



SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE S.A.
GENÈVE

**N'OUBLIEZ PAS DE SÉLECTIONNER
VOTRE ÉTIQUETTE !**

*Lettre aux propriétaires
En-tête personnalisée aux réf. du groupe
Adresse à personnaliser*

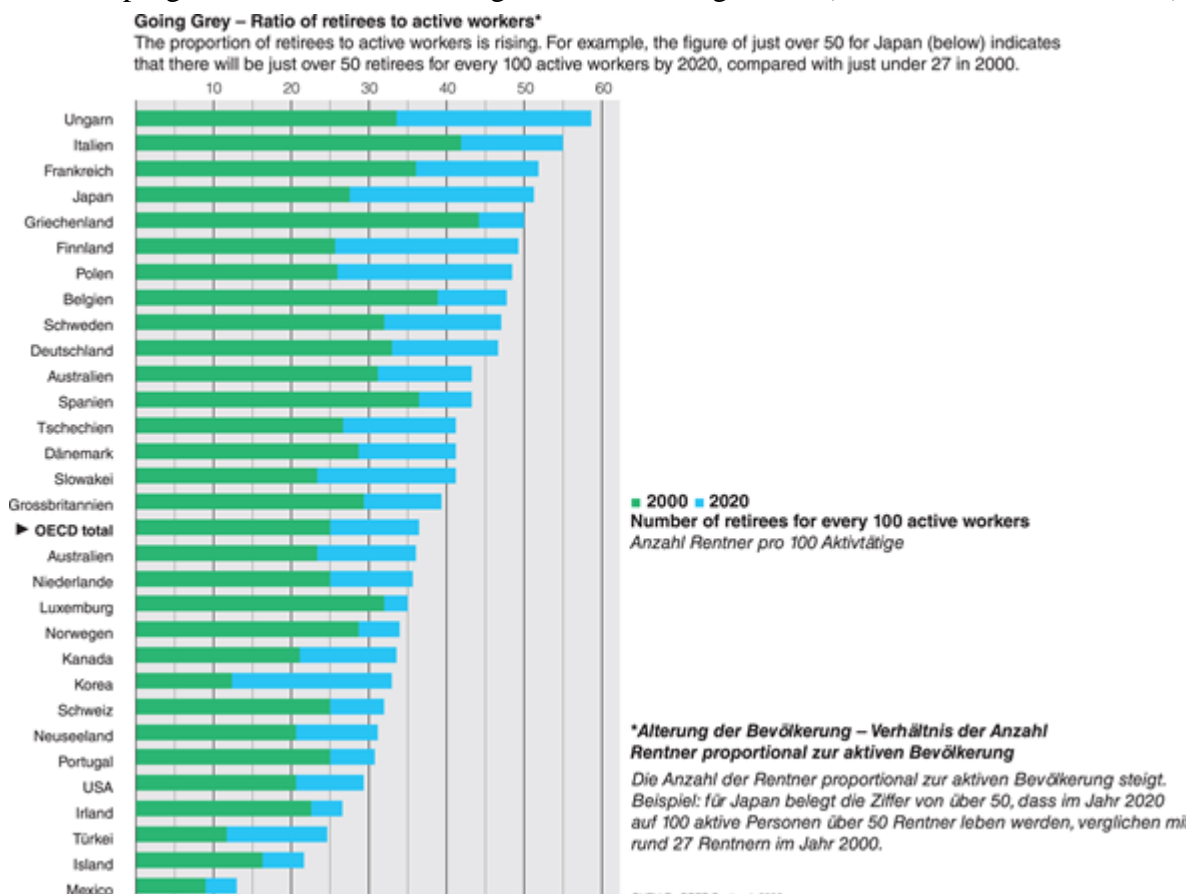
Unser Zeichen : TBM/mnd

Genf, den *date à personnaliser*

Sehr geehrter Herr Xxxxx / Sehr geehrte Frau Xxxx,

Diejenigen unter Ihnen, die unseren Brief seit mehreren Jahren lesen, wissen, dass wir die Zeit kurz vor Jahresende jeweils gerne nutzen, Ihnen unsere Einschätzung der aktuellen Lage und der Zukunftsaussichten darzulegen. Dabei wollen wir – so kurz wie möglich – auch den weltwirtschaftlichen Kontext ansprechen, bevor wir näher auf die Lage in der Schweiz eingehen und Ihnen schliesslich unsere Analyse der Situation auf dem Immobilienmarkt vorlegen möchten.

