

zoom

La revue spécialisée pour les estimateurs immobiliers suisses 01 | 20

Zoom sur le changement

DANS L'AIR DU TEMPS

Comment l'univers des estimateurs
s'est transformé

05
Andreas Campi:
les «hotspots» du changement

18
Daniel Hengartner:
«toutes les bonnes choses ont une fin»

34
La microsituation –
Facteur clé de l'estimation



© Christine Kocher

ALLER AVEC SON TEMPS

Chère estimatrice,
Cher estimateur,

«Toi et ton agenda papier!» J'ai arrêté depuis longtemps de me défendre contre cette réflexion tantôt taquine tantôt moqueuse. Aujourd'hui, j'ignore aisément les regards parfois compatissants. Cette désinvolture m'a lâchée pourtant quand on m'a dit: «Tu es tellement rétro-nostalgique!» Moi qui suis tous les futurologues sur Instagram, qui me sens au mieux de ma forme quand l'immuabilité est l'exception (mis à part les valeurs et les relations humaines)? Moi nostalgique? Hmm ... Est-ce vraiment un attachement langoureux pour les objets d'hier ou un vague à l'âme presque pathologique qui me font me cramponner à mon agenda papier (au sens le plus strict)? Certainement pas! Mon carnet Moleskine est tout simplement le meilleur outil: meilleure vue d'ensemble, meilleure manipulation, meilleure orientation, cadre plus clair.

Toutes ces pensées sur le bon agenda m'ont amenée à une autre question: vaut-il mieux nager avec le courant? Ce n'est probablement pas mieux, mais peut-être plus facile. Le critère encore plus décisif à mes yeux est que nous marchions avec notre temps, que notre manière de penser et d'agir se conforme à notre époque. Si nous faisons le rapprochement avec l'estimation, nous parlons de savoir-faire, de connaissances sur le marché, de méthodes (de contrôle de la plausibilité) et autres possibilités: il est crucial de les maîtriser et surtout de les appliquer comme il faut. Mais moderne n'est pas toujours synonyme de correct et ancien d'obsolète. Si, pour une situation spécifique, votre analyse montre qu'une «vieille méthode» convient parfaitement, vous ne faites pas preuve de nostalgie, mais probablement de bon sens en l'adoptant.

Quoi qu'il en soit, observez le sens du vent et venez respirer l'air de la SIV. Par exemple, à l'occasion de l'assemblée générale du 30 avril 2020. Si vous ne l'avez pas encore fait, inscrivez cette date dans votre agenda, qu'il soit au format papier ou électronique. Je me réjouis de vous y rencontrer très classiquement en chair et en os.

Sibylle Jung

IMPRESSUM

Editeur

SIV 

Association suisse des
estimeurs immobiliers
Poststrasse 23, 9000 St-Gall
T 071 223 19 19, www.siv.ch

Partenaire

SIREA 

Schweizer Institut für
Immobilienbewertung

cef

Chambre suisse d'experts
en estimations immobilières

Responsabilité globale

Daniel Hengartner, lic. iur. HSG,
président de la SIV
daniel.hengartner@siv.ch, www.siv.ch

Rédactrice en chef

Sibylle Jung
zoom@siv.ch

Equipe rédactionnelle

Martin Frei, Jitka Doytchinov,
Anne-Lea Marte, 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

Design

Agentur formidable, Berneck
www.formidable.ch

Impression

Cavelti AG, Gossau
www.cavelti.ch

Tirage / parution

3600 ex., 2 x par année

Cover

Quartier en mutation: Löwengarten,
Rorschach. Photo escalier: Lukas Murer,
architecte: Bollhalder Eberle Architektur



FOCUS



06

EN PLEIN BOULEVERSEMENT

Le métier d'estimateur évolue à toute vitesse

08

EXPRIMÉ EN CHIFFRES

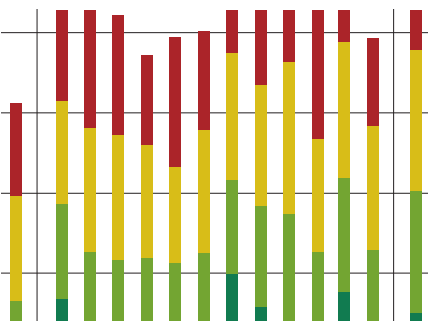
Le passage du statut de sport individuel à celui de sport en équipe



10

ROLLE DES BEWERTERS

4 Experten nehmen Stellung



13

SENSOR FÜR VERGLEICHSWERTE

Praktisches Online-Tool, rege genutzt

14

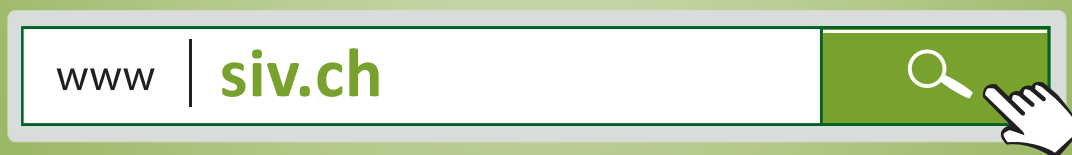
NUMÉRISATION

L'ouverture des données bouleverse-t-elle tout?



- 05 INTRO**
Geschätzt #4 mit Andreas Campi, Halter AG
- 20 RAPPORT DE MARCHÉ**
Panorama du marché actuel
- 25 AUS- UND WEITERBILDUNG**
Punktgenau, mit hoher Praxisrelevanz
- 28 MEHRWERT**
Das Zünglein an der Waage
- 30 BANC D'ESSAI**
Morceaux choisis
- 32 REGION TESSIN**
Im Fokus: das Kreisschreiben 7
- 34 RÉGION SUISSE ROMANDE**
La micro-situation en tant que facteur clé
- 36 INFORMATIONS DE L'ASSOCIATION**
Monde de la SIV
- 38 TÊTE SIV**
Marco Imhof

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 #4

Veränderung und Immobilienentwicklung stehen in engem Zusammenhang. Einer, der das ganz genau weiss, ist Andreas Campi. Als Leiter Entwicklung bei Halter setzt er einen Fokus auf die marktkonforme und wertsteigernde Positionierung von Immobilien, wobei die nachhaltige orts- und städtebauliche Entwicklung ein Schlüsselfaktor ist. Zoom verrät er seine persönlichen Hotspots, die einen entscheidenden Wandel mitmachten oder noch tun werden.

Text: Anne-Lea Marte

#1 MITTELPUNKT

Attisholz-Arena: Platz und Durchgangsort zugleich und mit seinen erst zwei Jahren Sinnbild für die sukzessive Transformation im Areal. Dem ursprünglich industriell genutzten, abgesperrten Areal wird neues Leben eingehaucht.



Immobilienentwickler mit Leib und Seele: Andreas Campi, Leiter Entwicklung bei der Halter AG.



#2 FERNSICHT

Die Piazza del Duomo in Mailand ist eine Herzensangelegenheit mit Wow-Effekt. Inklusive atemberaubender Fernsicht vom Dach des Doms bis in die Alpen. Der Aufbruch in die Zukunft ist positiv spürbar. Die Silhouette von Mailand veränderte sich in den letzten Jahren rasant, sicht- und erlebbar im modernen Viertel um Porta Nuova.

#3 FLANIERMEILE

Die konsequente Stadtentwicklung von Barcelona ist faszinierend. Sie zeigt, was alles möglich ist, wenn Interessen aus Politik, Wirtschaft und Gesellschaft geschickt gepaart werden. Seit den Olympischen Sommerspielen 1992 hat sich vieles positiv verändert. Exemplarisch dafür: der Vorplatz der Passeig Marítim.



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.

L'ESTIMATION IMMOBILIÈRE EST EN PLEIN BOULEVERSEMENT DEPUIS DES DÉCENNIES

Le métier d'estimateur évolue à toute vitesse en raison de la numérisation. Des changements majeurs ont toutefois déjà eu lieu dès les années 1990 par l'amplification de la professionnalisation et de la spécialisation: bilan et perspectives.

Texte: Urs-Peter Zwingli

Urs Hausmann a fouillé dans les archives, consulté de multiples ouvrages spécialisés et discuté avec des dizaines d'expert(e)s du secteur immobilier. Le résultat: un livre qui résume plus de 200 ans d'histoire de l'estimation en Suisse¹, un travail de pionnier qui retrace les évolutions passées. En le lisant, on se rend compte que de profonds bouleversements ont marqué ce secteur en quelques décennies seulement. «Jusque dans les années 1990, l'estimateur immobilier type était un homme qui travaillait seul ou pour une administration», explique M. Hausmann, qui n'est pas historien, mais docteur en économie et en droit. «Il s'agissait, la plupart du temps, de généralistes qui évaluaient tous les types de biens.» À l'époque, ils étaient d'ailleurs tous autodidactes et venaient de l'architecture ou de la fiduciaire. «Le processus de professionnalisation a démarré il y a environ 20 ans avec l'apparition des premiers cursus de formation», rappelle M. Hausmann, longtemps copropriétaire de Wüest Partner et consultant indépendant depuis 2016.

L'une des conséquences de ces évolutions est la diminution du nombre d'estimateurs individuels, remplacés progressivement par des entreprises qui ont amorcé un processus de spécialisation «nécessaire pour créer une valeur ajoutée grâce à

«moins d'individuels et plus d'entreprises» va se confirmer: «les connaissances et les données sont la quintessence de l'estimation. Et il est plus difficile de disposer de la quantité requise lorsqu'on travaille en solo.»

Une formation qui n'arrive pas à suivre les évolutions

Cela fait plus de 20 ans que Gerhard Roesch observe et influence l'estimation immobilière. Ancien architecte indépendant, docteur en ingénierie et président de l'Union suisse des experts cantonaux en matière d'évaluation des immeubles (USECE), il dirige, depuis 2000, le domaine estimation des terrains de l'administration argovienne, où il est responsable d'environ 25 000 évaluations effectuées par le canton chaque année. Beaucoup d'entre elles sont partiellement, voire entièrement automatisées. «Le changement le plus frappant de ces 20 dernières années, c'est la numérisation et donc le nombre croissant de données disponibles et d'estimations automatisées», explique M. Roesch. Il considère que de nombreux estimateurs immobiliers n'ont pas les compétences méthodologiques requises pour comprendre comment ces dernières fonctionnent et pour en apprécier les résultats à leur juste valeur. «Les organismes de formation suisses n'arrivent malheureusement pas à suivre les évolutions»,

«
Les connaissances
et les données
sont la
quintessence de
l'estimation.
»

des connaissances personnelles spécifiques dans un contexte où les estimations sont de plus en plus automatisées», explique M. Hausmann. Le travail ne viendra certainement pas à manquer pour les estimateurs, «mais il change». Sur ce marché en pleine métamorphose, les estimateurs individuels et les entreprises devraient se concentrer davantage sur les activités de conseil ou sur certaines catégories immobilières par exemple. M. Hausmann présume que la tendance du

¹ Urs Hausmann: «Liegenschaften wertgeschätzt – Ein Streifzug durch zwei Jahrhunderte Schweizer Bewertungsgeschichte». (Immeubles estimés – Un tour d'horizon sur deux siècles d'estimation immobilière en Suisse), édition Hochparterre, 2019.



La numérisation et donc le nombre croissant de données disponibles et d'estimations automatisées sont les changements les plus frappants.

ajoute M. Roesch. Il est d'avis que les cursus devraient mettre davantage l'accent sur les statistiques et l'analyse des données «même si les statistiques, en particulier, ne sont pas une matière qui suscite l'enthousiasme des nouveaux étudiants». Il est également important que les entreprises et les administrations spécialisées proposent sans cesse des formations continues, une condition essentielle pour que leur personnel reste compétent dans l'utilisation des nouvelles technologies et des volumes de données de plus en plus complexes.

«

Il faut mettre davantage l'accent sur les statistiques et l'analyse des données.

»

DES DONNÉES SUR LES TRANSACTIONS POUR PLUS DE TRANSPARENCE

En termes de méthodologie et de formation, l'estimation immobilière a énormément avancé depuis les années 1990. Cependant, un obstacle demeure: «le manque notoire de transparence sur le marché des transactions», dicit Urs Hausmann dans son livre. Il explique, dans son introduction, qu'un accès méthodique et immédiat aux données sur les transactions est essentiel pour élever le secteur de l'estimation suisse à un niveau supérieur. «Il serait important d'accroître la transparence des contrats immobiliers négociés. Cela augmenterait encore la qualité des estimations», déclare également Daniel Zaugg, responsable du service immobilier chez Ernst & Young Suisse. Toutefois, il est peu probable que ces données soient systématiquement divulguées dans un avenir proche: «Le secteur en tant que tel et le monde politique ne montrent aucun effort dans cette direction», affirme M. Zaugg. Il souligne néanmoins que la transparence de l'estimation immobilière a progressé. D'une part, elle est aujourd'hui plus professionnelle. D'autre part, il est plus facile d'accéder aux données et certains standards méthodologiques se sont bien imposés. Plusieurs référentiels contribuent à cette meilleure transparence; on citera les «International Valuation Standards» (IVS), par exemple, ou les Global Standards der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). «Ils n'ont pas le caractère contraignant d'une loi, mais sont des points de repère fiables pour les grandes entreprises suisses», ajoute M. Zaugg.

DU SOLO AU JEU COLLECTIF

C'est à partir des années 1990 que l'estimation immobilière est passée du statut de sport individuel à celui de sport en équipe. L'amélioration de sa structure corporative s'est accompagnée de nouvelles possibilités de formation. Des pionniers ont pourtant déjà marqué la profession avant 1990, en publiant notamment des ouvrages novateurs.

Texte: Urs-Peter Zwingli

En Suisse, les surfaces urbanisées n'ont cessé de progresser ces 30 dernières années, d'où une plus forte activité pour les estimateurs immobiliers. Ce secteur et cette spécialité ont énormément changé en quelques décennies: leur culture de l'individuel est passée à celle des associations professionnelles et les autodidactes sont devenus des experts formés et contrôlés dans le respect de directives officielles. Et bien qu'il existe plusieurs associations suisses, celles-ci savent collaborer lorsque cela est nécessaire. On citera pour exemple le «Swiss Valuation Standard» que la SIV, la SVIT et la RICS Switzerland publient conjointement et qui est, aujourd'hui, une référence pour l'estimation immobilière en Suisse. La rédaction de Zoom a compilé quelques faits et chiffres qui illustrent bien les changements et les dates qui ont marqué le métier d'estimateur.

