



SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE S.A.  
GENÈVE

GESCHÄFTSFÜHRUNG

Route de Chêne 36  
Case postale 6255 1211 Genève 6  
Durchwahl: +41 58 / 810 30 43  
E-mail: direction@spg.ch  
Internet: www.spg-rytz.ch  
MwSt. CHE-101.659.969 TVA

«Etiquette\_Destinataire»

Unser Zeichen: TBM/mnd

Genf, den 14. Dezember 2018

Sehr geehrte Frau / Sehr geehrter Herr ,

unser Brief zum Jahresende existiert nun schon seit ca. fünfzehn Jahren. Ursprünglich hatte er zum Ziel, ein Mal im Jahr auf bestimmte Ereignisse einzugehen, welche die Schweizer Wirtschaftslage und insbesondere die Schweizer Immobilienbranche beeinflusst haben könnten. Doch ist die Schweiz – noch weniger als irgendein anderes Land! – keine Insel und die Globalisierung hat uns recht schnell dazu gebracht hat, uns mit grundlegenden, weltweiten, meist bedenklichen und schleichenden Trends zu befassen. Wir möchten uns jedoch nicht wiederholen, wenn wir dieses Jahr wieder hier und da z.B. auf den Schuldenstand oder die alternde Bevölkerung zurückkommen. Wir werden auch das eine oder andere Mal vom Thema abschweifen und bitten unsere Leser diesbezüglich mit uns nachsichtig zu sein.

In diesem Jahr möchten wir nicht wie üblich mit dem „Weltgeschehen“ beginnen, sondern uns zunächst ausnahmsweise einem Westschweizer Thema zuwenden, welches man als lokal bezeichnen könnte. In den Kantonen Genf und Waadt ist man in der Tat seit einigen Monaten über politische Skandale verschiedenster Art bestürzt, welche jedoch alle gewisse Gemeinsamkeiten aufweisen: Es geht hier um die Problematik der Interessenskonflikte, der unberechtigten Vorteile, der Verwendung öffentlicher Gelder zu privaten Zwecken oder auch um den Verdacht auf Absprachen bzw. ungesunder Nähe zu privatwirtschaftlichen Akteuren. Selbstverständlich werden wir bestimmte Fakten kommentieren, jedoch ohne zuvor ein gewisses Unwohlsein zum Ausdruck gebracht zu haben: Nach „#balance ton porc“, einer französischen Internetseite, auf der Opfer sexueller Belästigung über das Erlebte anonym berichten und sich austauschen können, ist jetzt „#tous pourris“, eine andere Webseite, in der die „Verdorbenheit der Grossen“ das zentrale Thema ist, in den sozialen Netzwerken angesagt, und das ist beschämend. Die Grundsätze der schnellen Volksjustiz und der darauffolgenden Hinrichtung, welche an längst vergangene Zeiten des Wilden Westens erinnern, sind wieder an der Tagesordnung. Das ist besorgniserregend, weil Schimpf und Schande über Personen gebracht werden, bevor der Sachverhalt überhaupt richtig und objektiv festgestellt wird. Für Genf wollen wir nur das Beispiel des linken Abgeordneten Manuel Tornare, ehemaliger Bürgermeister der Stadt, anführen, welcher jedoch rasch eine zunächst glaubwürdige Erklärung zu den hohen Reisekosten zu der Zeit, als er dem Stadtrat angehörte, abgegeben hat: Im Zusammenhang mit der Weltausstellung in Schanghai musste er zahlreiche Reisen nach China unternehmen. Gleichermassen versichert der ehemalige Verwaltungsbeamte im Hinblick auf die durch die Zensoren aufgedeckten „Mundspesen“ – auf ziemlich überzeugende Weise –, dass diese



mit Essen mit gewissen Gönnern der Stadt Genf verbunden sind. Wir können zu diesem Zeitpunkt nicht mehr als irgendein anderer Bürger entscheiden, ob diese Erklärungen ausreichend sind bzw. voll und ganz der Wahrheit entsprechen: Hierfür gibt es Justiz- und Aufsichtsbehörden, welchen diese Aufgabe zufällt.

Was Herrn Tornare betrifft (obwohl er nur **ein Beispiel** in unserer Abhandlung ist) sind die Ermittlungen zum Zeitpunkt der Redaktion unseres Briefes noch längst nicht abgeschlossen – sie stehen sogar noch ganz am Anfang. Trotzdem ist ihm schon beträchtlich geschadet worden, da man ihn als „den verschwenderischsten Genfer Stadtrat des Jahrzehnts“ darstellt. Es geht hier nicht um die Frage, ob uns der sozialdemokratische Abgeordnete sympathisch ist oder nicht oder ob wir seine politischen Ansichten teilen, sondern ob er die öffentlichen Mittel allein im öffentlichen Interesse verwendet hat.