In Bezug auf die Lage der Weltwirtschaft, erscheint es uns zweckmässig, an dieser Stelle Charles Munger, einen Partner Warren Buffetts, zu zitieren, der zur nüchternen Feststellung gelangte: "If you are not confused about the economy, you don't understand it very well." In der Tat wirft die derzeitige Situation mehr Fragen auf als sie Antworten gestattet, die gegenwärtige Lage ist recht befremdend und paradox: Auf der einen Seite haben wir es mit stark verschuldeten Industrie- und Schwellenländern, einem in mehrfacher Hinsicht bestehenden strukturellen Ungleichgewicht und einer vorprogrammierten Überalterung der Bevölkerung zu tun (siehe nachstehende Grafik),





die ein bereits geschwächtes System noch mehr belasten wird (Europa scheint am Rande einer Deflation zu stehen).

Auf der anderen Seite können sich zahlreiche Vermögenswerte wie Börsen- oder Immobilienwerte und auch Kunstwerke einer immer euphorischeren Bewertung erfreuen: ein Diamant für 30 Millionen USD... ein Pferd für 11 Millionen Euro... ein Thunfisch (!) für 736'000.- USD... eine Wohnung in New York für über 90 Millionen USD... ein zeitgenössisches Kunstwerk (Gemälde), das für mehr als 140 Millionen USD versteigert wird... So wird ersichtlich, dass die von den Zentralbanken betriebene Politik einer massiven quantitativen Lockerung ihre Wirkung zeigt. Aber können Probleme, indem sie auf einen späteren Zeitpunkt aufgeschoben werden, wirklich besser gelöst werden, ohne in der Zwischenzeit neue Blasen zu schaffen? Und was ist dran an dem Vergleich zwischen dieser Politik des leichten und reich vorhandenem Geldes und der Droge eines Süchtigen, der eine immer höhere Dosis benötigt, um dieselbe Wirkung zu erzielen? Können unsere Volkswirtschaften irgendwann überhaupt wieder ohne diese massive und dauerhafte Zufuhr kostenlosen Geldes funktionieren?

Oder befinden wir uns vielleicht doch in der Situation, die der Philosoph Luc Ferry einst in unserer Zeitschrift *L'INFORMATION IMMOBILIERE* beschrieb? Nach seinen Erfahrungen an der Spitze eines Ministeriums verglich er die Politik damals (im Frühjahr 2007) mit einem Rodeo: *"Es geht überhaupt nicht darum, irgendwohin zu kommen, sondern nur darum, sich solange wie möglich auf dem Tier zu halten."* Der luxemburgische Premierminister (Jean-Claude Juncker) drückte es auf seine Weise aus: *"Wir wissen alle, was zu tun ist, wir wissen aber nicht, wie wir wiedergewählt werden, wenn wir es machen."* In anderen Worten: Haben unsere politisch Verantwortlichen wirklich den Ehrgeiz und/oder die notwendige Überzeugung, die Probleme zu lösen, mit denen es unsere Gesellschaften zu tun haben, oder wollen sie in erster Linie nur "im Sattel bleiben"?

Die Fragen stehen hier eindeutig im Vordergrund, doch sie zu stellen, kann dazu führen, die von den Medien mehr oder weniger unüberlegt weitergegebenen Nachrichten kritisch und distanziert zu hinterfragen.

Das Beharrungsvermögen der Schweizer Wirtschaft ist bislang recht aussergewöhnlich. Ein Grund dafür ist sicherlich die Dynamik unserer Exportunternehmen, denen die für den Wechselkurs von EUR und CHF geschaffene Mindestkurspolitik der SNB zugutekommt. Die positive Entwicklung des BIP, die sich seit zwei Jahren Quartal für Quartal beobachten lässt, möchte man jedoch fast schon als unglaublich bezeichnen. Und es soll auch nicht unerwähnt bleiben, dass unser Bundeshaushalt seit 8 Jahren, und auch 2013, Jahr für Jahr entweder einen Überschuss aufweist oder zumindest ausgeglichen ist (auch für 2014 wird ein ausgeglichener Haushalt veranschlagt).

