



SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE S.A.
GENÈVE

GESCHÄFTSFÜHRUNG

Route de Chêne 36

Durchwahl:

Fax:

E-Mail:

Internet:

MwSt.-Nr.

1211 Genf 17

+41 58 / 810 30 43

+41 58 / 810 30 59

spgdirec@spg.ch

www.spg.ch

267 315

Unser Zeichen: TBM/mnd

Genf, Dezember 2012

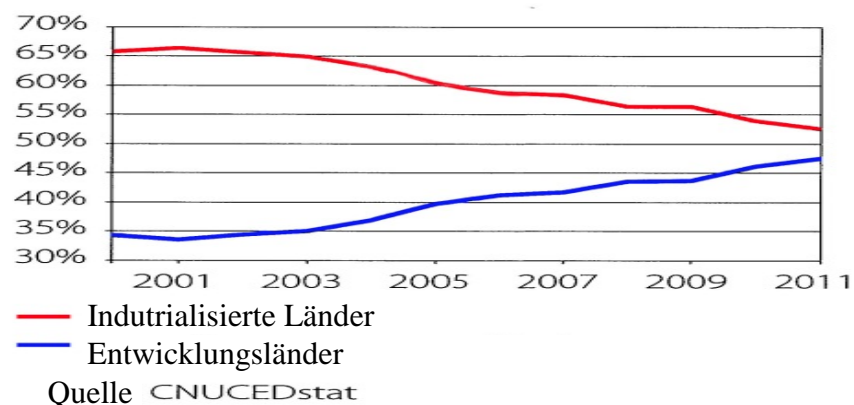
Sehr geehrter Herr, Sehr geehrte Frau,

Wie allemal zum Jahresende möchten wir unsere Betrachtungen zum vergangenen Jahr und die Aussichten auf das kommende mit Ihnen teilen.

Die Weltwirtschaft bleibt weiterhin instabil, und zu den Problemen, die uns bereits zur selben Zeit letzten Jahres bekannt waren (insbesondere die Kurssprünge des Euro, der unkontrollierte Anstieg der öffentlichen Verschuldung in den USA), gesellt sich nun auch die Befürchtung einer weichen oder gar harten Landung der chinesischen Wirtschaft. In diesem Zusammenhang erscheint es uns interessant, die sich gegenwärtig abzeichnende weltweite Umverteilung anhand von Zahlen des Kunstmarktes zu beleuchten. Im "alten Europa" sind wir uns wohl nicht genügend bewusst, dass wir unsere frühere wirtschaftliche Vormachtstellung kaum je zurückgewinnen werden. Beispielsweise im Bereich der Kunstversteigerungen nimmt China nach Umsatzzahlen nun vor den USA und Grossbritannien erstmalig den weltweit ersten Platz ein (mit über 40 % des weltweiten Handels). Betrachten wir ein anderes Kriterium: Sechs der zehn neuen Preisrekorde, die bei Versteigerungen von Werken zeitgenössischer Kunst auf der ganzen Welt erzielt wurden, betrafen asiatische Künstler. Und mit Ausnahme des berühmten "Schreis" von Munch stammen die zehn teuersten Zeichnung der Welt (mit Versteigerungspreisen zwischen immerhin 23 Millionen und 107 Millionen **pro Stück**) durchwegs von asiatischen Künstlern (die der breiten Öffentlichkeit bei uns kaum bekannt sind). Ein besserer Gesamtüberblick über diese weltweite wirtschaftliche Angleichung ist der besonders aufschlussreichen nachstehenden Grafik zu entnehmen. Die "neue Welt" ist zu einer schwergewichtigen Realität geworden, die auf uns nicht mehr unbedingt angewiesen ist.

Ausgleich der Weltkräfte

Anteil im Welthandel





Inzwischen bemüht sich die sogenannte "entwickelte" Welt, Prioritäten zu setzen und durch eine schwindelerregende Erhöhung der Geldmenge eine Depression zu verhindern. Dabei stellt sich nach wie vor die Frage, ob diese "Lösung" langfristig nicht zu einer beträchtlichen Inflation führe. Manche Wirtschaftswissenschaftler sind davon überzeugt, doch andere äussern ein interessantes Gegenargument: Ohne demografisches Wachstum sei eine inflationistische Expansion schlicht unmöglich, wie die bereits über 20 Jahre währende Erfahrung Japans zeige. (Weitere Informationen hierzu finden Sie unter: <http://bit.ly/investorinsight>). Und viele westliche Länder haben es entweder mit einer Alterung oder gar einem Rückgang ihrer Bevölkerung zu tun (am meisten von diesem Trend betroffen sind Deutschland, Polen, Bulgarien und Tschechien, während Österreich, Belgien, Ungarn, die Niederlande oder auch Griechenland noch gerade ein demografisches Gleichgewicht aufweisen).

