

# zoom

La revue spécialisée pour les estimateurs immobiliers suisses 02|19

Zoom sur les biens vacants

# (SUR) ABONDANCE DE VIDE

L'avis de l'estimateur est requis

05

Le combat de Fredy Hasenmailes  
contre le grand vide

18

Construction durable;  
maintien des valeurs à long terme

28

Biens vacants en milieu urbain –  
entre faisable et abordable





© Christine Kocher

#### IMPRESSUM

Editeur

**SIV** 

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

Partenaire

**SIREA** 

Schweizer Institut für  
Immobilienbewertung

**ceip**

Chambre suisse d'experts  
en estimations immobilières

Responsabilité globale

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

Rédactrice en chef

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

Equipe rédactionnelle

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](http://www.pur-kommunikation.ch)

Design

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

Impression

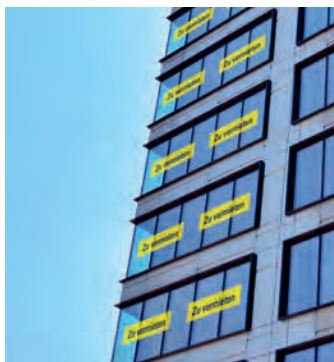
Cavelti AG, Gossau  
[www.cavelti.ch](http://www.cavelti.ch)

Tirage / parution

3600 ex., 2 x par année

Cover

Selon l'OFS, le taux de vacance n'a jamais  
été aussi élevé depuis 20 ans.  
Illustration: image symbolique



# LA MAGIE DU VIDE

---

Chère estimatrice,  
Cher estimateur,

«J'aimerais enfin pouvoir ne rien faire, ne rien avoir à faire!» Voilà ce que me confiait récemment un ami alors que nous mangions au restaurant. Notre serveur interpréta les soupirs et les froncements de sourcils qui suivirent comme une invitation à refaire couler le vin dans nos verres. Notre bouteille fut ainsi rapidement vide, mais c'est là une autre histoire. Nous étions donc au beau milieu de cette fameuse discussion sur la nostalgie du rien, qui aboutit à celle de la solitude, au sens et au non-sens philosophiques du terme.

Le vide nous rend-il heureux ou nerveux? Est-il oppressant ou charmant? Ça dépend... Il est oppressant quand on le ressent ou qu'on le découvre en soi, ou lorsque l'on se tient devant un rayon vide au supermarché. Il est charmant quand l'un des plus beaux endroits de la planète s'offre à soi et que l'on y est effectivement seul. Nous aspirons à ces endroits, ces oasis. C'est également ce qu'affirme le journaliste culturel autrichien Paul Jandl qui éclairait la thématique du «Plus de rien! Le charme du vide dans un monde de profusion» dans un article paru au printemps dernier dans la NZZ. Est-ce là ce qui explique tous ces biens immobiliers vides dans les villes de Suisse, dans ses agglomérations et ses campagnes? C'est cynique, me direz-vous. Et vous avez raison! Toujours est-il que «le dard du vide» (autre expression de Monsieur Jandl) prospère au milieu de cette profusion. Et nous voilà au cœur du sujet. Avant de nous jeter sur la thématique de la cupidité, voici l'intention de cette édition de Zoom: offrir une place de choix à la question des biens vacants et aller au fond des choses. Montrer les répercussions de ces vides pour l'univers des estimateurs à court, moyen et long terme. Survolez ces pages, étudiez-les, et laissez quelque idée s'incruster dans votre activité quotidienne.

Il ne me reste plus qu'à évoquer le jeu qui oscille entre chance et nervosité, le bon sens et le vide qui peut aussi être magique. Avant de vous quitter: depuis notre conversation, mon ami a consciemment intégré des moments de vide dans son quotidien, en les remplissant de sens.

Sibylle Jung

FOCUS



# 06

**CINQ THÈSES**

«L'immobilier vacant est aussi un problème de prix»

# 08

**EXPRIMÉ  
EN CHIFFRES**

Les taux de vacance augmentent depuis des décennies



# 1,62

**BIENS VACANTS ET  
ESTIMATION**

Ce qu'en disent les experts

# 10



# 15

**DIE LEHRE**

Das wird in den Sirea-Lehrgängen vermittelt

# 18

**WERTERHALTUNG**

Nachhaltig bauen,  
langfristig profitieren



- 05 INTRO**  
Geschätzt#3  
mit Fredy Hasenmaile,  
Credit Suisse
- 20 RAPPORT DE MARCHÉ**  
Panorama du marché  
actuel
- 25 AUS- UND WEITERBILDUNG**  
Punktgenau, mit hoher  
Praxisrelevanz
- 28 MEHRWERT**  
Auf der Suche nach  
dem Zünglein an der  
Waage
- 30 BANC D'ESSAI**  
Thèmes du monde  
de l'estimateur. Une  
analyse pointue et  
pertinente
- 32 REGION TESSIN**  
Wenn der Leerstand  
zunimmt
- 34 RÉGION SUISSE ROMANDE**  
Accorder une atten-  
tion plus précise aux  
taux de vacance
- 36 INFORMATIONS DE L'ASSOCIATION**  
Monde de la SIV
- 38 TÊTE SIV**  
avec Annina Sproll





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

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

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

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

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

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

# GESCHÄTZT#3

**Was tun gegen Leerstand? Einer, der es wissen muss, ist Fredy Hasenmaile. Seit Jahren beleuchtet der Leiter Immobilienanalyse bei Credit Suisse die Trends und Entwicklungen im Schweizer Immobilienmarkt. Dabei forschen er und sein Team intensiv über das Sorgenkind «Leerstand» und seine wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Zusammenhänge. Zoom präsentiert er seine persönlichen «Best-of» im Kampf gegen die grosse Leere.**

Text: Silja Munz

## #1 SHOPPING, ARBEIT – UND DER MIX

Das Sihlcity ist sein Arbeitsplatz. Die Architektur begeistert ihn immer wieder aufs Neue. Das Center ist wie ein Stück Stadt in der Stadt; mitten drin eine Piazza, die wertvolle Bezüge schafft. Der attraktive und vielschichtige Nutzungsmix sorgt für Wartelisten anstelle von Leerständen.



Der Hüter der Immobilienzahlen bei Credit Suisse: Fredy Hasenmaile, 52 Jahre alt, seit 17 Jahren im Unternehmen, seit 2006 als Leiter der Immobilienanalyse.



## #2 DAS AUSSEN

Vor seinem Wohnhaus steht ein grosser Brunnen. Dieser ist Treffpunkt für das ganze Quartier – im Sommer oft auch für ein kühles Bad. Die Gestaltung des Aussenraums wird immer zentraler, davon ist er überzeugt. Oft braucht es nur wenige gezielte Eingriffe, um die Attraktivität einer Immobilie zu steigern.

## #3 SCHNELLE WEGE

Je besser die verkehrstechnische Anbindung, umso geringer die Leerstände. Das hat sich auch bei den Hochhaus-Drillingen «Vulcano», westlich des Bahnhofs Zürich-Altstetten, gezeigt. Die rund 300 Wohnungen waren im Nu vermietet.



## 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'IMMOBILIER VACANT EST AUSSI UN PROBLÈME DE PRIX»

**Zoom a formulé cinq thèses sur les taux de vacance en Suisse, puis les a soumises à la critique d'Andreas Loepfe, notamment directeur du Center for Urban & Real Estate Management à l'université de Zurich.**

Texte: Urs-Peter Zwingli

Chaque automne, l'Office fédéral de la statistique publie ses taux de logements vacants. Leur niveau et leur évolution sont discutés par tous les grands médias du pays. Et il y a matière à discuter: en septembre 2018, l'OFS annonçait un taux 1,62%, un record sur vingt ans.

Cette barre historique est l'occasion, pour Zoom, de se joindre aux débats en formulant cinq thèses et en les soumettant à l'expertise d'Andreas Loepfe.

**Thèse 1: les règlements sur la construction et les zones sont en grande partie responsables; ils brident la polyvalence des bâtiments et rendent les réaffectations difficiles.**

«Les règlements sur la construction et les zones ne sont pas responsables de l'immobilier vacant», affirme Andreas Loepfe. Pour lui, le taux de logements locatifs inoccupés s'explique surtout par une suroffre dans certaines régions. «En fin de compte, toute vacance est aussi un problème de prix ou la conséquence d'un retard dans l'ajustement des prix.» Cela dit, le fait qu'on construise aux mauvais endroits est, dans une certaine mesure, dû à des politiques d'urbanisme déficientes. «Les logements neufs se construisent surtout dans les périphéries. Dans les centres, où l'offre est insuffisante, on n'encourage pas assez la densifica-

tion», déplore Andreas Loepfe. Cela s'explique, entre autres, par le fait que ces règlements ont toujours pour vocation d'empêcher cette densification. «C'est donc, ultimement, la responsabilité des électeurs que nous sommes.»

Outre les restrictions réglementaires, les propriétaires immobiliers sont hostiles aux changements d'affectation: c'est ce que confirme une étude de 2015 portant sur la ville de Bâle et réalisée au CUREM dans le cadre d'un mémoire de master. La grande majorité des propriétaires de bureaux interrogés déclarent ne pas être intéressés par la reconversion de leurs immeubles en logements. Ils justifient leur position par l'affirmation – généralement non vérifiée – qu'une transformation ne serait pas rentable ou que les immeubles en question ne se prêtent pas au résidentiel. Parmi les autres obstacles cités: le manque de coopération des autorités, la pro-

tection du patrimoine historique ou encore les exigences du code de la construction.

**Thèse 2: le taux de vacance est bas aux endroits situés à moins d'une heure d'un centre-ville.**

Les centres urbains et, en général, les lieux bien desservis par les transports publics présentent les délais d'absorption les plus brefs et les taux de vacance de base les plus bas. C'est ce que montre l'étude de Raiffeisen «Immobilier Suisse» (1<sup>er</sup> trimestre 2019). Le CS aussi, dans son étude de 2019 sur le marché immobilier suisse, estime que les pertes moyennes de revenu locatif ne dépassent pas 1,4% dans les grandes agglomérations (contre 3,1% en moyenne). Plus on s'éloigne des centres, plus les pertes sont élevées. Conclusion des analystes du CS: «La demande et l'offre sur le marché locatif divergent totalement. L'emplacement est donc d'autant plus crucial.»

Andreas Loepfe estime que les taux de vacance finiront aussi par baisser dans les communes rurales une fois que les prix auront été ajustés, c'est-à-dire que les loyers auront diminué. «Sur le marché du logement, l'élasticité des prix à long terme est étonnamment élevée. Même de petites baisses des loyers réduisent le taux de vacance avec le temps», explique-t-il. Pour le moment, bon nombre de bail-

«  
Plus on s'éloigne  
des centres, plus  
les pertes sont  
élevées.  
»





«Le fait qu'on construise aux mauvais endroits est [...] dû à des politiques d'urbanisme déficientes.»



leurs rechignent encore à baisser les loyers. Mais c'est, d'après lui, une mesure inéluctable.

**Thèse 3: un taux de vacance élevé inhibe l'économie locale ou décourage les investisseurs.**

C'est faux, affirme Andreas Loepfe: «La plupart du temps, les taux de vacance élevés ne découlent pas d'une mauvaise conjoncture locale ni d'un dépeuplement, mais d'une surproduction. Des loyers bas et une bonne liquidité du marché des bureaux et des logements sont positifs pour l'économie». Il cite l'exemple de Berlin où, vers 2000, les logements et les surfaces commerciales étaient très bon marché. Cela a attiré une population variée, toutes sortes de start-up et de créatifs. Aujourd'hui, le taux de vacance y est très bas, et les loyers ont explosé.

**Thèse 4: la construction pléthorique de logements locatifs ces dernières années a surtout été portée par des investisseurs institutionnels que les taux de vacance élevés ne dérangent guère, car ils raisonnent à moyen et long terme.**

La ruée des caisses de pension sur les placements immobiliers ne faiblit pas: comme le révèle Swisscanto, filiale de la ZKB, dans une étude de 2019, les institutions de prévoyance ont augmenté la part de l'immobilier dans leurs por-

tefeuilles de 19 à 25% en dix ans, une proportion ainsi nettement plus élevée que dans les autres pays.

Andreas Loepfe estime que, dans les faits, bon nombre d'investisseurs institutionnels ont misé avec trop d'optimisme sur la construction, ces dernières années. «Parfois même, les sommes payées pour certains projets étaient plus élevées que le coût d'immeubles existants. Cela prouve que ces investisseurs n'évaluent pas toujours bien les risques, car les recettes locatives des immeubles existants sont en principe plus facilement prévisibles que celles des projets en cours.» Les calculs d'investissement doivent tenir compte du risque de vacance. «Avec un placement immobilier, on n'achète, au fond, rien d'autre que les recettes réelles générées par les surfaces louées.»

Conséquence de ces projections parfois trop optimistes: certains investisseurs institutionnels devront se résoudre à pratiquer des amortissements. «Malgré leur planification, par vocation, à long terme, je ne pense pas que les taux de vacance élevés leur soient indifférents. Les amortissements sont comptabilisés dans les deux ou trois ans, et peuvent peser sensiblement sur les rendements», conclut Andreas Loepfe.

**Thèse 5: les chiffres obtenus par l'Office fédéral de la statistique sur les**

**logements vacants sont sujets à beaucoup d'erreurs, car les communes les recensent en appliquant différentes méthodes. Ces taux doivent donc être lus avec prudence.**

Selon les communes, les taux de logements vacants sont établis au moyen de sondages auprès des bailleurs, des registres ou avec l'aide des fournisseurs d'électricité. «Il est donc difficile de comparer les communes entre elles», confirme Andreas Loepfe. «En revanche, si les sources d'erreurs restent inchangées au fil du temps, ces statistiques permettent bien de suivre l'évolution du taux de vacance dans une commune ou une région.» Bien entendu, les analystes doivent également prendre en compte des indicateurs d'équilibre du marché, par exemple le rapport entre la construction neuve et le parc existant, ainsi que le délai d'absorption.



**Andreas Loepfe** a étudié l'architecture et l'économie. Il dirige le Center for Urban & Real Estate Management (CUREM) à l'université de Zurich. En outre, il est CEO de la firme zurichoise de gestion de placements immobiliers INREIM, co-auteur des Swiss Valuation Standards SVS et membre de l'Association suisse des estimateurs immobiliers (SIV).

# LES TAUX DE VACANCE AUGMENTENT DEPUIS DES DÉCENNIES

En Suisse, les taux de vacance moyens augmentent depuis des décennies. On observe toutefois des différences marquées entre les régions, de même qu'entre les types de propriété et d'usage. L'étude de Zoom vous propose un aperçu de la situation actuelle et de l'évolution historique.