Allerdings hat der **deutliche Trend zur Überregulierung** – der zweifellos auch auf den helvetischen Hang zum Perfektionismus zurückzuführen ist – ein wirklich alarmierendes Niveau erreicht. Bereits seit Jahren zeichnet sich dies im Immobiliensektor, und in besonderem Masse in Genf, ab: hier wird ganz deutlich, dass der fanatische und immer stärker werdende Interventionismus des Staates in diesem Sektor zuallererst einen Mangel an Wohnungen mit sich bringt (vergleichbar beispielsweise mit den strengen französischen Auflagen für den Arbeitsmarkt, die vor allem das Problem der Arbeitslosigkeit verschlimmern). Heute sind jedoch auch andere Branchen in besorgniserregendem Masse betroffen. Dies gilt insbesondere für den Bankensektor, der sich mit vom Staat gebundenen Händen mehr schlecht als recht hält... mit konkreten Konsequenzen, die nun schliesslich deutlich sichtbar werden : Banken schliessen oder geben ihre Banklizenz zurück.



Und an dieser Stelle möchten wir noch einmal Luc Ferry (aus seinem oben genannten Kommentar) zitieren: "*Unsere Gesellschaften werden in immer stärkerer Masse von Ängsten überschwemmt*", ein Problem, das zum Ruf nach immer stärkerer Kontrolle und mehr Sicherheit und damit auch nach stärkerer Reglementierung führt, ohne dass irgendjemand die Verhältnismässigkeit der ergriffenen Massnahmen infrage stellen würde.

Es besteht jedoch eine reale Gefahr, dass die entwickelten und sogar die leistungsstarken Volkswirtschaften, wie die der Schweiz, unter der Last einer Reglementierung ersticken, welche die Rahmenbedingungen verschärft und verkompliziert und zu einer faktisch kartellartigen Abschottung (zugunsten bestehender und/oder grösserer Unternehmen) führt, indem sie Start-up-Unternehmen oder jungen Unternehmern den Zugang zum Markt verwehrt.

Lassen Sie uns an dieser Stelle einen konkreten und konstruktiven Vorschlag wagen: Wenn auch niemand die Notwendigkeit eines Parlaments bestreiten möchte, das seinen Beitrag zu einem gesetzlichen Mindestrahmen für die Gewährleistung der Sicherheit und Gleichheit zwischen den Bürgern leistet, so wird es in unseren entwickelten und durch Gesetze jedweder Art weitgehend geregelten Gesellschaften in Zukunft doch sicherlich erforderlich sein, neben dem Legislativorgan des Parlaments **eine zusätzliche Kammer einzurichten, deren einzige Aufgabe darin besteht, die Abschaffung oder Lockerung bestimmter Gesetze oder Verordnungen vorzuschlagen**. Denn es ist doch offensichtlich, dass diese miteinander konkurrierenden Aufgaben der Gesetzgebung und der Aufhebung von Gesetzen nicht von demselben Organ übernommen werden können.

Zwar wollen wir hier nicht die im Jahre 2013 erfolgten Gesetzesänderungen zum Immobiliensektor besprechen, die wie das Raumplanungsgesetz oder die zu den Zweitwohnungen verabschiedete "Lex Weber" bereits zum Zeitpunkt ihrer Verabschiedung ausführlich in der Presse diskutiert wurden. Es sei jedoch auf den Umstand verwiesen, dass diese neuen Gesetze zu einer Verschlechterung der Schweizer Position in dem von der "Property Rights Alliance" veröffentlichten Property Rights Index geführt haben, einem Index, der auf objektive Weise wiedergeben soll, wie es um den Schutz der Eigentumsrechte bestellt ist, die jedem prosperierenden Wirtschaftssystem zugrunde liegen (<http://www.propertyrightsalliance.org>).