In allen Fällen stehen die westlichen Wirtschaftsmächte inmitten eines Entschuldungsprozesses, der wahrscheinlich zehn bis fünfzehn Jahre dauern könnte, was bedeutet, dass wir uns ganz erkennbar an eine anhaltende Stagnation oder bestenfalls an ein schwaches Wachstum gewöhnen müssen.

Seitdem sich die makroökonomischen Bedingungen nun schon seit fünf Jahren nur schwer oder gar nicht voraussagen liessen (die Subprime-Krise brach im Sommer 2007 aus), muss gewissermaßen festgestellt werden, dass dieselbe Ungewissheit wohl auch noch in den kommenden 2-3 Jahren vorherrschen wird.

Die Schweiz befindet sich insgesamt in einer überraschend beneidenswerten Situation, wenngleich sie natürlich auch mit gewissen Schwierigkeiten, Ungewissheiten und drohenden Problemen zu kämpfen hat.

Im letzten Jahr konnten wir uns nicht vorstellen, dass unser Land 2012 einer Rezession entgehen könnte, und jetzt freuen wir uns natürlich darüber, dass wir uns anscheinend (zumindest bis jetzt) getäuscht haben! Zwar wurde das Wachstum ausgebremst und die Wirtschaft tendiert zu einer Stagnation, doch der Trend der vergangenen Jahre ist bis jetzt nicht gestoppt oder entgegengesetzt, was angesichts des heftigen Gegenwindes und des Zustandes der uns umgebenden Eurozone indessen sehr bemerkenswert ist (in den ersten drei Quartalen 2012 verlief die Entwicklung des PIB in der Eurozone durchwegs negativ). Die momentane Beständigkeit der Schweizer Wirtschaft ist entschieden überraschend: Das demografische Wachstum hält (dank des Migrationssaldos) an, die im internationalen Vergleich bereits niedrige Arbeitslosenquote ist auch weiterhin rückläufig und der Haushalt der Eidgenossenschaft verzeichnet 2012 einen soliden Überschuss, der sich auf etwa 1,4 Milliarden CHF belaufen dürfte (obgleich ursprünglich lediglich ein ausgeglichener Haushalt vorgesehen war). Es bleibt zu wünschen, dass diese positive Überraschung unsere Regierungsverantwortlichen eher dazu bringen wird, die (für die Wettbewerbsfähigkeit unseres Landes notwendigen) Investitionen zu beschleunigen, als eine jetzt schon sehr niedrige Verschuldung zu verringern (der derzeitige Satz nach den Maastricht-Kriterien liegt unter 19 % für die Eidgenossenschaft; der konsolidierte Satz für Eidgenossenschaft, Kantone, Kommunen **und** Sozialversicherungen bei 35 %!). Es sei zudem darauf hingewiesen, dass die Schweiz zu den sehr wenigen Ländern gehört, die ihre öffentliche Verschuldung zwischen 2007 und 2012 verringern konnten.



Diese Spitzenleistung in der Haushaltsführung 2012 beruht jedoch auch auf einer aussergewöhnlichen Geldmarkt-Situation: Die Eidgenossenschaft wird allein an Position Schuldzinsen über 1 Milliarde einsparen können. So konnte sie beispielsweise seit August 2011 jeden Monat dreimonatige Anleihen mit negativen Zinssätzen aufnehmen! Der Zinssatz eidgenössischer Bundesobligationen mit einer Laufzeit von zehn Jahren, der sich im Januar 2010 noch auf 2 % belief, ging bis September 2012 auf 0,6 % zurück. Eine wenn nicht überraschende so doch zumindest vielsagende Entwicklung zeichnete sich im internationalen Vergleich ab: Zum ersten Mal seit zehn Jahren fiel der Zinssatz für Schweizer Bundesobligationen mit zehnjähriger Laufzeit unter den Zinssatz vergleichbarer japanischer Obligationen. Dennoch haben wir es natürlich auch mit Schwierigkeiten und Herausforderungen zu tun: Besondere Sorge macht die Zukunft des Schweizer Finanzplatzes (unsere Zeitschrift *IMMORAMA* hatte diesem Thema im Herbst ein ganzes Dossier gewidmet), und derzeit ist eine Umstrukturierung des Bankensektors im Gange.

