

zoom

La revue spécialisée pour les estimateurs immobiliers suisses 02 | 22



En ligne de mire

SHOWTIME

Quand les projecteurs sont braqués sur soi

10
Allures de star ou modestie
Des questions intelligentes pour l'introspection

20
Retail-Liegenschaften
Über die Rentabilität von Umnutzungen

26
Banc d'essai
Vieille baraque en plein cœur de Zurich



ALLUMEZ LES PROJECTEURS!

Chère estimatrice,
Cher estimateur,

Vous souvenez-vous de votre dernière soirée sous les lumières d'une boule disco? De votre dernière danse effrénée au rythme de «Saturday Night Fever»? Ça date? Pour moi aussi. Pourtant, il suffit de me rappeler la chanson, la chorégraphie et les vêtements flashy pour qu'un sourire inonde mon visage. Cela va encore plus loin: je deviens boute-en-train, tout mon corps se détend sous l'effet des endorphines. Que c'est cool! L'idéal le matin, avant même ma première tasse de café. Encore, encore, s'il vous plaît... D'où nous vient cette envie de... disons... mini-pauses? L'objectif est-il de nous distraire d'un monde devenu fou? Ou cela cache-t-il autre chose? Peu importe! Ce qui nous semble essentiel, c'est d'intégrer consciemment de telles haltes dans notre quotidien. Elles nous aident à prendre de la distance et nous invitent à réfléchir. Le questionnement, l'introspection: voilà justement le fil rouge de ce numéro de Zoom. Nous avons pris le temps de nous poser et de revenir sur tout ce que la SIV a accompli ces dernières années, d'éclairer les angles morts et d'analyser les potentiels. Nous vous proposons de faire de même. À partir de la page 10, vous trouverez, pour cela, une modeste source d'inspiration prenant la forme d'un catalogue de questions. Consciente de son rôle de porte-parole des estimatrices et estimateurs, la SIV souhaite continuer à offrir des services de circonstance. Afin d'y arriver au mieux, nous vous serions reconnaissants de participer à notre enquête de satisfaction. D'ores et déjà un grand merci pour tous vos commentaires.



Voilà! Et maintenant, tout le monde en piste! Allumez les projecteurs! Et profitez-en!

Sibylle Jung

IMPRESSUM

Éditeur

SIV

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

Partenaire

SIREA

Swiss Institute of
Real Estate Appraisal

ceif

Chambre suisse d'experts
en estimations immobilières

Responsabilité globale

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

Rédactrice en chef

Sibylle Jung
zoom@siv.ch

Équipe rédactionnelle

Jürg Aegerter, Martin Frei, Jitka Doytchinov,
Carmen Püntener, Felix Thurnheer

Comité consultatif

Martin Frei, Silvan Mohler

Contenu et concept

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

Design

Agentur formidable, Berneck
www.formidable.ch

Impression

Cavelti AG, Gossau
www.cavelti.ch

Tirage / parution

3600 ex., 2x par année

Cover

Pour une fois c'est elle la star.
La SIV et ses réalisations.



FOCUS



06

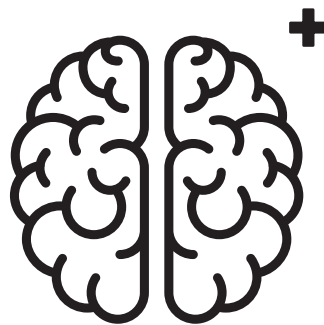
LA SIV SOUS LES PROJECTEURS

Le président présente les réalisations et les chantiers

08

LEVER DE RIDEAU ...

Chiffres et faits
20 ans de SIV



PENSEZ-VOUS ÊTRE UNE STAR?

Des questions intelligentes
pour l'instrospection

10



13

IMMOBILIENÖKONOMIE

Warum es das neue
Lehrbuch braucht

20

RETAIL-LIEGENSCHAFTEN

Über die Rentabilität
von Umnutzungen



- 05 INTRO**
Geschätzt #9 mit
Kim Lemmenmeier,
Musicalstar
- 14 RAPPORT
DE MARCHÉ**
Panorama du
marché actuel
- 19 AUFGEMOTZT**
Die SIV-Website im
neuen Kleid
- 24 EINMAL SCHÄTZEN,
BITTE**
Konzertlokale und
ihre Geheimnisse
- 26 BANC D'ESSAI**
Vieille baraque
en plein cœur
de Zurich
- 28 AUS- UND
WEITERBILDUNG**
Glückliche
Absolvent:innen und
neue Lehrgänge
- 32 INFORMATIONS DE
L'ASSOCIATION**
Monde de la SIV
- 34 TÊTE SIV**
7 questions à
Milos Mitrovic

VITRUV

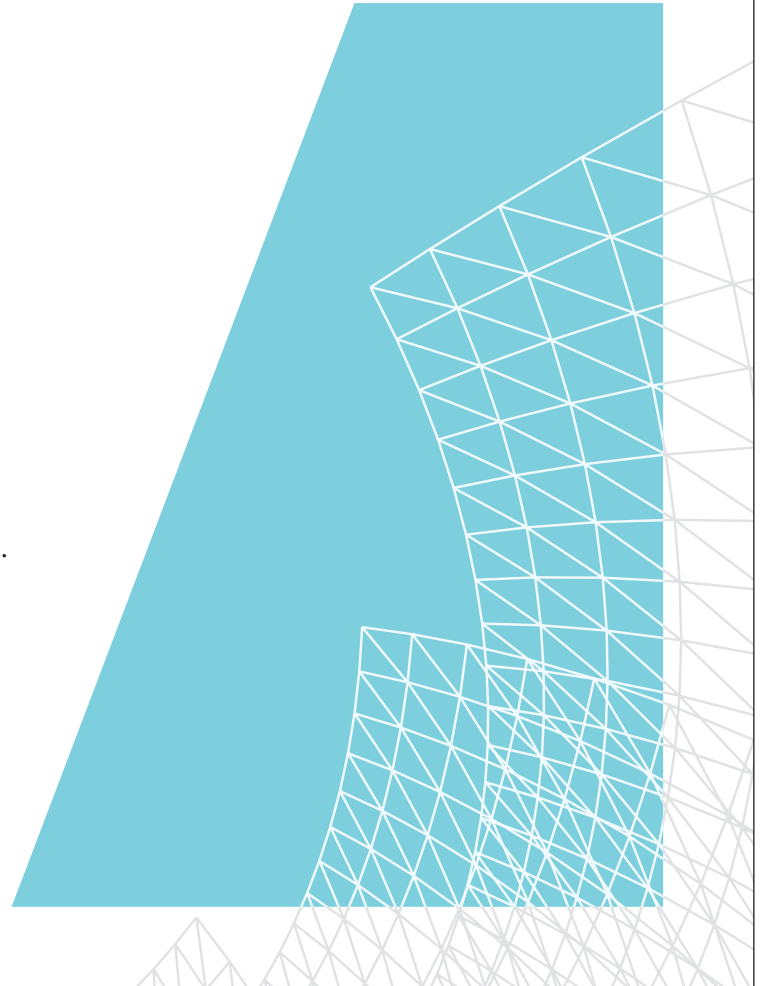
INESTIMABLE POUR L'ESTIMATEUR

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

Vous voulez en savoir plus? Contactez-nous!

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

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



FP RE

IMBAS

Tools und Daten für den professionellen Immobilienbewerter

Als Mitglied des SIV profitieren Sie von 30% Rabatt

www.fpre.ch



GESCHÄTZT #9

Die Schweizer Sängerin, Schauspielerin und Tänzerin Kim Lemmenmeier liebt die Bühne und bewegt sich von Berufs wegen im Scheinwerferlicht. Sie tritt in diversen Musicals auf. Zudem startet sie mit ihrer Elektro-Popband WE ARE AVA durch. Zoom verrät sie ihre persönlichen Hotspots.

Aufgezeichnet von Jürg Aegerter

#1 ST. PAULI

Hamburg ist mein Sehnsuchtsort und gehört zu den drei wichtigsten Musicalmetropolen der Welt. Vier Jahre verbrachte ich hier. In besonders guter Erinnerung bleiben mir die Landungsbrücken an der Elbe. Ein sehenswertes Gebäudeensemble und wichtiger Verkehrsknotenpunkt, den ich oft benutzte. Übrigens ist das Wetter in Hamburg besser, als man denkt.



Kim Lemmenmeier ist Sängerin, Schauspielerin und Tänzerin.

#3 MAAG MUSIC HALL

In den Maag Hallen in Zürich war früher eine Hochspannungsfabrik untergebracht. Heute ist es eine spannende Eventlocation. Hier spielte ich im Musical «Space Dream» mit, ein grossartiges Erlebnis. Für mich strahlt das gesamte Areal etwas Kreatives und Inspirierendes aus.

#2 BADESTEG


Die Drei Weieren oberhalb von St. Gallen zählen zu den schönsten Orten in der Schweiz. Das Naturschwimmbad mit seinen Jugendstil-Holzbauten ist für mich ein Kraftort. Hier verbrachte ich in der Jugend unbeschwerte Stunden und komme gern zurück, wenn ich Ruhe suche. Auf dem Badesteg drehten wir ein Video.



GESCHÄTZT

Schweizer Persönlichkeiten zeigen Zoom exklusiv ihre Lieblingsplätze. Es sind Orte, an denen sie gerne Zeit verbringen; Räume, die sie mit besonderen Erinnerungen verbinden. Zu Hause, unterwegs oder am Arbeitsplatz. Der «Marktwert»: geschätzt nach persönlichen Kriterien. Das ist so gar nicht schätzertypisch – und trotzdem lesenswert.



A man in a dark blue suit and light blue shirt stands in a modern, multi-level library or office space. He is leaning against a wooden counter with a microphone. The background features bookshelves and white pillars.

Silvan Mohler (1982) est diplômé en gestion d'entreprise et estimateur immobilier jusqu'au bout des ongles. Appenzellois d'adoption et père de famille, il préside depuis trois ans la SIV, l'Association suisse des estimateurs immobiliers. Il est également membre du conseil d'administration de SIREA, l'Institut de formation suisse pour l'estimation immobilière, et du comité de direction de REIDA, la Real Estate Investment Data Association. Cette organisation à but non lucratif souhaite améliorer les données du marché immobilier suisse et les connaissances disponibles sur ce dernier. Silvan Mohler dirige, depuis huit ans, l'estimation immobilière à la Banque cantonale de Thurgovie où il est actuellement chargé de mettre en place un service spécialisé dans l'immobilier durable.

Silvan Mohler, Président de la SIV et estimateur immobilier

L'ESTIMATEUR MANQUE DE BRILLANT ET DE GLAMOUR. VRAIMENT?

Prix immobiliers élevés, hausse des taux hypothécaires, incertitudes à tout vent. Notre secteur est mis au défi. Les estimateurs-trices avec lui. Sans oublier votre association, la SIV. Raison suffisante pour la placer sous les feux de la rampe. Sur scène ou plutôt au micro: notre président Silvan Mohler.

Interview: Jürg Aegerter

Silvan Mohler, réponse brève à grande question: qu'est-ce qui va bien?

Beaucoup de choses. Ces dernières années, la SIV est devenue une association nationale respectée au-delà des frontières de la Suisse alémanique et du milieu des estimateurs. Les présidents précédents ont fait un énorme travail et nous voulons être à la hauteur. Notre exigence: devenir, à l'échelle de toute la Suisse, la plateforme vers laquelle se tournent tous ceux et celles qui souhaitent progresser dans l'estimation immobilière.