Die TOP 20 der Eigentumsrechte

Land	Index	Land	Index
Finnland	8,6	Kanada	7,9
Neuseeland	8,4	Großbritannien	7,8
Norwegen	8,4	Österreich	7,8
Schweden	8,3	Honkong	7,7
Schweiz	8,2	Japan	7,7
Niederlande	8,2	Deutschland	7,7
Dänemark	8,1	USA	7,6
Singapur	8,1	Belgien	7,5
Luxemburg	8,0	Irland	7,5
Australien	8,0	Frankreich	7,3
		Katar	7,3

QUELLE: IPRI, Institut Libéral, 2013



In Zusammenhang mit unseren Überlegungen zur Notwendigkeit sowohl der Schaffung als auch der Abschaffung oder Lockerung von Gesetzen möchten wir an dieser Stelle daran erinnern, dass sich unsere Bundesregierung gegen eine Abschaffung der Lex Koller ausgesprochen hat, die seit Jahrzehnten den Kauf von Wohnungen durch im Ausland ansässige Personen beschränkt (wir selbst empfehlen keine vollständige Abschaffung aber zumindest doch **eine Liberalisierung im Bereich der Mietwohnungen, um der unzureichenden Bereitstellung von Wohnungen zu einer neuen Dynamik zu verhelfen**).

Auf dem Immobilienmarkt insgesamt gibt es derzeit deutliche Zeichen einer abnehmenden Dynamik. In den Statistiken hat sich dieser Trendwechsel, den die Branchenfachleute zwangsläufig als erste zu spüren bekommen, allerdings noch nicht niedergeschlagen. Doch die Hinweise häufen sich und weisen alle in dieselbe Richtung: Angebotene Objekte bleiben länger "im Schaufenster", es dauert länger, bis die Geschäfte zustande kommen und es geschieht auch immer häufiger, dass Geschäfte, die offensichtlich bereits unter Dach und Fach sind, am Ende aus den unterschiedlichsten Gründen scheitern. Und in vielen Bereichen ist wieder ein Gleichgewicht zwischen einem reichhaltigeren Angebot mit höherem Verkaufsinteresse und einer zurückhaltenderen und/oder weniger eiligen Nachfrage entstanden.

Die meisten Anbieter (Verkäufer – Vermieter) haben diesen neuen Trend mittlerweile – manchmal ein wenig spät – verstanden, sodass sich der Preisrückgang in 2014, auch aufgrund der Vermarktung einiger neu errichteter Objekte bestätigen dürfte. Speziell in Genf wird sich diese Korrektur wohl nicht auf den Wohnungsmarkt in Entwicklungszonen auswirken, wo die Preise deutlich unter den Marktpreisen liegen und ein Nachfrageüberschuss besteht (und dies wird wohl auch noch dann der Fall sein, wenn sich die Auswirkungen des "Longchamps-Gesetzes" bemerkbar machen, das demnächst wahrscheinlich verabschiedet wird und welches Anlegern, die die Wohnungen nicht selbst belegen wollen, sozusagen verbietet, Wohnungen in Entwicklungszonen zu erwerben).

Die Preisrückgänge betreffen somit vor allem Immobilien, die zu "euphorischen" Preisen angeboten wurden, mit denen auf eine Fortsetzung der mittlerweile deutlich unterbrochenen Aufwärtsdynamik gesetzt wurde. Doch ist bei Weitem nicht der ganze Markt ins Stocken geraten : Nach wie vor sehr erfolgreich sind beispielsweise Geschäfte mit Stockwerkeigentum, sofern sie gut durchdacht und nicht spekulativ sind und ein gutes Preis-Leistungsverhältnis aufweisen. Dies liess sich noch in den letzten Wochen bei zwei unserer Programmen beobachten, mit denen 30 Stadtwohnungen zu einem Durchschnittspreis von 8000.-/m² bzw. ebenso viele Wohnungen im ländlichen Genfer Raum (in einer Entwicklungszone) zu einem Durchschnittspreis von etwa 5500.-/m² verkauft wurden.

Es darf nicht übersehen werden, dass diese Wiederherstellung des Gleichgewichts auch den deutlich restriktiveren neuen Bedingungen für Hypothekarkredite zu verdanken ist, denn auch wenn die Hypothekarzinsen nach wie vor sehr niedrig sind, muss ein Käufer seiner Wohnung heute einen deutlich höheren Eigenmittelanteil aufwenden (je nach gekauftem Objekt zwischen 20 und 50 %, gegenüber den noch vor 18 bis 36 Monaten üblichen 10 bis 25 %).