Texte et recherches: Urs-Peter Zwingli

D'après l'Office fédéral de la statistique (OFS), le taux de vacance a atteint 1,62 en juin 2018, un record sur 20 ans. Chaque année, l'OFS compile le nombre de logements proposés à la vente ou à la location pour au moins trois mois, sur la base de chiffres fournis par les communes. Ce taux de vacance élevé s'explique surtout par une offre importante de logements locatifs. Dans ce segment, le niveau d'inoccupation devrait continuer d'augmenter en raison d'une activité de construction toujours forte, tandis que les loyers diminuent. Les taux de vacance sont clairement plus bas pour les maisons individuelles et les appartements en PPE. L'offre de surfaces commerciales croît également: 700 000 m<sup>2</sup> sont actuellement à louer, chiffre le plus haut depuis le début des statistiques. Le commerce électronique, qui met les magasins traditionnels sous pression, se fait ici sentir. Pour les bureaux, les différences sont nettes selon la situation géographique: dans les périphéries, l'offre est excédentaire, alors que les centres manquent de bureaux et souffrent d'une flambée des loyers.

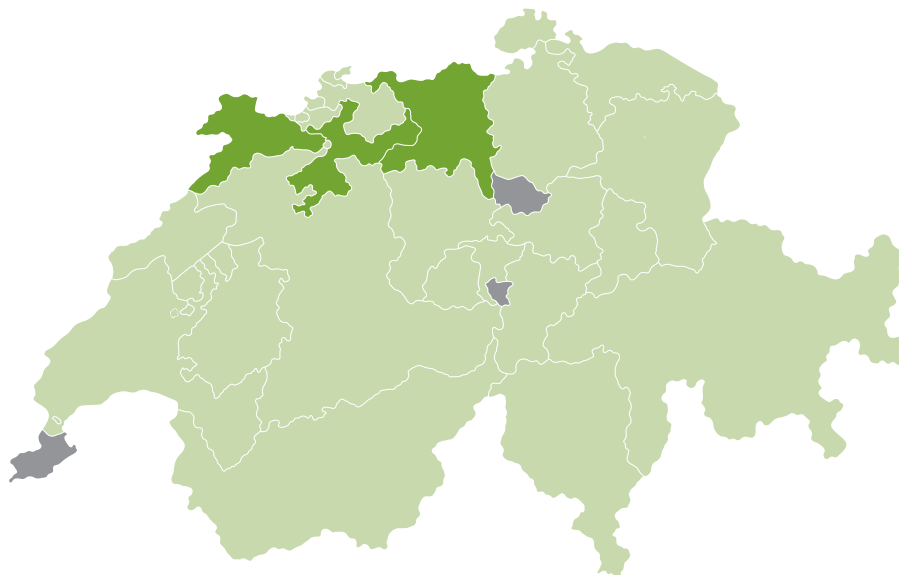
## Appartements neufs en Suisse (prévision 2019)<sup>1</sup>



## Nouveaux habitants en Suisse (prévision 2019)<sup>1</sup>



## TAUX DE VACANCE PAR CANTONS



### Les taux de vacance les plus élevés et les plus bas par canton<sup>3</sup>

Taux de logements vacants les plus bas (y.c. maisons individuelles):  
Zoug: 0,44% / Genève: 0,53% / Obwald: 0,70%

Taux de logements vacants les plus élevés (y.c. maisons individuelles):  
Soleure: 2,98% / Argovie: 2,65% / Jura: 2,56%





**1,62**

pourcent de logements vacants, 2018<sup>3</sup>

Taux de logements vacants en Suisse  
(y.c. maisons individuelles)  
1990: 0,4% / 2000: 1,49%



**692 800**

m<sup>2</sup> de surfaces commerciales publiées  
dans les annonces, 2018<sup>2</sup>

Commerce stationnaire toujours sous pression  
2008: 428 000 m<sup>2</sup> / 2018: le plus haut niveau jamais enregistré



**40**

jours, durée de publication  
d'une annonce, 2018<sup>2</sup>

Durée moyenne de publication  
d'une annonce immobilière  
2008: 29 jours



**430 000**

m<sup>2</sup> de surfaces de bureaux<sup>4</sup>

À l'échelle de la Suisse, au moins 430 000 m<sup>2</sup> de surfaces de bureaux à la recherche d'un locataire disparaissent régulièrement de la place du marché afin de ne pas donner l'impression qu'ils ne trouvent pas preneur. Leur commercialisation se fait alors par d'autres canaux: organismes de promotion économique, courtiers immobiliers, sites web individuels, etc.



**72 294**

logements vacants en Suisse  
(y.c. maisons individuelles), 2018<sup>3</sup>

Croissance massive de l'offre  
de logements en Suisse

1990: 13 509 / 2000: 52 608

**Source**

- 1 Wüest Partner, marché immobilier suisse, 2019/2
- 2 Wüest Partner, Immo-Monitoring, 2019/2
- 3 OFS
- 4 Credit Suisse, marché immobilier suisse 2019



# BIENS VACANTS ET ESTIMATION: CE QU'EN DISENT LES EXPERTS

**Quel rôle jouent le taux d'inoccupation dans l'estimation des logements et des locaux commerciaux? Quelles sont les méthodes les plus pertinentes pour prendre en compte les biens vacants? Zoom a posé, entre autres, ces questions à différents experts en immobilier.**

Texte: Urs-Peter Zwingli

## **DANIEL GÜNTZEL**

**52, propriétaire Güntzel Immobilienreue-hand GmbH, Romanshorn**

«Dans la région nord et est de la Thurgovie, où j'exerce exclusivement mon activité d'estimateur, les biens vacants concernent depuis toujours principalement l'immobilier de placement, mais aussi l'immobilier commercial et industriel. Le nouvel essor du secteur de l'investissement sur ces dix dernières années se traduit aujourd'hui par une offre excédentaire en locations résidentielles et commerciales et donc par un risque accru dans cette région.

Pour les types d'immeubles déjà mentionnés, j'intègre les inoccupations

dès le départ dans le calcul du rendement. En fonction de la nature ou de la composition du bien, je présuppose des périodes d'inoccupation plus ou moins longues. Je vérifie régulièrement les conditions du marché local, à la fois sur place et sur la base d'offres comparables sur les plates-formes Internet spécialisées. J'utilise aussi les statistiques d'inoccupation du canton ainsi que les analyses générales et locales provenant de diverses entreprises nationales d'étude de marché. Je tire également profit de mes nombreuses années d'expérience dans la région et du réseau que j'ai pu mettre en place dans les différents secteurs de l'immobilier.

En ce qui concerne ma méthodologie, je m'appuie sur les standards du SVS (Swiss Valuation Standard), c'est-à-dire sur les méthodes de base de la valeur de rendement, de la valeur intrinsèque et de la valeur comparative. Selon le type de bien, j'utilise celle la mieux appropriée compte tenu de mon opinion et de mon expérience.

À mon avis, l'un des plus grands défis actuellement pour les estimateurs repose dans l'évaluation correcte des conditions du marché immobilier. Elle s'appuie souvent sur les données issues de multiples études de marché. Elles sont dorénavant incontournables et leur qualité ne cesse de croître. D'après mon expérience ce-

«  
Sont-elles dues à une forte activité  
de construction, une baisse de  
la demande, une dégradation  
économique dans la région?  
»

pendant, elles ne sont pas adaptées à tous les secteurs. Je pense donc qu'il est fondamental de limiter son travail à une zone spécifique où je suis convaincu de connaître réellement le marché et les tendances.

Les taux d'inoccupation influencent souvent les valeurs de toutes les catégories, ce qui ne doit toutefois pas être considéré comme forfaitaire. Plus le taux de vacance est faible, plus une propriété est intéressante et plus sa valeur augmente généralement. Néanmoins, un taux d'inoccupation faible n'est pas nécessairement synonyme d'une bonne valeur locative dans le secteur du placement; et cela joue aussi un rôle. Il y a donc de nombreux facteurs à prendre en compte outre les risques de vacance. Dans le cas des biens de consommation, le taux d'inoccupation est un indice pour les offres disponibles sur le marché. Les appartements et maisons individuelles non occupés sont le signe d'un marché saturé ou de prix trop élevés, ce qui se reflétera inévitablement dans leur prix.»

**ANDREAS PFISTER**

**39, directeur, Max Pfister Baubüro AG, St-Gall**

«L'ajustement des estimations immobilières en raison de la présence ou du risque d'inoccupations va devoir se faire plus souvent. Le niveau éle-

vé de constructions neuves et la forte baisse de l'immigration vont mettre le bâtiment ancien et mal entretenu sous pression croissante: l'absence d'ascenseurs, des salles de bains trop petites et en nombre insuffisant, la mauvaise insonorisation, des plans inadéquats, etc. rendront la relocation plus difficile après le départ de locataires de longue date.

À mon avis, il va falloir en tenir compte davantage. Des exemples actuels montrent que les prix sont en ce moment très élevés (voire trop élevés) pour les immeubles anciens de placement (en raison de l'absence d'options pour les investisseurs). Dans de nombreux cas, les acquéreurs achètent aussi les risques d'inoccupation sans cependant les intégrer au prix d'achat. Je pense qu'il est également essentiel que l'estimation du risque de vacance intègre aussi l'âge et l'état du bâtiment, en plus son emplacement.

**BEAT SEGER**

**53, partenaire, Real Estate Advisory et Chief Digital Officer, KPMG Suisse**

«L'inoccupation d'un bien représente, tout d'abord, une diminution structurelle du rendement; elle peut être temporaire ou à plus long terme, et son appréciation se fait toujours au cas par cas en tenant compte du bien. Dans ce contexte, elle est l'un des nombreux

facteurs qui font une estimation immobilière. En période de hausse des taux de vacance dans le locatif, les estimateurs immobiliers doivent procéder à une évaluation adéquate du risque et fournir des prévisions adéquates.

Chaque bien est concerné par un taux d'inoccupation structurel de base, dû aux fluctuations normales ainsi que par un taux d'inoccupation spécifique à la fin des baux à durée limitée. Selon le type d'utilisation, une durée d'ab-



Daniel Güntzel



Andreas Pfister



Beat Seger



Marie Seiler





Selon Andreas Pfister, l'ajustement des estimations immobilières en raison de la présence ou du risque d'inoccupations va devoir se faire plus souvent.

sorption de trois à neuf mois est prise en compte, la tendance étant généralement plutôt à la hausse.

Puisqu'une inoccupation représente, tout d'abord, une baisse du rendement, elle entre à ce titre dans l'estimation, c'est-à-dire en diminuant les flux de trésorerie. Cette approche s'appuie sur une observation holistique des facteurs d'influence (par exemple les biens existants, la construction, la demande, le marché des capitaux) sur le marché et le segment donnés. En raison de notre type de clientèle, nous appliquons généralement la méthode DCF, car elle offre d'importants avantages en termes de transparence et de présentation des considérations. D'autres méthodes sont également envisageables selon la définition du mandat et l'objectif de l'estimation.»

#### **MARIE SEILER**

**39, Head Real Estate Advisory, PwC Suisse**

«On observe actuellement une augmentation des vacances structurelles dans le résidentiel locatif et le commercial. Dans les zones et les sous-marchés concernés, les biens qui ne se démarquent pas du reste sont généralement estimés en partant d'un taux d'inoccupation plus élevé, qui implique souvent aussi des durées d'absorption plus longues devant également apparaître dans l'estimation.

Il est important, pour tout estimateur, de comprendre pourquoi un bien connaît des vacances: sont-elles dues à une forte activité de construction, une baisse de la demande, une dégradation économique dans la région? Ou à des spécificités du bien? L'estimateur a besoin de comprendre en profondeur l'évolution des différentes régions et des propriétés à évaluer.

La disponibilité des données est ici un défi important. Elles peuvent s'avérer insuffisantes pour certaines régions et utilisations. Un changement significatif dans les inoccupations structurelles a souvent aussi une influence sur le niveau des loyers et le comportement des investisseurs. Un élément à prendre en compte dans une estimation immobilière.

La représentation du taux de vacance dans une estimation dépend aussi du bien à évaluer et de la méthode appliquée. Dans l'univers de l'immobilier institutionnel, les immeubles de placement sont désormais presque toujours évalués avec la méthode DCF. La valeur marchande des logements en propriété, en revanche, est généralement définie à l'aide de modèles statistiques ou hédoniques ou encore de méthodes basées sur des valeurs comparatives. Les modèles hédoniques intègrent souvent les biens vacants, dans le résultat, en les pondérant comme l'un des paramètres pertinents de la

régression multiple. Les modèles DCF choisissent de modéliser explicitement des pertes de loyers pour les inoccupations structurelles.

Il est recommandé de consulter le plus de sources possible afin d'obtenir une bonne vue d'ensemble. Nous nous appuyons sur différents indicateurs tels que les taux de vacance de l'OFS, les taux d'offre du secteur privé ainsi que des outils spécifiques d'évaluation de la demande par l'analyse des profils de recherche.»

# ABANDON DU PROJET DE PÉNALITÉ FISCALE SUR LES LOCAUX COMMERCIAUX VACANTS

**Des magasins vides: une image également très répandue dans le centre-ville de St-Gall. Le bureau de promotion de la ville de St-Gall, certains propriétaires immobiliers et des associations professionnelles se sont réunis en un groupe pour «L'avenir du centre-ville de St-Gall» afin de lutter contre la «mort du petit commerce». Ce projet pionnier est devenu un modèle pour d'autres villes suisses. Zoom a rencontré Samuel Zuberbühler, promoteur en chef de la ville de St-Gall, pour un entretien sur le phénomène des utilisations intermédiaires, sur la taxation des locaux vacants et sur les plate-formes numériques.**

Texte: Urs-Peter Zwingli

# 5

personnes siègent au  
City Management Board

# 2020

Point de départ pour plus d'impact  
vis-à-vis de l'extérieur

**Samuel Zuberbühler, le projet «L'avenir du centre-ville de St-Gall» a démarré en 2016. Quels sont vos résultats jusqu'ici?**

Le projet est prévu à long terme, mais certains résultats concrets sont déjà visibles: les propriétaires fonciers ont été sensibilisés à de nouvelles formes de location telles que les utilisations intermédiaires. Ces derniers mois, elles ont permis à des magasins et à des cafés d'ouvrir leurs portes temporairement dans des locaux du centre-ville qui seraient restés vides. C'est exactement notre but premier: éviter les commerces inoccupés. Cela augmente la fréquentation et rend ainsi le centre-ville plus attrayant. Bientôt, les locaux

vides adaptés à une utilisation intermédiaire seront proposés sur le site [popupshops.ch](http://popupshops.ch). Il permettra aux propriétaires et aux locataires potentiels d'entrer en contact plus facilement.