Autodidactes, premiers diplômes et nouveaux métiers numériques

1990

Jusqu'au milieu des années 1990: les estimateurs de terrains fonciers travaillaient presque tous seuls. Il s'agissait d'autodidactes sans formation initiale ni continue spécifique.¹

1999

9 femmes et 54 hommes sont les premiers à obtenir le titre d'«Estimateur immobilier/estimatrice immobilière BF». 2005 le brevet est rebaptisé «Expert/e en estimations immobilières BF».²

2010

À partir du milieu des années 2010: de nouvelles fonctions apparaissent dans le secteur de l'immobilier; au printemps 2019, 6% des entreprises immobilières suisses emploient,

par exemple, un Chief Digital Officer (CDO).³

2020

En plus du brevet fédéral, il existe aujourd'hui des formations initiales et continues de niveau universitaire, telles que le CAS Estimation immobilière ou le MAS Real Estate Management, qui sont proposées par SIREA, l'institut de formation de la SIV, en coopération avec plusieurs hautes écoles spécialisées suisses.

Le secteur s'organise

1974

Fondation de l'Association des estimateurs officiels du canton de Berne (VAS-AEC).

1979

Les cadres de l'estimation dans l'administration se réunissent et créent l'Union des experts cantonaux en matière d'évaluation des

immeubles (UECE, puis USECE à partir de 1993).

1988

L'Association suisse des professionnels de l'immobilier (SVIT) crée une chambre interne des experts en estimation (SEK-SVIT).

1989

En Suisse romande, la Chambre suisse d'experts en estimations immobilières voit le jour.

1998

L'Association suisse des estimateurs immobiliers (SIV) se constitue à Berne. Lors de sa première assemblée générale en avril 1999, elle compte déjà 306 membres, dont onze entreprises.

2003

La Royal Institution of Chartered Surveyors, Switzerland (RICS) est la dernière association en date à faire son apparition en Suisse.⁴

ESPACES URBANISÉS EN SUISSE



plus de 20% de croissance en 30 ans¹¹

- 1979: env. 2500 kilomètres carrés
- 2009: env. 3100 kilomètres carrés

En comparaison: superficie totale de la Suisse = env. 41 000 kilomètres carrés

Uniformisation des standards d'estimation et code de déontologie

2007

Des représentants de la SIV, de la SVIT et de la RICS Switzerland rédigent et publient ensemble les «Swiss Valuation Standards». Toutes les associations et hautes écoles pertinentes les considèrent aujourd'hui comme le référentiel absolu pour l'estimation immobilière en Suisse, raison pour laquelle leur titre est désormais au singulier: «Swiss Valuation Standard» (SVS).⁵

2014

Comme pour le SVS, la SIV publie son code de déontologie en trois langues. Ces règles applicables aux membres de la SIV stipulent notamment qu'ils sont tenus de remplir leurs obligations envers leurs donneurs d'ordre de manière «compétente, honnête et intègre».⁶

Les pionniers et leurs publications

1945

Adolf Hägi, employé de l'Office des ponts et chaussées de Zurich, publie

l'ouvrage «Die Bewertung von Liegenschaften» (L'estimation des immeubles), le premier manuel sur l'estimation des non agricoles en Suisse.⁷

1958

L'architecte zurichois Wolfgang Naegeli publie «Die Wertberechnung des Baulandes» (Le calcul de la valeur des terrains à bâtir), qui postule la méthode des classes de situation. Cet ouvrage s'appuie sur son expérience en tant qu'expert en estimation et juge de district à temps partiel à Meilen. Afin de trouver de meilleures méthodes de calcul pour la valeur des terrains à bâtir, Naegeli analyse, notamment et de manière systématique, plus de 200 estimations sur une période de 83 ans.⁸

1984

Kaspar Fierz, ingénieur en bâtiment EPF et diplômé en économie, présente son livre «Wert und Zins bei Immobilien» (Valeur et intérêt dans l'immobilier) dans la série de publications de la Chambre fiduciaire. Fierz est le premier à opter pour un calcul des valeurs de rendement en utilisant la méthode de la valeur actuelle et à considérer l'estimation immobilière d'un point de vue purement économique.⁹

1993

L'AEC (Berne) publie, sous la direction de l'expert en immobilier Francesco Canonica, l'ouvrage «VAS-Schätzerlehrgang – Praktische Anleitung für

Grundstückschätzer» (Formation AEC pour estimateurs – Guide pratique pour les estimateurs de terrains). C'est également avec Canonica que la SIV publie en 2000 le manuel «Die Immobilien-schätzung. Schätzerlehrgang Grundwissen» (L'estimation immobilière. Connaissances de base pour la formation des estimateurs). Ces deux ouvrages s'adressent aux personnes soucieuses de s'autoformer.¹⁰

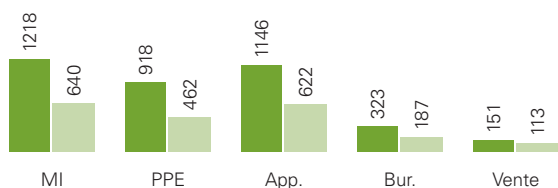
2020

Une série de publications est prévue sur l'économie immobilière avec les auteurs Stefan Fahrländer et Stephan Kloess. La SIV en sera l'éditrice.

Sources

- 1 Hausmann, Urs: Liegenschaften wertgeschätzt – Ein Streifzug durch zwei Jahrhunderte Schweizer Bewertungsgeschichte (Immeubles estimés – Un tour d'horizon sur deux siècles d'estimation immobilière en Suisse), édition Hochparterre, 2019, p.287.
- 2 OFS, statistique de la superficie
- 3 Digitalisierungsstudie Immobilienbranche Schweiz (Étude sur la numérisation du secteur immobilier en Suisse), EY Real Estate Switzerland, avril 2019
- 4 Hausmann, p. 285–287
- 5 Camenzind, M., Schnider, L.G. & Schweizer, M.: Fair-Value-Bewertung von Immobilienprojektentwicklungen (Estimation de la juste valeur des projets immobiliers), éditions Igel Verlag RWS, 2010, p. 42.
- 6 Règles de déontologie de la SIV
- 7 Hausmann, p. 18
- 8 Pfister, Stefan & Ochsner, Beat: Die Geschichte der Immobilienbewertung in der Schweiz (L'histoire de l'évaluation des biens immobiliers en Suisse. Dans CUREM Zurich (éd.): Immobilienwirtschaft aktuell (Actualités sur l'économie immobilière), 2009, éditions vdf Hochschulverlag, p. 7.
- 9 Pfister & Ochsner, p. 17.
- 10 Hausmann, p.287
- 11 OFS, statistique de la superficie
- 12 Wüest Partner, Immo-Monitoring, 2020/1
- 13 Wüest Partner, Immo-Monitoring 2008/1

Valeur marchande des biens immobiliers en Suisse: augmentation nette sur douze ans (en milliards CHF)



■ 2^e trimestre 2019¹²
■ 2^e trimestre 2007¹³



DIE ROLLE DER BEWERTER: VIER EXPERTEN NEHMEN STELLUNG

Was macht einen Bewerter zu einem guten Bewerter? Welche Eigenschaften sind typisch für einen Bewerter? Wie bleiben Bewerter à jour? Diese und weitere Fragen hat Zoom verschiedenen Experten aus der Immobilienbranche gestellt.

Text: Anne-Lea Marte

STEPHAN NAEF

**Senior Kundenberater Finanzen und
Mitglied des Führungskaders
acervis Bank AG, St.Gallen**

«In den letzten Jahren zeigte der Schweizer Immobilienmarkt eine sehr dynamische Entwicklung, die punktuell jedoch zu Preisübertreibungen führte. Um beim (Ver-)Kauf einer Immobilie die Situation besser abschätzen zu können und Unsicherheiten zu reduzieren, lohnt es sich, einen profes-

sionellen Schätzer hinzuzuziehen. Dieser kann im besten Fall einen echten Mehrwert generieren. Ein professioneller Bewerter bildet seine Meinung unabhängig von externen Einflüssen. So entsprechen seine Schätzwerte dem Markt und werden nicht durch externe Einflüsse verzerrt. Grundvoraussetzungen für eine gute Bewertung sind langjährige regionale Marktkenntnisse, Unabhängigkeit und stetige Weiterbildung. Bei den lokalen Marktverhältnissen geht es nicht nur darum, sie

zu kennen, sondern vielmehr auch darum, sie auf das jeweilige Objekt – sei es Industrieobjekt, klassisches Mehrfamilienhaus oder komplexe Gebäudestruktur mit Entwicklungspotenzial – zu übertragen. Essenziell ist, punktuell Know-how immer auf dem aktuellen Stand zu sein. Grundlage dafür bildet die tägliche Auseinandersetzung mit dem Immobilienmarkt und den lokalen Gegebenheiten sowie das Netzwerk. Hier gilt: je grösser, desto besser. Nicht zuletzt gilt es, auch der Digitalisierung

«
Wer gut sein will,
braucht Methodenkompetenz,
interdisziplinäre Fachkompetenz
und Erfahrung.
»

genügend Aufmerksamkeit zu schenken. Die Mehrwerte, die sich durch den digitalen Fortschritt ergeben, sollen auch bei Bewertungen gezielt genutzt werden. BIM ist ein Beispiel.»

THOMI JOURDAN

Geschäftsführer

Trimag Treuhand-Immobilien AG, Basel

«Der Bewerter übernimmt bei diversen Fragestellungen im Immobilienbereich eine zentrale Rolle. Neben der eigentlichen Wertermittlung von bestehenden Immobilien unterstützt er Grundeigentümer, Investoren und Entwickler beispielsweise auch bei Potenzialabrechnungen von Neubauprojekten, der Bewertung von Immobilienportfolios oder dem Eruiieren von Wertelementen bei nachbarschaftsrechtlichen Fragestellungen. Bei der Bewertung handelt es sich um eine eigenständige Disziplin, die oft Teil einer umfassenden Beratungsdienstleistung ist. Wer gut sein will, braucht entsprechend Methodenkompetenz, interdisziplinäre Fachkompetenz und Erfahrung. Im Weiteren ist eine fundierte Auseinandersetzung mit dem zu bewertenden Objekt und dem Umfeld genauso unabdingbar, wie die Bereitschaft, in Szenarien zu denken und interdisziplinäres Know-how in die eigene Einschätzung zu integrieren. Hinzu kommen hundertprozentige

Transparenz, Unabhängigkeit und Vertrauenswürdigkeit des Bewerter als Basis der Zusammenarbeit. Im Hinblick auf die Gewährleistung von Qualitätsstandards nehmen die Verbände eine immer wichtigere Funktion ein. In einer Zeit, in der Informationen überall verfügbar und hedonische Bewertungsangebote als beliebte Alternative angesehen werden, ist es enorm wichtig, die klassische Immobilienbewertung als qualitativ hochwertiges Produkt mit klar definiertem Zusatznutzen zu positionieren. Entsprechend gilt es, als Bewerter mit breiten Marktkennnissen, Know-how und einem interdisziplinären Netzwerk zu überzeugen. Elementar ist ausserdem ein persönlicher Kundenkontakt auf Augenhöhe: umfassend, verständlich, nachvollziehbar. Schliesslich soll dieser sofort merken, dass er in besten Händen ist.»

JAN BÄRTHEL

Partner, Geschäftsleitungsmitglied,

Head of Valuation

Wüest Partner AG, Zürich

«Mit der gestiegenen Professionalität im Immobiliensektor und den wachsenden Anforderungen seitens FINMA, SNB oder SFAMA hat die Bedeutung der Immobilienbewertung zugenommen. Welche Rolle der Bewerter einnimmt, hängt vom jeweiligen Auftrag

ab. Je nachdem, welche Bedürfnisse dominieren, unterscheidet sich auch die Arbeit des Bewerter. Selten ist es nur der ermittelte Marktwert, der relevant ist. Weitere Kennzahlen sind für den Auftraggeber von Interesse, etwa Marktmieten und Einschätzungen zukünftiger Instandsetzungskosten. Immobilienbewertungen generieren zudem Daten für ein Management-Informationen-System und dienen zur Beurteilung verschiedener Szenarien



Stephan Naef



Thomi Jourdan



Jan Bärthel



Dr. Gerhard Roesch



Das Gespür für den Markt ist neben Fach- und Selbstkompetenz matchentscheidend.

(Stichwort Risikomanagement) oder zur Messung der Performance. Ein guter Bewerter ist für mich in den meisten Fällen ein Generalist mit einem breiten technischen, ökonomischen und rechtlichen Fachwissen sowie lokalen Marktkenntnissen und einem guten Gespür. Weiter vermag er sich in die Rolle des Eigentümers hineinzuversetzen, um für die Bewertung ein realistisches und wirtschaftlich sinnvolles Bewirtschaftungsszenario annehmen zu können. Für potenzielle Auftraggeber sind Unabhängigkeit, Kompetenz beim Umgang mit verschiedenen Bewertungsmethoden, personelle Ressourcen sowie die Sicherstellung der wichtigen Weiterbildung entscheidend. Ein weiterer wichtiger Punkt ist, sich rund um die fortschreitende Digitalisierung und – damit verbunden – die zunehmende Bedeutung von Big Data zu rüsten. Wir bei Wüest Partner tun das etwa, indem wir weitere relevante Daten erfassen sowie durch Neu- und Weiterentwicklung von Applikationen, mit denen die Daten verständlich visualisiert und intuitiv analysiert werden können.»