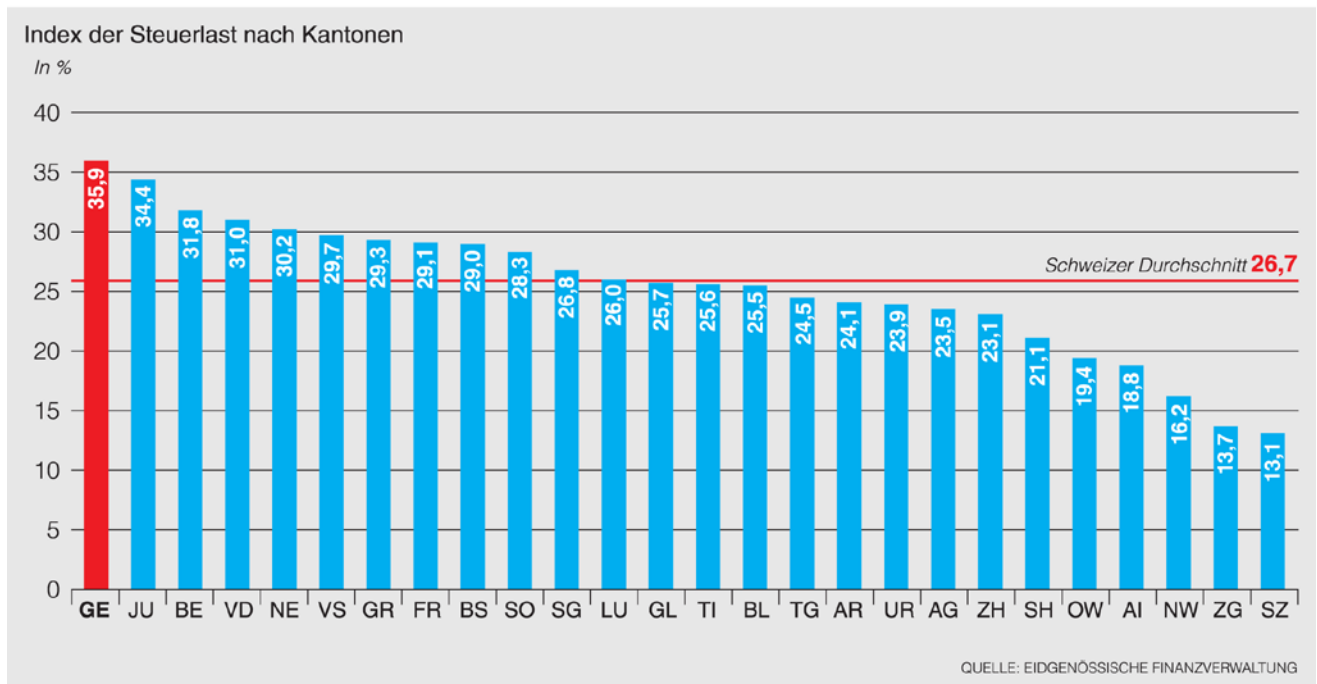
Im Segment der Luxusresidenzen war eine Korrektur unvermeidlich, da viele Eigentümer und zahlreiche in diesem Bereich unerfahrene Anbieter Stärke und Umfang dieses Nischenmarktes überbewertet hatten. So mancher hat sich daher völlig falsche Hoffnungen zur – in Wirklichkeit sehr begrenzten – Anzahl von Transaktionen gemacht, die in diesem sehr speziellen Segment zum Abschluss gebracht werden können, einem Segment, das uns sehr gut vertraut ist, da unser Partner SPG Finest Properties/Christie's International Real Estate einen nicht zu vernachlässigenden Marktanteil an den jüngsten in diesem Sektor abgeschlossenen wichtigen Transaktionen vorweisen kann.



Die Wiederherstellung des Gleichgewichts im Segment der Büroflächen ist zum einen einer umfangreichen 2013 und 2014 auf den Markt kommenden Risikoproduktion (ohne vorzeitige Vermietung bei Baubeginn) und zum anderen den von zahlreichen Unternehmen vorgenommenen Umstrukturierungen (Downsizing) zu verdanken. Hier wird deutlich, dass die geplante Änderung der Steuerbestimmungen, mit denen die Besteuerung der Unternehmensgewinne vereinheitlicht und (für die meisten Unternehmen) niedriger ausfällt, eine gewisse Dringlichkeit besitzt.