Qu'est-ce qui vous énerve?

À mon avis, il vaut mieux regarder vers l'avant plutôt que s'attarder sur les choses énervantes. Si vous voulez, malgré tout, savoir ce qui m'énerve parfois, ce sont les gens qui refusent le changement par principe. Par contre, ce qui m'ennuie, c'est que les estimateurs n'ont pas encore la réputation qu'ils méritent.

D'où cela vient-il?

Cela tient, sans doute, à notre image plutôt austère, à notre manque de glamour. Le développement immobilier paraît plus palpitant. L'aspect séduction a aussi des répercussions sur la relève: il est de plus en plus difficile de trouver de bons estimateurs.

Cela semble être une tâche importante pour la SIV...

Absolument. Nous sommes le porte-voix de notre métier et nous voulons améliorer sa perception. Les estimateurs jouent un rôle essentiel dans l'immobilier et doivent être perçus en conséquence.

Qu'est-ce que vous aimez dans l'estimation immobilière?

L'estimation me fascine et notre travail a une grande valeur. La mission de la SIV est de faire comprendre à quel point il est pertinent et passionnant.

Quoi d'autre?

Un bon estimateur, une bonne estimateur fournit un travail méticuleux qui allie connaissances théoriques et expérience, qui permet de représenter le plus objectivement et le plus justement possible la valeur d'un bien en tenant compte de son histoire et son avenir. Ce n'est pas rien.

Êtes-vous toujours satisfait de vos estimations?

Pour être franc, je découvre parfois des erreurs quand je relis d'anciennes estimations. C'est vrai: il y a toujours des doutes. On ne peut jamais être sûr à 100%. Et c'est bien ainsi. Une auto-critique saine implique de se remettre en question. Il ne faut jamais oublier que l'estimation n'est pas une science exacte.

Et cela à une époque marquée par l'instabilité.

Cela fait déjà longtemps que nous vivons dans l'extrême: la pandémie de Covid, la guerre en Ukraine, la crise énergétique, pour ne citer que trois exemples. Il est parfois difficile de trouver des repères. En situation de vide, l'estimateur garde son calme et fait son travail avec soin et précision. Nous défendons une opinion bien établie basée sur des faits. Nous nous battons, pour cela, comme des lions. Et cela ne changera jamais.

Revenons à vos débuts, quand vous avez commencé votre carrière d'estimateur. Quel rôle jouait la SIV à l'époque pour vous?

J'ai vraiment ressenti de la fierté quand je suis devenu membre de la SIV. Et de la reconnaissance d'avoir à ma disposition autant de connaissances. Cela ne va pas de soi. La SIV travaille d'ailleurs toujours intensément sur ce point, celui des savoirs spécifiques. Mon message est donc simple: devenez membre et profitez de ce qui est proposé.

Les mauvaises langues disent que le temps de la SIV est révolu ...

Quelle idée! Notre association est plus importante que jamais. Nous faisons un travail de fond et nous portons une voix forte pour tout le secteur de l'estimation. La disparition de la SIV serait une véritable perte. Nos quelque 741 membres actifs en sont la preuve.

DES CHIFFRES ET DES FAITS

Porte-parole des estimateur-trices depuis 23 ans en Suisse, 15 ans d'engagement et d'efficacité pour la formation, 741 membres actifs privés et entreprises, une croissance de 20 pour cent en 16 ans et 2302 heures de formation dans quatre hautes écoles chaque année.

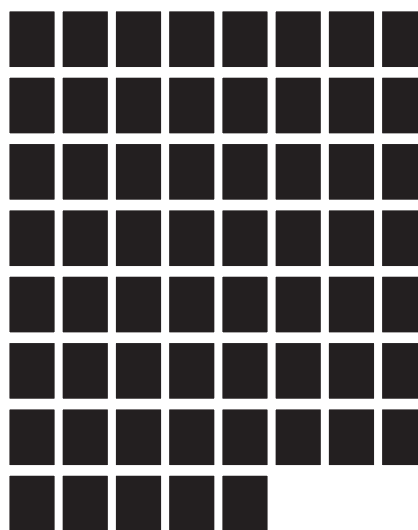
Petit aperçu des activités de la SIV.

Texte: Carmen Püntener, recherches: Jitka Doytchinov et Annina Sproll, inputs: Martin Frei et Hubert Wagner

Depuis 1999, l'Association suisse des estimateurs immobiliers est un incontournable dans notre métier. Nous offrons à nos membres une plateforme pertinente et représentons le secteur de l'estimation à l'extérieur. Très tôt, nous avons compris que la formation était un pilier essentiel de notre activité. L'offre de formations de la SIV a rapidement pris une dimension telle qu'il a vite été impossible d'en assurer la coordination de manière annexe. Il manquait, par ailleurs, une distinction officielle pour ces cours. La SIV était majoritairement d'avis qu'étant donné les exigences définies, il valait mieux placer la formation à un niveau universitaire plutôt qu'à celui de la formation professionnelle. C'est ainsi qu'est apparue l'idée d'externaliser la formation de l'association. Sirea SA a vu le jour en 2007, année où a également débuté la collaboration avec les hautes écoles.

Les programmes d'enseignement ont été élaborés par les expert-es SIREA, tandis que les hautes écoles se sont chargées des locaux et des diplômes. La méthodologie d'évaluation développée par la SIV et déjà très réputée a alors bénéficié d'un certificat reconnu sous la forme d'un premier CAS. Les retours provenant du terrain n'en dirent que du bien: les outils transmis par ce cursus étaient immédiatement applicables dans le quotidien de l'estimateur. D'autres formations sont ensuite venues s'ajouter au portefeuille des HES. Nouvelle étape importante: en 2011, SIREA a été accepté parmi les membres académiques de l'International Valuation Standards Council.

Aujourd'hui, nous sommes fiers d'avoir réussi à imposer un portefeuille complet de formations de très haut niveau avec trois CAS, un MAS, un MBA, ainsi que divers cours de formation continue.

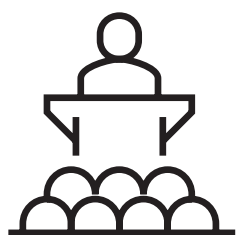


61

publications de la SIV

Des informations professionnelles précieuses

Depuis 1999, la SIV a fait paraître 61 publications, soit 2853 pages, sous forme de livres, de magazines, d'annuaires et de cahiers thématiques. Elle a co-édité plusieurs ouvrages et a apporté son expertise dans d'innombrables cas.

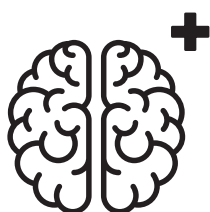


126

formateur-trices

Un concentré de savoir

Depuis 2007, 126 expert-es au total transmettent leur savoir aux futur-es évaluateur-trices et autres professionnel-les de l'immobilier. SIREA compte, actuellement, 40 formateur-trices qui sont généralement aussi membres de la SIV.



2470

assoiffé-es de savoir

Pour rester dans le coup

En additionnant les participant-es aux cours de formation continue, on obtient le chiffre impressionnant de plus de 2000 personnes qui ont rafraîchi leurs connaissances sur des sujets aussi divers que les taux d'intérêt, les classes de situation ou les biens-fonds spécifiques.



384

diplômé-es

Succès étudiantin

Les CAS en évaluation immobilière, développement immobilier et gestion immobilière ont été suivis par 2902 personnes au total. 384 ont obtenu le MAS Real Estate Management Valuation et 31 le MBA du même nom.



25

expert-es

Un gage de qualité

Depuis 2014, la certification de personnes selon la norme ISO 17024 est disponible pour les évaluateurs immobiliers. Elle a été développée par Swiss Experts Certification SA en collaboration avec la CEI, la SIV et la SEK/SVIT. 25 membres de la SIV ont déjà obtenu cette certification.



COMPÉTENCE SPÉCIFIQUE: INTROSPECTION

Qui souhaite avancer sur le plan professionnel et privé ou mieux cibler ses actions a tout à gagner à réfléchir régulièrement sur sa propre personne et son comportement.

Se poser des questions peut être une aide. Celles qui suivent s’inspirent du livre «Questionnaires» de Max Frisch et des questions de Sven Michaelsen, journaliste et poseur de questions récompensé par ses pairs. Les questions signalées sont des reprises directes de ces messieurs. Nous vous laissons le soin d’y réagir.

L’essentiel est que vous répondiez. Sincèrement.

1. Pensez-vous être un-e bon-ne estimateur-trice?

2. Êtes-vous capable de vous évaluer vous-même?

3. De quel métier rêviez-vous quand vous étiez enfant?

4. Qu'est-ce qui a été le moteur ou le frein pour exercer le métier de vos rêves?

5. Vous arrive-t-il de douter? Si oui, combien de temps cela dure-t-il?

6. Avez-vous déjà pensé que tout n'était que spectacle alors que vous étiez en train d'estimer un bien immobilier?

7. Avec vos connaissances d'aujourd'hui, vos estimations immobilières passées seraient-elles différentes?

8. Quel a été, à ce jour, le plus gros défi que vous ayez eu à relever lors de la définition d'une valeur? Est-ce que cela vous surprend?

9. Dans votre activité d'estimation, vous est-il arrivé de vous tromper complètement? Si oui, quand?

10. Dans quelle circonstance avez-vous vu juste parce que vous avez fait confiance à votre intuition?

11. Quel est le poids de la responsabilité? Est-elle plus légère ou plus lourde avec l'âge et l'expérience?

12. Quel chapeau portez-vous lorsque vous vous déplacez en tant qu'estimateur-trice?

13. Combien d'ovations attendez-vous de vos clients?

14. À quelle fréquence vous arrive-t-il de vous évaluer vous-même et votre performance? Faites-vous alors plutôt preuve d'indulgence bienveillante ou d'autocritique exigeante?

15. Qu'est-ce qui a de la valeur à vos yeux?

16. Qu'est-ce que vous appréciez en vous?

17. Apprécier: est-ce aussi une question de confiance en soi?

18. De qui pourriez-vous vous passer sans problème dans votre quotidien professionnel (immobilier)? Qu'est-ce qui vous est indispensable?

19. À quoi faites-vous attention chez les autres?

20. Comment réussissez-vous à saisir la vraie nature d'une personne?

21. Qui enviez-vous? Pourquoi n'enviez-vous pas certaines personnes?

22. Qui vouvoyez-vous? Qui préféreriez-vous vouvoyer?

23. Recommanderiez-vous à votre enfant de devenir estimateur-trice immobilier-ère? Pourquoi?

Extrait des livres :

Quand, pour la dernière fois, avez-vous fait quelque chose pour la première fois?

Quand êtes-vous sorti-e, la dernière fois, de chez vous sans but précis?

Les rêves éveillés ont-ils disparu depuis l'apparition des smartphones?

Esprit serein: quand avez-vous ressenti cela pour la dernière fois?

À quand remonte la dernière fois que vous avez compris quelque chose sur vous-même?

Faut-il avoir été faible à un moment pour appréhender les faiblesses des autres?

Difficile d'oublier un malheur. Est-ce que c'est aussi vrai pour le bonheur?

Connaissez-vous quelque chose de plus intéressant que vous-même?

Les gens ennuyeux trouvent-ils les gens intéressants intéressants? Ou est-ce que les gens ennuyeux trouvent tout ennuyeux, comme les gens ternes trouvent tout terne?

Êtes-vous capable de vous parodier ou laissez-vous les autres le faire à votre place?

Voudriez-vous avoir la mémoire absolue?