Gleichermassen kommt im Kanton Waadt der unter Druck geratenen SP-Politikerin Géraldine Savary eine anscheinend freundschaftliche Nähe zu einem ausländischen Milliardär mit Pauschalbesteuerung in der Schweiz gerade teuer zu stehen, da sie auf ein weiteres Mandat verzichtet. Die zur Finanzierung ihrer Wahlkampagne erhaltenen Spenden sind objektiv gesehen nicht sehr hoch. Sie wird an den Pranger gestellt, obwohl ihr politisches Engagement und Handeln eher einheitlich begrüsst werden. (1)

Auch dies finden wir besorgniserregend, da es in unseren Augen wünschenswert ist, dass informelle Verbindungen für den Dialog und Austausch zwischen Vertretern der Privatwirtschaft und Politik weiterbestehen. Es wäre doch wirklich nicht erstrebenswert, wenn sich z.B. ein Abgeordneter nicht mehr trauen würde, mit einem Unternehmer oder einem anderen Vertreter der Privatwirtschaft essen oder auf Reisen zu gehen, aus Angst vor Verdächtigungen und Denunziation. Und käme es zu dieser Art der hermetischen Abschottung, die so einigen vorschwebt, würde man den Politikern dann nicht vorwerfen, den Bezug zum Volk und zur Realität zu verlieren sowie zur Privatwirtschaft, welche die öffentlichen Mittel finanziert? Macht nicht gerade die Nähe der Abgeordneten zur Zivilgesellschaft und ihren Bürgern die Stärke und den beispielhaften Charakter unseres Milizsystems aus? (2)

Da wir uns darum bemühen wollen, den Wald vor lauter Bäumen auch noch zu sehen, sei bemerkt, dass **unsere demokratische Ordnung und deren Institutionen sehr wohl korrekt funktionieren**: In Genf hat der Rechnungshof (*Cour des comptes*) das Problem der Spesenabrechnungen der Stadträte aufgeworfen und nun ermittelt die Genfer Generalstaatsanwaltschaft, welcher institutionell diese Aufgabe klar zufällt. Lassen wir die Justiz ihre Arbeit machen und vertrauen wir ihr dabei. Falls öffentliche Gelder für private Zwecke verwendet wurden und sich somit die ungetreue Geschäftsbesorgung bewahrheiten sollte, kann diese angesichts der eingesetzten Mittel zu gegebener Zeit festgestellt und die Verantwortlichen bestraft werden (zunächst strafrechtlich und später an den Urnen).

Der allgemeine Eindruck von Betrug und Misswirtschaft ist nicht weniger legitim: Wenn ein Abgeordneter mal eben „spontan“ mehrere Zehntausend Franken zurückzahlt, dann wohl

---

<sup>1</sup> Es sei bemerkt, dass wir hier natürlich bewusst das Beispiel von zwei sozialdemokratischen Abgeordneten herangezogen haben, was den Verdacht einer parteilichen Analyse unsererseits ausschliessen dürfte...

<sup>2</sup> Wir sind uns darüber bewusst, dass wir gewisse Risiken eingehen, wenn wir diese Wartehaltung einnehmen: Es ist gut möglich, dass plötzliche Enthüllungen und Geständnisse im Nachhinein denen Recht geben, welche bereits alle im Mittelpunkt stehenden Personen verurteilt haben (ob in den sozialen Netzwerken oder in den schulmeisterlichen Leitartikeln der Presse). Wir sind jedoch der Meinung, dass die Ermittlungen ordnungsgemäss erfolgen müssen (unter Beachtung der Geheimhaltungspflicht) und dass die Zahlen zu den Spesen bzw. Ausgaben verschiedener Personen immer entsprechenden Erläuterungen bedürfen.



höchstwahrscheinlich, weil tatsächlich ein Problem vorliegt. Im Hinblick auf die Organisation unserer Verwaltungen ist es unverständlich, dass der Genfer Stadtrat über keine interne Spesenregelung verfügt, welche festlegen würde, welche Kosten durch das Gemeinwesen übernommen werden und welche nicht, und dies ganz speziell angesichts der Anzahl von Juristen, die in städtischen Einrichtungen tätig sind. Diese überraschende Lücke hat der Stadtrat *in corpore* zu verantworten.

Aus der Perspektive der Misswirtschaft heraus wollen wir noch ein eindeutiges Beispiel für das Versagen der städtischen Verwaltung auf verschiedenen Ebenen aufzeigen: 17.000.- Schweizer Franken Telefonkosten zu Lasten der Stadt Genf in einem Jahr für ein einziges Stadtratsmitglied – da wird man wohl zu Recht hellhörig. Doch muss man über den Einzelfall hinausschauen (auch wenn er natürlich an vorderster Front stand): Findet sich denn **niemand** bei der Stadt Genf, diesem grossen **öffentlichen Unternehmen**, bei dem Führungskräfte keine Mangelware sind, der sich darum kümmert, selbst individuelle Pauschaltelefonarife auszuhandeln? Ist es wirklich nötig – zwei Jahre oder länger – den Abschluss eines globalen Rahmenvertrags abzuwarten? Wo sind denn die für Finanzfragen oder Beschaffungen verantwortlichen Personen, die internen Buchprüfer? Mit welchen Dingen befassen die sich eigentlich, wenn nicht mit Ineffizienz und unnützen Ausgaben? Mit einer einfachen Metapher ausgedrückt: Es gab genug Personen, die den tropfenden Hahn sehen konnten, doch niemand hat sich darum gekümmert, diesen abzudichten. Genau diese Praktiken, dieses verschwenderische System und der **mangelnde Respekt vor dem Geld der Steuerzahler** gilt es anzuprangern und zu reformieren. Dabei darf man nicht bei ein oder zwei Abgeordneten, die sich einfach nur in einem laxen System eingenistet haben, verharren, auch wenn sie dies von ihrer eigenen Verantwortlichkeit nicht entbindet. Mit anderen Worten: Es nützt nichts, allein den Kopf zu therapieren, wenn der Körper weiter kränkelt oder versagt. (1)