DR. GERHARD ROESCH
SVKG-Präsident, Leiter
Sektion Grundstückschätzung
Kanton Aargau

«Mit der zunehmenden Komplexität von Bewertungsaufgaben und voranschreitender Digitalisierung hat sich das Berufsbild und damit die Rolle der Immobilienbewerterin/des Immobilienbewerter verändert. Die Bewertungsfachleute müssen sich heute stärker mit den Technologien beschäftigen, die hinter den Analysemethoden und Bewertungs-Tools stecken. Ausserdem verlangen immer mehr Auftraggeber nach einem Komplettservice, eine umfassende Immobilienberatung auch in Sachen Finanzierung, Steuern und Recht und zu Nachhaltigkeitsfragen. Die Immobilienbewertung fordert damit immer mehr beide Kompetenzen: Fachqualitäten und Beraterfähigkeiten. Eine gute Bewerterin oder ein guter Bewerter sollte nebst seiner Fach- und Selbstkompetenz ein gutes Marktgespür haben, mit nicht rationalisierbaren Faktoren umgehen, über den Tellerrand blicken sowie neue Ideen, Veränderungen und die eigenen Grundsätze, Taktiken und Strategien positiv-kritisch betrachten können. Auftraggeber müssen sich zu 100 Prozent auf die Fähigkeiten des Bewerter und seine unparteiische, unabhängige Arbeit verlassen können. Bei der Zusammenarbeit hel-

fen Flexibilität und gute Kommunikationsfähigkeiten, damit die Informationen verständlich, nachprüfbar und nachvollziehbar ankommen. In Bezug auf die Weiterbildung empfehle ich, gegenüber neuen Anforderungen neugierig und offen zu sein, regelmässig Fachtagungen zu besuchen, geeignete Literatur zu konsumieren und die Plattform-Angebote der Verbände zu nutzen. Wenn ich an die Zukunft denke, gilt es, zwei Aspekten besondere Beachtung zu schenken: zum einen der Frage, wie Nachhaltigkeit und Energieeffizienz einer Immobilie in der Bewertung berücksichtigt werden können und wie Bewerter zu verlässlichen Daten kommen, zum anderen der Digitalisierung und Automatisierung. Künftig wird es noch wichtiger, zwischen Individual- und Massengeschäft zu unterscheiden. Es gilt, Daten nicht einfach zu nutzen, sondern deren Qualität richtig einzuschätzen, die Herkunft zu hinterfragen und stichprobenartig zu überprüfen.»

PRAKTISCHES HILFSMITTEL, REGE GENUTZT

500 bis 700 pro Monat – so viele Abfragen verzeichnet der Online-Service für Immobilienvergleichswerte «Sensor». 2016 vom SIV ins Leben gerufen, wurde das Tool seither laufend erweitert. Ende April 2020 steht ein grösseres Update an, das deutlich mehr Module und Funktionalitäten verspricht. Ein Ein- und Ausblick.

Inputs: Felix Thurnheer, Immocompass; Manuel Lehner, Fahrländer Partner

Das kann «Sensor»

«Sensor» gibt zu folgenden Indikatoren statistische Benchmarks:

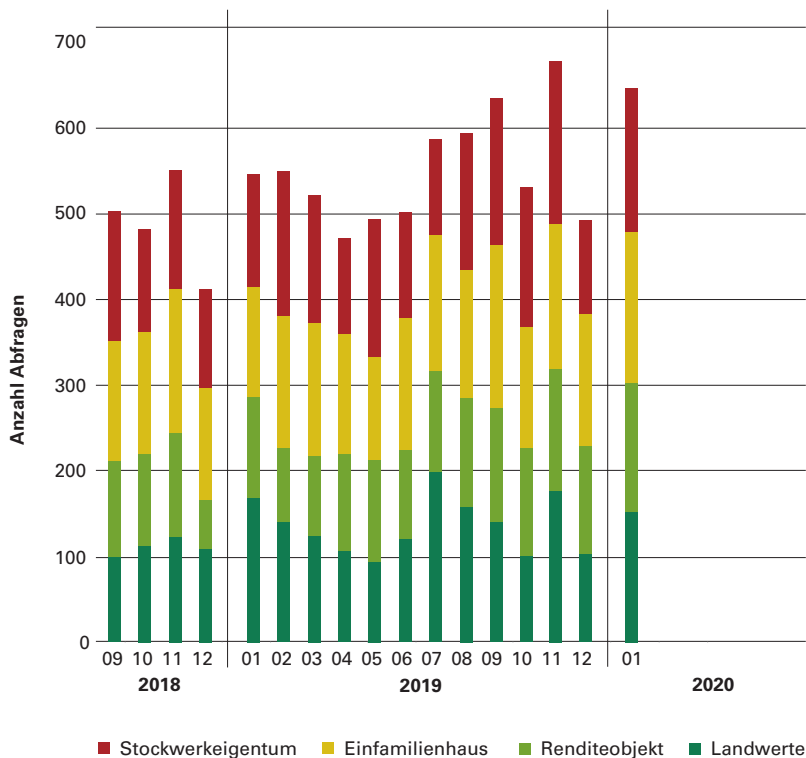
- Mietpreise und Insertionszeiten zu Wohnen, Büro, Verkauf und Lager
- Betriebs-, Unterhalts- und Instandsetzungskosten, Ertragsausfallquoten

- Marktübliche Nettoanfangsrenditen
- Makro-Lagetext
- Preise Stockwerkeigentum, Einfamilienhäuser
- Landpreise

Die Benchmarks sollen zur Orientierung bei einer eigenen Wertermittlung dienen.

Der Benutzer kann in seinen Dokumenten den Marktbeschrieb und die Herleitung der Marktwerte auf Basis des Sensors vornehmen und sich damit auf Datenquellen wie SRED und REIDA berufen. Die Wertermittlung im konkreten Einzelfall muss der Bewerter auch künftig immer noch selber vornehmen.

2019 wurden insgesamt rund 6600 Abfragen von knapp 200 SIV-Mitgliedern getätigt.



Für diese Zielgruppe ist «Sensor» gedacht

Das Online-Tool ist für alle Mitglieder des SIV zugänglich. Gedacht ist er für regional tätige kleinere Firmen aus den Bereichen Bewertung, Architektur, Entwicklung, Treuhand oder Immobiliendienstleistungen. Das Tool versteht sich als Service für Vereinsmitglieder und soll keineswegs Hauptgrund sein, beim SIV Mitglied zu werden. Genauso wenig ist es als Hauptarbeitsmittel zu verstehen, das bestehende Angebote auf dem Markt ersetzt.

Das bringt das «Sensor»-Update 2020

Das Update 2020 bringt einen neuen, modulartigen Aufbau. Neue Module wie Wohnmarkt, Mietpreisrechner und Geschäftsflächenmarkt werden das Angebot ausbauen. Charts und Diagramme kommen in neuem Look daher. Jedes SIV-Mitglied profitiert von 20 kostenlosen Abfragen pro Modul.

L'OUVERTURE DES DONNÉES BOULEVERSE-T-ELLE TOUT?

Les gros volumes de données et l'automatisation améliorent l'objectivité de l'estimation immobilière. L'élément humain reste toutefois important: par exemple, pour intégrer les aspects non techniques ou pour évaluer les biens très spécifiques. Le tout dans le contexte des débats sur le traitement des données.

Texte: Urs-Peter Zwingli

160

entreprises interrogées

56

% ont encore des doutes

La numérisation change fondamentalement le monde de l'immobilier: selon une enquête récente réalisée par EY auprès de 160 entreprises suisses du secteur, pratiquement toutes pensent que la transformation numérique aura, pour elles, un impact moyen à fort ces cinq prochaines années.¹ Parallèlement, 56 pourcent ne savent pas comment intégrer les technologies numériques dans leur modèle commercial actuel. Voilà le domaine, touché par les mutations et l'incertitude, où travaille Beat Seger. Il est responsable de la stratégie numérique (RSN) chez KPMG

Suisse depuis début 2019, un poste qui, d'après la même étude, n'existe que dans 6% des entreprises immobilières suisses. «Mon rôle consiste, avec la direction, à définir une stratégie numérique sur laquelle je m'appuie ensuite pour développer notre processus de changement», explique M. Seger. Pour les sociétés de la taille de KPMG Suisse (environ 2100 employés), avoir un RSN permet de regrouper les différents projets de numérisation et de les harmoniser avec la stratégie d'entreprise. M. Seger consacre 50 pourcent de son temps de travail à ce poste et 50 pourcent aux affaires courantes: «Malgré mon travail de nature stratégique, je ne veux pas perdre le contact avec la base.»

L'humain à la rescousse des lacunes dans les données

M. Seger explique que la révolution numérique a déjà bien avancé dans l'estimation immobilière, «du moins pour les régions et les biens pour lesquels la quantité de données disponibles est suffisante.» Cela s'appliquerait notamment aux logements individuels et, en partie, aux immeubles collectifs dans les zones à forte densité démographique et dont l'évaluation fait un usage automatisé des modèles hédoniques. «En Suisse, la disponibilité des données reste toutefois encore difficile et hétérogène», ajoute M. Se-

ger, ce qui ne facilite pas l'estimation automatisée. «C'est ici que l'humain entre en piste: il fait des recherches et comble les lacunes dans les données.» Raison pour laquelle M. Seger se dit partisan des données ouvertes accessibles à tous les acteurs du marché: «Je pense que les plates-formes leur fourniront, demain, beaucoup plus de données. La pression exercée par le marché des transactions va également y contribuer: seuls les biens immobiliers dont les données sont entièrement numérisées sont effectivement visibles.» À son avis, une telle transparence «modifiera de manière décisive» l'estimation. L'association d'informations provenant, par exemple, du marché des services, du marché des capitaux, du marché de la construction, de l'immobilier existant, de l'économie, mais aussi de la géographie, de la démographie, des transports ou de l'environnement permettra, selon lui, de faire appel à des modèles prédictifs. Il ajoute: «Ces modèles sont non seulement sans cesse actualisés, ils sont aussi probablement plus précis qu'une estimation influencée par une approche cognitive.» Toutefois, on ne sait pas, aujourd'hui encore, si le secteur sera friand d'une telle transparence et si une mise à jour constante des informations apporte une plus-value sur un marché immobilier plutôt statique.

¹ EY Real Estate Schweiz: «Digitalisierungsstudie Immobilienbranche Schweiz» («Étude sur la numérisation dans le secteur immobilier», avril 2019).

Le défi de la maîtrise du flot de données

Patrick Schnorf, de Wüest Partner, préconise, lui aussi, une «gestion collaborative des données». Il cite en exemple la vision d'un Swiss Real Estate Ledger: cette application blockchain mise sur l'utilisation commune de données relatives aux immeubles, l'idée étant qu'une plate-forme permette aux multiples acteurs (investisseurs, architectes, constructeurs, administrations, banques, locataires) de mettre à jour ensemble les données concernant un bien. La technologie garantirait la protection et la confidentialité des données tout en fournissant un plus grand nombre de données à l'analyse. «Tous les acteurs du marché immobilier en tireraient profit», conclut M. Schnorf.

Stefan Fahrländer, directeur de Fahrländer Partner Raumentwicklung, s'intéresse également depuis plus de

20 ans à l'estimation immobilière numérisée. En 2005, il a rédigé son doctorat sur les méthodes hédoniques dans l'estimation immobilière et enseigne aujourd'hui au Center for Urban & Real Estate Management (CUREM) de l'université de Zurich. «La numérisation et l'augmentation du volume des données disponibles ont amélioré la cohérence et l'objectivité des estimations. Autrefois, les hypothèses personnelles pesaient lourd dans les évaluations; c'est moins le cas aujourd'hui», explique M. Fahrländer. Il souligne néanmoins que l'humain reste ici essentiel. «Une personne intègre des facteurs que les algorithmes ne sont pas encore à même de prendre en compte.» Cela inclut, selon lui, des aspects du droit de la construction ou de la planification à long terme. En outre, «une machine n'est pas vraiment capable d'évaluer certaines caractéristiques telles que la

vue ou l'ensoleillement dans un logement. Du moins pas à l'heure actuelle», précise-t-il dans un article scientifique récent sur le sujet.² Lorsqu'on lui pose la question, il dit ne s'attendre à aucune percée majeure dans le domaine de la disponibilité des données pour ces prochaines années. «Si quelque chose doit se passer, il s'agira peut-être de bases de données anonymes.» Dans son article, M. Fahrländer ajoute que l'enjeu actuel ne consiste pas nécessairement à augmenter la quantité de données, mais bien plus à «maîtriser, analyser et interpréter le flot de données existant.»

² Stefan Fahrländer: «Transformation von Datenanalyse und Immobilienbewertung» («Transformation de l'analyse des données et de l'estimation immobilière»), dans: Transformation Real Estate. Changeprozesse in Unternehmen und für Immobilien (Transformation dans l'immobilier. Les processus de changement dans les entreprises et pour l'immobilier), éditions Springer, 2019.

Grâce à la numérisation, les estimations sont devenues plus cohérentes et objectives; l'humain reste cependant essentiel, ou l'est plus que jamais.



NACHWEISLICH BESSER

Bewertungsgutachten ist nicht gleich Bewertungsgutachten. Beat Brunner verrät, welche Anforderungen erfüllt sein müssen, damit ein Gutachten als gut eingestuft werden kann.

Text: Beat Brunner



Beat S. Brunner
Präsident Prüfungskommission SIREA
Gerichtsexperte
im Fachgebiet der
Immobilienbewertung
ISO 17024/SEC 04.01,
Zert. Nr. 080

Ein gutes Marktwertgutachten ist klar strukturiert, in allen Teilen nachvollziehbar, methodisch richtig, in einer gut lesbaren, fehlerfreien Sprache verfasst und berücksichtigt alle bewertungsrelevanten Faktoren. Was in einem einzigen Satz zusammengefasst werden kann, ist in der Praxis anspruchsvoll, denn es müssen viele verschiedene

Parameter berücksichtigt, verarbeitet und klar dargelegt werden.

Weil die Prüfungskommission SIREA mit der Qualität der eingereichten Semesterarbeiten im CAS Immobilienbewertung nicht zufrieden war, erarbeitete sie vor sechs Jahren ein Schema zum Aufbau eines Marktwertgutachtens. Dieses wurde in den letz-

ten fünf Jahren verschiedentlich angepasst und wird den Studierenden zu Beginn der Semesterarbeit abgegeben. Fünf Jahre Erfahrung zeigen, dass die Anwendung dieses Rasters nachweislich zu besseren Semesterarbeiten führt. Grund genug, das Schema in zusammengefasster Form hier wiederzugeben (siehe nächste Seite).

DER RICHTIGE INHALT, DER RICHTIGE UMFANG, DIE RICHTIGE FORM

Die detaillierten Anforderungen an ein Marktwertgutachten sind im entsprechenden SIREA-Themenheft ausführlich dargelegt.

Themenheft 01 – Anforderungen an
Bewertungsgutachten
Bezug: <https://shop.siv.ch/>



Struktur eines Bewertungsgutachtens

Abweichungen in Reihenfolge und Umfang sind je nach Aufgabenstellung angezeigt.