Quel âge souhaitez-vous atteindre?

Si vous aviez le pouvoir d'ordonner ce qui vous pensez être correct aujourd'hui, le feriez-vous contre l'avis de la majorité? Oui ou non.

Quand avez-vous arrêté de penser que votre intelligence ne cessait de croître? Ou est-ce que vous le pensez encore? Indiquez un âge.

Votre autocritique réussit-elle à vous convaincre?

De quoi êtes-vous reconnaissant-e?

Que vous manque-t-il pour être heureux-se?

SUGGESTION DE LECTURES

Max Frisch

«Questionnaires»

11 questionnaires, notamment sur le genre, les rôles, l'argent et l'humour
96 pages

978-3-518-39452-6

Sven Michaelson

«Ist Glück Glücksache?»

800 questions que vous auriez dû vous poser depuis longtemps

240 pages, e-book

978-3-492-95542-3



BEWERA

Immobilienbewertung
Immobilienberatung

Kompetent. Persönlich. Unabhängig.

Ihre Ansprechpartner für Immobilienbewertungen sowie Immobilienberatungen. Wir sind tätig im Fürstentum Liechtenstein, dem St. Galler Rheintal, in Graubünden sowie in Schwyz und Uri.

SIV 

Schweizer Immobilienschätzer-Verband

www.bewera.com | info@bewera.com

 **as immobilien**
stark in Liegenschaften

SIV 
as-immo.ch



Simon Stämpfli
Immobilienbewerter mit eidg. FA

VERTRAUEN VERBINDET

«Mit grosser Sorgfalt definiere ich den Marktwert Ihrer Immobilie: Liegenschaftsschätzungen sind Vertrauenssache. Ich bewerte und verkaufe. Vertrauensvoll. Versiert.»

as immobilien ag | Bern | Mühleberg | Murten

Verkauf | Vermietung | Verwaltung | Stockwerkeigentum | Beratung | Bewertung

NEUES LEHRBUCH SCHLIESST LÜCKE

Neues Lehrbuch «Immobilienökonomie I+II» heisst der dicke Wälzer, der neu auf den Markt kommt und das Zeug zu einem Standardwerk hat. Die beiden Autoren Stefan Fahrländer und Stephan Kloess sind bekannte Figuren in der Branche und gelten als Kapazitäten. Zoom fragte bei den Autoren nach.

Interview: Jürg Aegerter

RENOMMIERTE EXPERTEN

Die zwei Autoren Dr. Stefan Fahrländer und Dr. Stephan Kloess sind seit langem als Unternehmer, Berater und Dozenten in der Immobilienbranche tätig. In ihrem neuen Lehrbuch fassen sie ihr Wissen und ihre Erfahrung zusammen. Das Lehrbuch mit zwei Bänden entstand mit Unterstützung des SIV.



Stefan Fahrländer



Stephan Kloess

Stefan Fahrländer, Stephan Kloess, es gibt Berge von Fachbüchern für die Immobilienbranche. Weshalb braucht es Ihr neues Buch?

Unseres Wissens gibt es in der Schweiz kein Lehrbuch, in dem eine immobilienökonomische Gesamtsicht vorgenommen wird. Die uns bekannte Literatur befasst sich jeweils mit einem oder allenfalls mehreren Themenbereichen. Die Klammer einer immobilienökonomischen Betrachtung fehlt bislang.

Welche Leserin, welcher Leser tut sich heute 800 Seiten an?

800 Seiten? Da wissen Sie mehr als wir ...

Zu Ihrer Frage: Das Buch richtet sich an alle, die sich mit Immobilienökonomie befassen – in der Aus- und Weiterbildung genauso wie in der Berufsausübung. Wenn jemand die Zusammenhänge erkennen und verstehen möchte, lohnt sich die Lektüre. Ebenso eignet sich das Buch als Nachschlagewerk für spezifische Fragestellungen. Da wir beide der Ansicht sind, dass ein Buch ohne Abbildungen und mit endlosen Lauftexten eine Zumutung ist, sind die Texte knapp gehalten. Wir arbeiten vorwiegend mit Schemata und Abbildungen.

Ist ein Buch heute der richtige Vektor für die Vermittlung dieser Inhalte?

Ganz klar. Der Buchhandel hat in den letzten zwei Jahren seine Umsätze wieder steigern können. Der Bildungsbereich und insgesamt Sachbücher sind tragende Säulen dieses Umsatzes. Gerade wenn es um komprimierte Nachschlagewerke geht, die auf ein erweitertes Verständnis von Zusammenhängen setzen, wird es schwierig, dies effizient und effektiv im Internet zu recherchieren. Zudem benötigt man gelegentlich auch etwas Zitierfähiges.

Ihr Ziel ist es, Zusammenhänge der Immobilienökonomie und der volks-

wirtschaftlichen Entwicklungen verständlich zu machen. Wie schaffen Sie das?

In der Tat, es ist harte Arbeit. Die Thematik ist extrem vielschichtig und muss sauber aufgebaut werden. Wie gut uns dies gelungen ist, werden die Leserinnen und Leser entscheiden. Auf jeden Fall soll mit dem Buch ein Mehrwert generiert werden.

Wie kam es zur Zusammenarbeit von Ihnen für diese zwei Bände?

Wir kennen und schätzen uns sowohl in persönlicher als auch fachlicher Hinsicht schon lange, haben ähnliche Ansichten und respektieren zugleich die unterschiedlichen Haltungen. Und das ist auch jetzt noch der Fall; zum Glück.

Welches Feedback wünschen Sie sich für Ihr Buch?

Ehrliches, generelles Feedback genauso wie Detailkommentare. Nach der ersten Auflage kommt irgendwann die zweite und das Werk soll schliesslich der Leserschaft einen Dienst erweisen, nützlich sein und praktischen Nutzen haben. Selbstverständlich ist auch positives Feedback jederzeit willkommen.

JETZT
VORBESTELLEN
www.siv.ch



DES VALEURS EN HAUSSE SUR TOUS LES SEGMENTS DU MARCHÉ

Le marché ressent les effets de la hausse des taux d'intérêt, de l'inflation et de certaines incertitudes concernant les approvisionnements et l'énergie. Malgré ce contexte difficile, les valeurs immobilières affichent une progression positive, et ce dans tous les segments. Les explications sont multiples: baisse des rendements attendus (résidentiel), diminution des coûts (bureaux), augmentation des revenus (immeubles à usage mixte).

Texte: Felix Thurnheer, Tabea Gro

3,4

% rendement initial net bureaux

3,1

% rendement initial net résidentiel

En Suisse, le marché du travail est en plein essor: en juillet 2022, le taux de chômage s'élevait à tout juste 2,0%, soit le niveau le plus bas depuis plus de vingt ans. Il s'accompagne d'un rebondissement de l'immigration après le recul dû à la pandémie. Ces facteurs stimulent la demande sur les marchés du logement et des bureaux. La forte incertitude due à l'inflation, à la hausse des taux d'intérêt, ainsi qu'à l'insécurité touchant les approvisionnements et l'énergie n'a pour l'instant aucun effet négatif sur l'économie suisse. Les rendements attendus sur le marché immobilier n'ont pratiquement pas changé non plus. Reste à voir s'il en sera de même le semestre prochain.

Un marché résidentiel stable

Le marché de l'immobilier résidentiel conserve sa stabilité au deuxième semestre 2022. La valeur de l'immeuble résidentiel de référence de la SIV a légèrement augmenté de 2,5% par rapport au dernier semestre, passant de CHF 5,5 millions à CHF 5,6 millions. Le rendement initial net a un peu diminué: de 3,2% au semestre dernier, il atteint 3,1%. Les coûts affichent une baisse infime et les recettes une augmentation tout aussi minime. Aucun changement n'est à noter pour les nouveaux contrats de location dans le résidentiel.

Marché des bureaux: une baisse incontestable des coûts

Le semestre dernier, le rendement initial net des immeubles de bureaux avait diminué pour la première fois depuis le début de la crise du Covid. Au deuxième semestre 2022, il remonte et passe de 3,1% à 3,4%. Malgré un rendement initial net en hausse, la valeur de l'immeuble de bureaux de référence de la SIV a progressé de 7,1% par rapport au semestre dernier (de 13,0 à 14,0 millions), ce qui tient principalement à la diminution sensible des frais d'entretien et à une augmentation minime des revenus locatifs. Le taux de perte stagne à environ 8,0%. Pour ce qui est des nouveaux contrats, les

loyers dans les centres petits et grands sont restés stables; seuls les centres moyens connaissent, encore une fois, une évolution positive.

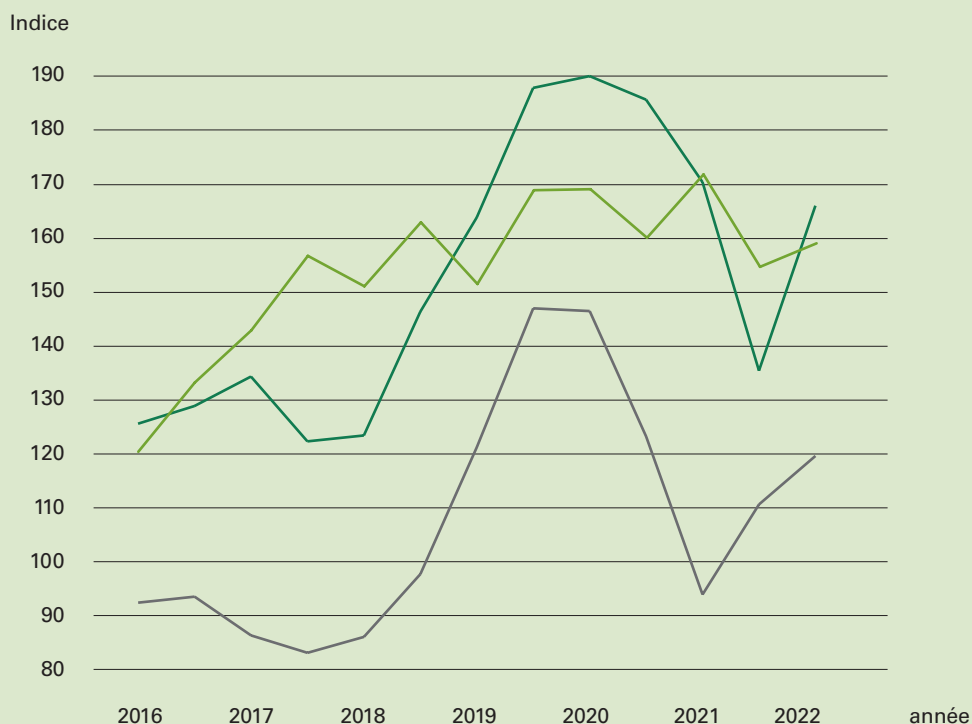
Augmentation de la valeur des biens immobiliers à usage mixte

Après une longue période d'essoufflement, les immeubles à usage mixte repartent à la hausse. Par rapport au semestre dernier, la valeur de l'immeuble de référence de la SIV a augmenté de 20,0%, passant de 8,9 à 10,7 millions. Parallèlement, le rendement initial net a baissé de 3,5% à 3,0%. Les revenus locatifs nets ont augmenté, eux, de 3,2% et les revenus locatifs bruts ont légèrement grimpé, tandis que les frais d'entretien, notamment, diminuaient à peine. Cette évolution positive a également des effets sur les loyers des nouveaux contrats: ils ont augmenté partout, en particulier dans les grands centres.