Nachdenken sollten wir auch über die Attraktivität der Schweiz für ansässige Ausländer: Zunächst sei festgestellt, dass der von manchen vorausgesagte Zustrom "französischer Steuerflüchtlinge" nicht stattgefunden hat; nach Angaben mancher Steuerexperten scheinen Länder wie Belgien oder England hier erfolgreicher gewesen zu sein. Zum anderen machen sich die in der Schweiz ansässigen Ausländer Gedanken über ihre Zukunft, und es sieht so aus, als habe die Diskussion über eine Abschaffung der Pauschalbesteuerung ebenso wie die Initiative der Sozialisten zur Einführung einer Bundessteuer auf Erbschaften oder die heftigen Angriffe gegen den Schweizer Finanzplatz ein Klima der Unsicherheit geschaffen, das dem Image und der Attraktivität unseres Landes abträglich ist. Es ist also nicht der Zeitpunkt für selbstgefälliges Wohlgefühl. Vielmehr sollten wir mit Ernst und Gründlichkeit zeigen, dass unser Land eine glaubwürdige und solide Zukunft als Gastland für Privatpersonen und Unternehmen bietet.

Auch die Entwicklung auf dem Immobilienmarkt beschäftigt die Gemüter, und in dieser Hinsicht sind die Massnahmen zur Begrenzung der Hypothekarschulden sicherlich als positiver Beitrag zu einer sanften Landung zu werten: Seit dem 1. Juli 2012 können die für den Erwerb einer Wohnung erforderlichen Eigenmittel von 20 % nicht mehr in voller Höhe aus einem Vorsorgefonds entnommen werden. Stattdessen sind diese Eigenmittel zur Hälfte (also zu 10 %) direkt vom Käufer aufzubringen. Und auch bezüglich der Tilgung von Hypothekenschulden wurde eine neue Verpflichtung eingeführt, die darauf abzielt, dass diese nach 20 Jahren nicht mehr als 65 % des Objektwertes betragen dürfen.

Diese nicht übermässig rigorosen, sondern ausgewogen und angemessen erscheinenden Massnahmen fördern den Erhalt eines gesunden Immobilienmarktes und tragen dazu bei, das Risiko eines plötzlichen zukünftigen Zusammenbruchs zu verhindern. Bereits jetzt konnten sie helfen, die Gefahr einer Überhitzung abzumildern, indem sie die spekulative Leidenschaft dämpften, die von gewissen Akteuren (Käufern, Bauträgern, Kreditinstituten) entfaltet wurde, während sich in den letzten Jahren ein beachtlicher Anstieg der Hypothekendarlehen (die Gesamtsumme stieg von 542 Milliarden im Jahre 2005 auf 800 Milliarden in 2012) abzeichnete, eine Entwicklung, die eine begrüssenswerte "Erholungspause" einschalten liess.



Wenn wir auch vorstehend von einer sanften Landung sprachen, so ist diese noch keineswegs besiegelt: Manche Immobilienprojekte der letzten Zeit sind auf "optimistischer", wenn nicht gar auf rein spekulativer Grundlage entstanden, und es bleibt noch abzuwarten, wie sie sich auf den Immobilienmarkt auswirken werden, wenn sie nach ihrer Fertigstellung nicht in förderlicher Frist verkauft oder vermietet werden können. Und Hilfe ist in keinem Fall aus dem Ausland zu erwarten, denn die zuständige Kommission des Bundesparlaments hat (entgegen der Stellungnahme des Bundesrates) eine Lockerung der Lex Koller, die den Verkauf von Ferienwohnsitzen an im Ausland ansässige Personen beschränkt, ganz klar abgelehnt. Es sei an dieser Stelle angemerkt, dass die Hypothekenzinsen weiterhin gesunken sind: Während ein festverzinsliches Darlehen mit einer Laufzeit von 10 Jahren Ende 2009 für einen Satz von etwa 3 %, Ende 2010 für etwa 2,75 % und Ende 2011 für etwa 2 % erhältlich war, beläuft sich der Zinssatz derzeit auf ca. 1,75 %.