Das politische Ereignis des Jahres in Genf war natürlich die Wahl einer neuen Regierung, deren Amtsdauer in Anwendung der neuen Kantonsverfassung mit 5 statt 4 Jahren länger sein wird als bisher. Die gewählten Persönlichkeiten und die Parteien und Strömungen, denen sie entstammen, repräsentieren eine in unseren Augen gesunde und potentiell vielversprechende Komplementarität und Vielfalt. Wir möchten unsererseits jedoch den Wunsch zum Ausdruck bringen, dass diese Regierung nicht die von der Eidgenössischen Finanzverwaltung vorgelegte Rangliste aus den Augen verliert, auf welcher der Kanton Genf in Sachen Steuerlast weiterhin als Schweizer Spitzenreiter geführt wird (vgl. nachstehende Grafik). Unsere Regierung sollte diesen wenig beneidenswerten Rang stets in Erinnerung halten, sich demzufolge zu Mass und Einfallsreichtum anhalten lassen, und sich die Frage stellen, wie Staatsgewalt und öffentlicher Dienst mit unveränderten oder sogar reduzierten Mitteln noch bessere Ergebnisse erzielen könnten.

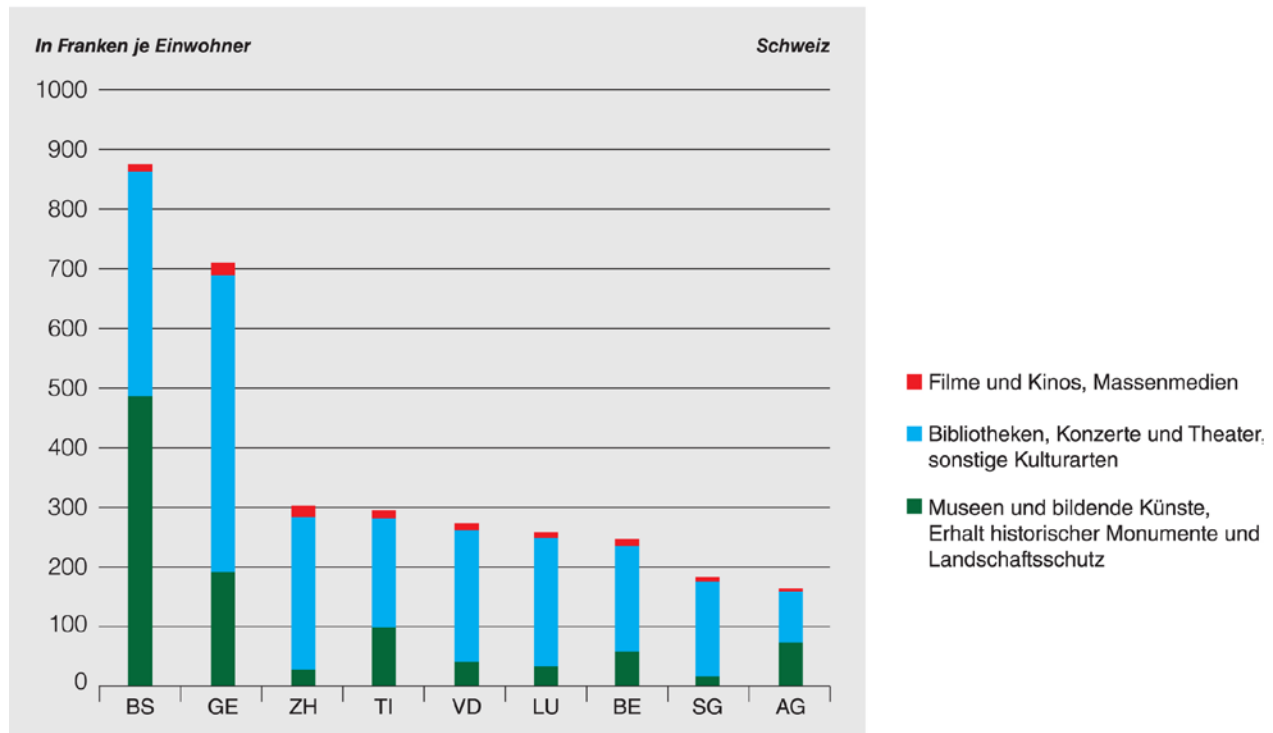
Besteuerung in den Kantonen im Jahr 2013





Nebenbei bemerkt gehört Genf (Stadt und Kanton) nach derselben Quelle zu den Kantonen mit den höchsten Kulturausgaben in der Schweiz (zweiter Platz nach Basel aber deutlich vor Zürich, vgl. nachstehende Grafik).