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

ÉVOLUTION DES VALEURS



**IMMEUBLES
RÉSIDENTIELS**



BUREAUX



MIXTE

RAPPORT DE MARCHÉ

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

GLOSSAIRE

Le décompte des biens fonciers et les chiffres des rendements correspondent aux «Swiss Valuation Standard» sur lesquels se base également la banque de données Reida. Dans la mesure du possible, **toutes les valeurs** sont normalisées au m² locatif conformément à la norme SIA d_0165.

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

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

OBJET / IMMEUBLE DE RÉFÉRENCE

VALEUR



**IMMEUBLES
RÉSIDENTIELS**

1.5 pièce	3 × 30 m ²
2.5 pièces	3 × 50 m ²
3.5 pièces	3 × 80 m ²
4.5 pièces	3 × 110 m ²
Surface totale	810 m ²
Places de parking	12 places

Loyer théorique brut	238000 CHF/a
Loyer brut	230000 CHF/a
– Coûts d’exploitation	16000 CHF/a
– Coûts d’entretien	33000 CHF/a
– Investissements	7000 CHF/a
Revenu de location net	175000 CHF/a
Rendements initiaux nets	3,10 %
Valeur de marché	5642000 CHF
Evolution de la valeur	3,26 %
Taux de pertes	2,54 %



BUREAUX

Bureaux	4 × 200 m ²
Bureaux	2 × 400 m ²
Bureaux	1 × 800 m ²
Dépôt	1 × 400 m ²
Surface totale	2800 m ²
Places de parking	20 places

Loyer théorique brut	766000 CHF/a
Loyer brut	705000 CHF/a
– Coûts d’exploitation	96000 CHF/a
– Coûts d’entretien	106000 CHF/a
– Investissements	23000 CHF/a
Revenu de location net	480000 CHF/a
Rendements initiaux nets	3,44 %
Valeur de marché	13956000 CHF
Evolution de la valeur	8,03 %
Taux de pertes	7,07 %

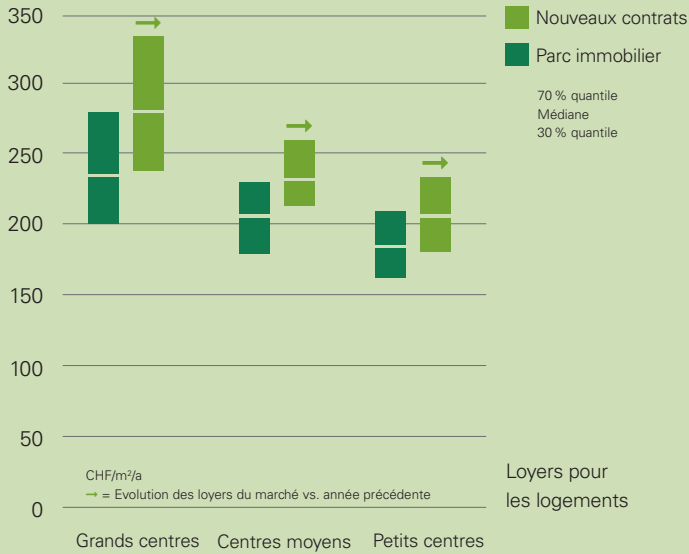


MIXTE

Vente / Bureau	chacun 2 × 200 m ²
1.5 pièce	3 × 30 m ²
2.5 pièces	3 × 50 m ²
3.5 pièces	3 × 80 m ²
4.5 pièces	3 × 110 m ²
Surface totale	1610 m ²
Places de parking	5 places

Loyer théorique brut	461000 CHF/a
Loyer brut	438000 CHF/a
– Coûts d’exploitation	39000 CHF/a
– Coûts d’entretien	63000 CHF/a
– Investissements	12000 CHF/a
Revenu de location net	323000 CHF/a
Rendements initiaux nets	3,02 %
Valeur de marché	10693000 CHF
Evolution de la valeur	5,12 %
Taux de pertes	19,89 %

REVENUS DE LOCATION



RENDEMENTS

Rendements continus

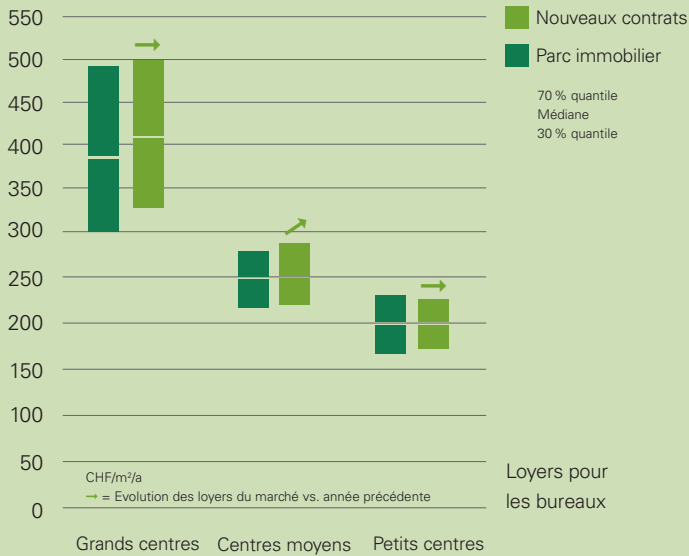
	30% Q	Médiane	70% Q
Brut	3,6	4,0	4,5
Net	2,9	3,2	3,6
Cash flow	2,9	3,2	3,6
Evolution de la valeur	2,4	4,2	5,9

Rendements initiaux

	30% Q	Médiane	70% Q
Rendement brut	3,4	3,8	4,2
Rendement net	2,7	3,1	3,5

Coûts propriétaire

	CHF/m ² /a	Part	Année précédente
Exploitation	24.–	11%	27.–
Entretien	19.–	9%	18.–
Remise en état	10.–	5%	16.–



Rendements continus

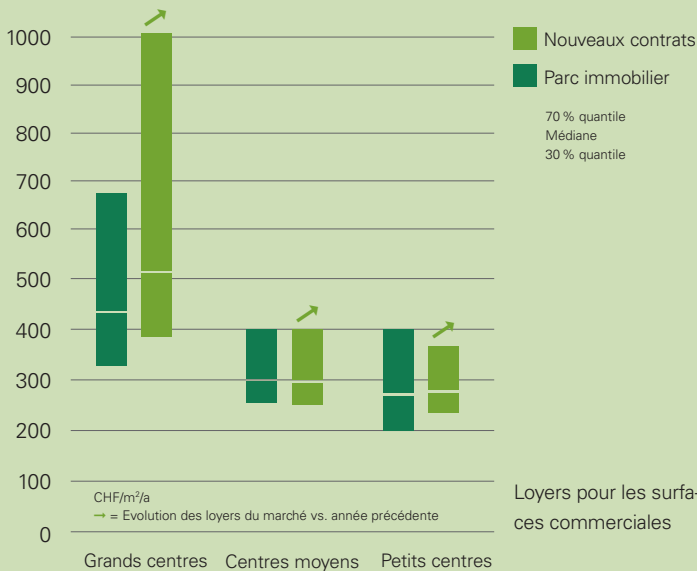
	30% Q	Médiane	70% Q
Brut	3,2	4,1	4,9
Net	3,1	3,6	4,1
Cash flow	2,9	3,5	4,0
Evolution de la valeur	2,2	3,4	4,1

Rendements initiaux

	30% Q	Médiane	70% Q
Rendement brut	3,5	4,0	4,8
Rendement net	2,9	3,4	4,1

Coûts propriétaire

	CHF/m ² /a	Part	Année précédente
Exploitation	29.–	11%	37.–
Entretien	14.–	5%	8.–
Remise en état	29.–	11%	27.–



Rendements continus

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

Rendements initiaux

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

Coûts propriétaire

	CHF/m ² /a	Part	Année précédente
Exploitation	28.–	10%	30.–
Entretien	18.–	7%	17.–
Remise en état	17.–	6%	14.–



MÖSSINGER IMMOBILIEN

Immobilienbewertung - Verkauf - Verwaltung - Beratung

Grenzweg 1, 3097 Liebefeld | 031 972 21 22
info@moessinger.ch | www.moessinger.ch



EXPERTVALUE
REAL ESTATE ASSESSMENT

La simplicité est la
sophistication suprême.
Leonardo da Vinci

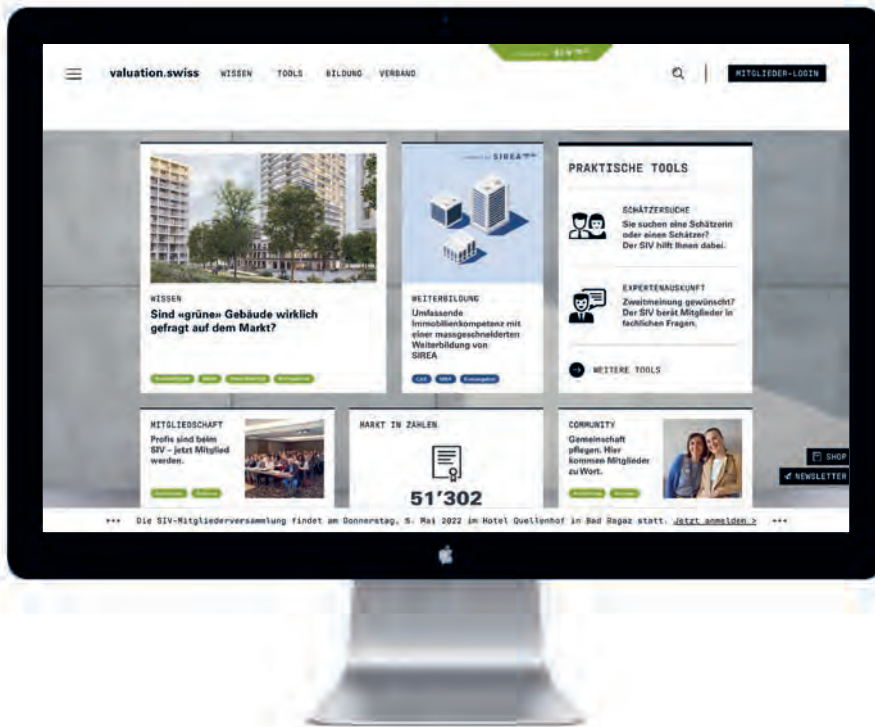
L'outil pour les experts indépendants en évaluation

Offre spéciale pour la version 1.0

expert-value.ch

NEUE WEBSITE

Beim SIV dreht sich alles um die Immobilienbewertung. Mit der neuen Website hat der Verband eine Plattform geschaffen, die umfassende Inhalte rund ums Bewerten und für die Angebote des Verbands bietet. Stichworte sind Qualität, Vielfalt und Einfluss.



Hält die Seite, was der Verband verspricht?
Was spricht Sie an? Wo gibt es Entwicklungspotenzial?
Klicken Sie rein:
www.valuation.swiss

Ihr Feedback erreicht den SIV via E-Mail info@siv.ch oder nehmen Sie direkt an der SIV-Zufriedenheitsumfrage teil.



www.siv.ch/umfrage

NEUE POSITIONIERUNG ALS BASIS FÜR DIE NEUE WEBSITE

Unsere Vision

Der SIV ist die zentrale und führende Schweizer Plattform für den gesamten Immobilienbewertungsmarkt.

Unser Versprechen

Wir ermöglichen Orientierung im hochkomplexen Umfeld Bewertung – mit Content, Tools und Kontakten. Das Ganze zuverlässig, unabhängig, 24/7.