Deckblatt	
Inhaltsverzeichnis	
1. Zusammenfassung	4. Objektbeschreibung
<input type="checkbox"/> Auftrag	<input type="checkbox"/> Steuer- und Gebäudeversicherungswerte, Sachpläne, Richtpläne, Bauzonen, planungs- und baurelevante Inhalte, Schutzinventare, Altlasten, Gefahrenkarte
<input type="checkbox"/> Auftragsanalyse	<input type="checkbox"/> Parzellen- und Gebäudebeschreibung
<input type="checkbox"/> ermittelter Marktwert	<input type="checkbox"/> aktuelle Nutzung/Mieterträge/Kosten
<input type="checkbox"/> Zusammenstellung der wichtigsten Zahlen und Fakten des Objekts	5. Beurteilung
<input type="checkbox"/> Stichtag der Bewertung	<input type="checkbox"/> Allgemeines
<input type="checkbox"/> Name und Kontaktdaten des Bewerbers/der Bewerbin	<input type="checkbox"/> Markt, objekttypische Käufergruppen, Objekttypologie der Immobilie, besondere Qualifikationen, Nutzungen, Umnutzungen, Nachhaltigkeit
<input type="checkbox"/> Datum, Unterschrift	<input type="checkbox"/> Lage
<input type="checkbox"/> verbale Darstellung und Begründung aller wertrelevanten Gegebenheiten	<input type="checkbox"/> Makro-, Mikro-, Wohn-, Geschäfts-, Verkehrslage / Eignung/Erschliessung / Umgebung / Lageklasse
2. Ausgangslage	<input type="checkbox"/> Grundstück
<input type="checkbox"/> Auftraggeber(in) des Marktwertgutachtens	<input type="checkbox"/> Grösse, Form etc.
<input type="checkbox"/> Eigentümerschaft der Liegenschaft	<input type="checkbox"/> baulicher Zustand der Bauten
<input type="checkbox"/> Auftrag der Bewertung und Analyse des Auftrags	6. Gliederung der Immobilie in Objekte und Wertelemente
<input type="checkbox"/> Bewertungszweck	7. Annahmen / Berechnungen durch Bewerter(in)
<input type="checkbox"/> Definition des Marktwerts (oder je nach Auftrag weitere Definitionen)	<input type="checkbox"/> Mietwertanalyse, Berechnung des Mietwerts
<input type="checkbox"/> Stichtag und Gültigkeit der Bewertung	<input type="checkbox"/> Berechnung der Instandsetzungskosten
<input type="checkbox"/> Besichtigung	<input type="checkbox"/> Berechnung des Nettozinssatzes
<input type="checkbox"/> Bewertungsunterlagen	<input type="checkbox"/> Berechnung der jährlichen Instandsetzungsrate für grosszyklische Erneuerungen
<input type="checkbox"/> Vorbehalte	<input type="checkbox"/> Berechnung des Kapitalisierungs- bzw. des Diskontsatzes
<input type="checkbox"/> Diverses	<input type="checkbox"/> ... (z. B. weitere Vorrechnungen für DCF)
3. Bewertungssystem, Methodik und Fachnormen	<input type="checkbox"/> Berechnung der einzelnen Werte der Objekte und Wertelemente
<input type="checkbox"/> Beschreibung der angewendeten Systeme und Methoden	<input type="checkbox"/> Ertragswert, technische Entwertung, befristete Elemente, DCF Tabelle, etc.
<input type="checkbox"/> Verweis auf relevante Normen von Fachverbänden	8. Berechnung des Marktwerts
4. Objektbeschreibung	<input type="checkbox"/> Zusammenzug der Werte der einzelnen Objekte und Wertelemente
<input type="checkbox"/> Grundbuch	<input type="checkbox"/> Auswertungen und Renditeberechnungen mit Kommentar
<input type="checkbox"/> Flächen, Rechte und Lasten etc.	
<input type="checkbox"/> behördliche Angaben/Auflagen	
<input type="checkbox"/> Lage (Makro-, Mikrolage)	
Schlussbemerkungen	
Beilagen	

Alternativ zu diesem Aufbau kann der Berechnungsteil auch in einem separaten Anhang ausgegliedert werden. Ein Gutachten mit integrierten Berechnungen ist aber meistens besser nachvollziehbar.

«TOUTES LES BONNES CHOSES ONT UNE FIN»

Il n'en a jamais eu marre, affirme Daniel Hengartner, président de la SIV. Bien au contraire: il a toujours beaucoup aimé son rôle. Il le quittera toutefois lors de l'assemblée générale 2020. Un entretien d'au revoir sur les défis de la réputation, les «enfants à problèmes» et les gin-tonics bien mérités.

Interview: Sibylle Jung, Photo: Patrick Baeriswyl

Daniel Hengartner, pendant neuf ans, vous avez été président de l'Association suisse des estimateurs immobiliers. Spontanément, quel a été votre moment le plus fort?

Ouille, question difficile... (air pensif). Il n'y a rien de spécifique qui ressort du lot. Ce sont plutôt différents sujets et différents succès, petits et grands, qui ont fait de ce mandat une période globalement exceptionnelle.

Racontez-nous ...

Les bouleversements chez SIREA en font très certainement partie. D'enfant à problèmes, nous avons transformé cet institut de formation en une véritable perle. J'ai beaucoup apprécié la coopération au sein du conseil d'administration et la recherche de collaborations avec d'autres associations, ainsi que leur consolidation. Ce fut un réel plaisir!

Le plaisir, c'est bien, mais qu'avez-vous concrètement réalisé?

Tous ceux qui me connaissent savent que je suis un homme d'action: décider, appliquer, observer, modifier, perfectionner. C'est avec le même esprit pragmatique que j'ai présidé la SIV. Notre association et notre secteur étaient tout à fait différents il y a neuf ans. Il y avait beaucoup à faire pour l'estimation et pour les estimateurs. L'une de mes thématiques centrales

visait à améliorer notre réputation. Combien de fois ai-je été en colère en constatant que l'estimateur n'était pas pris au sérieux? N'oublions pas qu'il est le premier à s'y connaître en valeur. De manière générale, je pense que toute personne, qui occupe une place pertinente dans le domaine de l'immobilier, devrait avoir au moins des savoirs fondamentaux en estimation. Si vous ne comprenez rien à la valeur, ce n'est pas la peine! Un CAS serait déjà bien utile. La SIV est dorénavant membre du groupe de base «Planification» de «constructionsuisse» aux côtés d'architectes, d'ingénieurs et de géologues. Voilà qui prouve bien que notre réputation a progressé. C'est exactement la confiance en soi dont les estimateurs ont besoin.

La perception des estimateurs a évolué. De même que le marché. Votre premier éditorial en août 2011 s'intitulait: «Elle est bien là: la bulle immobilière». «Espérons», ajoutiez-vous, «que le financement de ces prix élevés est solide et que l'époque des taux d'intérêt bas sera utilisée pour rembourser les capitaux empruntés.» Beaucoup de temps a passé... où en sommes-nous aujourd'hui?

J'ai dit cela il y a huit ans...?! Qui aurait pu prédire que cette phase dure-rait aussi longtemps? Cet avis reste valable: toutes les bonnes choses ont

une fin! C'est pourquoi il est essentiel de profiter des périodes positives pour gagner son indépendance face aux banques. Je pense que ce travail a été largement fait. En ce qui concerne l'évolution du marché, je ne sais pas si l'on peut toujours parler d'un seul marché immobilier ou plutôt de plusieurs marchés en raison des disparités régionales. Ce qui fonctionne à Coire ne marchera pas nécessairement à Zurich et encore moins à Genève. La compréhension du marché local en devient d'autant plus importante, de même que les connaissances spécialisées afin de répondre à un professionnalisme de plus en plus poussé.

Nous sommes en phase de saturation. Qu'est-ce que cela implique pour l'estimateur?

L'importance de son rôle ne cesse d'augmenter. Un marché en expansion peut se passer d'estimateurs, pour être franc. Les erreurs se corrigent presque d'elles-mêmes. La situation est différente lorsqu'il s'agit, comme aujourd'hui, de décisions d'investissement de taille: une mauvaise estimation peut avoir de lourdes conséquences. Nous devons veiller à ce que le marché ne devienne pas la chasse gardée des très grands.

Vous vous étiez fixé comme objectif d'étendre les services proposés aux



Nombreux objectifs atteints pour la SIV: le président Daniel Hengartner

membres de la SIV. Quelle est la situation actuelle?

Très positive! Je peux vous citer cinq exemples. Le premier concerne Sensor, notre outil en ligne de valeurs immobilières comparatives actualisées. Il enregistre jusqu'à 700 consultations par mois. Le second est notre Rapport de marché qui met à jour des données de marché sur la base de biens de référence. Il propose aussi des informations complémentaires à télécharger dans un espace réservé aux membres de la SIV. Le troisième est notre portail de l'emploi, également gratuit pour nos membres. L'annuaire des estimateurs, désormais accessible aux non-membres, vient s'ajouter à la liste. Il est le premier à garantir la transparence sur le niveau de formation initiale et continue. Enfin, le cinquième progrès est ce que vous tenez, là, entre vos mains: Zoom qui, de journal interne à notre association, est devenu un véritable magazine spécialisé.

Dans votre interview de présentation en février 2011, vous déclariez à Zoom, qui s'appelait alors SIV Infos, vouloir imposer l'association à l'échelle nationale. Alors?

L'intention était la bonne, c'est certain. Je pense être réaliste en disant que nous nous sommes arrêtés quelque part à mi-chemin. La Romandie joue son propre jeu et dispose, avec la CEI,

d'une association de qualité «rien qu'à elle». Au Tessin, nous couvrons près de 100% du marché. Il est important, et cela ne s'applique pas seulement à nous, de raisonner au niveau national, mais aussi de laisser les gens agir dans leur région.

À vous entendre, on pourrait croire que tout a été rose. Cela a-t-il vraiment été le cas?

Du rose pur (rires). Pour être plus sérieux: la certification personnelle reste un sujet non résolu. Elle est reconvenue et elle est nécessaire. Mais nous n'avons pas réussi à convaincre des clients importants, tels que les grandes banques qui conservent leurs propres accréditations déjà éprouvées. Tant que l'industrie et les banques ne soutiennent pas cette certification, la question demeurera. À mon successeur de se pencher dessus...

Supposons que vous rempliez pour un mandat supplémentaire. Quelles thématiques seraient, à vos yeux, essentielles?

La formation initiale et la formation continue.

Vous passerez le flambeau le 30 avril 2020. Comment vous sentez-vous à cette idée?

J'étais heureux et fier de prendre mes fonctions en 2011 et aujourd'hui, neuf

ans plus tard, je suis heureux de transmettre les rênes. Ce furent neuf bonnes années. Le moment est venu de lâcher prise, de commencer quelque chose de nouveau et de laisser entrer du sang neuf.

Le «sang neuf» se nomme Silvan Mohler. Pourquoi est-il l'homme de la situation?

Silvan Mohler est un professionnel avisé qui possède le bagage et l'expérience nécessaires. Et puis, il est curieux. Ce sont là les traits essentiels pour gérer l'association. Nous sommes heureux qu'il soit assez fou pour accepter de le faire (rire malicieux). Sérieusement: je lui souhaite beaucoup de joie et de plaisir dans son nouveau rôle de président de la SIV.

Et que souhaitez-vous à la SIV et à ses membres?

Deux choses: tout d'abord, de l'ouverture et le courage de faire le premier pas vers les autres. Je pense ici surtout aux autres associations. Agir ensemble rend plus fort. Ensuite, je souhaite aux estimateurs honnêteté et sincérité dans chacun de leurs mandats. Sur un marché qui fonctionne, les voix qui expriment un jugement sont rarement appréciées. L'estimateur qui stimule par sa critique et incite à la réflexion est malheureusement trop souvent considéré comme un trouble-fête, tandis qu'architectes et constructeurs s'épaulent mutuellement. Restez obstinés et solides, chers estimateurs, quelle que soit la force du vent.

Pour conclure, quel sera votre premier acte officiel quand vous ne serez plus président?

Prendre un gin-tonic au bar de l'hôtel.

UN SECTEUR DE LA CONSTRUCTION QUI S'ESSOUFFLE, DES PRIX QUI RESTENT ÉLEVÉS

Les présages sont favorables pour les marchés immobiliers: la construction est en légère baisse, la demande reste stable et les rendements locatifs augmentent partout. Le marché des transactions connaît de nouvelles hausses de prix importantes, paradoxalement surtout pour les immeubles commerciaux.

Texte: Felix Thurnheer

3,8

% de perte de revenus institutionnels

2,8

% de rendement net escompté

Avec un solde migratoire de 55 000 personnes en 2019, la demande due à l'immigration est égale à 2018, tandis que le budget prévu pour les nouveaux immeubles de placement a baissé de 2,3% selon le magazine Baublatt. La construction diminue ainsi depuis 2018 et le solde migratoire reste identique: le niveau de rendement devrait donc de nouveau se stabiliser. Le taux de pertes sur les loyers a atteint un record de 3,8% pour le portefeuille institutionnel, alors que les loyers du marché résidentiel ont arrêté leur chute fin 2019, affichant même une légère hausse par rapport à l'année précédente, et ce dans les petits, les moyens et les grands centres. Dans cette dernière catégorie, elle s'élève à environ

1,3% pour les contrats existants et 3,1% pour les nouveaux.

Une situation paradoxale

Dans l'ensemble, les prévisions pour la construction sont à la baisse pour 2019. D'après le magazine Baublatt, le budget correspondant est inférieur de 9,1% à celui de 2018. Dans le même temps, le nombre d'employés a probablement encore augmenté. C'est du moins ce que suggèrent les chiffres du SECO qui dévoilent une diminution du chômage et une hausse des postes vacants fin 2019 par rapport à l'année précédente, une évolution positive installée depuis 2017. Ce contexte devrait être également favorable aux rendements sur les marchés de l'immobilier commercial. Pour le portefeuille institutionnel, le taux de pertes sur les loyers atteint 8% fin 2019, un niveau élevé qui se maintient depuis 2015. À l'inverse, les revenus locatifs ont sensiblement augmenté en 2019 avec une hausse, dans les grands centres, de 4,4% pour les contrats existants et de 3,8% pour les nouveaux. Les petits et moyens centres connaissent, eux aussi, un rebond des loyers pour les immeubles de bureaux.