**En 2018, le PS a lancé une initiative au parlement de la ville de St-Gall; elle prévoyait que les propriétaires de magasins vides qui refusent de baisser les loyers soient soumis à une pénalité fiscale. L'initiative a été rejetée. Ce genre d'idées vient-il du fait qu'il est difficile de communiquer avec les propriétaires?**

Les propriétaires ont été invités aux forums du projet «L'avenir du centre-ville de St-Gall» et ils ont eu l'occasion de participer aux discussions. Nous souhaitons renforcer encore les échanges avec eux afin de relever les défis ensemble. L'un des sujets centraux concerne les loyers des magasins, qui sont avant tout dépendants du marché. D'autre part, il est également dans leur intérêt que leurs biens immobiliers soient le moins inoccupés possible; ils sont tout à fait prêts à discuter. Certains propriétaires ne sont pas aussi ancrés localement que d'autres. L'objectif de notre travail est donc de les sensibiliser à l'importance, pour tout le centre-ville, d'avoir des magasins bien fréquentés.

**La pénalité sur les locaux vacants a donc disparu de la table politique.**

**Quelles autres mesures seront mises en œuvre dans un avenir proche?**

Notre projet comprend, par exemple, un groupe de travail consacré à l'espace public. Nous souhaitons simplifier son utilisation par les commerçants. Il est également prévu de développer une plate-forme numérique qui favorise la mise en réseau des clients et des magasins. Un conseil de gestion municipale va voir le jour en 2020. Il sera composé de cinq personnes issues du commerce, de la restauration, du tourisme et du bureau de promotion de la ville, et aura pour mission de coordonner les besoins des différents acteurs du centre et de les représenter vis-à-vis de l'extérieur. Parallèlement, nous traitons des sujets très pratiques tels que des solutions pour faciliter les livraisons ou créer du stationnement pour les artisans, car de nombreux parkings ont été supprimés dans les rues du centre.



**Samuel Zuberbühler**  
33 ans, dirige le bureau de promotion de St-Gall depuis février 2019.

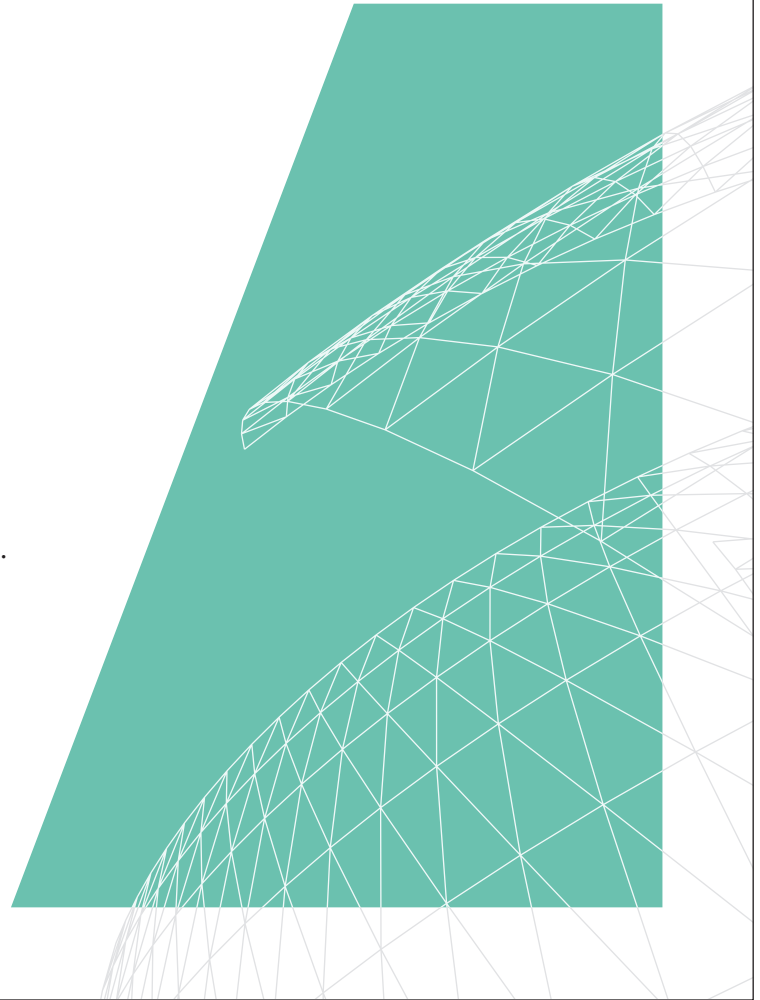
# VITRUV

## INESTIMABLE POUR L'ESTIMATEUR

Le logiciel novateur pour les experts: VITRUV offre des fonctionnalités impressionnantes; il est personnalisable et instructif dans sa représentation.  
**Vous voulez en savoir plus? Contactez-nous!**

VITRUV AG / Tödistrasse 51 / CH-8002 Zürich  
+41 44 700 57 47 / [info@vitruv.ch](mailto:info@vitruv.ch) / [www.vitruv.ch](http://www.vitruv.ch)

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



## BEWERA

Immobilienbewertung  
Immobilienberatung

**Kompetent. Persönlich. Unabhängig.**

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

**SIV** 

Schweizer Immobilienschätzer-Verband

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

Vaduz | Balzers | Chur | Pfäffikon | Ibach



# MIETWERT – LEERSTAND DAS WIRD BEI SIREA GELEHRT

Bei vermietbaren Objekten ist primär der Mietwert als Ertrag einzusetzen. Der Mietwert ist definitionsgemäss der als nachhaltig erzielbar geschätzte Mietzins. Was ist nun in Anbetracht von steigenden Leerständen «nachhaltig erzielbar»? Ein kritischer Umgang mit dem Begriff «Mietwert» lohnt sich alleweil. Deshalb sollte sich nicht nur der angehende Bewerter mit den nachfolgenden Fragen vertieft auseinandersetzen.

Text: Heinz Lanz

# 2800

CHF für die Monatsmiete

# 140

CHF für Einstellhallenplatz

**Umfeld:** Befindet sich das Objekt in einer industriell-gewerblich ausgerichteten Gegend? Oder suchen wir den Mietwert in einem «Goldküsten»-Umfeld? Der zukünftige Mieter entspricht typischerweise seinem Umfeld.

Natürlich verwenden alle Bewerter Kennzahlen wie Quadratmetermieten. Wenn 4,5-Zimmer-Wohnungen mit 135 m<sup>2</sup> Wohnfläche zu CHF 250/m<sup>2</sup>/Jahr – entsprechend dem 90-Prozent-Quantil an diesem Standort – eingeschätzt werden, entspricht dies einer Monatsmiete von rund CHF 2800. Dazu kommen Nebenkosten von rund CHF 300 (Tendenz steigend) und (mindestens) ein Einstellhallenplatz für CHF 140. Ist eine monatliche Belastung von CHF 3240 für den typischen Mieter tragbar? Kleine Wohnungen haben spürbar höhere Kennwerte.

**Objekt:** Kaum zu glauben, doch es gibt – auch bei Projekten und Neubauten – nach wie vor nicht zeitgemässe Grundrisse. Entweder ist der Anteil der Verkehrsflächen zu hoch, die Nasszellen zu klein oder der HD-Grossbildfernseher lässt sich an keinem vernünftigen Standort montieren. Eine kritische Analyse der Grundrisse hilft bei der Festlegung des Mietwertes. Defizite sind entsprechend zu berücksichtigen.

**Wohnungstypen:** Im Trend sind 2-Zimmer-Wohnungen. Die zunehmende Zahl von Einpersonenhaushalten legitimiert dies auch. Der Anteil an Singlehaushalten beträgt mehr als ein Drittel; in zehn Jahren soll es die Hälfte sein. Auch wenn sich die Tatsache wieder ändern soll, gilt es, Mietwerte bei grossen Wohnungen noch kritischer als sonst zu hinterfragen.

**Leerstandsquote:** Sie beträgt in vielen Gemeinden mehr als zehn Prozent. Der Mietwert muss somit gegenüber einer Vollvermietung ebenfalls um zehn Prozent reduziert werden. Höhere Mietwerte lassen sich nur bei Topobjekten mit einem guten Standard an der überdurchschnittlichen Mikrolage rechtfertigen.

**Absorption:** Selbst wenn alle Kriterien positiv ausfallen, bleibt die zentrale Frage für den Bewerter: Wird es genügend Mieter geben? Werden in einem Dorf mit 3000 Einwohnern 90 Wohnungen gebaut, entspricht das –

wenn man von einem durchschnittlichen 2,2-Personen-Haushalt ausgeht, einem Anstieg von über fünf Prozent. Die Situation spitzt sich weiter zu: Baugesuche für 30 000 Wohnungen sind bei den Bauämtern pendent.

**Fazit:** Bei steigenden Leerständen erhält der Begriff «nachhaltig erzielbar» eine wachsende Bedeutung.

**Achtung:** Die Position Mietzinsrisiko als Zuschlag im Brutto-Kapitalisierungssatz ist vorgesehen für Mietzinsausfälle von Nichtzahlern oder für temporäre, kurzfristige, in der Regel durch Instandhaltungsmassnahmen bedingte Leerstände. Keinesfalls sollen damit länger dauernde Ausfälle abgedeckt werden.



**Heinz Lanz**

Geschäftsführer ZIBAG Zentrum für Immobilienbewertung, dipl. Immobilienökonom FH, eidg. dipl. Immobilien-Treuhänder, Mitglied bei SIV, SEK SVIT, VAS. Er doziert für Sirea im CAS Immobilienbewertung und ist Studienleiter MAS REM FHS St.Gallen.



Mit Kulturangeboten  
leer stehende Hallen  
und Fabriken beleben

Ein guter Ansatz für die  
Nutzung von leer  
stehenden Wohnungen:  
Serviced Apartments



# DIE ANDERE NUTZUNG VON LEER STEHENDEN FLÄCHEN

**Die aktuelle Quote der Leerstände in der Schweiz liegt bei 1,45 Prozent, Tendenz wachsend. Die Frage nach sinnvollen Zwischenlösungen beziehungsweise Zwischennutzung drängt sich auf. Serviced Apartments, Pop-up-Stores und temporäre Kulturnutzungen sind drei mögliche Ansätze. Über Vor- und Nachteile sowie Potenziale.**

Text: Anne-Lea Marte

Serviced Apartments sind umgenutzte Mietwohnungen, deren Miete nicht nur die Räumlichkeiten umfasst, sondern Leistungen wie Reinigungs- und Concierge-Dienste oder auch Shuttle-, Business- oder Einkaufsservices. Ziel? Den Mieter entlasten. Wüest und Partner geht von rund 10000 solcher Wohnungen aus; meist sind sie den Wirtschaftszentren; Nutzer sind Geschäftsleute, Betagte oder Personen in Übergangssituationen. Klare Vorteile sind die flexible und kurze Mietdauer mit einer geringen Mindestlaufzeit, die erhöhten Ausbaustandards bei Ausstattung und Möblierung sowie die genannten Services. Demgegenüber stehen die im Schnitt 40 Prozent höheren Mietkosten und die sehr spärlich besseren Renditen von 0,2 Prozent im Schweizer Vergleich für Mietobjek-

te. Hinzu kommt, dass die Wohnbedürfnisse der Endkonsumenten bisher wenig bis nicht berücksichtigt werden und Serviced Apartments oft da angeboten werden, wo die Leerstandsquote ohnehin tief ist. In der Leerstandproblematik schaffen sie somit nur minimal Abhilfe.

Die Auslastung liegt bei 90 Prozent; die Nachfrage ist also hoch. Was müsste sich verändern, um Serviced Apartments als mögliche Zwischennutzungsmöglichkeit von leer stehenden Wohnungen zu positionieren? Aktives Marketing für die Bekanntmachung ist eine Möglichkeit, eine faire und transparente Preisgestaltung eine andere, die Berücksichtigung der Bedürfnisse sowie einen Kompromiss bei der Standortwahl bzw. die Ausweitung auf dezentrale Orte zwei weitere. Potenzial ist vorhanden. Stellt sich die Frage, wer es wie nutzt.

## **Beliebt: Pop-up-Stores**

Sie sind aus dem heutigen Stadtbild kaum mehr wegzudenken: Pop-up-Stores – leer stehende Geschäftsflächen, die über einen begrenzten Zeitraum gemietet werden. Sie sind gleichsam Experimentierort für neue Konzepte, Abverkäufe oder (innerstädtische) temporäre Aufmerksamkeit, sorgen für Verewigung in der kognitive Einkaufslandkarte der Kunden oder dienen der Marktforschung. Klingt verlockend. Allerdings leidet dieses Modell an der Beständigkeit; der ROI ist kurzfristig (wenn überhaupt vorhanden), der Nutzen oft wenig nachhaltig und die Mieten sind vergleichsweise hoch. Nichtsdestotrotz: Das Modell boomt, nicht nur bei Kleinunternehmen. Ikea etwa bezog einen Pop-up-Store an der Zürcher Bahnhofstrasse und feierte Erfolge.



### Die Kultur freuts

Alte Fabrikgebäude, Güterbahnhöfe und Hallen gewinnen je länger, je mehr an Interesse – vor allem bei Kulturinteressierten und Eventveranstaltern. Oft sind die leer stehenden Gebäude in eher abgelegenen Gebieten zu finden, (fast) ohne Nachbarschaft, trotzdem gut erreichbar und mit grossem Platzangebot. Attraktiv auf verschiedenen Ebenen. Die kulturellen Nutzungen beleben die Zone und Kunst- und Kulturschaffende haben einen kostengünstigen Raum, wo sie für eine begrenzte Zeit Projekte realisieren können. Die Devise hier lautet: Miete senken, Kultur fördern.

Pop-up-Stores boomen. Und können erfolgreich sein, wie das Beispiel von IKEA an der Zürcher Bahnhofstrasse zeigt.

#### HINWEIS

Dieser Text lehnt sich an die Masterarbeit zum Thema «Serviced Apartments – Nutzevaluation für eine spezifische Zielgruppe» von Julia Gerber, die sie im Rahmen ihrer Ausbildung MAS Real Estate Management verfasste. Sie setzt sich darin mit dem Thema «Serviced Apartments» als mögliche Lösung für Leerstände auseinander. Dabei fokussiert sie die Zielgruppe der «Nestbauer» – Personen mit Kindern oder Kinderwunsch –, um ein mögliches Potenzial dieses Konzepts abzuwägen. Sie beleuchtet den Schweizer Markt und führte anhand qualitativer und quantitativer Befragungen eine empirische Untersuchung durch.