Die Entwicklung des Immobilienmarktes in Genf und der Region Genfersee verlief je nach Segment unterschiedlich: Die Preise für Renditeobjekte sind nach wie vor äusserst hoch. Denn das Angebot ist knapp (nur wenige Eigentümer bestehender Immobilien möchten verkaufen, und die Anbieter von Neubauten bevorzugen einen Verkauf als Stockwerkeigentum); die Käufer stehen oft unter dem Druck, ihre verfügbaren Mittel anlegen zu müssen und geben sich daher infolge des allgemeinen Renditerückganges mit immer geringeren Erträgen zufrieden.

Spürbar ist eine Verlangsamung im Wohnungssegment (Einfamilienhäuser und Wohnungen): Für die Finanzierung wird immer mehr Zeit benötigt, die Käufer sind vorsichtiger geworden (der von einer gegenseitigen Überbietung der Käufer bestimmte Markt hat sich schnell zu einem Markt der Gegenangebote entwickelt), das Angebot steigt trotz nachlassender Nachfrage, und der endgültige Abschluss eines Geschäfts erfolgt im Durchschnitt immer später. Über diese Trendumkehr können sich zumindest die Medien freuen, die ein zunehmendes Anzeigenvolumen verzeichnen!

Sehr deutlich ist der Rückgang bei der Vermietung von Immobilien der gehobenen Kategorie: Die Nachfrage ist zurückgegangen und auch die Budgets der Mietinteressenten gehen zurück, sodass Mietpreis-Verhandlungen mittlerweile sehr häufig sind.

Was den Verkauf von Luxusresidenzen anbelangt (den wir dank unserer zu Christie's International Real Estate gehörenden Gesellschaft SPG Finest Properties besonders gut beobachten können), ist die Nachfrage eher gering (siehe auch unsere Beobachtungen zur Attraktivität der Schweiz, Seite 3), was auch für die tatsächlich abgeschlossenen Geschäfte gilt. Es handelt sich dabei allerdings in jedem Fall um einen Nischenmarkt, auf dem es Jahr für Jahr zu einer kleinen Anzahl von Geschäftsabschlüssen kommt. Wir haben uns einmal die Mühe gemacht, alle in Genf erfolgten Verkäufe von Villen und Wohnungen mit einem Preis von über 10 Millionen Franken zu beziffern. Dabei konnten wir feststellen, dass sich die Verkäufe in der Zeit zwischen 2009 und 2012 auf 15 bis 20 Geschäftsabschlüsse pro Jahr mit einem jährlichen Geschäftsvolumen von 200 bis 330 Millionen Franken beliefen. Diese Zahlen belegen, dass die Medien – die sich (verständlicherweise) immer wieder über die Wirkung freuen, wenn sie einen Bericht über einen Geschäftsabschluss in Höhe von 74 Millionen Franken publizieren – diesen Markt schon immer überbewertet haben. Betrachtet man die Zahlen nämlich genauer, kann man feststellen, dass dieses so bedeutende Geschäft im beobachteten Zeitraum der einzige Verkauf eines Wohnobjekts für einen Preis von über 50 Millionen Franken war (dank dieser statistischen Untersuchung konnten wir übrigens feststellen, dass SPG Finest Properties in diesem Segment einen hohen Marktanteil hat).



Auch bei der Vermietung von Büros (und anderen gewerblich oder beruflich genutzten Flächen) lässt sich eine Trendumkehr beobachten: Die Flächen leerstehender Büro- oder Geschäftsräume haben sich innerhalb eines Jahres mehr als verdoppelt. Diese Zunahme ist auch auf den Zuwachs fertiggestellter Büroflächen zurückzuführen, und da sich zudem immer mehr Büroflächen in Bau befinden, wird sich der Bestand in den kommenden Jahren noch weiter erhöhen.

Dieser zunächst auffallende Trend muss insofern relativiert werden, als sich die Leerstandsquote auf einem relativ niedrigen Niveau bewegt (zwischen 1 und 1,5 %), die jede beliebige Stadt der westlichen Welt vor Neid erblassen lassen würde. Zudem sind wir von der Leerstandsquote, die beispielsweise zu Beginn der 2000er Jahre zu beobachten war, noch weit entfernt (vgl. nachstehende Tabelle).



Letztendlich ist diese Entwicklung nicht schlechtweg negativ, da sie den Platz Genf für die Ansiedlung neuer Unternehmen attraktiv macht.