Unsere Mission

Jede und jeder findet via SIV, was sie/er sucht: Brauchbares und Handfestes in Form von Informationen, Wissen, Menschen – als Entscheidungsgrundlage für den nächsten Schritt.

Mittendrin stehen Sie als Bewerterin und Bewerter, als Interessentin oder als Marktteilnehmer mit dem Berührungspunkt Bewertung.



© shutterstock.com

Ein immer häufigeres Bild: Innenstädte mit leeren Geschäften. Eine Umnutzung ist für die Liegenschaftsbesitzer:innen oft die beste Lösung.

Insbesondere an den B-Lagen verkleinert sich der Bedarf und die Nachfrage.



BESTANDESBAUTE – ERTRAGSBRINGEND UND NACHHALTIG UMNUTZEN

Die Digitalisierung verändert das Retailgeschäft zunehmend. Während das Online-Geschäft zunimmt, verkleinern sich Bedarf und Nachfrage nach stationären Verkaufsflächen insbesondere an B-Lagen – sinkende Rentabilität inklusive. Was können Eigentümer:innen tun, wenn trotz adäquater Bemühungen keine langfristigen und Mietverträge mit nachhaltigen Erträgen in Bestandsbauten abschliessen lassen?

Text: Gabriela Schmassmann

15

% Leerstände in 1A-Lagen

25

% Leerstände in 1B-Lagen

Jedes von einem solchen Umbruch betroffene Objekt ist einzigartig – das ist Besonderheit und grösste Herausforderung gleichermaßen. Für den/die Eigentümer:in gilt: Faktoren wie Rendite, Innovation, Weitsicht und Vernunft immer wieder auf einen Nenner zu bringen.

Beispiel aus der Praxis

Am nachfolgenden Beispiel soll aufgezeigt werden, wie eine Liegenschaft, die auf Retail ausgelegt ist, umgenutzt werden kann. Dabei sollen auch die Grenzen des Machbaren und Sinnvollen dargelegt werden. Wichtig scheint, dass sich Eigentümer:innen mit ihren Liegenschaften auf eine Art Reise

begeben, bei der finanzielle Aspekte genauso berücksichtigt werden wie die zukünftige Ausrichtung respektive geplante Nutzungen.

Ausgangslage

Das Geschäftshaus warf für die Eigentümerin lange eine ordentliche und nachhaltige Rendite ab. Mieter waren die OVS sowie die Vögele Shoes. Als Folge der Veränderungen im Markt schlossen sie über die Zeit unrentablen Filialen; OVS zog sich gar ganz aus dem Schweizer Markt zurück. Anfang 2020 erfolgte die Rückgabe der Flächen an die Eigentümerin. Nebst den Ladenflächen wurden im Aussenbereich 20 Parkplätze frei sowie ein Annexbau. Die Eigentümerin



war zum Handeln gezwungen; Bewertungen in Varianten wurden in Auftrag gegeben. Der beauftragte externe Bewerter zeigte verschiedene Szenarien auf. Die meisten wurden aufgrund der regionalen Marktlage respektive dem einhergehenden Risiko verworfen.

Drei Beispiele aus der Variantenstudie herausgepickt

Neue Wohnbaute: Sie hätte eine attraktive Alternative zum jetzigen Bau dargestellt. Allerdings weist Huttwil bereits heute eine sehr hohe Leerstandsquote in diesem Segment auf.

Alterswohnungen: Diese Variante in Kombination mit einem Ärztezentrum scheiterte an der Einzelmaske des Arztes, der sich kurz vor Projektstart zurückzog.

Parkplätze: Eine Vermietung von Parkplätzen an Dritte wie P+R, die Interesse zeigten, wurde aus Ertragsgründen verworfen.

Der Entscheid

Durch die Anfrage eines Ingenieurbüros, das im Begriff war, mit einem örtlich ansässigen Büro zu fusionieren, wurde die Idee von Büroräumen angeschoben. Einige Verhandlungen später konnte ein langjähriger Mietvertrag über die gesamte Liegenschaft

abgeschlossen werden. Die Liegenschaft wird im Rohbau II zur Verfügung gestellt; der Innenausbau erfolgt durch die Mieter selbst. Zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses stand das Gebäude bereits seit zwei Jahren leer und generierte vor allem eins: Kosten.

Entscheidungsgrundlagen

Diese Lösung scheint bestechend einfach. Für den Eigentümer bedeutete sie: Entscheid für einen neuen Lebensabschnitt der Liegenschaft. Relevant waren eine nachhaltige Rendite, die Verwendung von ebensolchen Materialien sowie die Berücksichtigung des örtlichen Gewerbes bei der Vergabe von Arbeiten. Die Immobilie in Huttwil gehört zu einem gemischten Portfolio, das auf baulicher Ebene kontinuierlich



Es wird vermehrt online eingekauft. Entsprechend verlagern viele Retailgeschäfte ihr Angebot ins Netz, der Leerstand von innerstädtischen Ladenflächen nimmt entsprechend zu.

in Richtung der Verwendung von nachhaltigen Materialien entwickelt werden soll. Finanziert wird die Erneuerung durch bestehende Mittel aus dem Portfolio selbst.

Entwicklungs- und Bauphase

Einen ersten Entscheid über die Qualität der Baute fällt ein erfahrener Bauherrenberater aufgrund der sichtbar verbauten Materialien, dem Erstellungsjahr und der (Ab-)Nutzung über die Zeit. Zusammen mit den Ergebnissen des Statikers und jenen des Gebäudediagnostiker (Schadstoffbeprobung) konnte ein abschliessender Entscheid gefällt werden. Aus den Daten erstellte der Bauherrenberater vorerst ein 3-D-Modell, das durch den Architekten vertieft ausgearbeitet wurde.

Infoanlass
3.11.2022
16.1.2023
online

Werden Sie zum Immobilienprofi

Entdecken Sie unsere berufsbegleitenden Weiterbildungen:

- MBA Real Estate Management
- CAS in Immobilien: Bewertung & Marketing
- CAS in Immobilien: Internationales & Digitales Management
- CAS in Immobilien: Corporate Finance & Recht
- DAS Immobilienmanagement
- DAS Finanzen & Recht im Immobilienmanagement
- Weiterbildungskurse zu verschiedenen Themen, z.B. Smart Cities

Erfahren Sie mehr:
www.zhaw.ch/abf/rem

vas-SEMINAR 2022



Unser nächstes vas-SEMINAR bieten wir wieder in Form
eines Workshops an. Zur Auswahl stehen zwei Termine:

Dienstag
25. Oktober 2022
8.30 bis 12.30 Uhr

Donnerstag
24. November 2022
13.00 bis 17.00 Uhr

zum äusserst spannenden Thema:

Ist der neue Lageklassenschlüssel das Ei des Kolumbus?

Referent: Heinz Lanz, Immobilienökonom

Gleiches Thema an beiden Terminen.

Seminar-Inhalt und Anmeldeformular auf www.vas-aec.ch

**Jetzt
Termin
buchen!**

Beschränkte
Teilnehmerzahl.



Jedes von einem solchen Umbruch betroffene Objekt ist einzigartig – das ist Besonderheit und grösste Herausforderung gleichermaßen.



Der Gebäudekomplex wurde bis auf die Tragekonstruktion (Decke/Böden, Säulen, Treppenhaus mit Liftschacht) zurückgebaut. Im Zuge des Rückbaus wurde der Asbest – die Beprobung begab eine leichte Belastung – fachgerecht entsorgt. Eine Belastung durch andere Schadstoffe wie PCB (polychlorierte Biphenyle) oder PAK (polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe) konnte ausgeschlossen werden.

Grundsubstanz: Die aus Beton und in Ständerbauweise erstellte Grundstruktur wurde freigelegt und auf Schäden untersucht. Die Instandstellungen an der Tragestruktur waren geringfügig und für die Bewertung nicht relevant.

Hülle: Der Aufbau der Aussenhülle des Hauptgebäudes erfolgte mittels Holzbau und einer hinterlüfteten Holzschalung. Der Annexbau, der aus einem einstöckigen Gebäude mit partiellem Untergeschoss besteht, konnte mittels Aussenwärmedämmung mit Putz auf einen vernünftigen energetischen Stand gebracht werden. Das Flachdach wurde über die gesamte Liegenschaft neu abgedichtet, wies zum Zeitpunkt der Erneuerung jedoch keine augenscheinlichen Schäden oder Mängel auf.

Installationen: Sämtliche Installationen wie Sanitär, Bodenheizung und Elektro wurden ersetzt; die Heizleistung erfolgt neu über eine Luft-Wasser-Pumpe. Die Bohrung einer Erdsonde war auf diesem Grundstück nicht möglich; der Entscheid für Fernwärme hätte grössere Erdarbeiten nach sich gezogen.

Ausbau: Dem Mieter wurde die Liegenschaft im Rohbau II übergeben; der Mieter installierte eine Photovoltaikanlage.

Umgebung: Sämtliche Zuleitungen zur Immobilie wurden im Zuge der Gesamterneuerung ersetzt.

Ein weiteres Ziel der Erneuerung war die Gleichschaltung der künftigen Erneuerungszyklen der beiden Gebäudeteile. Der Mietvertrag hatte dahingehend Einfluss auf die verbauten Materialien, dass ein Vertrag über zehn Jahre mit einer echten Option von zehn Jahren sowie ein nicht im Grundbuch eingetragenes «Vorkaufsrecht».

Fokus Bewertung

Oft erhält ein:e Bewerter:in als Basis für die Eruiierung des Werts einer Liegenschaft nur ein Minimum an Informationen wie Grundbuchauszug, Mieterspiegel und unvollständige Daten zu den Erneuerungen der Vergangenheit. In diesem Fall gibt es eine fundierte Dokumentation, auf die auch zu einem späteren Zeitpunkt jederzeit zurückgegriffen werden kann.

Gabriela Schmassmann
fma solutions gmbh, Pfäffikon SZ
MAS FHO Real Estate Management
Valuation
dipl. Immobilientreuhänderin Dozentin an verschiedenen Bildungsinstitutionen, darunter SIREA

DURCH DEN SCHÄTZER ZU BEANTWORTENDE FRAGEN

Was bedeutet eine Grundsubstanz in ihrem ursprünglichen Zustand in Kombination mit neuer Hülle?

Welchen Einfluss haben Installationen und Ausbauten auf dem neusten Stand der Technik, die die alte Tragekonstruktion eingebaut sind? Wie kann gewährleistet werden, dass in die Wertermittlung die entsprechenden Daten und Baujahre einfließen?

Darf ein nachhaltiger Ertragswert mit heutiger Nutzung gerechnet werden oder ist die Erneuerung auf einen spezialisierten Mieter ausgerichtet?

Ein adäquater Reproduktionswert für die zeitliche Entwertung respektive den Unterhaltsstau der Liegenschaft ergibt sich u.a. durch die entsprechende Entwertung der Grundsubstanz. Letztere wird je nach Ansatz in der Bewertungslehre erst sehr spät in die Entwertung mit einbezogen oder gänzlich vernachlässigt.

In der Ertragswertschätzung kann in Huttwil mit einer nachhaltigen Miete gerechnet werden. Aufgrund des Stützenrasters steht einer weiteren Umnutzung nichts entgegen. Auch Retailflächen wären wie ursprünglich vorgesehen wieder möglich – eine gute Ausgangslage für eine gelungene Umnutzung. Nebst allen Informationen, die vorgelegt werden, bleiben das geübte Auge und die Erfahrung des Bewertenden. Er:sie kann über die Architektur und weitere Hinweise Erkenntnis gewinnen und den Wert entsprechend ermitteln.