# LANGFRISTIGE WERTERHALTUNG DURCH NACHHALTIGES BAUEN

**SNBS ist mehr als ein Gebäudestandard. Das Planungsinstrument soll helfen, nachhaltiger zu bauen und damit – direkt oder indirekt – auch Leerstände zu reduzieren. Neu liegt eine Version für Immobilienbewertung vor. SNBS-Expertin Elvira Bieri gibt Einblick.**

## NUTZERBEDÜRFNISSE

Gebrauchsqualität der Räume – Nutzungsflexibilität – Behaglichkeit – Sicherheit – Gesundheit im engen (keine gesundheitsgefährdenden Materialien) und im weiteren (Tageslicht, Schallschutz) Sinne – Diversität – Erreichbarkeit – Anbindung an den ÖV – Nutzungsangebot im Quartier – Begegnungsmöglichkeiten/soziale Kontakte – Aussenraumgestaltung/ Naherholungsangebote – architektonische/städtebauliche Qualität

## MARKTBEDÜRFNISSE

Langfristige Entwicklung von Angebot/Nachfrage betreffend Nutzung und Preise in der relevanten Umgebung.

## BETRIEBS- UND

## UNTERHALTSKOSTEN

Energieverbrauch – Treibhausgasemissionen – Reinigungsaufwand/ Abnutzung der Materialien – Abfalltrennung – Abbaukosten

Wohneigentum ist immer eine Kapitalanlage, unabhängig von seinem materiellen Wert. Jeder Besitzer einer Immobilie – ob öffentlich oder privat, ob Händler oder reiner Halter – ist nachdrücklich an der Entwicklung dessen Verkehrs- beziehungsweise Marktwertes interessiert. Dieser unterliegt diversen Einflussfaktoren: Nebst dem Gebäudezustand sind dies gesellschaftliche Trends, die Veränderung von Angebot und Nachfrage im näheren und weiteren Umfeld sowie Wohlstands- und demografische Entwicklungen. Gebaut wird immer für die Zukunft. Die Kenntnis über die mögliche Entwicklung dieser Faktoren und deren Einfluss auf den Wert der Immobilie ist deshalb von grosser Bedeutung für einen Investor.

Noch fehlen dem Bewerter die Zahlen und Fakten, auf die er sich bei seiner Arbeit berufen kann. Will man die langfristige Werthaltigkeit ermitteln, muss die Immobilienbewertung breiter als bisher abgestützt werden – dies unterstreicht auch der sich entwickelnde Konsens in der Branche. Und der Investor ist folglich daran interessiert, diese Faktoren zu antizipieren und ein entsprechendes Hilfsmittel dafür in die Hand zu bekommen. Wie etwa das nachfolgende Instrument.

SNBS steht für «Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz». Dabei handelt es sich um den ersten umfassenden und zertifizierbaren Gebäudestandard in der

Schweiz. Warum «nachhaltig»? Weil die Bereiche Gesellschaft/Wirtschaft/Umwelt gleichwertig in das Konzept einfließen und es letztlich um die langfristige Werterhaltung einer Immobilie geht.

Die Erkenntnisse sind nicht grundsätzlich neu; vielmehr wurde mit SNBS das bestehende und öffentlich zugängliche Wissen über das nachhaltige Bauen in ein einfach handhabbares Planungsinstrument überführt. Die ultimativen Ziele:

- Tiefe Leerstand-/Umzugsquote: das heisst Berücksichtigung der **Nutzer- und Marktbedürfnisse**
- Tiefe **Betriebs- und Unterhaltskosten**: das heisst Lebenszykluskostenbetrachtung

## Fokus: Immobilienbewertung

SNBS wurde als Planungsinstrument konzipiert. Das prioritäre Bedürfnis eines Investors ist allerdings, ein Instrument verfügbar zu haben, das ihm zuverlässige Aussagen über die Werthaltigkeit seines Immobilienportfolios und dessen Entwicklungspotenzials liefert. Das vorliegende Bewertungstool ermöglicht dies wie auch die Ableitung schlüssiger strategischer Schritte wie: keine Massnahmen, sanfte Sanierung, umfassende Sanierung, Ersatzneubau, Umnutzung bis hin zur Veräusserung.

Die Bewertung des Portfolios erfolgt gewichtet nach Geschossfläche

Bereich	Thema	Kriterien	Indikator
Wirtschaft	Kosten	201 Lebenszykluskosten	201.1 Lebenszykluskosten 201.2 Betriebskonzept
		202 Bauweise	202.1 Bauweise, Bauteile und Bausubstanz
	Handelbarkeit	203 Eigentumsverhältnisse	203.1 Entscheidungsfindung
		204 Nutzbarkeit des Grundstücks	204.1 Geologische Randbedingungen und Altlasten 204.2 Naturgefahren und Erdbebensicherheit 204.3 Technische Erschliessung
	Ertragspotenzial	205 Erreichbarkeit	205.1 Erreichbarkeit 205.2 Zugang Parzelle und verkehrstechnische Erschliessung
		206 Marktpreise	206.1 Miet-/Verkaufspreise
		207 Bevölkerung und Arbeitsmarkt	207.1 Nachfrage und Nutzungsangebot

Gliederung SNBS: Auszug «Wirtschaft»

in Quadratmetern und qualitativ auf der Basis von Unterlagen wie Luftbildern, Situationsplänen, Planunterlagen, Angaben über Bau- und Renovationsjahre, Nebenkostenabrechnungen, Mieterspiegel, Leerstand usw. Zudem sind allgemein zugängliche Informationen wie «map.geo.admin.ch», die Radonkarte des BAG, Altlastenkataster der Kantone, Hagel- und weitere Karten betreffend Naturgefahren, ÖV-Güteklassen sowie «www.floretia.ch» hinterlegt. Diese werden automatisch mit der Adresse des spezifischen Objekts verknüpft.

### Resultat mit dem SGS-Tool

SNBS ist in «Bereiche, Themen, Kriterien und Indikatoren» gegliedert. Die eigentliche Bewertung findet auf der Ebene «Indikator» statt.

Das Bewertungstool ermöglicht Auswertungen auf allen Ebenen sowie für Einzelgebäude oder aus Portfoliosicht. Es liefert Informationen über die Bestandsqualität (dunkel eingefärbt) und das Verbesserungspotenzial (hell eingefärbt). Je länger der dunkel eingefärbte Balken ist, desto kleiner der Handlungsbedarf. Je länger der helle Balken ist, desto lohnenswerter ist eine Investition in das Gebäude (siehe Seite 19 unten).

Wenn immer der Investor eine Veränderung am Portfolio vornimmt, kann er unmittelbar den Effekt dieser

Massnahme auf die Entwicklung der Werthaltigkeit ermitteln. Letztlich stellt das Tool einen komplexen Sachverhalt mit einer ausreichenden Genauigkeit dar und bietet dem Investor eine konkrete Handlungsanleitung.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die Ermittlung der langfristigen Werthaltigkeit eines Gebäudes eine umfassende Beurteilung des Gebäudes und seines Umfeldes bedingt. Im SNBS sind die relevanten Aspekte ausführlich und gut verständlich dargestellt. Ursprünglich als Planungsinstrument konzipiert, liegt neu eine Version für die Immobilienbewertung vor.

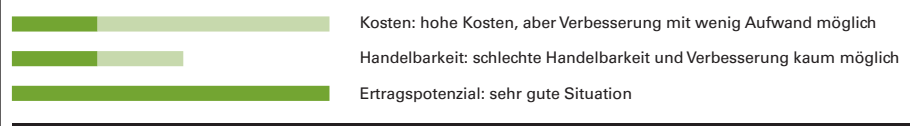


**Elvira Bieri**  
Managing Director bei SGS Société Générale de Surveillance SA., lic. rer. pol. in Program for Management Development; Mitglied Europa Forum Luzern; im Nachhaltigkeitsbeirat der ZKB.

**SNBS 2.0 HOCHBAU**  
SNBS ist der erste umfassende und zertifizierbare Gebäudestandard in der Schweiz. Das Bundesamt für Energie BFE hält alle Rechte am SNBS. Dieser Standard wurde in einem demokratischen Prozess der privaten und öffentlichen Hand und unter der Federführung von SGS entwickelt und im August 2016 lanciert.

SNBS ist ein Rahmenwerk mit 45 Indikatoren, die je nach Projektvoraussetzung und -zielen sowie Kontext und verfügbaren finanziellen Mitteln unterschiedlich zu adressieren sind. Hierfür stehen ein Bewertungstool und ein Manual mit Erläuterungen zur Verfügung.

### WIRTSCHAFT – GEBÄUDE-EBENE



# L'IMMOBILIER RÉSIDEN- TIEL DÉCLINE TOUJOURS, LES BUREAUX ONT LE VENT EN POUPE

**Loyers usuels, rendements de trésorerie ou pertes sur loyers dues aux logements vacants: les indicateurs du marché résidentiel sont de mauvais augure pour les propriétaires. En revanche, l'immobilier de bureaux réserve de bonnes surprises. Certes, leurs loyers sont, eux aussi, sous pression et les coûts augmentent, mais le taux de vacance s'améliore; estimateurs comme investisseurs sont confiants pour ce qui est de l'évolution de la valeur.**

Texte: Felix Thurnheer

## 2,9

% Rendement sur l'évolution  
de la valeur logements

## 2,2

% Rendement sur l'évolution  
de la valeur bureaux

Les loyers résidentiels usuels ont continué de baisser au 1<sup>er</sup> semestre 2019. Dans les grandes villes, la médiane a chuté de CHF 288 à CHF 265 en un an à peine. La demande due à l'immigration reste basse et on construit, parallèlement, encore trop de logements. De même, les loyers des bureaux diminuent: dans les grands centres, leur médiane a plongé en un an de CHF 409 à CHF 371.

L'économie est en pleine forme. En comparaison, l'accroissement de la demande de bureaux est relativement faible. On peut se demander si la popularité du lieu de travail traditionnel est en déclin et/ou si l'emploi se délocalise de plus en plus vers les villes plus petites. C'est bien possible puisque les loyers y restent stables.

Dans les grands centres, les changements structurels dans le commerce de détail semblent avoir un effet positif sur les loyers: la médiane a augmenté ici de CHF 450 à CHF 480 sur les douze derniers mois.

Du côté des frais, rien n'a changé sur le marché résidentiel. Comme l'année passée, les coûts immobiliers tournent autour de CHF 50 par m<sup>2</sup> et par an. La situation est toute autre pour les bureaux et les immeubles à usage mixte: les coûts ont augmenté de CHF 45 à CHF 58 pour les premiers et de CHF 49 à CHF 53 pour les seconds.

### Les estimateurs sont plus confiants

L'évolution toujours aussi négative sur le marché résidentiel pèse aussi sur les estimations: les rendements de trésorerie ont baissé de 0,2 point. Le rendement sur l'évolution de la valeur reste positif à 2,9%, quoique bien en-dessous de la croissance de ces dernières années. Les investisseurs aussi se montrent plus prudents: les achats d'immeubles d'habitation ont légèrement reculé sur un an. Le rendement net attendu à l'achat a augmenté de 2,9 à 3,1%; cela fait ainsi environ 18 mois que l'appréciation des logements a interrompu sa course folle. L'alliance d'une tendance baissière pour les recettes et d'une hausse substantielle des coûts immobiliers fait que les chiffres-

clés du rendement se sont également corrigés à la baisse pour les bureaux, dont les rendements de trésorerie restent tout de même autour de 4,1%.

Les estimateurs sont dorénavant plus confiants: pour la première fois depuis longtemps, on observe une appréciation de 2,2%. Récemment, des transactions ont abouti à des rendements attendus étonnamment bas, inférieurs à 2% nets. La médiane pour les achats est ainsi tombée de 4,2 à 3,7% nets au 1<sup>er</sup> semestre 2019, ce qui, pour la première fois depuis 2015, se traduit par une nette hausse de l'indice de valeur.

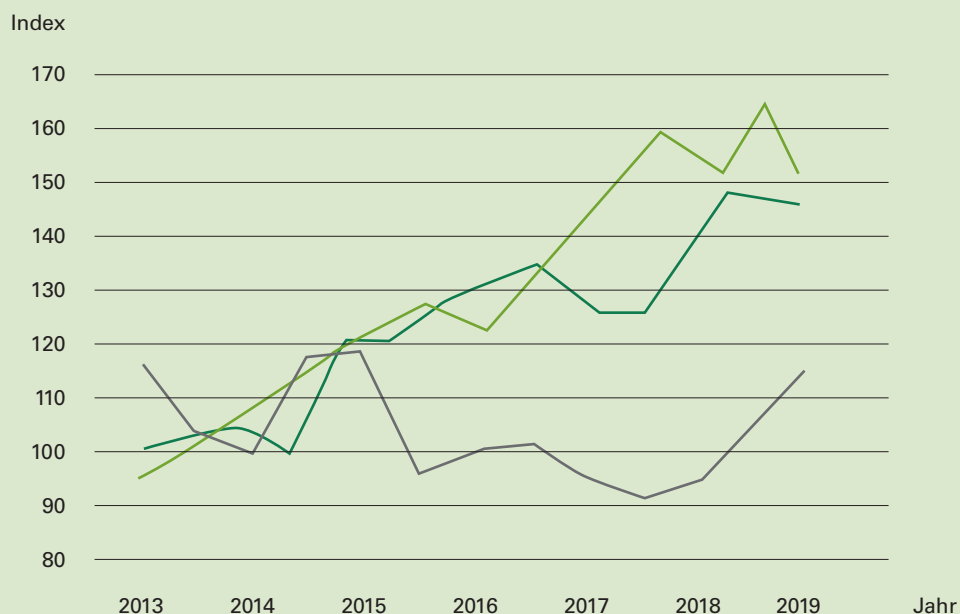
Si l'on considère l'évolution des pertes sur les loyers dues au taux de vacance, il apparaît que le marché du logement va rester sous l'influence de la demande, tandis que les bureaux et les immeubles à usage mixte vont continuer d'évoluer en faveur des propriétaires. Pour l'immobilier résidentiel, le taux de pertes sur les loyers est passé de 3,35 à 3,80%, tandis qu'il a reculé de 6,74 à 6,14% pour les bureaux.