\*\*\*\*\*

Für das Image von Genf ist die Affäre um die Spesenexzesse besonders unangenehm – ist unser Kanton doch mit Abstand weiterhin der mit den höchsten Ausgaben der gesamten Schweiz.

Erstaunlicherweise hat unsere traditionell protestantisch-republikanische und mehrheitlich links regierte Stadt sehr „*monarchische*“ und vertikale Verhaltenszüge in ihrer Machtauffassung und -ausübung entwickelt: Die Stadträte (die Regierungsräte stehen diesen meist in nichts nach) werden, ohne dass sie dies wollen, wie kleine Fürsten angesehen, die man vielfach umwirbt, um sich deren Gunst zu erringen und es unschicklich ist, ihnen zu widersprechen. Dafür sind sie nicht direkt verantwortlich: Das liegt am System, in welches sie unmittelbar nach den Wahlen hineinkatapultiert werden, in welchem jedoch einige von ihnen es nicht schaffen, den nötigen Abstand zu wahren. Die (nordische) Vorstellung des Verwaltungsbeamten im Dienste der Allgemeinheit geht so doch ein wenig verloren.

Am Ende ist dieses Psychodrama auch so beschämend, weil die **grosse Mehrheit der Politiker und Abgeordneten einen echten Sinn für das Gemeinwohl hat** und vereinnahmende sowie anspruchsvolle Aufgaben ausübt, die auch echte Einbussen in Bezug auf deren Lebensqualität bedeuten, was doch gewürdigt und anerkannt werden sollte.

\*\*\*\*\*

---

<sup>1</sup> Zum Thema Versagen: Der Gemeinderat der Stadt Genf verliert sich erneut in lächerliche Details mit seinem Verbot der Kreditkartenbenutzung für die Stadträte...



Schauen wir uns ein anderes Beispiel für unkontrollierte Ausgaben in einem Bereich an, den wir zwangsläufig gut kennen: **Die Stadt Genf ist der grösste Eigentümer von Mietliegenschaften auf seinem Gebiet.** Deren Verwaltung wird von der Städtischen Immobilienverwaltung (*Gérance Immobilière Municipale, GIM*) übernommen und dies mit einer Rechnung, die zu 50 bis 100% höher ausfällt als die einer privaten Immobilienverwaltung. Hat das Sinn? Ist das wirklich nötig? Lohnt sich da nicht zumindest ein seriöser und objektiver Vergleich? Es sei bemerkt, dass das Argument einer spezifischen sozialen Rolle der Städtischen Immobilienverwaltung nicht standhält: Alle privaten Immobilienverwaltungen verwalten sozialen Wohnungsbau, ob es sich dabei um subventionierte Sozialwohnungen („HLM“ und „HBM“), Genossenschaften, Liegenschaften von Stiftungen oder anderen sozialen oder gemeinnützigen Trägern wie die *Rentes Genevoises* oder das *Hospice Général* handelt... Das heisst, dass private Immobilienverwaltungen problemlos die Verwaltungsmandate für die Stadt Genf, unter Berücksichtigung von deren gewünschten sozialen Ausrichtung, übernehmen könnten, so wie dies bereits bei anderen öffentlichen Eigentümern bzw. zahlreichen Gemeinden gehandhabt wird. Wann wird es wohl endlich eine transparente und faire Ausschreibung der Verwaltungsmandate geben?

Dies war zudem die Empfehlung des Rechnungshofs (*Cour des comptes*) in einem ähnlichen Fall: Nach dem dieser 2016 erhebliche Mängel (1) in der Organisation und den Verfahrensweisen des *Bureau des Logements et Restaurants Universitaires*, dem zweitgrössten Vermittler von Studentenunterkünften des Kantons, festgestellt hatte, schlug der Rechnungshof vor, eine Auslagerung der Verwaltung zu prüfen – eine Empfehlung, die unserer Kenntnis nach nicht weiter verfolgt wurde.

Und da dem Genfer Rechnungshof eine grosse Ehre zuteilwird, erwähnen wir kurz, dass er auch mehrfach die relativ undurchsichtigen Verfahrenspraktiken bei der Wohnungsvergabe in mehreren Gemeinden offengelegt hat. Der umstrittenste Fall betraf eine Stadträtin der extremen Linken von Carouge, welche von der Vergabe einer relativ preisgünstigen Wohnung „im Eilverfahren“ profitierte. Dabei ist anzumerken, dass ein externer Dienstleister, solange er dem Eigentümer die Zuständigkeit der Mieterwahl nicht abspricht, generell den Vorteil hat, als neutraler Filter zu fungieren, was vor gewissen inoffiziellen Wegen abschreckt (wahrscheinlich ist das auch der Grund, weshalb bestimmte Einrichtungen gern auf die Arbeit mit einem solchen Dienstleister verzichten!).