Paradoxalement, le marché des transactions ne reflète aucunement cette relation entre offre et demande. Le nombre de transactions disponibles auprès de REIDA est certes très faible

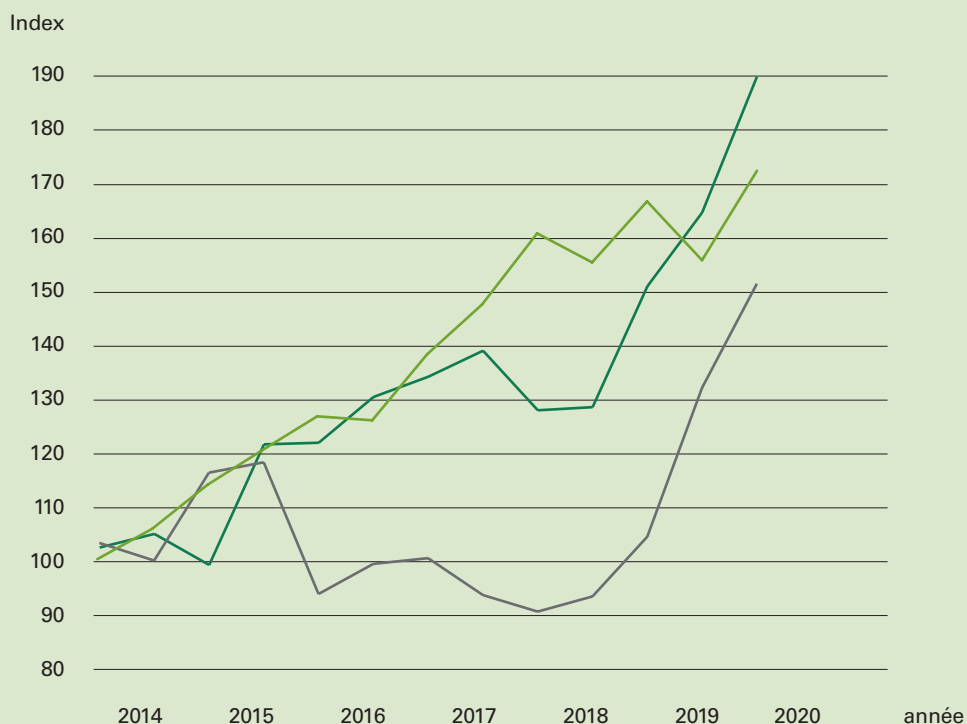
et doit donc être pris avec des pincettes. Néanmoins, la tendance est très claire: les prix augmentent et les prévisions de rendements continuent de baisser. Le niveau faible des taux d'intérêt, les fortes sommes d'argent censées entrer sur le marché immobilier et la rareté de l'offre déterminent les prix au lieu des raisonnements sur ce marché fondamental. Fin 2019, le rendement net attendu atteignait ainsi 2,9% pour le résidentiel, 2,7% pour les immeubles à usage mixte et 2,8% pour les immeubles commerciaux, soit trois taux très similaires, comme si le risque était le même dans toutes les catégories et comme si un bien à usage commercial était même plus sûr que le résidentiel. En six mois, les prix auraient donc augmenté de 10 à 18%.



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

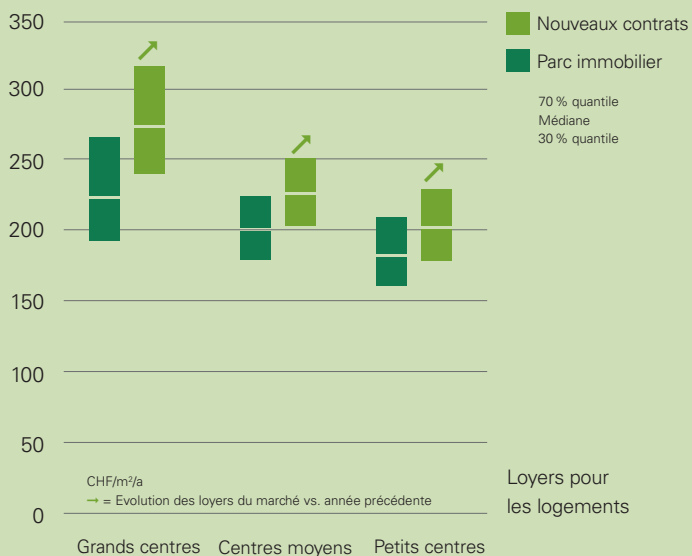
Le rapport de marché fournit une analyse actualisée du marché des immeubles de bureaux, résidentiels et à usage mixte; il est structuré en grands, moyens et petits centres et repose sur des biens immobiliers de référence. Logique, clair et transparent, il présente des facteurs pertinents, dont les bénéfices, 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 x 30 m² 2.5 pièces 3 x 50 m² 3.5 pièces 3 x 80 m² 4.5 pièces 3 x 110 m² Surface totale 810 m² Places de parking 12 places</p>	<p>Loyer théorique brut 226000 CHF/a Loyer brut 217000 CHF/a – Coûts d’exploitation 15000 CHF/a – Coûts d’entretien 24000 CHF/a – Investissements 7000 CHF/a Revenu de location net 172000 CHF/a Rendements nets initiaux 2,89 % Valeur de marché 5958000 CHF Evolution de la valeur 3,80 % Taux de pertes 10,34 %</p>
 <p>BUREAUX</p> <p>Bureaux 4 x 200 m² Bureaux 2 x 400 m² Bureaux 1 x 800 m² Dépôt 1 x 400 m² Surface totale 2800 m² Places de parking 20 places</p>	<p>Loyer théorique brut 757000 CHF/a Loyer brut 696000 CHF/a – Coûts d’exploitation 75000 CHF/a – Coûts d’entretien 130000 CHF/a – Investissements 23000 CHF/a Revenu de location net 469000 CHF/a Rendements nets initiaux 2,80 % Valeur de marché 16762000 CHF Evolution de la valeur 8,04 % Taux de pertes 18,70 %</p>
 <p>MIXTE</p> <p>Vente / Bureau chacun 2 x 200 m² 1.5 pièce 3 x 30 m² 2.5 pièces 3 x 50 m² 3.5 pièces 3 x 80 m² 4.5 pièces 3 x 110 m² Surface totale 1610 m² Places de parking 20 places</p>	<p>Loyer théorique brut 441000 CHF/a Loyer brut 423000 CHF/a – Coûts d’exploitation 36000 CHF/a – Coûts d’entretien 49000 CHF/a – Investissements 12000 CHF/a Revenu de location net 325000 CHF/a Rendements nets initiaux 2,72 % Valeur de marché 11971000 CHF Evolution de la valeur 4,20 % Taux de pertes 13,19 %</p>

REVENUS DE LOCATION



RENDEMENTS

Rendements continus

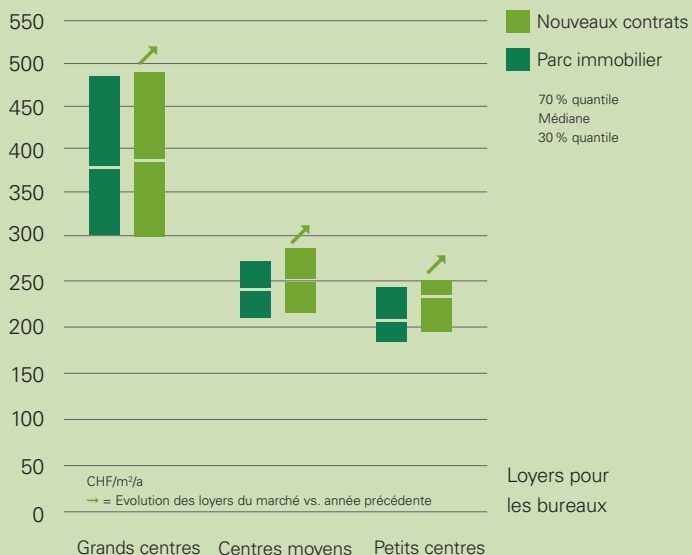
	30% Q	Médiane	70% Q
Brut	4,1	4,5	5,0
Net	3,3	3,7	4,0
Cash flow	3,3	3,6	4,0
Evolution de la valeur	1,7	2,9	4,3

Rendements initiaux

	30% Q	Médiane	70% Q
Rendement brut	3,4	3,7	4,2
Rendement net	2,6	2,9	3,4

Coûts propriétaire

	m ² /a	Part	Année précédente
Exploitation	22.–	11 %	19.–
Entretien	17.–	8 %	17.–
Remise en état	11.–	5 %	13.–



Rendements continus

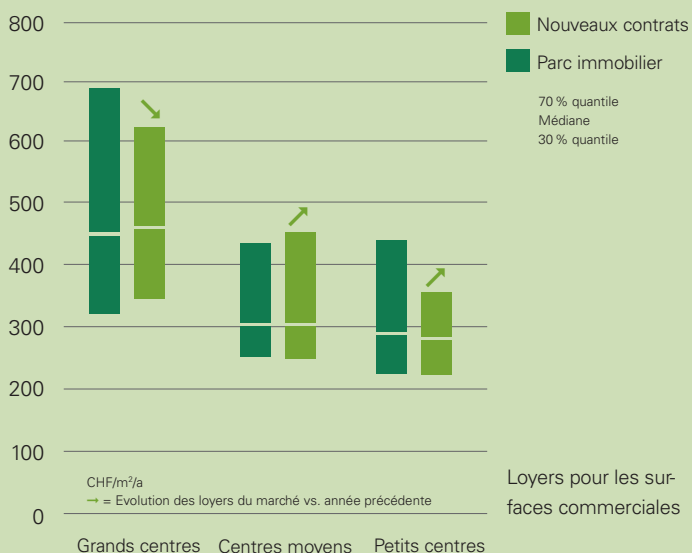
	30% Q	Médiane	70% Q
Brut	4,3	4,8	5,3
Net	3,9	4,1	4,6
Cash flow	3,9	4,1	4,3
Evolution de la valeur	0,2	2,2	3,3

Rendements initiaux

	30% Q	Médiane	70% Q
Rendement brut	2,9	3,3	4,0
Rendement net	2,7	2,8	3,5

Coûts propriétaire

	m ² /a	Part	Année précédente
Exploitation	32.–	12 %	28.–
Entretien	11.–	4 %	9.–
Remise en état	15.–	6 %	6.–



Rendements continus

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

Rendements initiaux

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

Coûts propriétaire

	m ² /a	Part	Année précédente
Exploitation	25.–	9 %	20.–
Entretien	16.–	6 %	17.–
Remise en état	13.–	5 %	14.–

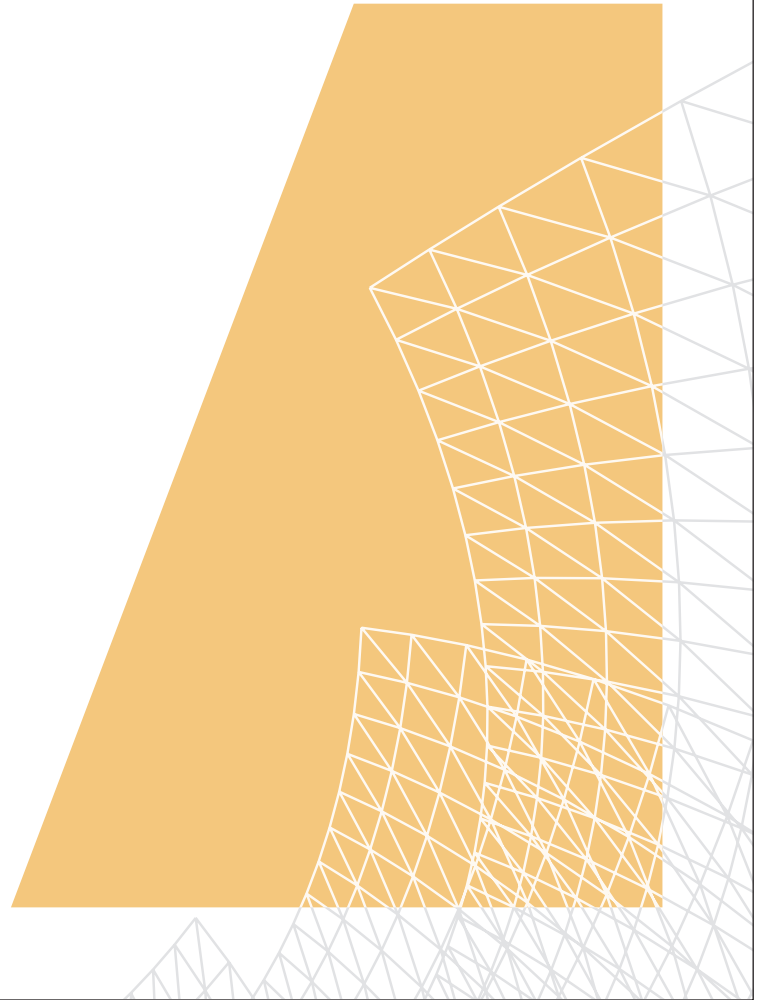
VITRUV

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

Immobilienbewertung / Portfoliomanagement / Baukostenplanung



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

SICH JETZT WEITERBILDEN

In Zusammenarbeit mit Fachhochschulen in der Deutschschweiz und dem Tessin bietet SIREA auf Hochschulniveau Lehrgänge mit CAS (Certificate of Advanced Studies), MAS (Master of Advanced Studies) und MBA-Abschlüssen (Master of Business Administration) für Immobilienbewerter an. Die CAS Immobilienbewertung, CAS Immobilienentwicklung und CAS Immobilienmanagement bilden dabei den MAS REM.

Text: Jitka Doytchinov

Vorteile dieser Ausbildung: erfahrene, praxisorientierte Dozenten und Klassengrößen, die einen möglichst individualisierten Unterricht ermöglichen. Neben Frontalunterricht werden Gruppenarbeiten angeboten, die Studierenden werden zum Mitdenken und Diskutieren angeregt. Am Ende des Lehrgangs erstellen die Studenten im Rahmen einer Semesterarbeit selbständig ein Bewertungsgutachten. Die Lehrgänge 2019/20 sind im Oktober 2019, teilweise mit Doppelklassen, erfolgreich gestartet. Die Lehrgänge 2020/21 stehen in Aufplanung.