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



## ÉVOLUTION DES VALEURS



**IMMEUBLES  
RÉSIDENTIELS**



**BUREAUX**



**MIXTE**

## RAPPORT DE MARCHÉ




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

## GLOSSAIRE

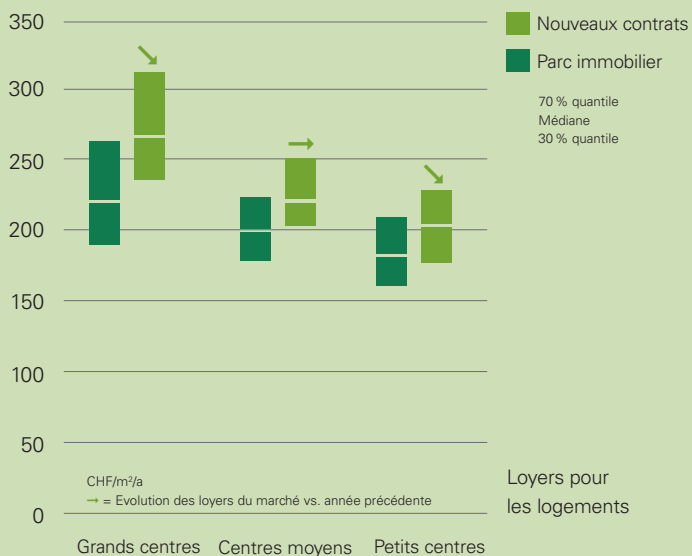
**Le décompte des biens fonciers et les chiffres des rendements** correspondent aux Swiss Valuation Standards sur lesquels se base également la banque de données REIDA. Dans la mesure du possible, **toutes les valeurs** sont normalisées au m<sup>2</sup> locatif conformément à la norme SIA d\_0165.

**L'imposition à la TVA** n'est pas prise en compte. **Le calcul de la valeur de rendement** s'appuie sur la méthode du manuel de l'estimateur de la SIV, pages 196–198. La représentation des valeurs marchandes et de son calcul fait appel à un quantile 30 pourcent (= à partir de), à la médiane et au quantile 70 pourcent (= jusqu'à), **les valeurs extrêmes** ayant été supprimées.

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

OBJET	VALEUR
 <p><b>IMMEUBLES RÉSIDENTIELS</b></p> <p>1.5 pièce            3 x 30 m<sup>2</sup>                  2.5 pièces            3 x 50 m<sup>2</sup>                  3.5 pièces            3 x 80 m<sup>2</sup>                  4.5 pièces            3 x 110 m<sup>2</sup>                  Surface totale            810 m<sup>2</sup>                  Places de parking            12 places</p>	<p>Loyer théorique brut            223000 CHF/a                  Loyer brut            215000 CHF/a                  – Coûts d’exploitation            15000 CHF/a                  – Coûts d’entretien            24000 CHF/a                  – Investissements            7000 CHF/a                  Revenu de location net            168000 CHF/a                  Rendements nets initiaux            3,14 %                  Valeur de marché            5400000 CHF                  Evolution de la valeur            3,80 %                  Taux de pertes            –6,46 %</p>
 <p><b>BUREAUX</b></p> <p>Bureaux            4 x 200 m<sup>2</sup>                  Bureaux            2 x 400 m<sup>2</sup>                  Bureaux            1 x 800 m<sup>2</sup>                  Dépôt            1 x 400 m<sup>2</sup>                  Surface totale            2800 m<sup>2</sup>                  Places de parking            20 places</p>	<p>Loyer théorique brut            743000 CHF/a                  Loyer brut            698000 CHF/a                  – Coûts d’exploitation            75000 CHF/a                  – Coûts d’entretien            130000 CHF/a                  – Investissements            23000 CHF/a                  Revenu de location net            470000 CHF/a                  Rendements nets initiaux            3,69 %                  Valeur de marché            12734000 CHF                  Evolution de la valeur            6,14 %                  Taux de pertes            8,94 %</p>
 <p><b>MIXTE</b></p> <p>Vente / Bureau            chacun 2 x 200 m<sup>2</sup>                  1.5 pièce            3 x 30 m<sup>2</sup>                  2.5 pièces            3 x 50 m<sup>2</sup>                  3.5 pièces            3 x 80 m<sup>2</sup>                  4.5 pièces            3 x 110 m<sup>2</sup>                  Surface totale            1610 m<sup>2</sup>                  Places de parking            20 places</p>	<p>Loyer théorique brut            439000 CHF/a                  Loyer brut            420000 CHF/a                  – Coûts d’exploitation            36000 CHF/a                  – Coûts d’entretien            49000 CHF/a                  – Investissements            12000 CHF/a                  Revenu de location net            323000 CHF/a                  Rendements nets initiaux            3,40 %                  Valeur de marché            9495000 CHF                  Evolution de la valeur            4,20 %                  Taux de pertes            –0,54 %</p>

## REVENUS DE LOCATION



## RENDEMENTS

### Rendements continus

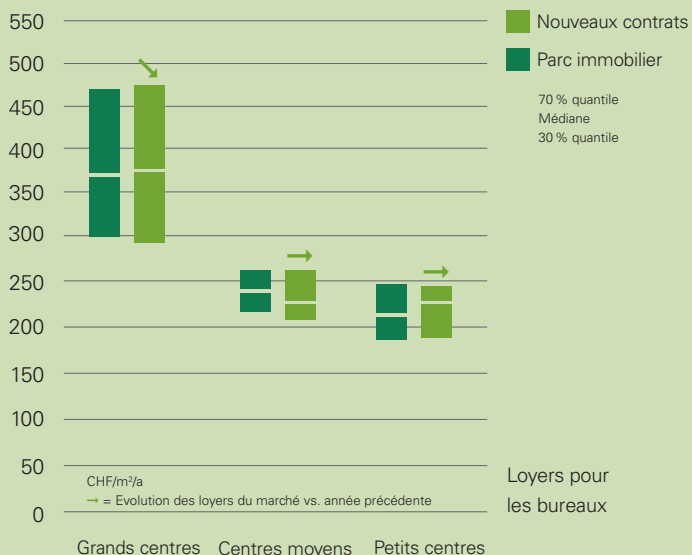
	30 % Q	Médiane	70 % Q
Brut	4,1	4,5	5,0
Net	3,3	3,7	4,0
Cash flow	3,3	3,6	4,0
Evolution de la valeur	1,7	2,9	4,3

### Rendements initiaux

	30 % Q	Médiane	70 % Q
Rendement brut	3,5	4,0	4,5
Rendement net	2,7	3,1	3,7

### Coûts propriétaire

	m <sup>2</sup> /a	Part	Année précédente
Exploitation	22.–	9 %	19.–
Entretien	17.–	8 %	17.–
Remise en état	11.–	7 %	13.–



### Rendements continus

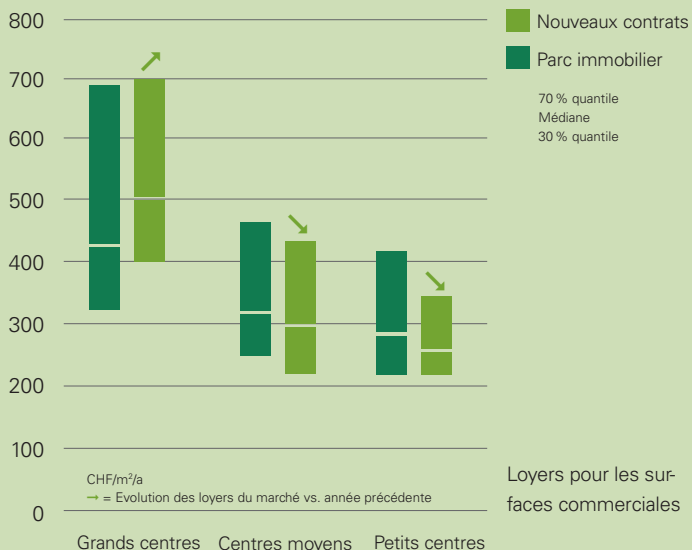
	30 % Q	Médiane	70 % Q
Brut	4,3	4,8	5,3
Net	3,9	4,1	4,6
Cash flow	3,9	4,1	4,3
Evolution de la valeur	0,2	2,2	3,3

### Rendements initiaux

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

### Coûts propriétaire

	m <sup>2</sup> /a	Part	Année précédente
Exploitation	32.–	11 %	28.–
Entretien	11.–	3 %	9.–
Remise en état	15.–	2 %	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	3,8	4,7
Rendement net	2,5	3,4	4,1

### Coûts propriétaire

	m <sup>2</sup> /a	Part	Année précédente
Exploitation	25.–	7 %	20.–
Entretien	16.–	6 %	17.–
Remise en état	13.–	5 %	14.–



# COMPARAISON DES LOGEMENTS VACANTS, DES PERTES SUR LES LOYERS ET DES DÉLAIS D'ABSORPTION

Trois indicateurs de risque, trois origines, une concordance presque parfaite.

Texte: Felix Thurnheer

Depuis 2014, le marché résidentiel suit une tendance sans ambiguïté: il décroît alors que les chiffres des indicateurs de risque augmentent. D'après l'Office fédéral de la statistique, le nombre de logements vacants est ainsi passé d'environ 45 000 à près de 73 000 en juin 2018, dont 60 000 sont proposés à la location et 12 000 à l'achat. Selon les données de REIDA, le taux de pertes sur les loyers s'est accru de CHF 2.37 à CHF 4.00 par m<sup>2</sup> et par an sur la même période. Le taux de pertes de l'immeuble de référence de la SIV (qui repose également sur les données REIDA) s'est intensifié de 2,64% à 3,80%.

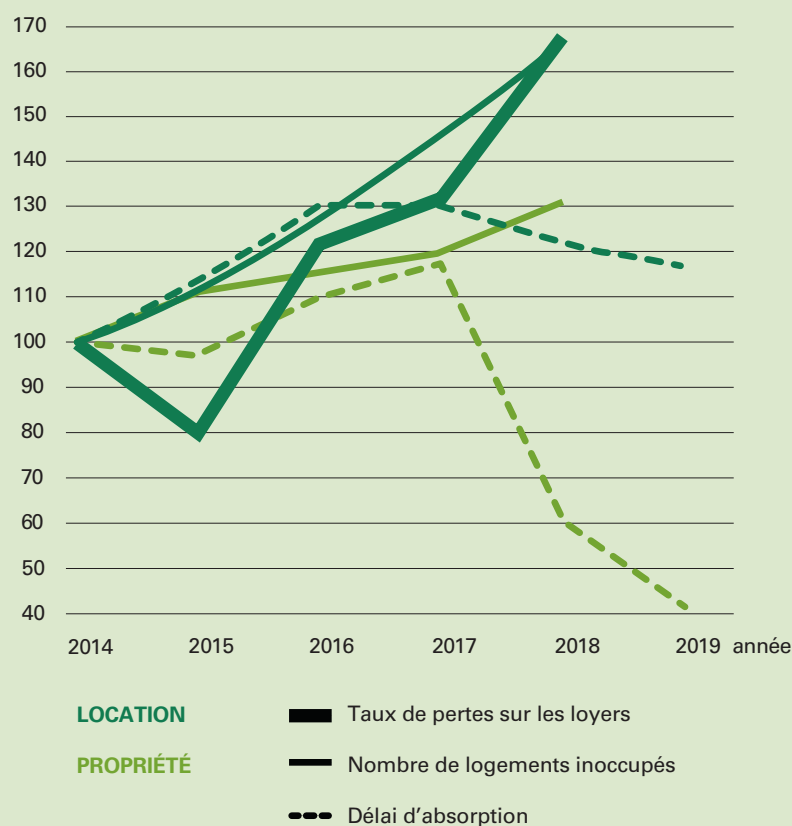
## Amélioration nette pour le logement en propriété

De 2014 à 2018, la durée moyenne de présence sur le marché (délai d'absorption) selon ImmoDataCockpit est passée de 23 à 28 jours, un chiffre qui concorde avec les autres indicateurs. Depuis 2018 et jusqu'à mi-2019, les délais d'absorption tendent toutefois à diminuer. En y regardant de plus près, on constate que cela concerne surtout les logements à l'achat, or ce segment est en concurrence directe avec celui de la location. Sur ce dernier marché, les délais d'absorption n'ont en effet que peu baissé depuis 2018, mais c'est tout de même un signe de détente. Nous sommes curieux de savoir si l'évolution des taux de pertes et des taux de logements vacants aura ralenti en 2019.

En comparaison géographique, on remarque que toutes les régions voient les pertes de loyers croître, même les grandes villes et agglomérations. L'augmentation la plus forte ne s'observe pas à la campagne, mais là où l'on a beaucoup construit: dans les agglomérations moyennes. Les

pertes y sont plus élevées que dans les zones rurales, et presque trois fois plus importantes que dans les grands centres. Si l'on considère le délai d'absorption comme un indicateur précoce, la situation semble se calmer partout, y compris dans les agglomérations moyennes.

Figure 1: Indicateurs de risque sur le marché résidentiel



Index: 2014 = 100%

Source: REIDA, OFS, ImmoDataCockpit



FHNW: Gute Gründe, Thomi Jourdan auf Händen zu tragen: Er ist mit einem Notendurchschnitt von 5,7 Lehrgangsbester.

# 130-MAL AUSGEZEICHNET

**Wir sind stolz. Noch nie zuvor haben so viele Studierende den Lehrgang CAS Immobilienbewertung absolviert und bestanden wie im Jahrgang 2018/19. Rund 130 Absolventinnen und Absolventen erhielten an den Zertifizierungsfeiern in Zürich und Lugano ihre Auszeichnungen. Wir gratulieren jedem Einzelnen herzlich und wünschen allen viel Erfolg und Freude bei der Anwendung und Umsetzung des erlangten Wissens.**

Text: Jitka Doytchinov, Geschäftsführerin Sirea

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

**Lehrgangsleitung:**

**Martin Rufer**

Marco Aeschmann

Nicolas Bader

Raymond Borle

Anouk Bregnard

Natascha D'Angelo

Raymond Duss

Jürg Engemann

Ernst Friberg

Nadine Fux

Tobias Hess

Valentin Heynen

Roman Hürlimann

David Jobin

Michael Kaufmann

Milan Leu

Andrea Mathis

Sandra Muhmenthaler

Timon Müller

Simona Ruggieri

Rolf Sahl

Andrea Santschi

Lucas Seiler

Umut Sentürk

Markus Trachsel

Tino Tschärner

Stefan Wyss

Markus Zingg

André Zürcher

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

**Lehrgangsleitung:**

**Dagmar Knoblauch**

Adrian Boss

Kristina Covino

Julia Häcki

Lukas Hofer

Tina Hugentobler

Thomi Jourdan

Carsten Meister

Felice Nardiello

Filippo Russo

Nicolas Schmid

Marvin Simoni

Jan Winteler

Jasmin Winterer

Stolz auf ihr Zertifikat: die Absolventinnen und Absolventen der BFH





Erfolgreich waren auch diese Studentinnen und Studenten der FHS St.Gallen, hier Klasse 1 ...