\*\*\*\*\*

Zeit für einen Exkurs .... Das Thema, welches einen Grossteil unseres Briefs untermauern hätte können, ist das Paradox des Sichtbaren und des Unsichtbaren, von dem, was Aufmerksamkeit erregt und dem, was nicht wahrgenommen wird, oder auch intrigante Inkohärenzen und Unverhältnismässigkeiten zwischen oft eher belanglosen Themen, die echte „Hypes“ werden, und eigentlich wichtigeren oder nachhaltigen Themen, denen kaum Beachtung geschenkt wird.

Letztes Jahr widmeten wir einen grossen Teil unseres Briefs der digitalen Revolution und den zahlreichen Umbrüchen, welche diese mit sich gebracht hat – auf Ebene des Gehirns und der Psychologie der Menschen, auf Ebene der Familie, der Gesellschaftsorganisation, der Privatsphäre... Wir wollen darauf nicht noch einmal detailliert eingehen – der *digitale Zug* ist schon unterwegs und dies mit ausserordentlich hoher Geschwindigkeit. Jedoch möchten wir unser Hauptaugenmerk auf einen für uns besonders wichtigen Aspekt richten: Kriegswaffen und künstliche Intelligenz. Dazu sollte man sich unbedingt folgendes „Science-Fiction“-Video über

---

<sup>1</sup> Vergabe der Wohnungen an nicht prioritäre Studenten oder an Studenten, welche die Beihilfekriterien nicht erfüllen, grosse Fluktuation und hohe Abwesenheitsquote beim Personal...



„Killerbienen“ (auf das Töten programmierte Mini-Drohnen) anschauen (<http://bit.ly/2PxVyeJ>), welches vollkommen realistisch und glaubhaft ist. Und einem das Blut in den Adern gefrieren lässt. Es appelliert an Verbotsmassnahmen durch internationale Abkommen, so wie dies bei den Antipersonenminen oder blindmachenden Laserwaffen der Fall war. Dieser kurze Film zeigt eine mögliche, nahe Zukunft. Erinnern wir uns nur daran, dass Greenpeace in diesem Sommer 2018 bereits eine Drohne auf ein französisches Atomkraftwerk gesteuert hat, um die Verwundbarkeit solcher Anlagen klarzumachen. Dieser Greenpeace-Aktion (sichtbar unter <https://lemde.fr/2RUvTcz>) ist in unseren Augen nicht die Aufmerksamkeit zuteil geworden, die ihrer Bedeutung gerecht würde.

Schauen wir uns jetzt einmal die vergleichenden Quoten an: Das Killerbienen-Video (Killermaschinen) wurde ca. 700.000 Mal auf *Youtube* angesehen; das über die Greenpeace-Drohne mehrere zehntausend Mal, wohingegen Videos über Kim Kardashian meist zwischen 10 bis 30 Millionen Mal angeschaut werden...

Und da wir gerade bei der Frage sind, welchen Themen Aufmerksamkeit geschenkt wird und welche am helllichten Tage völlig untergehen, kann man sich doch über die weltweite Wirkung der Ermordung eines saudi-arabischen Journalisten und politischen Aktivisten in seinem Konsulat in Istanbul wundern. Es stimmt zwar, dass der türkische Präsident ganz geschickt die Medientrommel gegenüber selbstgefälligen Medien gerührt hat, wobei Letztere überhaupt nicht überrascht darüber waren, dass die türkischen Behörden eine Tonbandaufnahme der Ermordung besitzen. Im „Vergleich“ dazu scheint der Krieg im Jemen und seine zahlreichen zivilen Opfer jeden Alters gestern, heute und morgen die Gewissen nicht zu beunruhigen... An dieser Stelle ist auch die ukrainische Journalistin Jekaterina Gandsjuk zu erwähnen, welche im Juli 2018 Opfer eines Säureanschlags wurde: Sie erlag ihren Verletzungen nach elf Operationen und monatelangem, kaum vorstellbarem Leiden, im Alter von 33 Jahren, ohne dass jemand gross Notiz davon genommen hätte.