Schliesslich müssen wir noch auf den Bau neuer Wohnungen zu sprechen kommen, ein Thema, das in einem schon immer von starkem Wohnungsmangel betroffenen Kanton von entscheidender Bedeutung ist: Die Anzahl der in Bau befindlichen Wohnungen befindet sich auf einem historischen Höchststand (über 3500), und auch die in den ersten drei Quartalen 2012 erbauten/fertiggestellten Wohnungen übersteigen die Zahlen der vorangegangenen Jahre deutlich. Die Ziffern der letzten beiden Quartale sind sogar die höchsten seit sieben Quartalen. Dies könnte zu einer gewissen Entspannung beitragen, wenn das demografische Wachstum nicht gleichzeitig genauso schnell voranschreiten würde wie in den letzten Jahren.



Ein heikles Thema ist nach wie vor die Raumplanung im Kanton Genf. Nachdem unsere Sorge im letzten Jahr noch einer möglichen Blockierung bestimmter städtebaulicher Projekte galt, können wir uns in diesem Jahr über die zufriedenstellende Lösung für das Projekt der "Grands Esserts" in Veyrier freuen: Der erzielte Kompromiss ist insofern intelligent, als er nicht darauf verzichtet, das gesamte bebaubare Potential der Zone zu nutzen (anders gesagt hat der Staat keine Verringerung der Bebauungsdichte akzeptiert) und lediglich einen zeitlich gestaffelten Bau vorsieht. Dadurch kann die Gemeinde die Ankunft neuer Bewohner "lenken" und nach und nach die erforderlichen Infrastrukturen schaffen. François Longchamp, der neue Leiter der Stadtplanungsbehörde, musste nicht viel Zeit verlieren, diese Lösung zur Freisetzung eines Potentials von 800 Wohnungen zu finden, welche den wesentlichen Vorteil besitzt, weder den Weg in die Zukunft zu verbauen noch Flächen zu verschwenden. Darüber hinaus hat der Staat als Garant für die Umsetzung städtebaulicher Verfahren im Kanton damit ein klares und unmissverständliches Signal an die Gemeinden und die Bevölkerung gerichtet: Über den Zeitplan und die einzelnen Etappen der städtebaulichen Entwicklung lässt sich vielleicht verhandeln, nicht jedoch über Grundsatzfragen und Inhalte wie insbesondere die Bebauungsdichte.

Im Zusammenhang mit den geltenden Baubestimmungen weisen wir auf die im Juli 2012 verabschiedete Änderung der Genfer Verordnung über Schadstoffe in Gebäuden hin. Der Eigentümer einer vor 1991 errichteten Immobilie muss nun vor der Durchführung irgendwelcher Arbeiten (Abriss – Wiederaufbau und auch Renovierung) durch Vorlage der Bescheinigung eines staatlich anerkannten Sachverständigen sicherstellen, dass in den von diesen Arbeiten betroffenen Gebäudeteilen kein Asbest vorhanden ist. An dieser Stelle sei daran erinnert, dass die Verwendung von Asbest in der Schweiz zwar seit 1991 verboten ist, dass der in grossem Umfang verwendete Stoff jedoch noch in vielen Materialien wie Kachelkleber, Fensterdichtungen, Isolierungen von Sicherungskästen, bestimmten Parkettböden und Bodenbelägen (Linoleum), PVC-Elementen oder manchen im Heizungsbau verwendeten Elementen vorhanden ist (die Aufzählung ist nicht vollständig). Es kann daher erforderlich sein, vor der Renovierung einer frei werdenden Wohnung die Entnahme von Proben und die erforderlichen Untersuchungen zu veranlassen. Sollte dabei Asbest entdeckt werden, können sich daraus natürlich beträchtliche Zusatzkosten ergeben, die mehr als 20 bis 30 % des für die Renovierung vorgesehenen Budgets ausmachen können.

Wenn diese Diagnose nach und nach erfolgt, nimmt sie einige Zeit in Anspruch und führt dabei zu einem zusätzlichen Leerstand der Wohnung. Wir empfehlen Ihnen daher, bereits jetzt eine Überprüfung Ihrer gesamten Immobilie (sofern diese von der Regelung betroffen ist) vornehmen zu lassen. Auf diese Weise erhalten Sie einen umfassenden Bericht, dessen Kosten niedriger sind als mehrere Einzelanalysen, die nach und nach mit jedem Mieterwechsel durchgeführt werden.