EINMAL SCHÄTZEN, BITTE!

It's showtime! Konzerthallen, ob klein oder gross, tragen viel zur kulturellen Vielfalt bei. Und sie sind wertvoll identitätsstiftend. Ortsnamen wie Montreux oder Hunziken werden sofort mit Musik in Verbindung gebracht.

Zusammengestellt von Jürg Aegerter



3 LUGANO: LAC LUGANO ARTE E CULTURA

Das riesige Gebäude steht auf dem Grundstück des ehemaligen Hotels Palace. Es beherbergt ein Museum (Museo d'Arte della Svizzera italiana) und einen Theater- und Konzertsaal. Dieser Saal gehört zu den modernsten der Schweiz und bietet auf einer Fläche von 800 m² bis zu 1000 Sitzplätze.

Wie gross ist das Volumen des Gebäudes?

2 STANS: CHÄSLAGER

Im Stanser Chäslager gibt es alles – ausser Käse. Das Gebäude auf dem Höfli-Areal wurde 1856 gebaut und steht unter Denkmalschutz. Seit 40 Jahren veranstaltet der Verein «Chäslager» Konzerte, Theatervorstellungen, Filmabende, Lesungen und Ausstellungen. Ein fester Wert in der zentralschweizer und nationalen Kulturszene.

Wie lange besteht das Chäslager in Stans als Verein?



1 MONTREUX: CASINO

Am 4. Dezember 1971 schießt im Casino Montreux ein Besucher eines Konzerts von Frank Zappa mit einer Leuchtpistole in die Luft – und löst den wohl berühmtesten Brand der Musikgeschichte aus. Auch die britische Hardrockband Deep Purple war unter den Gästen und wurde Zeuge des Flammeninfernos. Unter diesem Eindruck schrieb die Gruppe später den Welthit «Smoke on the Water».

Wie hoch war der Sachschaden des Brandes?



© Alain Bertex



© Peter Hummel

4 THUN: CAFÉ-BAR MOKKA

Thun ist kaum mehr denkbar ohne die kulturelle Café-Bar Mokka. Die Geschichte des Lokals ist bewegt und eng mit dem Berner Mundartrock verbunden. Stammgast war Polo Hofer mit Rumpelstilz oder seiner Schmetterband. Züri West, Span und andere grosse Namen der Schweizer Musikszene traten hier auf, erst kürzlich Bühne Huber gemeinsam mit Stephan Eicher.

Wie viele Konzerte fanden im Café-Bar Mokka bereits statt?



© Mokka Thun

5 RORSCHACH: INDUSTRIE36

Rorschach am Bodensee ist geprägt von seiner Vergangenheit als Industriestadt. Noch immer wird hier viel produziert. In unmittelbarer Nachbarschaft der Glacé-Fabrik Frisco wurde unlängst eine neue Konzertlocation eröffnet: Industrie36. Der Ort lockt Grössen aus der lokalen und der internationalen Musikwelt nach Rorschach und überrascht mit einem vielfältigen Messe- und Eventprogramm.

Wie viele Plätze bietet die Konzertlocation auf 500 m²?

Lösung: 1 180 000 Kubikmeter 2 55 Jahre 3 10 Millionen Franken 4 über 3000 5 450 Plätze



VIEILLE BARAQUE EN PLEIN CŒUR DE ZURICH

Le 19 août 1898, la ville de Zurich autorisait, sous réserve, la construction de plusieurs bâtiments neufs dans son 3^e arrondissement.

Les plans avaient été déposés par l'entrepreneur H. Frech.

C'est ce que dit un tampon apposé dessus. Quoique ces plans aient un peu souffert sous l'effet du temps, il en émane quelque chose qu'aucune version moderne, aussi photoréaliste soit-elle, n'est capable d'exprimer:

le savoir-faire artisanal de leur auteur et son amour du métier.

On notera que ce qui est aujourd'hui le prisé 4^e arrondissement, le Chreis Cheib, était alors Zurich III.

Les travaux commencèrent dès l'autorisation de construire obtenue et ils s'achevèrent l'année suivante. Il s'agissait de cinq immeubles mitoyens d'habitation collective: celui qui nous intéresse ici a une surface au sol d'environ 100 m², un sous-sol, un rez-de-chaussée destiné au commerce, quatre étages de chacun un appartement, deux étages mansardés, dont un abritant un appartement supplémentaire. Notre bâtiment a vu le jour sur un terrain d'à peine 200 m². Une œuvre de compagnon du XIX^e siècle pour la densification urbaine. Tout juste terminé, l'immeuble trouva acheteur. Selon l'acte de vente du 30 septembre 1899, Emil Hirzel, boucher de son état, acquit cette maison d'habitation avec cave voûtée au prix de CHF 58 000. Elle resta dans la famille pendant 124 ans avant de changer de main récemment.

Numéros d'acrobaties pour une valeur

Cette possession de très longue durée est l'occasion de réfléchir à plusieurs choses. Abordons, tout d'abord, la dépréciation. Comme chacun sait, il en existe plusieurs, du moins dans les termes: la dépréciation due à l'âge, la dépréciation économique, la dépréciation technique. Et il existe autant de théories pour la quantifier. Quiconque a suivi une formation en estimation immobilière se souviendra des acro-

baties réalisées en mathématiques financières pour obtenir une valeur supposément actuelle par réduction de la valeur à neuf du bâtiment et des installations ou, objectif encore plus aberrant, pour déterminer des provisions annuelles purement hypothétiques.

En plus de ce cirque mathématique, il existe une littérature abondante sur le nombre d'années qu'une porte de qualité moyenne, une baignoire ou une pièce de tôlerie en cuivre, en fer ou en nickel-chrome est censée assurer correctement sa fonction. Si le cas de notre immeuble d'habitation du 4^e arrondissement de Zurich avait été, ne serait-ce qu'à peu près, traité de la sorte, les calculs auraient abouti à des dépenses de l'ordre de CHF 1,1 million¹ sur toute sa durée de vie, rien que pour *les rénovations de long cycle* (quelle jolie expression!) régulières (pas moins de quatre ou cinq en 124 ans) et, toujours selon la théorie, d'un coût correspondant à chaque fois à environ 50% de la valeur à neuf du bâtiment. Notre maison ancienne n'a pas eu à subir tout cela.

Déconnectés de toute réalité

D'après les informations disponibles, des baignoires et de nouveaux WC ont été installés en 1936. Plus tard, le bâtiment est passé du charbon au mazout et enfin au gaz pour sa production

de chaleur. En 124 ans, les fenêtres côté rue ont été renouvelées une seule fois en optant pour le vitrage isolant. À l'occasion rare d'un changement de locataires, des travaux de peinture intérieure ont eu lieu ici ou là, une cuisinière et un réfrigérateur ont été remplacés. Cela représente à peu près CHF 200 000, soit environ un cinquième de la somme calculée en suivant le manuel. Bref, toutes ces méthodes de dépréciation ne sont rien d'autre que du fourrage pour nourrir les théoriciens en mal de reconnaissance. Déconnectés de toute réalité.

Intéressons-nous ensuite à l'évolution de la valeur de notre vieille maison. Faute de données, il n'est pas possible de s'appuyer sur la hausse des prix ou sur un indice des prix fiable allant jusqu'à l'année de construction. Fahrländer et IAZI n'opéraient pas encore; le matériel de la Banque nationale et de l'Office fédéral de la statistique remonte tout au plus à 1914. Si l'on part du prix d'achat d'origine de CHF 58 000, on constatera une progression de 9483 pour cent, soit un facteur d'environ nonante-cinq entre 1898 et 2022. Le tout exprimé en taux d'intérêt simple (et pas en intérêts composés): la hausse atteint 76% par an sur toute la durée. Pas trop mal!

Les locataires, à proprement dit les fournisseurs d'énergie de ce générateur de valeur, sont apparemment tou-

jours aussi contents du rapport qualité-prix de leurs logements. Le plus ancien y vit depuis 39 ans. Les loyers actuels y restent, en effet, en dessous du quantile 10% des loyers du marché pour 2022. Ils respectent, en tout cas, le standard d'aménagement. Le changement de propriétaire qui vient d'avoir lieu a inquiété les locataires. Ce qui peut arriver à ce type d'immeubles est assez souvent évoqué dans la presse qui crie aux spéculateurs. Une chose est certaine: artisans et ouvriers devront tôt ou tard mettre les pieds dans notre vieille baraque, car elle a clairement besoin de se moderniser.

Un bon niveau de connaissances en construction

Voilà qui nous amène au point suivant: le processus de vente à proprement dit. L'estimateur mandaté a dû réfléchir au prix applicable et à l'usage optimal le plus approprié pour le fixer. Une chose est sûre: il n'a pas voulu s'appuyer sur une estimation réalisée par la Banque cantonale de Zurich en 2017 et qui aboutit à une valeur de marché de CHF 3,36 millions. Elle était correcte d'un point de vue méthodologique, mais déjà trop ancienne étant donné la dynamique du marché de ces dernières années. Elle avait, en plus, pris le parti d'ignorer le potentiel de transformation du deuxième étage mansardé. Il n'était pas non plus question de procéder à une estimation spéculative: embellir à peu de frais et revendre à prix d'or sous la forme d'appartements en copropriété. On a donc plutôt fait le choix d'hypothèses sérieuses pour l'avenir de l'immeuble, de rénovations dans l'intérêt des locataires au bout d'environ deux ans après la vente, puis d'un assainissement total incluant l'aménagement des combles, un standard de qualité élevé, des balcons supplémentaires côté sud, une colonne de lavage dans chaque logement. En contrepartie, une remise en location à des prix dans la fourchette du quantile 70%. Le résultat de cette estimation est devenu le prix minimum fixé pour un appel d'offres à un seul tour. La mise sur le marché s'est faite par deux an-

nonces publiées dans la presse et auxquelles 35 personnes ont répondu. Pas de plateformes Internet. À bien le lire, le dossier faisait comprendre qu'il exigeait de posséder un bon niveau de connaissances en construction ou, du moins, de ne pas avoir peur de gérer un gros chantier. L'offre finalement retenue dépassait de 10% le prix de départ; elle a été soumise par l'un des meilleurs spécialistes du secteur de l'estimation immobilière. Non, ce n'est ni Canonica, ni..., ni... Nous verrons ce qu'il fera effectivement de cet immeuble.

L'avantage des astrophysiciens par rapport aux estimateurs

Intéressons-nous, pour finir, à l'impôt sur le gain immobilier, l'acte ultime pour le vendeur. Dans le canton de Zurich, lorsque ce dernier a été propriétaire du bien pendant plus de vingt ans, le gain immobilier correspond à la différence entre le prix de vente obtenu et la valeur du bien d'il y a vingt ans, déduction faite des investissements augmentant la valeur et des frais impliqués par la vente. Le hic dans l'his-



Notre maison ancienne n'a pas eu à subir tout cela.



toire, vous me voyez venir: comment déterminer cette valeur d'il y a vingt ans? Les autorités fiscales communales ont développé, pour cela, leur propre approche dont le seul avantage tient au fait qu'elle est compréhensible par le commun des mortels (contrairement aux modèles hédoniques) et qu'elle ne demande pas plus de compétences mathématiques qu'un élève du secondaire. Tout le reste est très éloigné d'une estimation aujourd'hui acceptable.