In den USA „boomt“ die Wirtschaft (darauf werden wir noch zurückkommen, da dies kein einfaches Thema ist) und Präsident Trump schneidet bei den US-Zwischenwahlen noch besser ab als sein Vorgänger Obama. Gleich danach spricht die Presse nur von Trumps „Niederlage“, welche ausführlich kommentiert wird, weil es sich (objektiv) um eine Persönlichkeit handelt, bei der die Meinungen auseinandergehen. Wäre es nicht weitaus interessanter bzw. sinnvoller zu analysieren und zu verstehen, wie eine so überzogene und einstimmig von den Medien geschmähte Persönlichkeit, nicht auch so deutlich von den Wählern abgelehnt wird? Zur gleichen Zeit macht Venezuela eine bedeutende humanitäre und wirtschaftliche Krise durch, das Land versinkt im Elend (1), in der Unsicherheit und Kriminalität – gegenüber einer fast völligen Gleichgültigkeit der Medien (welche das groteske Scheinattentat durch eine höchstwahrscheinlich durch den Präsidenten Maduro selbst „hergestellt“ und gegen sich selbst gerichteten Drohne thematisierte – <http://bit.ly/2zgqJAQ>). Unser Ziel ist es nicht, hier für oder gegen ein Regime oder die eine oder andere politische Ausrichtung Partei zu ergreifen. Wir wollen einfach deutlich machen, dass ein kurioses Missverhältnis zwischen der Bedeutung, welche die Medien dem einen oder anderen Thema beimessen, besteht, obwohl es doch die Rolle der Medien ist, uns zu informieren und aufzuklären, d.h. eine hierarchische Sortierung der Themen vorzunehmen.

Zu den Neuigkeiten, denen unserer Ansicht nach relativ wenig Beachtung geschenkt wurde, gehören Massendemonstrationen in Teheran, bei denen die Demonstranten im Sprechchor riefen

---

<sup>1</sup> Mehr als 60 % der Venezolaner leben heute in „extremer Armut“ – gegenüber 24 % im Jahr 2014. Die Inflation wird den historischen Rekord der Weimarer Republik brechen: gegenwärtig 4 % pro Tag, 340 000 % (!) pro Jahr mit prognostizierten 1 000 000 % in Kürze.



„Tod für Palästina“ oder „Verlasst Syrien und denkt an uns“. Anscheinend schätzt die persische Bevölkerung nicht einheitlich die umfangreichen Mittel, welche bereitgestellt werden, um ausserhalb der Landesgrenzen zu agieren, ob es nun zur Unterstützung islamistischer Bewegungen im Libanon oder verbündeter Regime in Syrien ist, während die einheimische Wirtschaft am Boden liegt. Anderswo in der Welt hat man ein wenig über die Unruhen in Nicaragua gehört, aber ohne dass jemand darauf aufmerksam gemacht hätte, dass der Auslöser für den Volksaufstand eine zögerliche Infragestellung des lokalen Rentensystems war, weil sich dieses aufgrund seiner Grosszügigkeit in ruinösem Zustand befindet. Der Bankrott des Rentenapparats wurde schon seit dem Jahr 2000 in einer Studie der Weltbank für 2019 angekündigt. Auch Brasilien (zur Erinnerung: 209 Millionen Einwohner) muss sein Rentensystem reformieren, das es, mit einem Durchschnittsalter von 55 Jahren bei Renteneintritt, unmöglich finanzieren kann. Das Land mit einer relativ jungen Bevölkerung hat tatsächlich höhere Renten-Ausgaben als Japan, ein relativ „altes“ Land; allein die Renten des öffentlichen Sektors machen jährlich 4% des BIP aus! Auch in Russland ist es eine Rentenreform (welche von 90% der Bürger abgelehnt wird und welche vorsieht, das Rentenalter schrittweise für Männer von 60 auf 65 Jahre in einem Land anzuheben, in dem die durchschnittliche Lebenserwartung bei 67 Jahren liegt ...), die in letzter Zeit der sonst so grossen Popularität von Wladimir Putin in seinem Land zugesetzt hat. Die letzten drei Beispiele zeigen wie sehr die Rentenproblematik ein Thema von weltweiter Bedeutung ist und nicht nur Industrieländer betrifft. Überall wurden langfristige und nicht finanzierbare Versprechen gemacht: Nun rückt die Stunde der Wahrheit näher.

\*\*\*\*\*

Kommen wir zur Wirtschaft zurück. Die US-Wirtschaft scheint sich allerbesten Gesundheit zu erfreuen, das Wachstum ist kräftig (es handelt sich um die zweitlängste wirtschaftliche Expansionsphase seit dem Zweiten Weltkrieg – 113 Monate!), der Verbrauchervertrauensindex hat den Spitzenwert des Jahrhunderts erreicht (1) und die Arbeitslosigkeit – mit einer Quote von 3,7% – befindet sich auf dem tiefsten Stand seit 1969 (selbst wenn man die Zahlen kennt, ist die Grafik am Ende des Briefs immer noch beeindruckend). Doch trägt diese scheinbare Stärke: Wenn man die Effizienz, mit der die Regierung Trump ihre Unternehmenssteuerreform durchgezogen hat, nur begrüssen kann, hat diese jedoch Auswirkungen, die man auf verschiedene Weise schätzen kann.