Die Kosten der Überprüfung eines gesamten Gebäudes mit etwa 20 Wohnungen und gemeinsam genutzten Gebäudeteilen können sich auf etwa 10'000.- bis 15'000.- Franken belaufen. Wir verhandeln derzeit mit spezialisierten Firmen über einen pauschalen Gruppenpreis, der die Grösse des von unserer Gesellschaft verwalteten Bestandes berücksichtigt und allen unseren Kunden zugutekommen könnte. Wir werden sicherlich noch einmal darauf zurückkommen.



Wenn wir die wirtschaftliche Situation in Genf betrachten, so lässt sich feststellen, dass diese sich insgesamt gut behaupten konnte. Für das kommende Jahr ist jedoch mit einer eher negativen Entwicklung zu rechnen, obwohl die bestehenden Parameter ein eher uneinheitliches Bild abgeben. Die Bevölkerung nimmt zu, die Arbeitslosigkeit geht zurück, während das Lohn- und Gehaltsaufkommen sinkt, das BIP des Kantons etwas zurückgeht und die Konten des öffentlichen Haushalts sich deutlich verschlechtern (was zum Teil auf einen Rückgang der Einkommen der Steuerpflichtigen zurückzuführen ist). Besonders wahrscheinlich ist, dass die (mit einem Personalabbau verbundene) Umstrukturierung des Finanz- und Bankensektors (der nach dem öffentlichen Sektor der zweitwichtigste Sektor in der Wirtschaft des Kantons ist) im Jahre 2013 schwerwiegende Auswirkungen auf die Entwicklung der Genfer Wirtschaft haben wird.

Ein weiteres wichtiges Thema nicht nur für die Wirtschaft sondern auch für das Image des Kantons sowie für die Finanzierbarkeit seiner Aufgaben ist das Problem der Sanierung der öffentlichen Vorsorgekassen (CIA, Vorsorgekasse des Lehrpersonals öffentlicher Bildungseinrichtungen und der Verwaltungsbeamten des Kantons Genf, und CEH, Vorsorgekasse der Mitarbeiter öffentlicher medizinischer Einrichtungen des Kantons Genf). Dieses Thema ist Gegenstand einer für März 2013 vorgesehenen Volksabstimmung, deren Ergebnis mehr denn je offen ist, da sowohl die extreme Linke als auch die konservative Rechte aus völlig entgegengesetzten Gründen gegen diese Sanierung sind: die Linke, weil die Beamten durch diese Reform ihrer Rentenbedingungen benachteiligt werden und die Rechte, weil durch die Reform angeblich übermässige Privilegien aufrechterhalten werden, für die es im Privatsektor keine vergleichbaren Leistungen gibt (insbesondere die Übernahme von zwei Dritteln der BVG-Prämie durch den als Arbeitgeber auftretenden Staat).

Über dieser äusserst wichtigen Frage – Muss die Gemeinschaft Rekapitalisierungskosten übernehmen, die sich über einen Zeitraum von 40 Jahren auf insgesamt 7 Milliarden belaufen, und gegen welche die Kosten für die Rettung der BCGe vergleichsweise eine mindere Affäre waren? – darf eine grundsätzliche Frage nicht in Vergessenheit geraten: Wie konnte es soweit kommen, dass eine der betroffenen Kassen einen Deckungsgrad von unter 50 % (genau genommen 47 % im Mai 2012) aufweist?