L'autorité fiscale de Zurich applique, par exemple, la méthode de la valeur mixte: ô misère, funeste mélange de valeur réelle et de valeur de rendement qui, selon le Swiss Valuation Standard, n'a rien d'une pratique d'excellence de l'estimation moderne et qui ne convient pas pour définir une valeur marchande ou vénale. En l'absence de connaissances approfondies, ces messieurs dames du fisc déterminent encore la valeur réelle en s'appuyant sur la valeur indexée de l'assurance immobilière, ainsi que sur un pourcentage de dépréciation grossièrement schématisé et fixé, dans le cas présent, à 30% de notre bâtiment âgé de 124 ans. Suivre un cours de SIREA ou de la SIV permettrait au moins de limiter un peu les dégâts. Si les gourous en chef de la direction des finances voulaient bien donner leur bénédiction pour un changement de pratique. Et si seulement la commission des recours en matière fiscale pouvait faire preuve d'autorité en s'exprimant.

Les astrophysiciens ont la vie plus facile: ils savent déjà que Mars dégèlera dans environ 2,5 milliards d'années. Le simple estimateur serait heureux de savoir quel taux de renchérissement annuel il doit adopter pour 2023 s'il choisit une représentation nominale plutôt qu'une représentation réelle pour son estimation DCF.











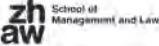
1 La méthode de calcul s'appuie sur les indices des prix de gros, par catégories de marchandises et indices des prix à la consommation par catégories de besoins 1813–1992 (source: statistique historique de la Suisse, <https://hssso.ch/fr/2012/h/1>), l'indice suisse des salaires et l'indice zurichois des coûts de la construction de logements.



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

JETZT WEITERBILDEN

Umfassende Immobilienkompetenz mit einer massgeschneiderten Weiterbildung von SIREA – an einer der Hochschulen in Ihrer Nähe.

Hochschule	 CAS IMMOBILIEN-BEWERTUNG	 CAS IMMOBILIEN-ENTWICKLUNG	 CAS IMMOBILIEN-MANAGEMENT	 MBA REAL ESTATE MANAGEMENT
MASTER IN REAL ESTATE				
 Berner Fachhochschule	20. Oktober 2022 – 22. Juni 2023 Schultag Donnerstag	26. August 2022 – 13. Januar 2023	20. Januar 2023 – 1. Juli 2023	 <p>INFOABENDE? Via Website des jeweiligen Anbieters oder auf www.sirea.ch.</p>
 HOCHSCHULE LUZERN	18. Oktober 2022 – 20. Juni 2023 Schultag Dienstag			
 Fachhochschule Nordwestschweiz	21. Oktober 2022 – 23. Juni 2023 Schultage Freitag/Samstag			
 OST Ostschweizer Fachhochschule	10. Februar 2023 – 7. Juli 2023 Schultage Freitag/Samstag	26. August 2022 – 16. Dezember 2022 Schultage Freitag/Samstag	3. Februar 2023 – 30. Juni 2023 Schultage Freitag/Samstag	
 University of Applied Sciences and Arts of Southern Switzerland	11 ottobre 2022 – 30 maggio 2023 giorno di scuola martedì		30 settembre 2022 – 31 marzo 2023 giorno di scuola venerdì	
 School of Management and Law				

Unsere Fachhochschulen

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

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

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

OST Ostschweizer Fachhochschule, Weiterbildungszentrum OST **St.Gallen** (vormals FHS)

SUPSI Scuola universitaria professionale della Svizzera italiana, Department for Environment, Constructions and Design, **Mendrisio**

ZHAW Zürcher Hochschule für angewandte Wissenschaften, **Winterthur**

ALLE INFOS zum Kursangebot sowie eine Übersicht über geplante Kurse finden Sie auf: www.sirea.ch.

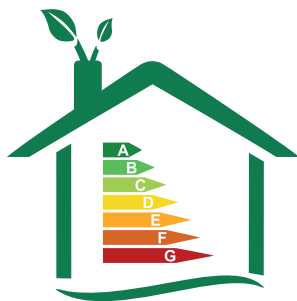


Weiterbildungskurse bis Sommer 2023

- Zinssätze in der Immobilienbewertung
- Mietrecht
- Lageklassen
- Einführung in die Immobilienbewertung
- Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht
- Spezialobjekte: Landwirtschaft / Industrie / Gastro
- Refresher: Steuern / Grundbuch / Versicherungen / Vertragsarten
- Refresher: Bau- und Haustechnik
- Refresher: Übersicht Bewertungsmethoden
- Correlazioni tra architettura e valore immobiliare
- Tassi d'interesse nella valutazione immobiliare

HERAUSGEPICKT: ZWEI SIREA-MASTER- ARBEITEN

Ganze Arbeiten auf
www.valuation.swiss/wissen



ENERGETISCHE SANIERUNG VON WOHNHÄUSERN – TRANSPARENZ FÜR DIE EIGENTÜMERSCHAFT VON DER INVESTITION BIS ZU DEN NUTZUNGSKOSTEN

Autoren:

Fabian Eberle und Christian Grüninger,
OST – Ostschweizer Fachhochschule

Der Gebäudepark Schweiz weist einen hohen Sanierungsbedarf aus. Über eine Million Gebäude sind sanierungsbedürftig und haben hinsichtlich Energieeffizienz und CO₂-Ausstoss Verbesserungspotenzial. Bund, Kantone und Gemeinden unterstützen Eigentümer und Eigentümerinnen mit Förderbeiträgen bei Massnahmen zur Verbesserung der Aussenhülle, der Heizungsanlage oder bei der Installation von Photovoltaikanlagen. Die Mehrkosten der energetischen Massnahmen lassen sich über die Jahre anhand der niedrigen Betriebskosten amortisieren. Stimmt die Reihenfolge der geplanten Massnahmen und wird das Nutzerverhalten auf die Neuerungen angepasst, ist eine energetische Sanierung gewinnbringend – in Bezug auf die Wohnqualität, aber auch in wirtschaftlicher und ökologischer Hinsicht.

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN DER REVISION DES RAUM- PLANUNGSGESETZES (RPG) ANHAND DER MUSTERGEMEINDE DIEPOLDSAU

Autoren:

Lorenz Hutter und Ina Renetzedler,
OST – Ostschweizer Fachhochschule

In der Folge der Abstimmung zur Revision des RPG im Jahr 2013 mussten Bund, Kantone und Gemeinden ihre Baugrundlagen anpassen. Die Masterarbeit beleuchtet die finanziellen Auswirkungen auf die Mustergemeinde Diepoldsau SG. Grundlagen für ihre Analyse sind der Zonenplan und das Baureglement. Die Studie beschränkt sich auf die Wohnzone der Gemeinde. Beleuchtet werden unter anderem die folgenden Themen: finanzielle Auswirkungen auf die Landpreise, gesellschaftlicher Widerstand gegen Verdichtung und Siedlungsentwicklung, ökologische Folgen der Verdichtung sowie ökonomische und politische Einflüsse. Die beiden Autoren kommen zum Schluss: Verdichten bedeutet eine höhere Ausnutzung, nicht jedoch zwingend eine Wertsteigerung.





**SIREA:
ERFOLGREICHER MBA-ABSCHLUSS**
Wir gratulieren den Absolvent:innen
des MBA Real Estate Management.

Von links: Patrick Preisendanz, Katja Blumer, Lukas Kruppe, Eveline Soliva (Studiengangleiterin), Kevin Knörr, Robine Baumgartner, Danilo Altieri, Elena Berta, Jonathan Kischkel. Ebenfalls abgeschlossen hat Daria Züger (nicht auf dem Bild).

SIREA: ERFOLGREICHER CAS-ABSCHLUSS
SIREA gratuliert den erfolgreichen Teilnehmern des
CAS Immobilienbewertung 2021/22



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

BFH Berner Fachhochschule für Architektur, Holz und Bau, Burgdorf
Aeschbacher Adrian
Affolter Lorenz
Agatic Ivon
Ammann Christoph
Begré Dimitri
Fischer Ivan
Heiniger Pascal
Hofer Harald

Kamberi Mustafë
Kobi Anna
Kurt Stefan
Lehmann Patrick
Leuthold Nik
Mettler Pascal
Neuhaus Peter
Reist Raphael
Salvisberg Philippe
Scheibli Michael
Sieber Sandro

Soland Gabriële
Strässle Dominic
Sufrin Carole
Wohlgensinger Raphael
Wolf Daniel
Wyss Remo
Zimmermann Haepke Marc
Zocco Ilario

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

Aenishänslin Christina
Bärtschi Daniel
Labhart Felix
Lehner Johanna
Mauchle-Kühner Sabine
Pfeifer Bianca
Samardzija Ivona
Schenker Luzia
Schweizer Christian
Stebler Nicole
Wyssbrod Marco
Zaugg Florian
Zeisel Daniela
Zöbelin Thorsten



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



OST Ostschweizer Fachhochschule, St.Gallen

**OST Ostschweizer
Fachhochschule, St.Gallen**

Al Haar Ali
Altherr Christian
Borter Muriel
Brunner Livia
Bühler Thomas
Dietrich Raphael
Frei Nicole

Gächter Virginia
Greinacher Nicolas
Häfliger Martin
Hartmann Katharina
Hinnen Anja
Keller Sabrina
Müller Vanessa
Ott Pascal
Plattner Angela

Rüegg Timo
Russo Samira
Soldati Pascal
Spirig Ramona
Vata Sejdijaj Donika
Vukovic Nikola
Wild Marcel

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

Albala Melvin
Blatter Alexander
Deschler Franziska
Grossi Fabian
Grunder Daniel
Haefeli Marco
Hafen Corinne
Hauri Roland
Imlig Rudolf
Kurmamm Ruth
Lesmann Iris
Peter Thomas
Rüegg Pascal
Salutt Günther
Schilter Andreas
Schmid Christian
Schmid Katja
Schnurrenberger Michael
Schweizer Luca
Tran Minh
Viert Valentin
Wettstein Yves



HSLU, Hochschule Luzern, Technik & Architektur, Horw



Silvan Mohler
président de la SIV

BONJOUR

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

Firework? En effet, l'année 2022 a démarré en trombe pour la SIV: cahier méthodologique SIREA, manuel en économie immobilière, nouveau site Internet. Tout le monde a œuvré dans le même sens et continue de le faire. Merci! Nous avons plus d'une raison pour nous réjouir.

What's next? Nos envies et nos objectifs sont clairs: notre association souhaite garder son indépendance et être capable de réagir rapidement. Dans le contexte actuel, nous restons vigilants, définissons les thématiques et maintenons notre influence sur l'école de pensée et le savoir des estimateurs. Nous entretenons notre collaboration avec les autres acteurs du marché sur la base d'un enrichissement mutuel. Avant tout, nous entendons offrir aux estimatrices et aux estimateurs une plateforme et des outils utiles dans leur quotidien. Et nous souhaitons les représenter.

Showtime! À la fin d'un spectacle, le public réagit par des applaudissements ou des huées. L'écho est immédiat et sincère. J'aimerais que la SIV bénéficie d'une critique similaire, car elle est concrète et permet d'avancer. J'attends, par exemple, des commentaires sur notre magazine Zoom ou sur nos autres publications, notamment des membres plus jeunes. C'est comme ça que nous apprenons et que nous pouvons progresser. Ce sont de véritables impulsions pour la SIV.

Mettez cela immédiatement en pratique en participant à notre enquête.

Je me réjouis de vous lire!