... und ihre Kolleginnen und Kollegen der Klasse 2.

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

**Klasse 1**

**Lehrgangleitung:**

**Pascal Brühlhart**

Martin Beck

Manuel Büchel

Janina Conte

Dominik Ebnetter

Thomas Egli

Dominik Eisenring

Claudine Engeli

Philippe Fuchs

Pascal Hartmann

Karin Holenstein

Marina Gabriela Husistein-  
Neukomm

Marcel Jaeger

Marcel Jann

Patrick Jordi

Müge Saadet Kilbey

Simon Koch

Florian Meier

Gregory Meuli  
Sven Nussbaum  
Patrick Oertig  
Renato Peyer  
Linda Ly Phan  
Markus Ritter

Daniel Wiedmann  
Pascal Wiesli  
Manuela Windlin  
Wun Yah Jenny Wong  
Stefan Zwicker

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

**Lehrgangleitung:**

**Dagmar Knoblauch**

Erhan Ayan

Bajrami Emrah

Andreas Burlet

Ein Zertifikat gab es auch für diese Damen und Herren der HSLU.





Dominique Dinkel  
Evelyn Eichenberger  
Simon Gisler  
Marianne Hagemann  
Anna Kathriner  
Rafael Kaufmann  
Gordon Klein  
Christoph Kübler  
Sarah Leiser  
Florian Merkt

Marijana Mitrovic  
Thomas Pfister  
Vilson Radi  
Michael Rüesch  
Nadine Setz  
Roman Steiger  
Priska Strüby  
Janine Wey  
Beat Wohlgensinger  
Karl Züger

Die strahlenden Absolventen der SUPSI



**Scuola Universitaria  
Professionale della Svizzera  
Italiana SUPSI, Department  
for Environment,  
Construction and Design,  
Canobbio**

**Lehrgangleitung:  
Dagmar Knoblauch**

Verena Argenti  
Daniele Bizzozero  
Giona Demarta  
Davide Fascendini  
Valentina Luvini  
Filippo Martinelli

Michele Nicola  
Mauro Orfanò  
Luca Rossi  
Ferminio Santimaria  
Lorenzo Stroppa  
Oreste Zeppetella

**NEUES THEMENHEFT –  
JETZT BESTELLEN**  
Das Sirea-Themenheft Nr. 3,  
«Mietrecht», liegt druckfrisch  
vor. Sichern Sie sich Ihr  
persönliches Exemplar unter  
<https://shop.siv.ch>.



**DIE NEUEN LEHRGÄNGE  
STARTEN – JETZT PLATZ  
SICHERN**

Sie möchten Handwerk und Wissen für eine praxisorientierte und marktfähige Immobilienbewertung erlangen? Die CAS Immobilienbewertungslehrgänge 2019/20 starten Mitte Oktober 2019 (FHS im Februar 2020). Kontaktieren Sie direkt die entsprechende Fachhochschule und sichern Sie sich einen der letzten Plätze. Haben Sie grössere Pläne und wollen einen Master in Real Estate Management erlangen? Sie erreichen das, indem Sie die drei CAS Immobilienbewertung, Immobilienentwicklung und Immobilienmanagement absolvieren. An der ZHAW Winterthur haben Sie die Möglichkeit, einen MBA in Real Estate Management abzuschliessen.

Weitere Informationen erhalten Sie direkt bei den jeweiligen Hochschulen oder auf [www.sirea.ch](http://www.sirea.ch).

**WISSEN VERTIEFEN:  
SIREA-KURSANGEBOT  
«ZINSSÄTZE IN DER  
IMMOBILIENBEWERTUNG»**  
Zürich: 15. Oktober 2019  
Bern: 13. November 2019  
Kurse zum neuen SIV-  
Themenheft «Mietrecht»,  
«DCF» und weitere in  
Planung sind jeweils auf  
[sirea.ch](http://sirea.ch) laufend abrufbar.

# DAS ZÜNGLEIN AN DER WAAGE

**Ungenutzte Flächen mitten in der Stadt bringen niemandem etwas. Immer öfter werden sie zwischengenutzt – eine Gratwanderung zwischen Machbarkeit und Wirtschaftlichkeit. Bei innerstädtischen Brachen sind pragmatische Innovationen gefragt. Diese vier Beispiele zeigen, welche Potenziale in der Reaktivierung urbaner Leerflächen, kurz- und langfristig, schlummern.**

Text: Silja Munz



«Hektor»: aktuell noch im Umbau, ab Frühjahr 2020 betriebsbereit

## CÉLINE FUCHS

Geschäftsführerin Hektor, Güterbahnhofareal St. Gallen

[www.hektor.sg](http://www.hektor.sg)

«Mit 2100 Quadratmetern auf zwei Geschossen und einer Kapazität von rund 1500 Personen wird «Hektor» die zweitgrösste Eventhalle der Ostschweiz. Endlich kann sich die Region mit anderen Schweizer Zentren messen. Die wiederbelebte Brache auf dem Güterbahnhofareal Lattich in St. Gallen trifft den Zeitgeist: ein pulsierender Treffpunkt im Quartier, ein inspirierender Arbeitsort für Kreativschaffende. Wir brauchen mehr solcher Orte.»

**CHRISTIAN GESER**

dipl. Architekt ETH, Leiter Immobilien,  
Stiftung Abendrot, [www.abendrot.ch](http://www.abendrot.ch)

«Die Überbauung Binz111 bietet 417 bezahlbare Wohneinheiten: 180 möblierte Studios für Mitarbeitende des Universitätsspitals Zürich (USZ), die restlichen 237 Studio- und WG-Zimmer sind für Studierende reserviert. Das öffentliche Erdgeschoss mit Ateliers, Restaurant, Kinderkrippe und Waschsalon belebt und vernetzt das Areal wieder mit dem Quartier. Dank der langfristigen Kooperationen mit dem USZ und der Studentischen Wohngensenschaft WOKO konnte die Vermietung noch vor der Fertigstellung gesichert werden.»



Am Ende doch ein Happy End: Die urbane Architektur als Antwort auf die bewegte Geschichte des ehemals besetzten Binz-Areals.



Aus Flussraum wird Stadtraum: ein lebendiger Ort im Herzen Luganos.

«Die neugestaltete Cassarate-Mündung schafft einen neuen Stadt- und Erholungsraum für die Bevölkerung Luganos. Der versiegelte Flusslauf wurde renaturiert, die beiden Uferflächen umfangreich aufgewertet und der Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Die Brücke verbindet nicht nur zwei Uferseiten, sondern auch zwei Stadtteile. Die Promenade und das Stranddeck bieten Platz für Erholung und sind zu einem Ort für Begegnungen, öffentliche Veranstaltungen oder das abendliche Boccienspiel gewachsen.»

**SOPHIE AGATA AMBROISE**

Landschaftsarchitektin, Geschäftsführerin *Officina del paesaggio*  
[www.officinadelpaesaggio.com](http://www.officinadelpaesaggio.com)

**BARBARA BUSER**

Partnerin Baubüro in situ AG  
[www.insitu.ch](http://www.insitu.ch)

«Auf dem ehemaligen Industrieareal direkt am Bahnhof Pratteln entstehen in rund fünf Jahren 550 neue Wohnungen. Bis dahin koordiniert die Organisation «Raum auf Zeit» eine Zwischennutzung der ehemaligen Coop-Verteilzentrale. Seit Frühling 2018 ist die Brache Adresse für Gewerbe, Handwerk und Freizeit. Die Zwischennutzung gewährleistet einen Schutz vor Vandalismus sowie den Werterhalt des Areals. Die Einnahmen der Mieter und Mieterinnen aus der Zwischennutzung decken in etwa die Entwicklungs- und Ohnehin-Kosten.»



Win-win-Situation für alle: Statt brachliegender «Unort» ist die Zentrale am Gallenweg Pratteln Arbeitsplatz und Teil des öffentlichen Lebens.





# LES LEÇONS DU VIDE

**Il y a des métiers dont on a longtemps dit qu'ils protégeaient du vide dans le portefeuille, les métiers de notables prospères. Ce qui était vrai hier n'est pas faux aujourd'hui.**

Qui n'a pas entendu parler de ces médecins au salaire annuel à sept chiffres? Les pharmaciens souffrent, eux aussi, rarement de privations: en Suisse, les frais de santé sont passés de CHF 26,9 milliards/an en 1990 à CHF 71,2 milliards en 2014 et ces sommes n'ont certainement pas uniquement rempli les poches de Roche et Novartis. Les avocats ne sont pas forcément connus pour leur modestie, mais plutôt pour affectionner des tarifs horaires grimant vite dans la catégorie des nombres à trois, voire quatre chiffres.

## Changement de plan

Intéressons-nous maintenant aux architectes. Avouons-le: contrairement à leurs collègues ci-dessus, ils ne sont pas, eux, condamnés par nature à la prospérité. Au moins ne subissent-ils pas la pression de devoir être les heureux propriétaires d'un yacht de 50 mètres en Méditerranée. Ils n'en restent pas moins remarquables, l'épaisseur de leur portefeuille ne dépendant pas prioritairement de leur compétence professionnelle, mais tout simplement de la taille des bâtiments et du prix de ces derniers. Leur... comment dire?... très honorable association, la SIA, a réussi, pendant des décennies, à imposer et à maintenir cette pratique de lien direct entre honoraires et frais de construction (jusqu'à ce que la commission de la concurrence n'y

décèle une situation de cartel et qu'elle n'y mette fin en 2015). Plus le bâtiment construit était grand et cher, plus l'architecte s'en mettait donc dans les poches, et ce indépendamment de la qualité, de l'esthétique et de l'utilité dudit bâtiment.

Chaque bâtiment devrait pour tant au moins servir à quelque chose, non? S'il n'est pas fonctionnel, il reste entièrement ou à moitié vide. C'est l'une des raisons pour lesquelles le centre commercial Stücki de Bâle doit sans cesse faire face à des vacances, depuis sa construction en 2009, et qu'il n'a jamais «fonctionné» comme les architectes l'avaient prévu. À Ebikon, près de Lucerne, le complexe suavement baptisé «Mall of Switzerland» a dû patienter pour ouvrir ses portes en 2017 parce qu'il avait, dès le début, du mal à louer ses locaux. Aujourd'hui encore, il souffre de vacances et tente, à l'étage supérieur, de réaffecter certaines surfaces pensées, à l'origine, pour accueillir des magasins. Achevé en 2011, le centre commercial «Centro Ovale» de Chiasso est vide depuis 2015; on essaie depuis de lui trouver un autre usage.

## Un portefeuille plein vaut mieux que ...

Les centres commerciaux sont loin d'être les seuls cas de figure où des architectes portent au moins une part

de responsabilité dans l'inutilité et la vacuité. Les immeubles de bureaux et d'habitations peuvent aussi succomber à cette triste destinée si des erreurs sont commises dans le choix du lieu, de la taille et du nombre. Pour ce qui est du résidentiel, tournons-nous vers les cantons de Soleure et d'Argovie, puis vers la région de Zurich pour les bureaux. Le cahier des charges des architectes, le règlement 102 de la SIA, énumère au moins des éléments tels qu'examiner la situation et les besoins, vérifier et clarifier les objectifs du projet et les conditions-cadres, analyser les conditions propres au site, effectuer des calculs de rendement ou définir la rentabilité, des prestations donc censées empêcher que ne soit construit de l'inutile et du vide. Le problème, c'est qu'il n'est pas vraiment alléchant de conseiller à un client de ne pas construire trop grand ou de ne pas construire du tout. Un portefeuille

«

Il serait cependant réducteur que de faire porter le chapeau des bâtiments vides aux seuls architectes.

»

«

La réalité a besoin d'experts capables d'empêcher que l'on construise des problèmes.»

»

plein vaut généralement mieux qu'un terrain vide ...

### **De l'essentialité des bonnes connaissances**

Il serait cependant réducteur que de faire porter le chapeau des bâtiments vides aux seuls architectes. C'est ici que nous arrivons aux leçons du vide. Après les avoir consultés, le simple évaluateur doit constater, désabusé, que les programmes actuels des cursus de bachelor et de master en architecture à l'ETH Zurich n'ont pas changé d'un poil sur un point en particulier depuis qu'il y a usé ses fonds culotte il y a une cinquantaine d'années. En ce lieu sacré de l'enseignement, les cours et les travaux pratiques se multiplient en conception et construction, architecture et art, histoire du bâtiment, histoire et théorie de l'architecture, urbanisme et histoire de l'urbanisme, sociologie, aménagement des paysages... Cependant aucune matière ne fournit la moindre information sur ce qu'il faut faire pour qu'un bâtiment soit utile et ne reste donc pas vide, ce qui serait pourtant si essentiel pour les architectes. L'enseignement semble ainsi peu concerné par le vide et préfère le combler avec des «méthodes de recherche en urbanisme» et autre «histoire de la construction et recherches en bâtiment». Les architectes n'héritent pas, au sein de leurs mères,

de la faculté de réfléchir méthodiquement sur la nature, le lieu, le contexte, l'ampleur et ainsi la rentabilité des utilisations afin qu'un bâtiment soit utile et qu'il se remplisse. Ce savoir-faire

«

L'enseignement semble ainsi peu concerné par le vide.

»

doit être acquis et donc enseigné! Et où, sinon dans le cadre d'études supérieures? Les artistes épris d'esthétisme n'apporteront pas à grand-chose au maître d'ouvrage, à l'investisseur ou à l'économie même s'ils brandissent bien haut un joli diplôme délivré par la meilleure université d'Europe. La réalité a besoin d'experts capables d'empêcher que l'on construise des problèmes.

### **Bientôt une chaire pour la prévention du vide?**

Les étudiants en architecture ont ainsi deux options s'ils ne souhaitent pas rejoindre le banc des générateurs de vide. Soit ils vont chercher ces connaissances éminemment importantes là où elles sont déjà traitées. Un diplômé ayant suivi une bonne formation d'estimateur immobilier (non, nous ne don-

nerons pas de noms!) a, dans tous les cas, une réflexion beaucoup plus poussée sur les chances et les risques actuels et futurs d'(in)occupation en fonction des usages lorsqu'il évalue un bâtiment. Par nature, l'architecte en herbe s'en moque, lui, littéralement. Et c'est bien dommage! S'il décide, par hasard, de devenir estimateur, il apportera alors un bagage qui manque à de nombreux collègues sans formation dans le bâtiment: une compréhension très approfondie de la construction, et donc des questions touchant à la dévaluation ou au potentiel, savoirs essentiels pour les estimations de la valeur en utilisation optimale.

Un premier «soit» en appelle un second. Le voici: soit les étudiants en architecture montent aux barricades afin que soit créée une chaire sur la prévention des vacances dans le bâtiment, ho, ho, ho, ho, subito!