Während sich der Staat in dieser Angelegenheit der Sanierung seiner Pensionskassen ausschliesslich (und zudem verspätet) reaktiv verhielt, konnte er im Bereich der Unternehmensbesteuerung taktische Voraussicht beweisen. Es sei daran erinnert, dass die Schweiz und Genf auf Druck der EU die unterschiedliche (d.h. günstige) Besteuerung bestimmter ausländischer Unternehmen (*sociétés auxiliaires* und Sitzgesellschaften) in Zukunft beenden müssen. Der Plan der Genfer Regierung sieht vor, die europäischen Anforderungen durch eine neue einheitliche Besteuerung des Gewinns zu einem Satz von 13 % zu erfüllen. Dies würde für die mit dem derzeit günstigsten Satz von 11 % besteuerten Unternehmen eine sehr bescheidene Erhöhung und für alle anderen, die derzeit mit 24 % besteuert werden, eine bedeutende Entlastung darstellen. Die Umsetzung dieses Plans ist noch nicht gesichert und in jedem Fall erst für 2017-2018 vorgesehen. Doch wie auch immer dieses Projekt ausgehen mag, ist die mutige Voraussicht unserer Regierung zu beglückwünschen, die einen konkreten Vorschlag macht und verhindern möchte, dass ein wichtiger Wirtschaftszweig (die betroffenen ausländischen Unternehmen bedeuten für unseren Kanton 20'000 direkte Arbeitsplätze) im Ungewissen über die künftige Entwicklung seiner Steuerlast gelassen wird. Und all jene, die der Meinung sind, dass diese Steuersenkung angesichts der Haushaltsprobleme des Kantons zu einem schlechten Zeitpunkt kommt, seien daran erinnert, dass Genf der Kanton mit der höchsten Steuerlast in der gesamten Schweiz ist und es an der Zeit ist, diesen Trend umzukehren.



Zu den Erfolgen der SPG-Gruppe und ihrer Tätigkeit sei gesagt, dass unsere Abteilung SPG Asset Development (Koordination von Bauträgerprojekten) etwa 8'500 m² Bürofläche im Saint-Georges Center innerhalb der vorgesehenen Fristen und ohne Überschreitung des geplanten Budgets an ihren Mieter übergeben konnte. Ohne falsche Bescheidenheit, freuen wir uns über die architektonische Qualität dieser Immobilie und sind besonders stolz darauf, dass es uns gelungen ist, den Bauherrn davon zu überzeugen, einen internationalen Architektenwettbewerb organisieren zu dürfen, durch den ein Objekt mit besonders anspruchsvoller Architektur gewährleistet werden konnte. Dabei wurden nicht nur das äussere Erscheinungsbild der Immobilie sondern auch die kleinsten Details der Innenausstattung und natürlich die Energiebilanz (Minergie-Label) berücksichtigt. Besondere Aufmerksamkeit galt auch der nächtlichen Beleuchtung, die nicht nur in ästhetischer Hinsicht sondern auch in Bezug auf ihren Energieverbrauch optimiert wurde: Zum einen ist ihr Verbrauch mit 8'000 bis 13'000 Kwh pro Jahr und jährlichen Kosten von CHF 2'000.- äusserst gering und zum anderen wird der Verbrauch durch den Einbau von Solarpanelen auf dem Dach bei weitem gedeckt. Wir sind der Meinung, dass eine qualitativ hochwertige und ästhetisch angenehme Architektur nicht als überflüssiger finanzieller Mehraufwand sondern vielmehr als ein dem Gemeinwohl dienender Beitrag zur Verschönerung der Innenstadt betrachtet werden sollte.

Aus vergleichbaren Gründen haben wir uns auch für die Renovierung, Umgestaltung und Aufstockung unseres Geschäftssitzes in der Route de Chêne 36 dazu entschieden, einen internationalen Architektenwettbewerb zu organisieren. In administrativer Hinsicht war es kein einfaches Projekt (eine Aufstockung um zwei Etagen von jeweils etwa 380 m² beginnt zunächst mit einer Überbauungsordnung, dem *plan localisé de quartier*). Mit den etwa dreissig Monate dauernden Arbeiten konnte jedoch in diesem Sommer begonnen werden. Zu diesen Arbeiten gehören ein Austausch der kompletten Heizungs- und Belüftungsanlage, die Neugestaltung der Fassade, die Aufstockung um zwei Etagen und eine beträchtliche Verbesserung der Energiebilanz des Gebäudes, dem somit das Minergie-Label verliehen werden kann.

Für uns ist dieses Projekt von besonderer strategischer Bedeutung. Denn zum einen werden wir unsere Agentur für den Verkauf von Wohnungen wieder in den Geschäftssitz integrieren können und zum anderen wird uns diese Erweiterung eine zusätzliche Reserve von fünfzig Arbeitsplätzen bieten, mit denen wir verschiedene Wachstumspläne für die Zukunft bewältigen können.