Kantonale und kommunale Ausgaben für Kultur je Art und Kanton im Jahr 2009



QUELLE : EIDGENÖSSISCHE FINANZVERWALTUNG (EFV) – Finanzstatistiken

Auch hier könnte sich die neue Regierung die Frage stellen, ob die aufgewendeten Mittel den durch sie erzielten Ergebnissen angemessen sind. Oder anders gesagt : Ist das kulturelle Leben in Genf wirklich doppelt soviel wert wie jenes in Zürich?

In Zusammenhang mit den eher technischen Fragen, die speziell Genf betreffen, möchten wir kurz daran erinnern, dass die Installation von Solarmodulen in Ortsschutzgebieten erleichtert werden dürfte, dass die Schaffung von Wohnungen in Dachstühlen nach einer neuen kantonalen Rechtsprechung (zu der sich das Bundesgericht bislang nicht äussern musste) schwieriger und komplizierter werden wird, dass der Genfer Staatsrat in diesem Jahr den kantonalen Richtplan verabschiedet hat und dass das neue Energiegesetz künftig für alle im Kanton beheizten Gebäude die Berechnung der Wärmekennzahl (IDC) vorschreibt (wobei die Eigentümer von Wohngebäuden mit weniger als fünf Wärmeabnehmern, insbesondere Einfamilienhäuser, die IDC erst ab 2014 für drei aufeinanderfolgende Jahre vorlegen müssen, was überdies vom Baujahr des Gebäudes abhängt).



Und schliesslich sei auch noch angemerkt, dass eine nicht zu vernachlässigende Änderung in Zusammenhang mit den Bodennutzungsplänen der Stadt Genf in Kraft getreten ist, welche dazu führt, dass Änderungen der genauen Nutzungsart in öffentlich zugänglichen Einkaufspassagen (Café, Lebensmittelgeschäft, Kino usw.) nun Beschränkungen unterliegen. Man muss wohl nicht explizit darauf hinweisen, dass dies ganz offensichtlich mit einer beträchtlichen Beschränkung des Eigentumsrechts verbunden ist. Die Eigentümer der Immobilien werden es sich nun wohl besonders überlegen, ob sie bestimmte "geschützte Nutzungen" in ihren Gebäuden akzeptieren wollen, da sie nun riskieren, dies nicht mehr rückgängig machen zu können... Nach der Stadt Genf möchte auch die Stadt Carouge eine vergleichbare Regelung verabschieden.

Unsere Gruppe konnte 2013 den ersten Jahrestag der Gründung einer Zweigniederlassung in Lausanne von Rytz & Cie SA und einer weiteren von SPG Finest Properties (Geneva) S.A. feiern. Der mit diesen Gründungen verbundene Umsatzerfolg **übertraf** sowohl hinsichtlich der anvertrauten Verwaltungsaufträge als auch in Bezug auf die Vermittlungsgeschäfte **deutlich unsere Erwartungen**.

In Genf stehen mehrere (langwierige) Verfahren zur Planung mehrerer Projekte **mit insgesamt über 600 Wohnungen** kurz vor dem Abschluss. Darüber hinaus freuen wir uns, derzeit (nach einem etwa zehn Jahre dauernden Umwidmungsverfahren) die letzten Vorbereitungen zur Inangriffnahme eines Dossiers mit 90 Wohnungen in Dardagny sowie eines weiteren Dossiers mit 60 Wohnungen in Carouge treffen zu können.