Geplante Durchführungsdaten
CAS Immobilienbewertung
 BFH: 15.10.20 bis 17.6.21, jeweils Donnerstag
 FHS: 12.2.21 bis 3.7.21, jeweils Freitag/Samstag
 HSLU: 13.10.20 bis 15.6.21, jeweils Dienstag
 FHNW: 16.10.20 bis 11.6.21, jeweils Freitag/Samstag
 zweiwöchentlich
 SUPSI: 6.10.20 bis 15.6.21, jeweils Dienstag

Der Weg zum MAS

Geplante Durchführungsdaten
CAS Immobilienentwicklung
 BFH: 28.8.20 bis 15.1.21, jeweils Freitag/Samstag
 FHS: 28.8. bis 18.12.20, jeweils Freitag/Samstag

Geplante Durchführungsdaten
CAS Immobilienmanagement
 BFH: Januar bis Juli 2021, jeweils Freitag/Samstag
 FHS: Februar bis Juni 2021, Freitag/Samstag
 SUPSI: September 2020 bis März 2021, jeweils Freitag

MBA Real Estate Management

An der ZHAW, Winterthur, startete im August 2019 der zweite Lehrgang zum MBA REM. Der nächste MBA beginnt am 27. August 2020. Unterrichtet wird an den beiden Standorten der ZHAW in Zürich und Winterthur.

Infoabende: Websites der jeweiligen Hochschulen und via www.sirea.ch.

Kurse

Bis Sommer 2020 bietet SIREA folgende Weiterbildungskurse an:

Zürich

13.5.: Mietrecht für Immobilienbewerter

6.5.: Anforderungen an Bewertungsgutachten, Seminar

9.6.: Einführung in die Immobilienbewertung

Bern

4.6.: Zinssätze in der Immobilienbewertung

Zürich und Bern

ab Juni: Lageklassen

Dieses Kursangebot sowie eine Übersicht der Kurse in Planung finden Sie jeweils auf www.sirea.ch.

LITERATUR FÜR BEWERTER – THEMENHEFTE

Seit 2018 erstellt SIREA in Zusammenarbeit mit dem SIV eine neue fachliche Publikationsreihe für Immobilienbewerter:

- Anforderungen an Bewertungsgutachten
- Zinssätze in der Immobilienbewertung, auf Deutsch und Italienisch
- Mietrecht
- Lageklassen, erscheint Ende April 2020

Einen ersten Einblick in das neue Themenheft gibt es an der SIV-Mitgliederversammlung am 30. April 2020 in Bad Ragaz im Rahmen des Kurzseminars.

Bezug Themenhefte: www.shop.siv.ch

CAS Immobilienbewertung	MAS Real Estate Management	MBA Real Estate Management
Berner Fachhochschule für Architektur, Holz und Bau BFH, Burgdorf Fachhochschule Nordwestschweiz für Architektur, Bau und Geomatik FHNW, Muttenz Hochschule für Angewandte Wissenschaften FHS, St.Gallen Hochschule Luzern Technik und Architektur HSLU, Horw Scuola universitaria professionale della Svizzera italiana, Department for Environment, Constructions and Design SUPSI, Mendrisio Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften (ZHAW), Winterthur	BFH FHS SUPSI	ZHAW

LOCATIONS À LONG TERME, LOYERS NON CONFORMES AU MARCHÉ

Dans l'activité quotidienne de l'estimateur, il n'est pas rare de rencontrer des immeubles plus ou moins anciens où existent de vieux contrats de location. Et leur ajustement aux conditions actuelles du marché s'avère souvent difficile. Quelles sont ici les responsabilités de l'estimateur?

Texte: Gabriela Schmassmann

Lorsque les locataires restent durablement dans un logement parce que le loyer est bas et lorsque le droit du bail et les tribunaux rendent difficile toute augmentation dudit loyer s'il n'y a pas de justification ni de preuve d'une valeur ajoutée, comment un estimateur peut-il efficacement apprécier la valeur du bien et les loyers attendus.

Le droit du bail est très clair dans les art. 253 et suivants, CO, et a tendance à protéger le locataire qu'il considère comme la partie la plus faible. Ces faits doivent être pris en compte dans une estimation. Le droit du bail ne pourra pas être révolutionné et il faut examiner soigneusement l'application d'un ajustement linéaire des loyers sur une courte période.

Le respect des critères pour les loyers usuels dans la localité ou dans le quartier est ancré dans l'Ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF). Le tribunal fédéral a déjà travaillé en détail sur le nombre et la qualité des objets utilisés pour la comparaison. Le propriétaire doit présenter au moins cinq biens situés dans la même localité ou le même quartier (en termes d'emplacement, de taille, d'état, d'équipement et de période de construction) et comparables au sien. Ces logements de référence ne peuvent toutefois pas faire partie du même portefeuille que celui concerné par l'augmentation de loyer. Le propriétaire ne peut faire appel à aucune statistique, mais doit procéder à la démonstration de la preuve comme pres-

crit. Autrement dit, il doit se procurer lui-même les données, ce qui s'avère généralement assez difficile. L'argumentation par les rendements nets (locatifs) se montre un peu plus simple: le propriétaire peut s'appuyer ici sur sa propre comptabilité et ses propres chiffres et les présenter dès lors qu'aucun accord n'a été conclu au préalable.

Contrairement aux versions absolues, les méthodes relatives acceptent un cumul des diverses composantes. Il n'est toutefois pas possible d'associer méthodes absolues et méthodes relatives. Seules les méthodes absolues permettent au propriétaire d'obtenir une augmentation de loyer qui peut (au mieux) se rapprocher du loyer usuel. Toutes les autres démarches réussissent tout juste à compenser une petite partie de l'écart, voire à strictement neutraliser la hausse des prix.

AUGMENTATION POTENTIELLE DU LOYER – LES POSSIBILITÉS DU PROPRIÉTAIRE

Méthodes absolues

- Loyers usuels dans la localité ou dans le quartier (art. 269a, let. a, CO; art. 11, al. 1, OBLF)
- Rendement net (locatif) insuffisant

Méthodes relatives

- Taux d'intérêt de référence
- Compensation du renchérissement pour le capital exposé aux risques (art. 269a, let. e, CO)
- Augmentation générale des coûts
- Investissements à valeur ajoutée

Changement de locataire

Une différence maximale de 10 %

Reste, en dernière option, le changement de locataire. Le législateur fixe ici une limite dans l'art. 270, let. b, CO, en spécifiant qu'il ne peut y avoir d'augmentation considérable du loyer. On constate, dans la pratique, une différence maximale de 10 % entre le loyer précédent et le nouveau loyer. Si la hausse va au-delà, le locataire peut la contester devant l'autorité de concii-

liation dans les 30 jours qui suivent la réception de la chose et exiger une diminution.

Le carcan des loyers bas demeure

Lorsqu'un locataire obtient un logement bon marché, il tentera d'en tirer parti le plus longtemps possible, ce qui n'arrange rien à la situation. Si le propriétaire profite d'un changement de locataire pour ajuster le loyer au niveau du marché, il court le risque que des tiers le forcent, a posteriori, à rabaisser le loyer dès lors que le locataire est à même de prouver qu'il a été contraint de conclure le bail suite, au moment de la signature, à une urgence soit personnelle soit familiale ou en raison des conditions sur le marché local de la location résidentielle et commerciale.

Dans ce contexte, l'estimateur est en mesure de représenter mathématiquement ces hausses de loyer en fixant une durée moyenne de location, en ajustant en conséquence la structure des locataires et en tenant compte des augmentations de loyer respectives.

En dernier recours, le propriétaire peut envisager d'expulser tous ses locataires, en courant le risque qu'ils obtiennent une prolongation de bail pouvant atteindre quatre ans, période à l'issue de laquelle il pourra redéfinir les loyers en les alignant sur les conditions du marché. Les nouveaux locataires conserveront toutefois le droit de contester le nouveau loyer initial (cf. ci-dessus).



Gabriela Schmassmann
Partenaire chez BSC
immobilienmanagement
GmbH; MAS FHO Real
Estate Management
Valuation Administratrice
immobilière dipl.; chargée
de cours dans différents
instituts de formation,
dont SIREA

UN EXEMPLE CONCRET

Un immeuble comprend huit logements et un local commercial s'étendant sur tout le rez-de-chaussée. Hormis quelques exceptions, les locataires des appartements y vivent depuis au moins 30 ans. Le local commercial est occupé par l'entreprise artisanale familiale qui paie un loyer conforme au marché. Au fil des ans, de petites augmentations de loyer ont eu lieu progressivement en utilisant des formulaires officiels et en s'appuyant sur les bases de calcul légales. Dans la partie logements, le propriétaire perçoit en moyenne 120 CHF/m²/an; l'entreprise paie un loyer de 168 CHF/m²/an. Le loyer usuel est de 210 CHF/m²/an en résidentiel, avant investissements et rénovations, et de 168 CHF/m²/an pour le local commercial.

Modèles de solutions

Taux d'intérêt brut basé sur le bien total: 4,5%

Taux d'intérêt net basé sur le bien total: 3,0%

Surface habitable disponible à la location: 680 m²

Surface commerciale: 250 m²

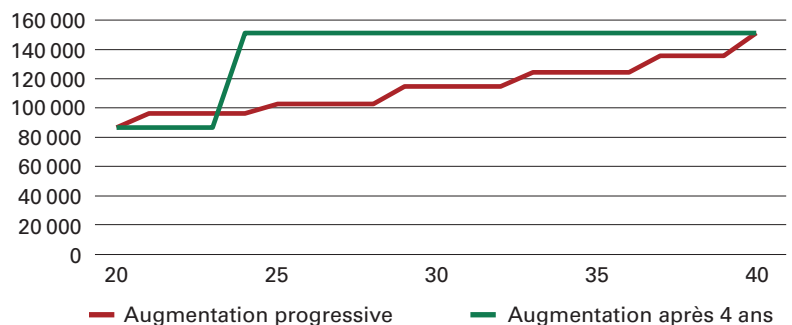
Revenus locatifs bruts (débit): CHF 85 100

Revenus locatifs bruts avec loyer usuel: CHF 148 059

(résiliation et relocation au bout de 4 ans)

Défauts d'entretien / dépréciation technique: CHF 450 000

Évolution des loyers de 2020 à 2040



La comparaison de ces chiffres clés montre une différence non négligeable dans la valeur marchande.

Augmentation progressive de la valeur marchande: CHF 1 810 000

Augmentation de la valeur marchande après 4 ans: CHF 2 180 000

Différence: CHF 370 000

Ces calculs prouvent que l'estimateur doit apporter une attention particulière aux thématiques du loyer usuel et de l'augmentation des loyers. Une évaluation trop euphorique aboutit ainsi à une valeur non conforme au marché et sous-entend, pour le propriétaire, qu'il pourra accroître immédiatement le capital (propre) de l'immeuble, gains qui ne seront, en réalité, effectifs qu'à terme.

Une question générale demeure: dans quelle mesure l'estimateur est-il tenu d'analyser le passé, par exemple de vérifier la validité juridique des avenants unilatéraux apportés au bail ou de s'interroger sur les autres accords éventuels.

DAS ZÜNGLEIN AN DER WAAGE

Ehemalige Industrieareale pulsieren vor Energie. Auf grauen innerstädtischen Brachen blühen neue Quartiere auf. Überall dort, wo geschicktes Arrangement die verschiedensten Anbieter zusammenführt, entsteht Mehrwert, sei dies durch Nachhaltigkeit, sei dies durch Qualität. Zoom hat nachgefragt.

Text: Markus Wehrli



LARS ULLMANN

Bewerter, Thoma Immobilien Treuhand AG

«Das «Amrville» hat sich als eines der grössten Thurgauer Einkaufszentren etabliert. In der ehemaligen Industriebrache finden sich mitten in Amriswil zahlreiche Geschäfte unter einem Dach. Der Mehrwert: Die Wege sind kurz, das «Amrville» ist sozialer Anknüpfungspunkt mit grossstädtischem Flair. Das Zentrum ist ein gutes Beispiel für innere Verdichtung. Für Bewerter besonders interessant: Der Erfolg von «Amrville» führte zu einer Verlagerung der Kundenfrequenzen. Die Amriswiler Bahnhofstrasse, an der vor «Amrville» viele Geschäfte waren, hat deutlich an Attraktivität verloren. Das führte zu einem Wertverlust der betroffenen Liegenschaften.»

FREDY HASENMAILE
Leiter Immobilienanalyse
bei der Credit Suisse

«Mit der Europaallee beim Zürcher Hauptbahnhof ist mitten in der Stadt ein völlig neues Quartier entstanden. Der Mehrwert ist vielschichtig. Die zentrale Lage zieht gleichermaßen Firmen, Geschäfte, Schulen und Mieter an. Dieser Mix verleiht dem Quartier hohe Lebendigkeit und gute Durchmischung. Das wirkt anziehend. Die Wohnungen und Büros waren im Nu vermietet. Herausragend war die Ansiedlung eines Giganten wie Google. Bei allen Vorzügen gibt es auch Kritik. Die SBB als Bauherrin hat die Mietwohnungen versteigert. Den Zuschlag bekam, wer den höchsten Mietzins geboten hatte. Das generiert zwar Mehrwert, ist aber unüblich. Fundamentalkritik wird auch in städtebaulicher und architektonischer Sicht laut: zu clean, zu rasterartig, zu gesichtslos. Immerhin, an den beiden Enden funktioniert die Europaallee bereits. Das Dazwischen dauert noch. Es braucht eben immer Jahre, bis sich ein neues Quartier entwickelt und etabliert hat.»



ANDREAS THIEMANN
Bewerter, HypoServices AG

«Das Einkaufszentrum Sihlcity in Zürich baut seinen Erfolg auf Diversifizierung. Mit Multiplex-Kino, Gastrobetrieben, Hotel, Kulturhaus und Wohnungen ist «Sihlcity» ein Ort für Freizeit und Familie. Der breite Fächer ist aus Perspektive des Bewerter hoch interessant. Denn der Mietermix führt zu einer Risikominimierung. In Zeiten des Onlinehandels ist das relevant: Kommen einzelne Detailgeschäfte unter Druck, kann dies dank der Diversifizierung abgefedert werden. Mehrwert-relevant ist auch die Lage von «Sihlcity». Im Westen der Stadt gelegen, ist das Zentrum auch schnell und bequem erreichbar für Kunden aus Luzern, Aarau und Schwyz.»



MORCEAUX CHOISIS

La parution d'un nouvel ouvrage dans le ciel de l'estimation helvétique n'est pas chose commune. Couverture rouge, croix blanche: au premier regard, on croirait presque qu'il s'agit d'un passeport suisse relooké. Avec ses quelque cinq cents pages, il affiche 1,8 kilo à la balance: vous pourriez facilement l'utiliser pour assommer le prochain culturiste venu. Discrètement glissé sous votre gilet, il vous protégera même des tirs de gros calibres.