In diesem Jahr konnten wir auch die neuen Zweigniederlassungen unserer Gruppe in Lausanne eröffnen: eine von Rytz & Cie SA für die Immobilienverwaltung und -vermittlung und die Koordination von Bauträgerprojekten und eine von SPG Finest Properties für Wohnimmobilien der gehobenen Klasse (gleichzeitig wurde eine weitere Vertretung von SPG Finest Properties in Nyon eröffnet). An dieser Stelle möchten wir auch die Entwicklungsstrategie unserer Gruppe ansprechen: In der festen Überzeugung, dass Wachstum kein Zweck an sich ist, verweigern wir uns einer Expansion um jeden Preis; aus dem gleichen Grunde vermeiden wir auch die Gründung immer weiterer Niederlassungen, die zu einer immer grösseren geografischen Streuung führen würde. Die Achse Genf-Lausanne entspricht jedoch fast schon einer städtischen Einheit, einer Art von Metropole, die in Zukunft immer enger zusammenwachsen wird. Wir betrachten es daher als Vorteil, als logische Ergänzung unserer durch Rytz & Cie SA gewährleisteten Vertretung an der Waadtländer Seeküste in beiden Städten verwurzelt zu sein.



Wir ergänzen diese geografische Ausdehnung unseres Netzes durch eine zunehmende Verbreitung unserer Veröffentlichungen: So stieg die Auflage unserer Zeitschrift *L'INFORMATION IMMOBILIERE* in diesem Jahr um fast 30 % (derzeitige Gesamtauflage: 95'000 Exemplare), während die Auflage unserer für alle Haushalte bestimmten Veröffentlichung *IMMORAMA* sogar um 40 % zunahm (und somit eine Auflage von 300'000 Exemplaren erreicht; es handelt sich um das wichtigste Printmedium für Immobilienanzeigen in der Romandie, das zudem auch noch einen redaktionellen Teil mit qualitativ hochwertigen Beiträgen enthält). Diese Publikationen sind ein wichtiges Marketing-Instrument, das wir ausschliesslich den Kunden unserer Gruppe zur Verfügung stellen. Wir möchten an dieser Stelle noch kurz auf unsere Marketing-Strategie eingehen, der wir – vor allem im Hinblick auf den Verkauf und die Vermietung der uns anvertrauten Objekte – eine st ndige Aufmerksamkeit widmen: Unsere Veröffentlichungen bilden den gedruckten Teil dieser Strategie, der auch im digitalen Zeitalter aufrechterhalten und sogar ausgebaut werden muss, damit die Informationen auch dann zu unseren Kunden "getragen" werden, wenn sie nicht aktiv auf der Suche sind. Mit ebenso grossem Aufwand widmen wir uns natürlich auch der digitalen Kommunikation, wie man an unseren grunderneuertem Websites www.spg.ch und www.rytz.com aber auch an den Mobil-Versionen dieser Internetseiten und den im Apple Store kostenlos erhältlichen Apps "SPG" und "RYTZ" sehen kann. Darüber hinaus erscheinen unsere zur Vermietung und zum Verkauf stehenden Objekte selbstverständlich auch in allen wichtigen Schweizer Portalen für Immobilienanzeigen.

An dieser Stelle möchten wir die zu unseren Kunden gehörenden Immobilieneigentümer noch einmal auf unser - schon länger bestehendes - Angebot aufmerksam machen, die Verwaltungskonten der Immobilien online (SPG online / Rytz online) abzurufen. Für unsere Kunden bedeutet dies nicht nur zusätzlichen Komfort (mit der Möglichkeit, an jedem Wochentag rund um die Uhr über einen gesicherten Zugang nicht nur alle Immobilienkonten, sondern auch die Mieteinnahmen, die neu abgeschlossenen oder laufenden Mietverträge und die für jedes einzelne Gebäude abgeschlossenen Verträge abzurufen); dieses Angebot bezeugt die völlige Transparenz, mit der wir die uns anvertrauten Verwaltungsauftr ge erfüllen möchten. Auch wenn dieses Angebot mittlerweile keine besondere technische Herausforderung mehr darstellt, wird es bei Weitem noch nicht von allen Vertretern unserer Branche angeboten!

Zum Abschluss möchten wir uns ganz herzlich dafür bedanken, dass Sie unserer Gesellschaft treu geblieben sind und Ihnen und Ihrer Familie ein frohes Fest und alles Gute für das kommende Jahr wünschen.

SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE

T. Barbier-Mueller
Stellvertretendes
Verwaltungsratsmitglied

P. Buzzi
Direktor

Zu Ihrer Information weisen wir darauf hin, dass dieses Schreiben auch in französischer und englischer Sprache erhältlich ist.