Aus positiver Sicht kann man die Zurückführung riesiger Geldmengen über US-Firmen, welche diese im Ausland hielten, gutheissen, auf der anderen Seite kurbelt diese steuerliche Massnahme jedoch eine Wirtschaft, die das gar nicht nötig hatte, exzessiv an, und lässt das Haushaltsdefizit auf Unsummen weit von Gut und Böse ansteigen (worum sich momentan niemand weiter schert – was man auf Englisch „*an elephant in the room*“ nennt (2)). Zudem wurden die zurückgeführten Geldmengen vor allem für Aktienrückkäufe von Unternehmen anstatt für produktive Investitionen eingesetzt, was die Börsenkurse hochschnellen liess. Gleichzeitig hat die Ankündigung von Strafzöllen, welche Donald Trump ab Januar 2019 hauptsächlich gegenüber China einführen will, in den letzten Monaten zu einer Überhitzung der Konjunktur geführt. Dies hat zahlreiche Industrieunternehmen und Importeure dazu veranlasst, ein gewisses Auftragsvolumen vorzuziehen, wodurch die Lagerbestände vorübergehend künstlich angestiegen sind (und was höchstwahrscheinlich mit einer korrelierten Entschleunigung der Wirtschaftstätigkeit im ersten Halbjahr 2019 einhergehen dürfte).

---

<sup>1</sup> 62% der Verbraucher (das ist mehr als beim letzten Börsenspitzenwert von 2007) prognostizieren übrigens haussierende Aktienmärkte. Es wäre interessant, in einem Jahr noch einmal darüber zu sprechen...

<sup>2</sup> Erneut zum Thema des unsichtbaren Sichtbaren: Ein Wirtschaftsredakteur hat erfasst, wie oft die Begriffe „*Inflation*“ und „*Haushaltsdefizit*“ in einem aktuellen Zeitraum von einem Jahr auf Bloomberg TV fielen: 2 200 Mal Inflation und gerade mal 25 Mal Haushaltsdefizit. Daran wird deutlich, in welchem Masse das zweite – doch gewaltige – Thema niemanden kümmert... zumindest bis jetzt (Quelle: Ben W. Hunt/Epsilon Theory).



In diesem Zusammenhang nahe der **konjunkturellen Überhitzung** hat die US-Notenbank Federal Reserve (Fed) mit der progressiven Anhebung der Zinssätze mal wieder ihre traditionelle Unabhängigkeit unter Beweis gestellt, wobei sie damit womöglich über das gewünschte Ziel hinausschiessen könnte. Es sei daran erinnert, dass das Ziel der „Fed“ generell stets die Vermeidung eines abrupten Abbruchs oder einer abrupten Veränderung des Konjunkturzyklus ist, doch dass es ihr in der Praxis nur selten gelingt (von den dreizehn Phasen geldpolitischer Straffung seit 1945 endeten zwölf mit einer Rezession und eine einzige – Mitte der 90er Jahre – hatte eine sanfte Landung zur Folge).

Zudem erleben die USA derzeit die zweitlängste wirtschaftliche Expansionsperiode ihrer Geschichte und leider ist es naturgemäss zu erwarten, dass es früher oder später einen Umschwung geben wird, insbesondere dann, wenn das Wachstum auf so wackligen Fundamenten steht: Angesichts der kontinuierlich wachsenden US-Verschuldung (dies betrifft sowohl die private als auch die staatliche Verschuldung **(1)**), kann man tatsächlich der Meinung sein, dass das Wachstum über Kredite finanziert wird, was weder gesund noch eine dauerhafte Lösung ist. Das solide Vertrauen der Verbraucher und der anderen Wirtschaftsteilnehmer beruht zudem auf einem ebenso fragilen Gefühl des Reichtums, da es hauptsächlich die historisch sehr hohe Bewertung der Börsenmärkte und Wohnimmobilien widerspiegelt (siehe Grafiken im Anhang).

Der **US-Immobilienmarkt** bedarf einer besonderen Betrachtung: Die Hauspreise haben erneut einen gewissen „Überschwang“ erreicht, da sie seit 2011 kontinuierlich an Wert zugelegt haben, um sich gegenwärtig auf das Level des in diesem Jahrhundert verzeichneten Höchstwertes einzupegeln, d.h. auf den Spitzenwert, welcher 2006-2007 kurz vor dem Einbruch im Zusammenhang mit der grossen Finanzkrise 2008 erreicht wurde. Der deutliche Anstieg der Hypothekenzinsen tritt also in einem angespannten Kontext ein, der die Marktdynamik zu bremsen scheint: In den letzten Monaten ging die Zahl der Transaktionen zurück, aber auch die Zahl der Baugenehmigungen sowie die der Anträge für Hypothekarkredite. Diese Entwicklung sollte man durchaus weiterverfolgen – es ist nicht wirklich sicher, dass es eine sanfte Landung geben wird...