Cordialement,



www.siv.ch/enquête

LA COMMUNAUTÉ SIV S'AGRANDIT

La SIV accueille ces nouveaux membres au 30 juin 2022:

Membres individuels

Hugo Alchenberger, Oberkulm
David Erny, Basel
Corina Gerber Höck, Domat/Ems
Radek Rukat, Basel
Lara Schefer-Klingler, Walenstadt
Andreas Schilter, Dr. iur., Zug
Christian Schweizer, Obergösgen
Marc Wegelin, Aadorf
Alexi Weishaupt, Liestal
Daniel Widmer, Zürich

Membres entreprises

Casielo GmbH, Au
CASILIA GmbH, Eschlikon
HOAG Immobilien AG, St.Gallen
onesta Immobilien Treuhand AG,
Schaffhausen
RL Immo GmbH, Oberriet
Schwyzer Kantonalbank, Schwyz
stilwerk architektur & bauberatung
GmbH, Nebikon
Sturzenegger Immobilien AG,
Zürich
Uhr & Partner Immobilien AG,
Bangerten
Zollinger Immobilien
Vermarktungen AG, Gümligen



Le centre des visiteurs «Schindler City Center» à Ebikon LU donne un aperçu des solutions et des services de Schindler Ascenseurs SA sur quatre étages.

À NOTER

L'importance de l'ISOS dans l'estimation immobilière

Le 9 juin 2022, les estimateurs-trices de SVIT et de la SIV, l'Association suisse des estimateurs immobiliers, ont participé à leur deuxième atelier ERFA commun à la OST, la Haute école spécialisée de Suisse orientale, à Saint-Gall. Notre intervenant extérieur, Christof Helbling, est responsable de l'urbanisme à la ville de Saint-Gall. Il a démontré à quel point l'Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (ISOS) peut être décisif dans l'estimation immobilière. Pour beaucoup de nos collègues, cette thématique était jusqu'ici peu connue. La conclusion fut toutefois claire: l'ISOS peut effectivement parfois jouer un rôle primordial dans une estimation. En plus des discussions animées après la conférence, l'apéritif qui a suivi a été l'occasion de converser entre collègues. Les participant-es et les organisateurs (Ivo Hangartner, membre du comité directeur de BEK, et Silvan Mohler, président de la SIV) sont unanimes: un tel échange d'expériences vaut son pesant d'or. Un autre atelier ERFA commun avec les estimateurs-trices SVIT est déjà prévu pour le printemps 2023 à Zurich. À suivre...

SIV LIVE

Leader sur le marché des ascenseurs et escaliers roulants depuis 1874.

La SIV se déplace.

L'entreprise Schindler permet, chaque jour, à un milliard et demi de personnes de se mouvoir en ascenseur, sur escaliers roulants ou tapis roulant. Réservé aux membres de la SIV, notre SIV live du vendredi 28 octobre 2022 sera l'occasion de découvrir les origines de cette entreprise suisse à succès et la philosophie qu'elle a choisi d'adopter pour demain. Inscrivez-vous en nous écrivant à info@siv.ch. Nous offrons un apéritif après la visite.



Le gagnant de notre concours dans la revue 01/22 «La jungle» est:

Julian Pelloux du Comptoir Immobilier SA à Genève.

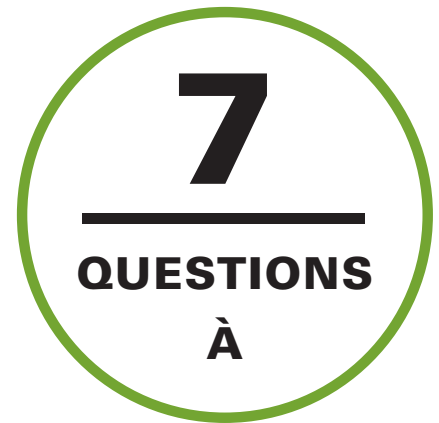
Nous le remercions pour sa déclaration architecturale et urbaine sur la jungle et lui souhaitons beaucoup de plaisir à porter sa montre.

L'INFLATION EN POINT DE MIRE

Le 5 mai 2022, 44 membres de la SIV se sont réunis à l'hôtel Grand Resort de Bad Ragaz pour notre assemblée générale. Le rapport annuel d'activités, les comptes annuels pour 2021, le rapport de l'organe de révision et le budget 2022 ont été adoptés. Ayant atteint la durée maximale de mandat, David Gianinazzi a quitté le conseil d'administration après huit ans de bons et loyaux services. Nous l'en remercions chaleureusement. Stefano Specht a été élu nouveau représentant de la section SIV SI. Nous lui souhaitons la bienvenue. Les propositions de modification des statuts de la SIV, en lien avec la direction de SIREA, pour une version hybride de l'assemblée générale à partir de 2023, ainsi que pour la baisse des cotisations pour les membres individuels non certifiés ISO ont été rejetées. Petra Gerlach, responsable des analyses de politique monétaire à la Banque nationale suisse, nous a livré une présentation technique sur les origines de l'inflation actuelle, le rôle des banques centrales et les répercussions de l'inflation sur les prix de l'immobilier.

À noter dans vos agendas

La prochaine assemblée générale se tiendra le 27 avril 2023.



Milos Mitrovic est directeur immobilier pour la Suisse du Nord-Ouest chez BDO SA. Il est titulaire d'un bachelors en économie d'entreprise et d'un brevet fédéral en estimation immobilière. Il est également formateur chez SIREA où ses cours s'articulent autour de l'estimation et du développement immobilier. Milos Mitrovic est membre de la SIV et de SVIT.

MILOS MITROVIC

De quoi êtes-vous capable de rire franchement?

Je ris le plus facilement dans les situations décomplexées d'humour noir.

Qu'est-ce qui vous énerve vraiment?

L'exclusion ou l'ostracisme en raison d'opinions et d'idées différentes.

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

Comme j'aime faire de l'escalade pendant mon temps libre, j'aimerais avoir les superpouvoirs de Spiderman.

Pourriez-vous vous imaginer vivre au monastère?

J'admire les personnes capables de faire preuve d'une discipline de fer et de mettre leur vie au service d'une

idée. Mais je préférerais mettre cette compétence à profit en dehors d'un monastère.

Pour vous, que signifie «estimer»?

Pour moi, estimer signifie être sûr de deux choses. Premièrement que mon estimation n'est pas la seule valable. Et deuxièmement que j'ai suffisamment remis en question toutes les méthodes et tous les paramètres utilisés dans mon estimation.

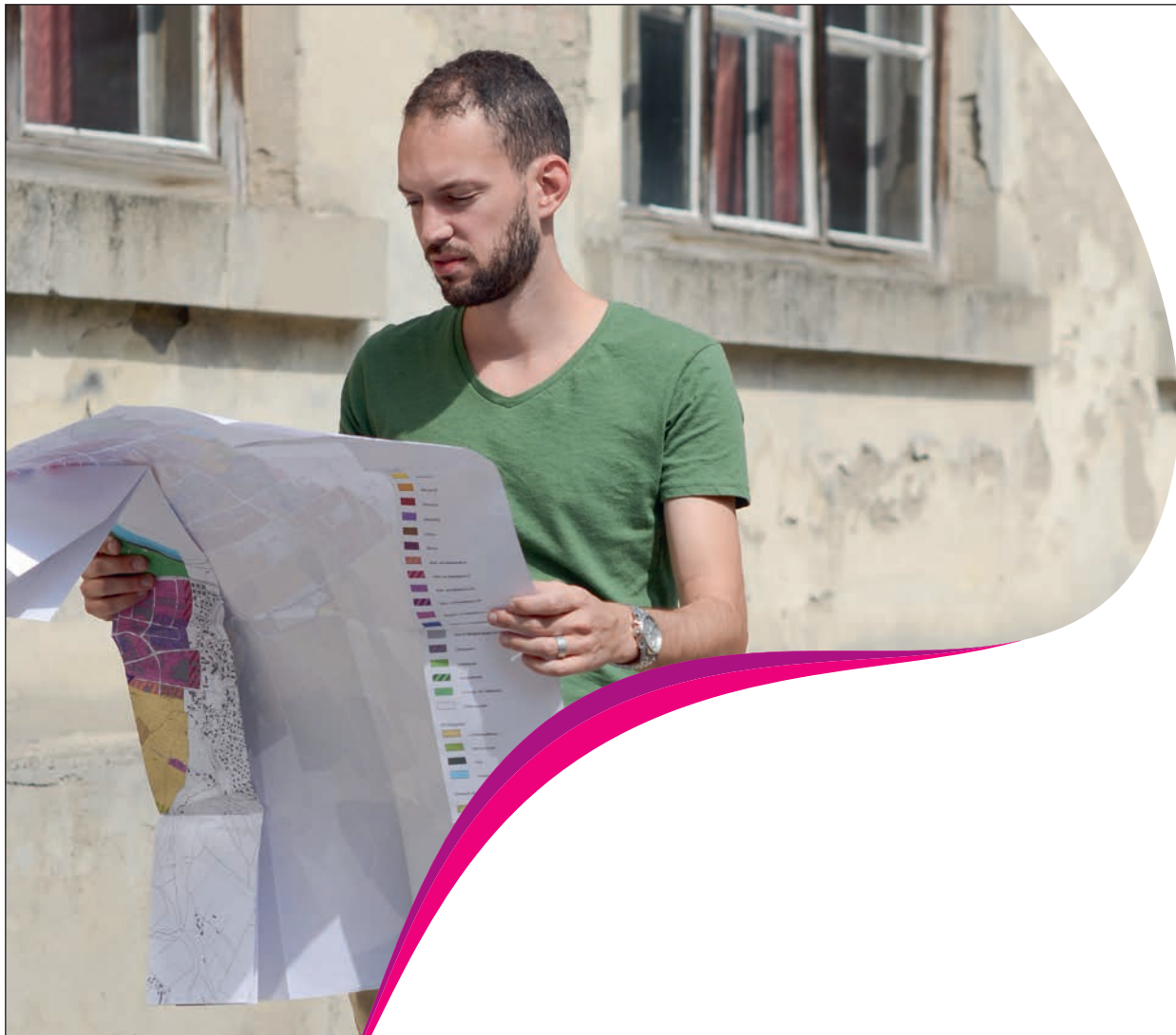
Quels conseils donneriez-vous aux estimateurs de demain?

Il est probable qu'on demande de plus en plus d'avoir un profil interdisciplinaire, par exemple en estimation et en sciences naturelles. L'estimateur immobilier est en contact avec beaucoup

de spécialités différentes. Je conseillerais donc de suivre des formations afin couvrir, au moins, deux domaines.

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

Un des aspects les plus importants à mes yeux: la décentralisation d'un bien sera de plus en plus demandée. Avec le travail à domicile, la présence au bureau est réduite, et des trajets domicile-travail plus longs sont possibles. S'y ajoutent un besoin croissant de proximité avec la nature et le développement technologique en matière de transport individuel motorisé. J'entends par là la demande croissante de voitures électriques et les progrès dans le domaine des voitures à conduite autonome. Autant de facteurs qui vont renforcer la demande pour les sites périphériques.



Besuchen Sie
unseren Online-
Infoabend.

Weiterbilden.
Weiterkommen.

Immobilien- management

ost.ch/wb-immobilienmanagement

Des données à n'en plus finir?

Pas avec ImmoDataCockpit!

imm^odatacockpit

données spatiales – illustré – facile à comprendre – en quelques clics

- ▶ Évaluation du site
- ▶ Portrait de la commune
- ▶ Permis de construire
- ▶ Annonces immobilières
- ▶ Prix et temps d'insertion
- ▶ Descriptif et images
- ▶ Graphiques et tableaux
- ▶ Estimation