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

# WENN DER LEERSTAND ZUNIMMT

**Die kontinuierliche Wohnungsbaulust hat zusammen mit dem plötzlichen Rückgang der Nachfrage das Angebot an Wohnungen in die Höhe getrieben. Nach Jahren der Euphorie sieht sich der Immobilienmarkt nun nicht ohne Befürchtungen einem radikalen Paradigmenwechsel gegenüber.**

Text: Fabio Guerra

Laut Daten des Bundesamts für Statistik wurde Ende Dezember 2018 im Tessin ein Stand von 4800 freien Wohnungen, davon 3900 zur Miete, erreicht – insgesamt 1060 mehr als im Vorjahr. Das überrascht nicht, wenn man bedenkt, dass in den letzten Jahren davon auszugehen war, dass das Bevölkerungswachstum nicht ausreichen würde, um den neuen Wohnraum zu absorbieren. Es gibt keine Anzeichen für eine Umkehr des Trends in den kommenden zwölf Monaten. Besteht für den Tessiner Wohnungsmarkt daher die Gefahr, sich mit einem merklichen Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage nicht nur in Kürze, sondern langfristig konfrontieren zu müssen?

## Leerstand ist notwendig

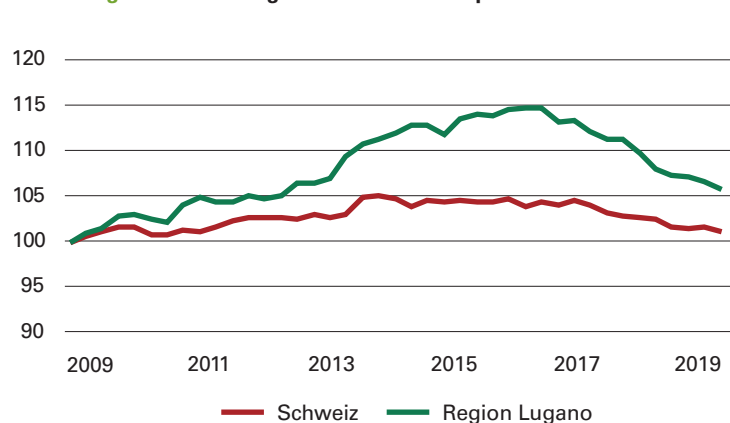
Grundsätzlich benötigt der Immobilienmarkt ein Mindestangebot an leerstehenden Wohnungen. Eine normale Schwankung ermöglicht einerseits, dass Mieter ausziehen und eine ihren Bedürfnissen besser entsprechende Wohnung finden können, und fördert andererseits Renovationen und den Umbau des Wohnraums, die eine gute Leistungsfähigkeit des Marktes garantieren. Der optimale Stand des sogenannten «strukturellen» Leerstands hängt von verschiedenen Faktoren ab, darunter der gesetzliche Rahmen und eventuelle Einschränkungen, welche die Marktreaktionen auf die Änderung des Angebots begrenzen oder verlang-

samen (zum Beispiel Planungsvorgaben), aber auch die geänderten Bedürfnisse der Mieter und die Transparenz des Marktes. Während im Ausland Prozentsätze von 5,0 Prozent oft als optimal angesehen werden, lag die Leerstandsquote in der Schweiz immer bei 1,0 Prozent. Trotzdem ist der Schweizer Immobilienmarkt mit einer jährlichen Mietfluktuation von etwa 13,6 Prozent immer sehr leistungsfähig gewesen.

## Der «ideale» Leerstand

Die ideale Leerstandsquote gilt als erreicht, wenn der Trend der auf dem Markt geforderten Mietpreise nach einem Zuwachs nicht mehr weiter ansteigt (ausgeglichener Markt). Diese Situation war 2015 gegeben, als nach 15 Jahren des kontinuierlichen Anstiegs die in der Schweiz angebotenen Mietpreise ihren Höhepunkt erreichten und anfangen zu sinken. Der Prozentsatz des Leerstands auf nationaler Ebene lag damals bei 1,2 Prozent, bei rund 1,3 Prozent nach Abzug der Zweitwohnsitze. Im Tessin wurde Ende 2015 ein Leerstand von 1,0 Prozent (0,8% in der Stadt Lugano) verzeichnet, das heisst ein unter dem nationalen Durchschnitt liegender Wert.

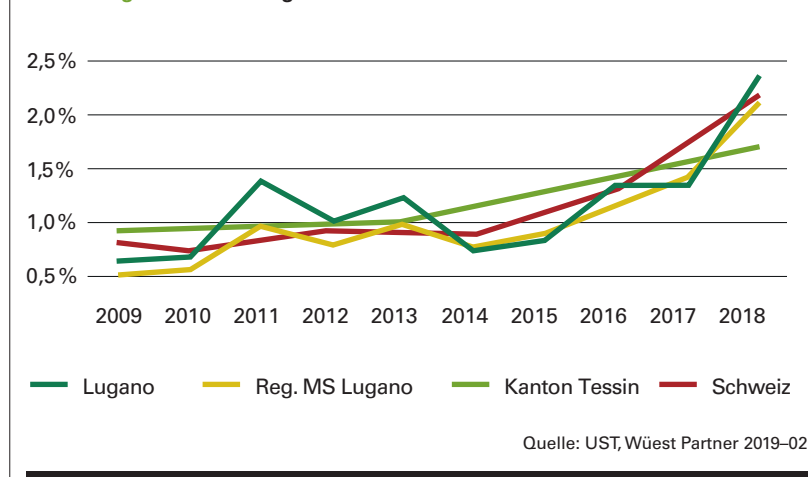
Abbildung 1: Entwicklung der mittleren Mietpreise



Index 2009 = 100, 2009–2018

Quelle: Wüest Partner 2019–02

Abbildung 2: Entwicklung des Leerstands 2009 bis 2018



### Vom Wohnungsmangel zum Überangebot

Ende 2018, nur drei Jahre später, erreichte der Prozentsatz des Leerstands in der Schweiz 1,7 Prozent (+0,4%), im Tessin 2,2 Prozent (+1,2%) und in der Stadt Lugano 2,4 Prozent (+1,6%), womit die «ideale» Leerstandsquote deutlich überschritten wurde. Aus Wohnungsmangel wurde ein Überangebot. Die Mietpreise sinken.

Die Ursache des zunehmenden Leerstands im Tessin, der erheblich über dem nationalen Durchschnitt liegt, besteht wohl hauptsächlich in der plötzlichen starken Verlangsamung des Bevölkerungswachstums, wegen der Verminderung der internationalen Einwanderung in den Jahren 2017 bis 2018 – wobei der Prozentsatz mit 500 neuen Einwohnern jedoch positiv bleibt – und der zunehmenden Abwanderung in andere Kantone. Ab 2014 ziehen durchschnittlich 800 Personen mehr in andere Kantone als die, die gleichzeitig aus anderen Kantonen in das Tessin ziehen.

### Ein wichtiger Anstoss für den bestehenden Wohnraum

Im Tessin standen Ende 2018 2095 mehr Wohnungen leer als 2015, davon 622 in Neubauten und 1473 in bestehenden Gebäuden. Der Überfluss an Wohnungen auf dem Markt betrifft somit im Vergleich stärker den Gebäude-

bestand als die Neubauten. Auf Grundlage der Immobilienannoncen im Juni 2019 liegen die Mietpreise der auf dem Markt angebotenen neuen Wohnungen durchschnittlich über denen für bestehende Wohnungen, allerdings ist der Unterschied in vielen Regionen eher mässig. In der Stadt Lugano kostet eine neue Wohnung durchschnittlich CHF 1900 im Monat (ca. 86m<sup>2</sup>), während bestehende Wohnungen für CHF 1510 im Monat angeboten werden (rund 90m<sup>2</sup>). Dieser Aufpreis von CHF 390 im Monat (25%), der in Vororten noch niedriger ist, scheint auszureichen, um Mieter in neue Wohnungen zu locken, deren Ausführungen und Komfort den heutigen Anforderungen entsprechen. Für Eigentümer bedeutet dies eine heikle Tätigkeit zur Modernisierung des Wohnraums mit niedrigen Investitionsmargen.

### Langsame Anpassung an die neuen Marktbedingungen

Bekannterweise passt sich der Bauproduktion den Marktbedingungen nur sehr langsam an. Grund dafür sind vor allem die langen Entscheidungsprozesse und die Zeiten zur Umsetzung. Dies erklärt auch, warum sich die derzeitige Bauproduktion dem Rückgang der Nachfrage noch nicht angepasst hat. Unter den heutigen Bedingungen ist es wahrscheinlich, dass der Prozess zur Anpassung noch ziemlich lange anh-

ten wird. Erstens erzeugt der Immobilienmarkt trotz des Verlustes durch Leerstand noch immer interessante Erträge im Vergleich zu anderen Investitionsmöglichkeiten. Zweitens bleiben die Aussichten auf ein Wirtschaftswachstum in vielen Regionen erhalten, was weitere Bauvorhaben fördert. Solange Gelegenheiten für Immobilienplanungen in gut erschlossenen Lagen bestehen, wird die Bautätigkeit unabhängig vom Prozentsatz des Leerstands stabil bleiben.

Dies ist eine Herausforderung für den bestehenden Wohnraum, der innerhalb eines verstärkten Konkurrenzkampfes erneuert werden muss. Gleichzeitig eröffnen sich nach über einem Jahrzehnt des strukturellen Wohnungsmangels neue und interessante Möglichkeiten für Mieter.



**Fabio Guerra**  
Partner bei Wüest Partner AG und Geschäftsführer Standort Lugano; begleitet Eigentümer und Investoren rund um den Lebenszyklus von Liegenschaften und Immobilienportfolien.



# ACCORDER UNE ATTENTION PLUS PRÉCISE AUX TAUX DE VACANCE

**Pendant plus de 20 ans, le marché immobilier de Suisse romande a été considéré comme stable et attractif. Mais il y a cinq ans, il a commencé à vaciller. Le taux de vacance régional reste toutefois extrêmement bas et le risque locatif est jugé comme faible. Il convient donc de différencier les risques de logements vacants et de mieux les intégrer dans les estimations immobilières.**

Texte: Bertrand Maag

12

% de vacance à l'aéroport de Genève

6

% dans tout le canton

«Hausse du taux de vacance des bureaux à Genève», «Toujours plus de logements vacants en Suisse», le thème de la vacance fait depuis plusieurs années la une de certains journaux romands. Il est intéressant de noter que ce sujet est l'origine de différentes législations spécifiques telles que la LDTR à Genève, ayant un impact important sur le marché immobilier résidentiel.

En matière d'estimation immobilière, force est de constater que cet aspect passe encore souvent au «second plan» et fait l'objet d'une analyse superficielle, alors que l'estimation des loyers de marché et des niveaux de rendement est au centre de l'estimation de biens d'investissement. Cette approche est le reflet de notre appré-

hension «historique» du marché immobilier, à savoir un secteur réputé stable et attractif depuis une vingtaine d'années. Or, les 5 dernières années offre une image plus contrastée du secteur immobilier (évolution de la demande, offre plus étoffée) qui font aujourd'hui de la vacance immobilière un sujet-clé pour les propriétaires immobiliers.

## MARCHE DU LOGEMENT

Pour les biens résidentiels (immeubles de logements), la vacance reste souvent un «non-sujet» de par le faible risque locatif de ce type de biens. En effet, les taux de vacance en Suisse romande, et plus particulièrement dans les zones urbaines des cantons de Genève et Vaud, connaissent des niveaux extrêmement bas depuis plus de 15 ans. Il n'existe donc a priori aucun risque locatif particulier et l'expert se contente de prendre en considération une vacance structurelle correspondant au taux de vacance observé / publié dans la région. Or, dans un marché de plus en plus concurrentiel

avec dans certains secteurs la réapparition (après plus de 20 ans d'absence) de gratuités de loyer, il semble bien que cette pratique soit amenée à disparaître et que l'expert doive apporter une plus grande attention à la vacance.

Au regard de l'évolution actuelle de la demande et au-delà de l'aspect géographique, il s'agirait de considérer un risque de vacance différencié en fonction de la typologie des biens et plus particulièrement de la taille et du standing des biens. En effet et alors que le marché des appartements «standards» reste dynamique, le secteur des grands appartements (dès 6 à 7 pièces) et des biens de luxe subit depuis quelques années une baisse significative de la demande, accompagnée d'une baisse des loyers. Avec une intensification du nombre de projets résidentiels lancés sur l'arc lémanique et donc un accroissement de la concurrence, l'expert sera à l'avenir obligé de considérer ce risque de vacance résidentielle de manière plus fine et approfondie via notamment des périodes de vacance voire des taux de vacance structurelle différenciés en fonction des caractéristiques des biens estimés.

«

La vacance des locaux commerciaux reste floue et opaque.

»

## MARCHÉ DES SURFACES COMMERCIALES

Dans le domaine des locaux commerciaux (bureaux et surfaces de vente), la vacance est depuis plusieurs an-

nées un thème central de l'estimation immobilière, résultat d'une dégradation de ce marché observé depuis 5 à 6 ans. Il faut d'emblée relever qu'autant la situation de la vacance est traitée de manière claire et précise pour le marché du logement, autant la vacance des locaux commerciaux reste plus floue et opaque. En effet, la particularité de la vacance des locaux commerciaux réside en la difficulté d'avoir une vision exhaustive de la disponibilité de surfaces. Ceci est dû à ce que certains professionnels ont coutume d'appeler le «marché gris». Cette appellation couvre tous les biens qui ne sont pas commercialisés ouvertement via notamment des annonces et qui sont donc proposés de manière confidentielle. Il s'agit dans certains cas d'une partie substantielle du marché de la location. Une conséquence de



Les taux de vacance en Suisse romande connaissent des niveaux extrêmement bas.



cette opacité relative est qu'en marge des taux globaux publiés par les offices cantonaux de la statistique, des cabinets spécialisés publient également leurs propres estimations des taux de vacance par ville et par quartier pour des agglomérations telles que Genève et Lausanne.

L'appréhension du risque de vacance des locaux commerciaux doit d'abord être faite en termes géographiques et particulièrement en fonction de la micro-localisation du bien à estimer. De fait, la situation de la vacance peut fortement varier d'un secteur à un autre au sein de la même ville / agglomération. Un exemple éloquent est celui de l'aéroport de Genève où le taux de vacance actuellement observé (environ 12%) par la plupart des pro-

«  
La prise en compte du risque de vacance dans une évaluation immobilière est tout aussi importante que l'estimation du potentiel locatif et des niveaux de rendement.  
»

fessionnels et environ deux fois supérieur à celui estimé pour tout le canton de Genève (environ 6%) voire le taux relevé dans le quartier voisin des Nations Unies (environ 5%).