\*\*\*\*\*

Auf internationaler Ebene sind die ersten Auswirkungen in bestimmten wichtigen Schwellenländern zu spüren, aus ganz einfachen und „logischen“ Gründen: Da die Dollar-Zinssätze über mehrere Jahre sehr tief lagen, haben zahlreiche Schwellenländer versucht, ihre Schulden in der US-Währung aufzunehmen, welche ja immer noch die Referenzwährung im internationalen Handel ist... Ausser dass der Dollar-Kurs aufgrund der nun gestiegenen Dollar-Zinsen ebenfalls zulegt, was gleichzeitig den Schuldendienst **und** den zu tilgenden Nominalbetrag für Länder wie z.B. die Türkei, Argentinien, Indonesien... erheblich verteuert. Bis jetzt versuchen diese Länder Zeit zu gewinnen, aber an dieser Stelle sollte daran erinnert werden, dass Schulden, die nicht nachhaltig sind, früher oder später erlassen werden, da sie nicht zurückgezahlt werden können. Was uns selbstverständlich nach China führt, dem Koloss auf tönernen Füßen, von dem niemand sagen kann, wie anfällig er eigentlich ist, selbst wenn sich viele Beobachter dieser Tatsache bewusst sind, in der Hoffnung, dass *„das, wie immer, schon halten wird“*. Auch hier scheint eine drastische Korrektur früher oder später unvermeidbar: Eine autoritär zentralisierte Planwirtschaft bringt massive und ineffiziente Fehlallokation von Investitionen und Mitteln mit sich, da, wo ein liberaleres System auf natürliche Weise progressiv eine Vielzahl von Selbstkorrekturen des Systems zulässt. China hat einerseits einen extrem schnellen Schuldenzuwachs erlebt – die Verschuldung der Unternehmen in US-Dollar

---

<sup>1</sup> Die US-Staatsverschuldung ist von 60% des BIP in 2005 auf 105% in 2018 gestiegen und nimmt weiter in kontinuierlichem und beunruhigendem Tempo zu.



ist z.B. von fast null im Jahre 2009 auf jüngst 450 Milliarden USD gestiegen; der Schuldenstand der privaten Haushalte hat sich seit 2008 verdreifacht und eine wilde Immobilienspekulation angeheizt: 90 % der Chinesen sind nunmehr Eigentümer gegenüber weniger als 10 % vor 20 Jahren).

Andererseits erweist sich die Verschuldung grösstenteils als aus dem Ruder geraten (diskrete Unterbringung in Parabankestrukturen) und letztlich gilt wohl „*demographics is destiny*“ – wir verzichten darauf, den Autor dieser Behauptung zu erwähnen, denn, wie der Erfolg, hat sie viele Väter...: Die Bevölkerungsstruktur Chinas ist weitaus besorgniserregender und ungünstiger als die der USA, wenn wir z.B. einen Blick auf die Lage in zwanzig Jahren werfen, in dem Sinne, dass das Land ganz plötzlich altern wird (was die logische Konsequenz der jahrzehntelang verfolgten *Ein-Kind-Politik* ist). Und man kann gewissermassen sagen, dass China altern wird, bevor es überhaupt zu Reichtum kommt: Nach dem Gesamt-BIP steht China weltweit an zweiter Stelle, betrachtet man aber das Bruttoinlandsprodukt pro Kopf, sieht man, dass dieses nur einen Bruchteil (1) des Pro-Kopf-BIP in den USA ausmacht.

Kommen wir nun zum kränkelnden Europa – kränkelnd aufgrund seiner Bürokratie (2), seiner schwachen und uneinheitlichen Regierungsführung und seiner desolaten Verschuldung. Halten wir fest, dass sich Griechenland nur stabilisiert hat und nicht geheilt ist. Wir wiederholen es noch einmal: Schulden, die nicht zurückgezahlt werden können, werden auch nicht zurückgezahlt, und irgendwann muss das „*extend and pretend*“-Prinzip, mit anderen Worten die Scheinverlängerung von Krediten, die niemals zurückgezahlt werden können, auch mal überwunden werden. Aber hinter Griechenland kommt auch schon Italien, ein Land, dem gleich mehrere Probleme zu schaffen machen: veraltete Infrastrukturen (der Brückeneinsturz in Genua hat dies leider auf dramatische Weise ans Licht gebracht), eine alternde und schrumpfende Bevölkerung (die zweitälteste Bevölkerung der Welt!), eine verschwenderische und erstickende Bürokratie sowie Schulden (die zweithöchste Verschuldung in der EU gemessen am BIP nach Griechenland (3)), welche letzten Endes ebenfalls nicht getilgt werden können.

Zusammenfassend lässt sich also sagen, dass die Probleme überall fast identisch sind (Afrika sicher aussen vorgenommen): alternde Bevölkerungen, welche das Wachstum und die Verschuldung belasten, unrealistische und unfinanzierbare Rentenpläne in Form von leeren Versprechungen, was früher oder später radikale und zweifellos schmerzhaft Reformen erforderlich machen wird. Zahlreiche Personen und Institutionen werden auf im Grunde bereits jetzt schon virtuelle Forderungen verzichten müssen; aber eine Illusion aufzugeben, käme dies nicht in gewisser Weise einer effektiven Verarmung gleich?

\*\*\*\*\*

In diesem internationalen Kontext, in dem alles mehr oder weniger unter Kontrolle zu sein scheint (auf alle Fälle auf wirtschaftlicher Ebene, auf geopolitischer Ebene sieht es da nämlich schon ganz anders aus), scheint die **Schweiz** ebenfalls von **mehr als günstigen makroökonomischen** Bedingungen zu profitieren. Ein starkes Wirtschaftswachstum (4), niedrige Zinsen und – das ist keine Illusion! – eine bemerkenswerte Kontrolle der öffentlichen Finanzen, da der Bund einen neuen Haushaltsüberschuss auf Rekordhöhe (2,3 Milliarden) für 2018 angekündigt hat. Das Hauptrisiko für die Schweiz ist bekannt und ganz konkret: Sollte es zu Turbulenzen oder einer

---

<sup>1</sup> Zwischen 15% und 30%, je nachdem, ob man diese Zahl in Abhängigkeit von der Kaufkraft korrigiert.