Unser Engagement im Bereich der **nachhaltigen Entwicklung** setzen wir fort und bauen es weiter aus. Bereits seit Jahren ergreifen wir für unseren "internen" Betrieb systematisch entsprechende freiwillige Massnahmen wie beispielsweise die Mülltrennung, das elektronische Dokumentenmanagement (bei dem möglichst ganz auf Papier verzichtet werden soll), die Bereitstellung eines umweltfreundlichen Fuhrparks für unsere Mitarbeiter – Fahrräder und Elektrofahrzeuge ohne CO₂-Ausstoss – oder auch die derzeit durchgeführte umfassende Renovierung unseres Geschäftssitzes, mit der dieser an die Minergie-Normen angepasst wird. Und auch für den von uns verwalteten Immobilienbestand werden immer wieder unterschiedliche Aktionen in Angriff genommen, mit denen Mieter und Eigentümer für die nachhaltige Entwicklung sensibilisiert werden sollen und für welche wir mit den Services Industriels de Genève (SIG) und der kantonalen Energiebehörde OCEN zusammenarbeiten. Mit unserer neu geschaffenen Abteilung *SPG Asset Development – Environnement*, die für die Aspekte der Nachhaltigkeit des gesamten Immobilienbestandes unserer Gruppe zuständig sein wird, tritt unsere Umweltpolitik nun in eine neue Phase ein. Denn auf der Basis unseres Immobilienportfolios von rund 1000 verwalteten Gebäuden bieten sich für uns zahlreiche Möglichkeiten, unterschiedliche Methoden der nachhaltigen Entwicklung vor ihrer allgemeinen Einführung in Pilotprojekten und konkreten Anwendungen zu testen. Mit dieser Vorgehensweise können wir unterschiedlichste Projekte umsetzen: Zunächst einmal natürlich im Bereich der entsprechenden Technologien und der Kontrolle des Energieverbrauchs; daneben organisieren wir aber auch punktuelle und für die Lebensqualität der Bewohner bedeutende Aktionen, zu denen beispielsweise die Schaffung eines Gemüsegartens in Zusammenarbeit mit Equiterre und unter Beteiligung der Bewohner gehört.



Gar nicht so weit entfernt von den Fragen der nachhaltigen Entwicklung ist die Aufgabe der **Berufsausbildung**, für die wir uns sehr aktiv und sehr entscheidend einsetzen: Unter den 27 Immobilienagenturen, die Mitglied der Genfer USPI sind, stellen wir allein bereits seit 2004 Jahr für Jahr **15 bis 20 % aller Ausbildungsplätze der Branche**. Diese Bemühungen sind natürlich auch mit Kosten verbunden, doch betrachten wir es als selbstverständliche Aufgabe unseres Unternehmens einen Beitrag zur Ausbildung der künftigen Mitarbeiter unserer Branche zu leisten.

In diesem Jahr haben wir auch unsere seit jeher bestehenden Standesregeln zur Transparenz und Korruptionsbekämpfung "moderner" und formeller gestalten wollen. In diesem Sinne haben wir all unseren Mitarbeitern und allen Unternehmen, mit denen wir zusammenarbeiten, eine **ausdrückliche Verpflichtung** zur Unterzeichnung vorgelegt, mit der jede Beteiligung an korruptionsartigen Vorgängen ausgeschlossen werden soll (die speziell für unsere Mitarbeiter bestimmten detaillierten Richtlinien verfolgen diesbezüglich eine Nulltoleranzpolitik).

Um mit einem "leichteren" Thema abzuschliessen, freuen wir uns, Ihnen mitteilen zu können, dass die beträchtliche Zunahme der Auflage und Verbreitung unserer Veröffentlichungen nun auch durch offizielle Zahlen bestätigt wurde. So zeigt die letzte Zählung der REMP (Unternehmen für Werbemedienforschung), dass unsere Zeitschrift *L'INFORMATION IMMOBILIERE* erstmalig eine kontrollierte Auflage von über 100'000 Exemplaren (zuvor 75'250) erreicht und unsere Veröffentlichung *IMMORAMA* nun in offizieller Auflage von mehr als 300'000 (vorher 232'131) Exemplaren gedruckt wird. Ohne falsche Bescheidenheit können wir sagen, dass diese Publikationen heute in den Kantonen Waadt und Genf eine einzigartige Verbreitung finden.

Wir möchten Ihnen für das Vertrauen, das Sie uns auch in diesem Jahr wieder entgegengebracht haben, danken und Ihnen und Ihrer Familie ein frohes, leuchtendes Fest wünschen sowie einen glücklichen Jahresbeginn 2014.

SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE

T. Barbier-Mueller
Delegierter des Verwaltungsrates

P. Buzzi
Direktor

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