Un ouvrage de poids donc, du moins pour ce qui est de ses caractéristiques physiques. Pourtant, comme pour les êtres humains, ce sont les valeurs intérieures qui comptent chez un livre et nous souhaitons les reconnaître et, espérons-le, leur faire honneur. Nous implorons cependant votre clémence: à bien y regarder, nous ne saurions prétendre réussir à rendre justice à une œuvre de cette ampleur en quelques lignes. Le critique va ainsi se contenter de sélectionner quelques morceaux choisis (comme on reproche d'ailleurs aux Suisses de le faire en politique européenne) au gré des pages consultées.

Modèle géométrique – original s'il en est

Dans sa cinquième édition remaniée et complétée, le Manuel suisse de l'estimateur semble, plus que les versions précédentes, porter une certaine signature: celle du président de l'USECE. Il n'y a rien de mal à cela en soi, puisque les auteurs de cet ouvrage brillent malheureusement par leur anonymat, quelle qu'en soit la raison. En plus de son avant-propos, M. le Président contribue à cet ouvrage, et donc à la tradition suisse de l'estimation immobilière, en décrivant une nouvelle méthode: le modèle géométrique. Géométrique: qu'il sonne bien, ce mot, qu'il

sent bon la science exacte. Gerhard Roesch, ledit président, a, quel hasard, écrit une thèse de doctorat en 2018 à l'université de Stuttgart, intitulée «La géométrie de l'estimation immobilière: un modèle d'évaluation géométrique permettant de déterminer les valeurs marchandes de l'immobilier et d'en vérifier la plausibilité sur la base de la théorie moderne néoclassique de la valeur». L'approche est, tout du moins, originale; reste à voir si elle trouvera des partisans dans le microcosme des estimateurs helvétiques. On pourrait également la considérer comme une nouvelle tentative pour sauver l'honneur de la valeur mixte, d'autant plus que ce manuel ne rate pas une occasion pour rendre hommage à cette formule combinant valeur réelle et valeur de rendement et pour contrer les critiques la concernant. Dix-sept pages s'intéressent à cette stratégie et à la méthode de la valeur moyenne, amie proche. Parallèlement, le chapitre consacré au «Swiss Valuation Standard» se plaint prolixement que ce dernier ait «disqualifié» la méthode de la valeur mixte. Le reste des commentaires sur le SVS se limitent principalement à déclarer les normes internationales de l'estimation (IVS, RICS) comme pratiquement inapplicables à la Suisse, les données de marché étant insuffisantes.

Pas un mot sur l'usage optimal

On s'étonnera de lire très peu de choses sur les IFRS (International Financial Reporting Standards) dans les méthodes d'estimation et de ne pas les trouver dans la bibliographie. Il s'agit pourtant de la base d'évaluation des plus grandes sociétés immobilières institutionnelles et cotées en Suisse. La raison invoquée ici, c'est-à-dire l'insuffisance des données sur le marché suisse, ne peut pas être entièrement réfutée. Toutefois, lorsque l'on connaît bien les IFRS ou les STI, on sait, bien entendu, que les IFRS 13 stipulent clairement comment procéder si ces fameuses données manquent afin de se conformer, malgré tout, aux normes internationales de l'estimation.

Les normes IAS 40 et 16 sont mentionnées, mais de manière si superficielle que le principe pourtant essentiel de l'usage optimal n'est même pas abordé. Le tribunal fédéral l'a tout de même déclaré «notable» dès 1987. Selon lui, la valeur vénale représente la valeur d'un bien basée sur l'utilisation qui en a été faite jusqu'ici ou sur une utilisation meilleure possible pour l'acheteur, quel qu'il soit (ATF 113 Ib 39), ce qui est très proche de l'usage optimal.

Les connaissances sur la documentation spécialisée ou, du moins, les commentaires à son sujet semblent former un certain point faible du



Le livre est un ouvrage
de référence utile et ne risque
pas de prendre la poussière
dans la bibliothèque.



Manuel de l'estimateur. Cela devient évident lorsqu'on se penche sur la bibliographie: elle cite Wolfgang Naegeli et sa première édition quasi collector de 1975, ainsi que toute une série d'ouvrages (SWISS GAAP FER 2010, RICS 2012, Kleiber et al. 2002, Fierz 2011) dont il existe des versions plus récentes. Une bibliothèque un peu poussièreuse, donc, où manquent surtout les ouvrages anglo-saxons également essentiels pour la Suisse. Nous donnerons à Roesch d'énumérer ses cinq publications propres. Les normes européennes (TEGoVA par exemple) ou les ordonnances et directives suisses (telles la loi sur les placements collectifs ou l'ordonnance sur les placements collectifs) semblent inconnues.

Revivre les mêmes erreurs

Au chapitre «Droit de superficie», le lecteur critique ne ratera pas, comme dans l'édition de 2012, le «principe» selon lequel la somme des valeurs marchandes du terrain et des bâtiments soumis au droit de superficie ne peut être supérieure à la valeur marchande du même bien sans construction soumise au droit de superficie (p.258). Canonica a aussi été victime de cette erreur («L'estimation du droit de superficie, de l'usufruit et du droit d'habitation», 2015). Toutefois, ce dernier ajoute qu'il est possible de s'écarter dudit principe en cas de clauses

contractuelles «inévitables». Il en cite qui impliquent «des conditions intolérables» pour l'une des parties en raison des règles contractuelles de fixation de la rente. Dans cette situation (qui ne l'a jamais vécu?), le droit de superficie peut s'avérer de plus grande valeur que le «principe» le permettrait.

Un ouvrage de référence néanmoins utile

À l'attention des futurs experts, il convient de signaler, dans le contexte du chapitre pertinent, que tous les tribunaux ne cherchent heureusement pas à régler à l'avance le délai pour la fourniture de leurs rapports ni le montant de leur rémunération. Il serait présomptueux de dire les connaître avant même d'examiner les dossiers souvent volumineux dans ce genre d'affaires.

Le contenu concernant la méthode de la valeur résiduelle est mince. Il manque, en particulier, l'information selon laquelle c'est la méthode des flux de trésorerie actualisés qui est adaptée ici, car elle permet de représenter le plus clairement les séquences temporelles du processus de planification, de construction et de commercialisation. Elle met également en évidence le nombre d'hypothèses à formuler que cette méthode d'estimation implique. Le lecteur aurait apprécié un peu plus de contenu ou, au mi-

nimum, un peu plus de références au sujet des nuisances sonores aériennes qui, au cours des dernières décennies, ont réussi à appauvrir des dizaines de milliers de propriétaires, du moins sur le plan comptable, et offert aux tribunaux un nombre tout aussi important de procédures et envoyé des légions d'experts en estimation, et pas seulement des hédonistes.

Dans son ensemble, l'édition 2019 du Manuel suisse de l'estimateur est plus complète et mieux structurée. Ses nombreux tableaux en font un ouvrage de référence utile. Elle ne risque pas de prendre la poussière dans la bibliothèque du simple estimateur ni du glaneur de morceaux choisis.



Martin Frei

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

IMPOSTA SUL REDDITO E DEDUCIBILITÀ DELLE SPESE IMMOBILIARI

Dal 1° gennaio 2019 è in vigore la nuova Circolare n. 7 della Divisione delle contribuzioni del Cantone Ticino sulle deduzioni sui proventi della sostanza immobiliare privata. Circolare che mostra l'importanza di una corretta distinzione tra spese di manutenzione e spese di miglioria.

Testo: Kelly Scapozza

Rispetto alla precedente del 2010, nella nuova circolare vengono approfondite le seguenti tematiche: le spese di miglioria, le spese di ricostruzione, trasformazione e risanamento totale di immobili esistenti, il rinnovamento, il momento determinante per la deduzione delle spese di manutenzione, gli obblighi del contribuente e l'onere della prova.

Importanza e destinatari della circolare

In primis, è importante precisare la valenza giuridica di una circolare, la quale non è una legge o – più in generale – una norma di diritto adottata dal legislativo o esecutivo cantonale o federale. Questa nasce con l'intenzione di precisare determinate disposizioni normative e guidare l'attività amministrativa. In ambito fiscale, una circolare esplica al contribuente l'interpretazione che l'amministrazione fiscale darà ad una data disposizione.

Secondariamente è importante delimitare i destinatari della Circolare n. 7, ovvero i contribuenti persone fisiche. L'oggetto è l'imposta sul reddito cantonale e più precisamente le deduzioni sui redditi della sostanza immobiliare. In Svizzera, l'imposta sul reddito delle persone fisiche è prelevata sul piano federale (imposta federale diretta), sul piano cantonale e sul piano comunale (tramite moltiplicatore). Tra i red-

diti della sostanza immobiliare troviamo i proventi derivanti dalla locazione, dall'affitto e dall'usufrutto, il valore locativo di immobili che il contribuente ha a disposizione per uso proprio in forza del suo diritto di proprietà o di un usufrutto ottenuto a titolo gratuito e i proventi da contratti di superficie (art. 20 cpv. 1 della Legge tributaria del Cantone Ticino [LT]; art. 21 cpv. 1 della Legge federale sull'imposta federale diretta [LIFD]).

Deduzione complessiva una tantum o spese effettive?

Secondo l'art. 31 LT, il contribuente che possiede immobili privati può dedurre le spese di manutenzione, le spese di riattazione di immobili di nuova acquisizione, i premi d'assicurazione e le spese d'amministrazione da parte di terzi (cpv. 2). Gli investimenti destinati al risparmio di energia e alla protezione dell'ambiente come pure le spese di demolizione in vista della costruzione di un immobile di sostituzione sono assimilati alle spese di manutenzione. Essi sono deducibili nel corso dei due periodi fiscali successivi, se non possono essere interamente presi in considerazione nel periodo fiscale durante il quale sono stati sostenuti (cpv. 2^{bis}). Per l'imposta federale diretta è prevista una disposizione analoga (art. 32, cpvv. 2 e 2^{bis}

LIFD; Ordinanza del Dipartimento federale delle finanze [DFF] concernente la deduzione dei costi di immobili della sostanza privata nel quadro dell'imposta federale diretta [Ordinanza sui costi di immobili]).

Secondo il cpv. 4 del medesimo articolo, al posto della somma effettiva delle spese e dei premi concernenti i beni immobili privati, il contribuente può avvalersi di una deduzione complessiva, una tantum, quindi, in luogo delle spese effettivamente sostenute (di manutenzione, di gestione o altro). A tal fine, bisogna distinguere gli immobili che hanno più di 10 anni, rispetto a quelli che ne hanno meno: per i primi, la deduzione forfettaria è del 20% del reddito lordo delle pigioni o del valore locativo, mentre per i secondi del 10% (sia che si parli di imposta federale diretta, sia di imposta cantonale). Il contribuente è libero di scegliere per ogni periodo fiscale e per ognuno degli immobili se optare per la deduzione delle spese effettive o la deduzione forfettaria (art. 5 cpv. 4 Ordinanza sui costi di immobili; art. 2 cpv. 2 Regolamento della legge tributaria del Cantone Ticino).

Secondo l'art. 33 lett. d LT, invece, le spese di acquisto, di fabbricazione o di miglioria di beni patrimoniali non sono deducibili.

Importi deducibili vs. importi non deducibili

Da queste disposizioni si rileva subito l'importanza del concetto di spese di manutenzione (deducibili) versus spese di miglioria (indeducibili)

La Circolare n. 7 suddivide le spese di manutenzione in tre categorie: le spese di manutenzione in senso stretto, le quali servono a preservare la funzionalità di un immobile (ad esempio la sistemazione di serrature o finestre rotte); le spese di riparazione, le quali assicurano la redditività di un immobile ed intervengono a scadenze più lunghe (ad esempio il rinnovo di rivestimenti esterni deterioratisi nel tempo) e le spese di sostituzione o modernizzazione, le quali comprendono le sostituzioni delle installazioni non più conformi alle esigenze odierne e sono ammesse in deduzione solo se le nuove installazioni offrono un grado di comodità simile a quello delle precedenti. Per ricadere in questa categoria, il contribuente non è assolutamente obbligato ad acquistare il medesimo elettrodomestico (marca e modello) acquistato, ad esempio, 50 anni prima (probabilmente neanche più in commercio), egli deve semplicemente attenersi allo «standard» scelto all'epoca (bassa, media o alta gamma) e rapportarlo a quanto presente oggi in commercio.

A differenza delle spese di manutenzione, le spese di miglioria – in deducibili – non hanno quale scopo principale la preservazione dell'immobile, ma mutano le caratteristiche iniziali dell'immobile, aumentandone il valore.

Tabella esemplificativa

In allegato alla Circolare n. 7 vi è un'utile tabella che il contribuente può utilizzare per aiutarsi nella distinzione tra spese di miglioria e spese di manutenzione. Prendiamo l'esempio del bagno: la sostituzione di vasche da bagno già presenti, con adattamento alle nuove tecniche, costituisce una spesa deducibile, mentre l'installazione di una doccia, a complemento della vasca da bagno esistente, costituisce una mi-

glioria non deducibile. È tuttavia importante conservare il giustificativo di queste spese in quanto potranno essere portate in deduzione quali costo d'investimento in caso di futura vendita dell'immobile.

Un'altra importante precisazione riguarda la deduzione di eventuali spese di manutenzione correlate alla ricostruzione, alla trasformazione o al risanamento di un immobile. In accordo con l'art. 33 lett. d LT, tali spese non sono deducibili se da un'attenta valutazione delle modifiche ne risulta – in pratica – una nuova costruzione o un cd. «risanamento totale». Se, però, tale fattispecie non si configura, ogni singolo intervento edificatorio deve essere analizzato individualmente, riaprendosi la possibilità di incorrere – se rispettati gli usuali criteri di distinzione – in una spesa di manutenzione deducibile.

Per gli ulteriori dettagli, si rimanda alla Circolare e alla sua esaustività.