La prise en compte d'une période de vacance dans le cadre d'une estimation doit également s'inscrire dans une approche plus globale et doit être cohérente avec les hypothèses de location retenues. En effet, les niveaux de loyers futurs envisagés ainsi que les éventuels «incentives» qui seraient octroyés (gratuité de loyer, loyer échelonné, participation financière du propriétaire aux aménagements intérieurs) sont des facteurs d'attractivité auprès des locataires et impactent directement la période de vacance supposée.

Enfin, au regard de l'évolution de la demande de surfaces tertiaires et des habitudes de consommation et de travail, l'expert se doit d'aborder le sujet de la vacance au regard de la qualité et de la typologie des surfaces. Il doit ainsi juger du potentiel de commercialisation des surfaces, à savoir leur adéquation avec la demande actuelle. Pour des immeubles entièrement vacants, de grandes surfaces administratives situées en périphérie des villes et pour certaines grandes surfaces, de vente, il s'agit donc d'envisager une «transformation» de ces surfaces, car ici la vacance n'est pas due à des conditions locatives inadaptées mais une inadéquation des caractéris-

tiques des surfaces vacantes avec la demande.

Dans un marché immobilier de plus en plus concurrentiel et en pleine mutation, la prise en compte du risque de vacance dans une évaluation immobilière est tout aussi importante que l'estimation du potentiel locatif et des niveaux de rendement. De plus, la structure de l'offre et de la demande ne permet plus de considérer une approche «superficielle» de ce sujet car il est en lien direct avec tous les autres paramètres de l'estimation. Au-delà de la pure évaluation de l'immeuble, une analyse du risque de vacance d'un bien illustre le rôle croissant de conseiller immobilier qu'endosse un expert et répond à une demande croissante des propriétaires, sensibilisés à l'impact de ce facteur sur la valeur de leur immeuble.



**Bertrand Maag, MRICS**

Est directeur au sein de SPG Intercity Geneva SA et responsable du département Evaluations & Consulting. Il est spécialisé dans l'évaluation et l'analyse d'immeubles de rendement (bureaux, retail, industriels et logements).



Daniel Hengartner  
Président de la SIV

# LA POLITIQUE DE L'AUTRUCHE N'A QUE RAREMENT SERVI

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

Vous saluer au nom de l'association alors que nous souhaitons parler de l'immobilier vacant?

Je dois avouer que j'ai du mal, beaucoup de mal. La thématique est omniprésente, les médias regorgent d'articles sur le sujet. Lorsque vous traversez la Suisse et que vous voyez toutes ces surfaces vides, quoi de plus tentant que de faire l'autruche? Mettre la tête dans le sable et tout ignorer, que vous soyez simple citoyen ou investisseur. Il va sans dire que c'est impossible. Nous avons une responsabilité et les estimateurs ont, une fois de plus, un rôle important à jouer, plus que jamais même. En tant que président de l'Association suisse des estimateurs immobiliers, j'ai ici un message central: déterminez des valeurs locatives durables, chères estimatrices et chers estimateurs, en oubliant les idées que s'en font les propriétaires.

En écrivant cela, je me rends compte que j'ai encore quelque chose à évoquer: la politique de la FINMA. À mon avis, elle serait mieux avisée de limiter le quota immobilier des investisseurs institutionnels plutôt que d'intervenir sur le marché hypothécaire. À mes yeux, la situation ressemble parfois à une fête où l'on continue de danser alors que la musique s'est tue depuis longtemps et que l'on ferait mieux de rentrer chez soi. Et nous revoici au bord de la politique de l'autruche, l'unique différence tenant aux signes annonciateurs.

Une personne seule aura probablement du mal à apporter des changements rapides. Cependant, nous pouvons éclairer la voie. Dès notre prochain projet. Les estimateurs doivent avoir le courage d'aborder les choses, de signaler les dysfonctionnements, de décrire les circonstances (comme l'écart croissant entre valeur et prix). Il ne s'agit pas de gâcher la fête, mais de montrer sobriement (!) et clairement ce que de nombreux acteurs du marché ne veulent ou ne peuvent plus voir. Les loyers ne montent pas indéfiniment jusqu'au ciel, mais restent liés au niveau des revenus, une règle qui s'applique aussi en période de folie sur le marché des capitaux. Sachons donc garder la tête froide (à l'air frais et pas dans le sable)! Qui d'autre le fera sinon les estimateurs immobiliers?

## NEUE BEWERTERLEKTÜRE

«Wertschätzung von Liegenschaften» widmet sich dem «wahren Wert» von Liegenschaften. Es beginnt in der Helvetischen Republik um 1800 und beleuchtet die Entwicklung bis zur Finanzkrise von 2008. Autor ist der Volkswirt und Jurist Urs Hausmann. Er wirft auf

300 Seiten einen praxisorientierten Blick auf das Thema: Wie haben Schätzer von Liegenschaften vor 200 Jahren standortgebundenes Vermögen bewertet? Wie heute? Wie wurden und werden Angebot und Nachfrage im Bewertungsprozess umgesetzt? Und welche

Wurzeln hat das hiesige Schätzwesen?

Erscheinungstermin: November 2019  
ISBN: 978-3-909928-53-8

## La communauté SIV s'agrandit

La SIV accueille 35 nouveaux membres au 30 juin 2019.

### Membres individuels

Adrian Boss, Basel  
Dieter Bosshard, Russikon  
Sebastian Brühwiler, Wolfhausen  
Andreas Bulet, Berikon  
Kristina Covino, Basel  
Davide Decio, Lugano  
Dominique Dinkel, Luzern  
Raymond Duss, Zimmerwald  
David Eckert, Luzern  
Reto Gautschi, Staufen  
Simon Gisler, Luzern  
Claudia Grieder, Basel  
Reto Jordi, Stettlen  
Anna Kathriner, Kägiswil  
Jonas Laternser, Balzers  
Milan Roman Leu, Langenthal  
Sandra Mumenthaler, Burgdorf  
Felice Nardiello, Aesch  
Michael Rüesch, Dallenwil  
Marvin Simoni, Dottikon  
Lorenzo Stroppa, Bellinzona  
Priska Strüby, Brunnen  
Mariann Tabi, Schaffhausen  
Janine Wey, Stans  
Stefan F. Wyss, Möriken  
Karl Züger, Gränichen

### Entreprises

AFORIA Immobilien GmbH, Dozwil  
EBV Immobilien AG, Urdorf  
Hypothekbank Lenzburg AG, Lenzburg  
JLL Jones Lang LaSalle AG, Zürich  
Liba & Partner Immobilien AG, Basel  
Michel Bauökonomie GmbH, Unterseen  
Momentum Immobilien AG, Gümligen  
Steffen Dubach Partner Architekten AG, Burgdorf  
stowezentrum.ch ag, Bern



## La SIV: une taille saine et la volonté de perfectionner «Sensor»

Lors de son assemblée générale à Bâle, la SIV a présenté ses projets pour l'année en cours: l'association entend publier un ouvrage spécialisé et améliorer son outil «Sensor» en élargissant la base de données.

Texte: Urs-Peter Zwingli

Le 2 mai 2019, quelque 80 spécialistes de l'estimation immobilière se sont réunis à l'occasion de l'assemblée générale de la SIV, qui s'est tenue à l'hôtel de luxe Les Trois Rois dans la vieille ville de Bâle. Sa terrasse au-dessus du Rhin offrait un lieu idéal pour profiter des pauses.

Daniel Hengartner, président de la SIV, a fait le bilan d'une année 2018 réussie: comptant 736 membres (dont 113 sociétés), la SIV a, selon lui, atteint une taille saine. Les comptes 2018 affichent d'ailleurs des chiffres solides: ils clôturent avec un bénéfice annuel de 3352 francs.

### Nouveau site Internet et un livre sur l'estimation

Des projets spécifiques ont été prévus au budget 2019. L'association souhaite, en effet, remodeler son site [www.siv.ch](http://www.siv.ch) et publier un nouvel ouvrage en deux volumes sur l'estimation immobilière. Il remplacera le livre de référence de Francesco Canonica et le premier tome devrait paraître début 2020. Il est également prévu de perfectionner l'outil «Sensor» mis gratuitement à la disposition des membres de la SIV, en y ajoutant des données supplémentaires sur les transactions.

L'apéritif dinatoire a été l'occasion d'échanges et de réseautage. Il a été suivi par un exposé technique: Elvira Bieri, de l'organisme de certification Société Générale de Surveillance, a présenté le SNBS Bâtiment, Standard de construction durable, un outil de planification réunissant 45 indicateurs pour la durabilité des biens immobiliers. Un séminaire professionnel par Giovanni A. Sena, chargé de cours à SIREA, a clôturé l'assemblée générale 2019.

**La prochaine assemblée générale se tiendra le 30 avril 2020 au Grand Resort de Bad Ragaz.**





**Pour ce numéro, la tête SIV est celle d'Annina Sproll, gérante d'immeubles chez Sproll & Ramseyer AG. Titulaire d'un diplôme fédéral d'administratrice de biens immobiliers, elle possède également un brevet fédéral d'experte en estimations immobilières et un second en gerance d'immeubles. Elle dirige le secrétariat de la SIV depuis 2008.**

## ANNINA SPROLL

---

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

La faculté de me téléporter! Pour explorer le monde sans devoir faire la queue dans les aéroports et passer des heures coincée dans un avion.

### **Qu'est-ce qui vous fait rire?**

La série «Friends».

### **Et qu'est-ce qui vous énerve?**

Les conducteurs qui roulent à 40 dans une zone à 50 km/h, et les procédures pénibles et lourdes. J'aime quand les choses avancent! Sans détours et sans complications...

### **La qualité humaine que vous appréciez le plus...**

L'honnêteté.

### **Que faites-vous lorsque vous ne vous travaillez pas pour la SIV?**

Je gère des immeubles, je fais beaucoup de sport, je profite de la nature en faisant de la randonnée ou je pars à la découverte du monde.

### **Trois objets que vous avez toujours sur vous...**

Baume à lèvres, porte-monnaie, clés.

### **Pour vous, que signifie «estimer»?**

Quand j'étais enfant déjà, mon père était estimateur immobilier. Pas éton-

nant donc que ce soit ma première association d'idées. Parallèlement, estimer les gens, au sens de respect et d'appréciation mutuelle, c'est très important à mes yeux.

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

#### **Où en serons-nous?**

Étant donné la vitesse à laquelle les choses évoluent de nos jours, ça me semble difficile à prédire... Les technologies et le numérique seront sans doute omniprésents. Dans notre domaine, certaines procédures et techniques sentent un peu la poussière et auraient bien besoin d'un coup de torchon!

#### **Quels conseils donneriez-vous aux estimateurs de demain?**

Rester alerte, garder les yeux et les oreilles bien ouverts et s'adonner régulièrement à la formation continue.

#### **Ce que vous aimeriez savoir de notre prochaine tête SIV...**

Quel est votre rapport avec la SIV?



# WIR BIETEN PERSPEKTIVEN

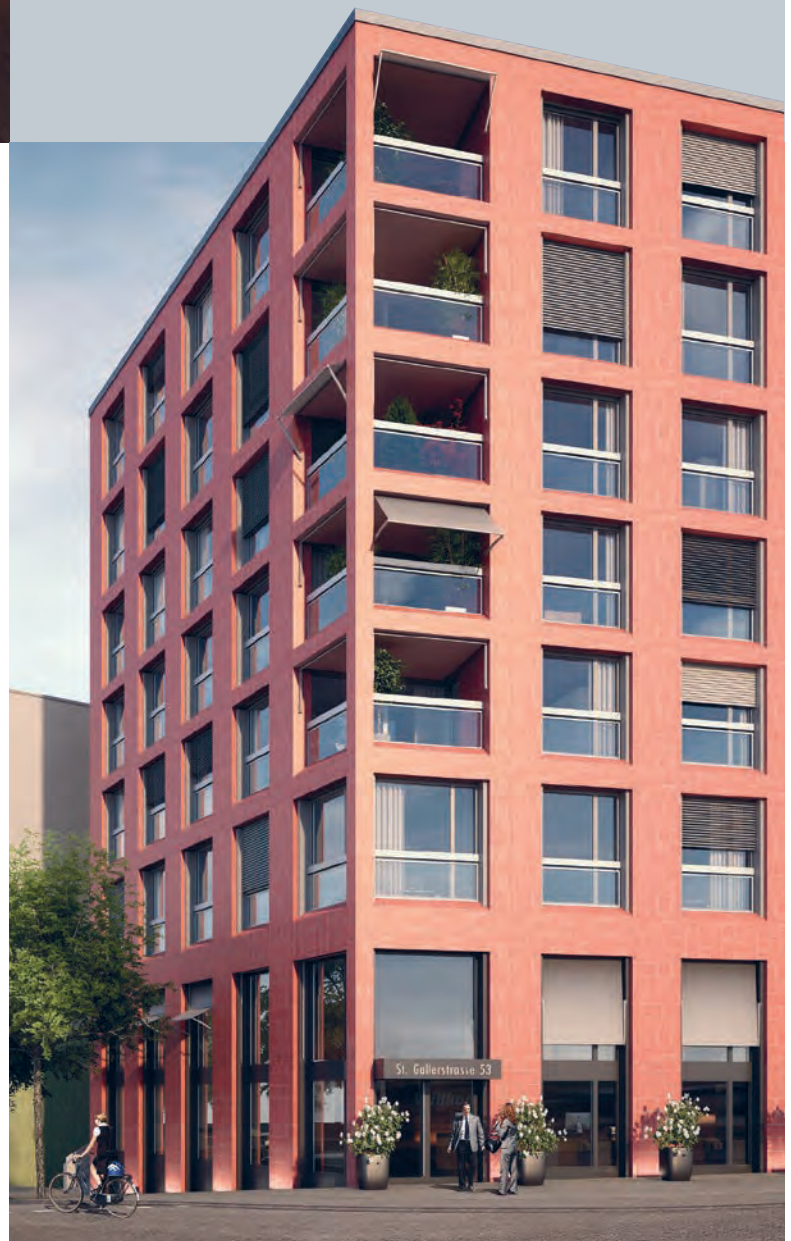
WEIL WIR WISSEN,  
WIE MAN GUTES RICHTIG TUT.

## UNSER SPEKTRUM

- IMMOBILIENENTWICKLUNG
- IMMOBILIENTREUHAND
- RECHTSBERATUNG  
IM BAUWESEN
- IMMOBILIENBEWERTUNG

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

**RESEDA** INVEST





# Une bonne affaire?



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

Informé en quelques clics

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

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

un produit d'

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