Deducibilità delle spese di demolizione in vista della costruzione di un immobile di sostituzione

Per concludere, non si possono non enumerare alcune modifiche normative intervenute sul piano federale e cantonale ticinese con validità dal 1° gennaio 2020. Si tratta della deducibilità delle spese di demolizione in vista della costruzione di un immobile di sostituzione (art. 31 cpv. 2^{bis} LT; art. 32 cpv. 2 terzo periodo LIFD) – ad oggi miglioria non deducibile – e della possibilità di riportare l'eccedenza di costi d'investimento destinati al risparmio di energia (quindi, quella parte di spese che non si è riusciti a dedurre nell'anno fiscale di inerenza) – ivi comprese le spese di demolizione – nei due periodi fiscali successivi (art. 31 cpv. 2^{bis} LT; art. 32 cpv. 2^{bis} LIFD). Al fine di meglio comprendere tali disposizioni, si rimanda alle spiegazioni del DFF, date 9 marzo 2019. Tra le spese di demolizione deducibili rientrano, oltre alle spese effettive di demolizione dell'edi-

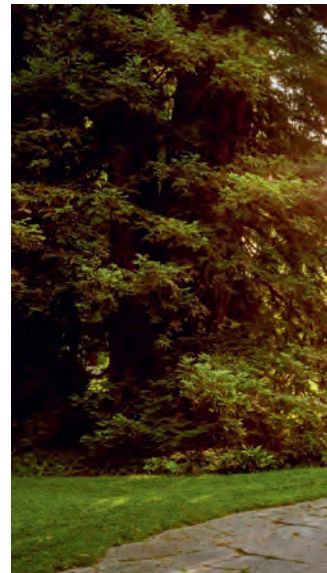
ficio esistente, le spese di smontaggio, per esempio, degli impianti di riscaldamento, dei sanitari e degli impianti elettrici, le spese di sgombero, quindi di trasporto, dei rifiuti edili derivanti dalla demolizione, come le spese di smaltimento, quindi di eliminazione, di tali rifiuti (art. 2 cpv. 1 Ordinanza sui costi di immobili). Chiaramente, l'effettiva deducibilità di tali costi sarà ineliminabilmente legata alla realizzazione di un immobile di sostituzione, ovvero di un edificio i) costruito sul medesimo fondo dell'edificio demolito (art. 3 Ordinanza sui costi di immobili) e ii) realizzato dal medesimo contribuente che intende invocare la deduzione (art. 2 cpv. 4 Ordinanza sui costi di immobili). Infine, ulteriore condizione fondamentale per la deducibilità della spesa sarà la costruzione di un immobile che presenti un'utilizzazione simile a quella dell'edificio preesistente (art. 3 Ordinanza sui costi di immobili). Per esempio, non saranno ammesse in deduzione le spese di demolizione di una stalla se la conseguente costruzione sarà adibita ad abitazione primaria. Tali novità sono state inserite, ed entrate in vigore il 1° gennaio 2018, anche nella Legge federale sull'armonizzazione delle imposte dirette dei Cantoni e dei Comuni (LAID) – art. 9 cpv. 3 lett. a e cpv. 3^{bis} – normativa quadro alla quale le leggi tributarie cantonali devono conformarsi. Ergo, tutti i Cantoni inseriranno o hanno già inserito tale supplementare deduzione nelle proprie normative cantonali.



Kelly Scapozza
Master of Law en Droit et économie (UNIL), Certificate of Advanced Studies in Fondamenti di diritto tributario (SUPSI), Certificate of Advanced Studies in Approfondimenti di diritto tributario (SUPSI)



L'expert ayant des connaissances locales est indispensable.



Toutes les situations ne se valent pas.

LA MICRO-SITUATION AU CENTRE DE L'EXPERTISE IMMOBILIÈRE

À l'ère de la digitalisation dans le domaine de l'estimation, les connaissances spécifiques d'une région restent une valeur ajoutée indéniable. La micro-situation d'un bien immobilier dans son environnement influence sensiblement sa valeur. Le risque d'erreur peut s'avérer d'ailleurs particulièrement important. Derrière cette réflexion se cache probablement l'un des enjeux majeurs pour l'avenir du métier d'expert.

Texte: Alexandre Baettig

Selon son étymologie grecque, l'afixe «micro» signifie petit ou fin. La micro-situation pourrait donc être définie comme étant une localisation fine, où plus précisément à petite échelle géographique. Il s'agit par exemple d'une région ou d'un quartier, voire même d'une rue. Elle se qualifie par l'environnement dans lequel un bien immobilier s'inscrit et les liens qu'il génère avec son entourage. La micro-situation intègre notamment des paramètres tels que nuisances, vue, accessibilité, mais également la notion de distance par rapport à des centres d'intérêts comme les écoles, les commerces, les lieux d'activité ou encore

les administrations... A contrario, la macro-situation offre une vision plus large et se concentre davantage sur des aspects de planification territoriale. La micro-situation nécessite donc des connaissances particulières qu'il est difficile d'acquérir autrement que par l'expérience et le vécu.

Plus concrètement, l'incidence de la micro-situation sur la valeur d'un bien immobilier dans le cadre d'une évaluation peut s'avérer primordiale. Le différentiel de prix peut être amené à changer drastiquement pour une même localité. Pour mieux se rendre compte de l'importance de cette donnée, il est toujours intéressant de com-

parer les transactions réalisées à proximité ou d'analyser les fourchettes de valeur transmises par les cabinets d'experts spécialisés.

L'expert local reste indispensable

Pour un bien immobilier en milieu urbain, les paramètres à prendre en considération se concentreront notamment sur les nuisances, les transports et les commodités. Pour un bien de montagne, les préoccupations se focaliseront davantage sur l'ensoleillement, la vue et la proximité des remontées mécaniques. Les caractéristiques de la micro-situation varient donc



selon le lieu. Méthodologiquement, l'approche consisterait à attribuer en quelque sorte un rating à l'emplacement en le comparant à d'autres au sein d'un même périmètre déterminé.

Afin d'apprécier au plus juste cette donnée fondamentale, les modèles statistiques s'efforcent de compiler une multitude de paramètres. Bien que de plus en plus fiable, force est cependant de constater qu'il reste particulièrement difficile d'appréhender totalement toutes les composantes de la micro-situation. L'intervention de l'expert régional reste indispensable, particulièrement pour des régions à faible concentration d'habitation où les transactions immobilières sont peu fréquentes. Difficile cependant de concevoir qu'un expert puisse être multi-région tellement les particularités peuvent être nombreuses. Le fait d'avoir son domicile ou son lieu de travail facilite généralement grandement l'apprentissage d'un marché local. Le fait d'y vivre éveille la curiosité. L'intérêt devient naturellement plus marqué comme par exemple pour d'éventuels remaniements territoriaux qui pourraient survenir et dont les répercus-

sions seraient significatives sur l'immobilier de la région. On pourrait citer la création d'une nouvelle voie d'accès, d'une nouvelle infrastructure scolaire ou encore d'une nouvelle remontée mécanique.

En conclusion, dans le cadre d'une expertise, la visite reste indispensable afin d'apprécier les éléments de la micro-situation que le modèle ne pourra pas intégrer dans sa base de calcul. L'apport de l'expert viendra ainsi affiner ou conforter la valeur avec une vision humaine, non-modélisable et qui se traduit parfois par un ressenti dont la perception relève de l'inexplicable.

Élément déterminant possible de la modification de la valeur d'un bien immobilier: la situation exacte



Alexandre Baettig
Expert immobilier,
codirecteur Acanthe SA,
membre CEI



Daniel Hengartner
Président de la SIV

AU REVOIR

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

Il y a deux types de personnes: celles capables de césure, qui prennent des décisions, puis regardent rigoureusement vers l'avenir. Et il y a celles incapables de lâcher prise, qui ont du mal à partir.

Mon actualité est celle des au revoir. En 2011, vous m'avez élu président. Nous sommes maintenant en 2020. C'est fou comme le temps passe! Ce furent des années intenses et fascinantes, des années au cours desquelles nous avons accompli beaucoup de choses pour la SIV et pour vous, ses membres. Nous abordons ces réussites dans l'interview en page 18/19. Je voudrais profiter de l'occasion qui m'est donnée ici pour adresser mes remerciements. Premièrement, au conseil d'administration de la SIV: merci pour votre collaboration sans prétention, vivifiante, constructive et clairvoyante. Merci au conseil d'administration et à la direction de Sirea: vous pouvez être fiers ce que vous avez mis en place. Merci aussi à Sibylle Jung, la rédactrice en chef de Zoom. Avec son équipe, elle a fait de notre journal interne un magazine professionnel digne de ce nom. Merci également au secrétariat pour son précieux soutien et son engagement inlassable. Tout cela mérite le respect. Mais que serait la SIV sans vous, chers membres. Vous méritez mes remerciements les plus sincères. Je serais ravi que vous accordiez la même confiance à mon successeur, Silvan Mohler, et je suis convaincu que nous avons clairement trouvé en lui non seulement un expert, mais aussi le président qui convient. Silvan, permets-moi de te souhaiter un bon démarrage. Tu peux d'ores et déjà te réjouir de vivre une période et des tâches intéressantes.

J'ai mentionné plus tôt deux types de personnes. Vous vous demandez probablement auquel j'appartiens. Je fais explicitement partie de ceux capables de césure. Dans le présent cas, je resterai toutefois étroitement lié à la SIV, en tant que membre, mais aussi en tant qu'actif lors de l'une ou l'autre manifestation. Je me réjouis de vous revoir!

Bonne continuation et à bientôt!

LA COMMUNAUTÉ SIV S'AGRANDIT

La SIV accueille 26 nouveaux membres au 31 décembre 2019.

Membres individuels

Beck Martin, Weinfelden
Bertschy Elmar, Lyss
Blatter Beat, St. Gallen
Büchler Philipp, Weggis
Coray Maurus, Biel
Grädel Reto, St. Moritz
Frei Michael, Zürich
Frei Adrian, Dozwil
Heynen Valentin, Brig
Hugentobler Tina, Zunzgen
Jourdan Thomi, Basel
Kaufmann Michael, Langenthal
Martinelli Filippo, Sala Capriasca
Matti Marina, Thun
Meichtry Lot, Susten
Nicora Michelle, Brissago
Orfanò Mauro, Lugano
Santimaria Ferminio, Bellinzona
Seiler Lucas, Glis
Steiger Roman, Winterthur
Wohlgensinger Beat, Kloten

Entreprises

Bolli Treuhand AG, Winterthur
Chreisel AG, Wallisellen
HypothekenZentrum AG, Zürich
Immoticino SA, Bellinzona
Kanton Zürich, Baudirektion –
Immobilienamt, Zürich



22° ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

L'assemblée générale 2020 se déroulera au Grand Resort Bad Ragaz, lieu du bien-être par excellence.

Nouveau président, nouvelles classes de positions

Nature, paix, inspiration. Voilà ce que promet le site. La SIV l'a choisi pour son assemblée générale 2020 qui sera suivie, cette année encore, par un nouveau séminaire professionnel. L'ordre du jour de la partie officielle comprend un point inhabituel: l'élection du nouveau président de la SIV. Silvan Mohler se présente pour succéder à Daniel Hengartner. Silvan est économiste d'entreprise HES, il est titulaire d'un master en Real Estate Management, d'un brevet fédéral de gérant d'immeubles et peut se targuer de diverses formations complémentaires. Âgé de 38 ans, il est responsable, depuis 2014, de l'estimation immobilière à la Banque cantonale de Thurgovie. Il est marié, papa de trois filles et vit à Appenzell. Le comité de la SIV recommande vivement d'élire Silvan Mohler au poste de nouveau président.

22° assemblée générale
Jeudi 30 avril 2020
Grand Resort Bad Ragaz

Programme

10h30–11h00 Accueil des membres, café de bienvenue
11h00–12h00 Assemblée statutaire
12h00–13h30 Repas de midi
13h30 Séminaire spécialisé «Neue Lagenklassen SIV/SVKG», Heinz Lanz

Inscription: <https://intern.siv.ch/fr/reponse/>

Contact et accès: www.resortragaz.ch/de/anreise



Même pendant son temps libre, Silvan Mohler s'occupe de l'immobilier. En outre, il aime parcourir les montagnes – à vélo, à ski de randonnée ou à pied.



Pour ce numéro de Zoom, la tête SIV est celle de Marco Imhof, propriétaire d'Imhof Marco GmbH, Naters. Il est estimateur immobilier, détenteur d'un MAS REM Valuation et membre de la commission d'examens SIREA depuis 2020.

MARCO IMHOF

De quoi êtes-vous capable de rire franchement?

Les blagues sur les médias sociaux me font régulièrement beaucoup rire.

Comment et où réussissez-vous à vraiment décompresser?

En montagne. Je m'y sens simplement bien. Loin des gros centres touristiques, je décomprime en faisant du ski de randonnée en hiver et en faisant de l'alpinisme en été.

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

Hmm ... J'aimerais pouvoir me téléporter n'importe où. Aller ultrarapidement d'un endroit à l'autre, ce serait vraiment génial.

Pour vous, que signifie «estimer»?

Pour être honnête, j'utilise rarement ce terme. Il me fait penser à une estimation à la louche alors que ce n'est pas du tout ça. Personnellement, je préfère «évaluer» qui reflète mieux l'appréciation d'une valeur.

Quelle est votre relation avec la SIV?

J'habite en Valais, je dirais donc que nous avons plutôt une relation à distance (sourire). Je suis membre individuel et j'ai des contacts réguliers avec la SIV en ligne, c'est-à-dire par l'intermédiaire du site Internet.

Quels conseils donneriez-vous aux estimateurs de demain?

Intégrez impérativement, dans vos estimations, tous les facteurs mesurables déterminants pour la valeur et documentez-les en conséquence.

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

Où en serons-nous?

Je ne pense pas que le secteur va énormément changer, mais je peux imaginer que le rôle de la durabilité va s'amplifier dans la construction et l'utilisation des bâtiments.

FP RE

IMBAS

Veranstaltungsreihe:

Immobilien analysieren und bewerten mit IMBAS

18. Mai 13.00 - 14.30 Uhr, Zürich

08. Jun 09.00 - 10.30 Uhr, Lugano

11. Jun 13.00 - 14.30 Uhr, Basel

12. Jun 09.00 - 10.30 Uhr, Bern

12. Jun 13.00 - 14.30 Uhr, St. Gallen

15. Jun 13.00 - 14.30 Uhr, Lausanne

www.fpre.ch/de/imbas-schulungen

Jetzt weiterbilden. **Immobilienmanagement**

www.fhsg.ch/wb-immobilien

FHO Fachhochschule Ostschweiz

Mauro Formoso,
Absolvent MAS in
Real Estate Management



 **FHS St.Gallen**
 Hochschule
für Angewandte Wissenschaften



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