<sup>2</sup> Sprechen wir gar nicht erst von den Beamten: Frankreich hat z.B. 600 000 **Abgeordnete!**

<sup>3</sup> Die durchschnittliche Verschuldung in der EU beträgt 86 % des BIP, in Italien 133 % und in Griechenland 180%.

<sup>4</sup> Jedoch mit einem überraschenden Umschwung im 3. Quartal: Eine plötzliche Abkühlung, von der man momentan noch nicht sagen kann, ob sie Vorbote einer anhaltenden Trendwende ist.





grossen Krise kommen, ob z.B. in Bezug auf die Schwellenländer oder in der Europäischen Union, dürfte dies den Frankenkurs logischerweise erneut rasant in die Höhe treiben und negative Auswirkungen haben, die wir bereits vom Exportgeschäft kennen. Dieses Szenario ist wahrscheinlich (und gewissermassen ist dies auch der Preis für eine tugendhafte öffentliche Haushaltsführung in einer Welt, in der die Aufnahme von Schulden die Regel ist), man kann allerdings nicht vorhersagen, ob ein solches Ereignis bereits 2019 oder 2020-2021 eintreten wird: Man kann den Gummi lange dehnen, bevor er reisst.

Mit Blick auf den **Immobilienmarkt** ist wohl **auf nationaler Ebene** besonders die bedeutende Mietwohnungsproduktion auffallend, welche die durchschnittliche Leerstandsquote in der Schweiz ansteigen lässt. Dabei muss man hervorheben, wie unterschiedlich die Leerstandsrate je nach Region ausfällt, mit Extremwerten, die bis zum Dreifachen reichen können: 0,53 % in Genf; 1,08 % im Kanton Waadt; 2,37 % im Wallis und 1,62 % im Schweizer Durchschnitt. Die (Über)produktion wird natürlich durch die immer noch äusserst niedrigen Zinssätze angekurbelt: Die 10-jährigen Hypothekenzinsen lagen bei 3,18 % im Januar 2010 und bei 1,42 % im Oktober 2018 (der 10-Jahres-Satz ist im Dezember 2011 erstmalig unter die 2 %-Marke gefallen, um dann eine gewisse Zeit lang wieder anzusteigen, bis er schliesslich im Mai 2014 dauerhaft unter die 2%-Marke fiel). Zum Glück konnten restriktivere Kreditkonditionen in den letzten Jahren dazu beitragen, ein Blasenrisiko auszuschliessen, wofür auch die Tatsache spricht, dass die Schweiz weltweit weder zu den überbewerteten Märkten noch zu den Märkten mit dem grössten Preisanstieg in den letzten fünf Jahren gehört. Allerdings wird es in einigen Regionen wohl eine gewisse Zeit brauchen, um den Bestand an leerstehenden Mietwohnungen zu vermindern.

Im Allgemeinen ist die **Lage im Kanton Genf** scheinbar absolut beneidenswert: ein starkes Wachstum, welches sogar über dem der Gesamtschweiz liegt (ein für 2018 geschätztes BIP von 3,1 % in Genf gegenüber einem BIP von 2,7 % für die Gesamtschweiz), was aber die Arbeitslosigkeit nicht daran hindert, hier eine höhere Quote aufzuweisen (4,3 % im Durchschnitt für Genf gegenüber 2,4 % für den Schweizer Durchschnitt). Dennoch hat die Arbeitslosigkeit auch in Genf abgenommen: von 5,5 % im Durchschnitt im Jahr 2016 auf heute 4,3 %. Es ist bekannt, dass Genf auch von seinem internationalen Sektor profitiert, in dem die Beschäftigungszahlen ebenfalls steigen, macht er doch inzwischen mehr als 30 000 Arbeitsstellen von insgesamt rund 330 000 für den Kanton aus. Anders gesagt fallen 10 % aller Stellen auf den internationalen Sektor (welcher die internationalen Organisationen im engeren Sinne, aber auch die NROs umfasst).

Dabei muss auch bemerkt werden, dass die 34 „Genfer“ internationalen Organisationen jährlich 3,2 Milliarden Franken in der Schweiz ausgeben, was eine nicht zu vernachlässigende Summe ist! Eine weitere interessante Information betrifft die Struktur der Arbeitsplätze: Bekanntlich ist das Kantonsgebiet ja winzig, und 29 % unserer Arbeitsstellen werden von Grenzgängern aus Frankreich und 8 % von Arbeitnehmern aus anderen Schweizer Kantonen besetzt (**1**). Nur 63 % aller Angestellten wohnen im Kantonsgebiet. Die Lohnsumme ist ein zuverlässiger und „direkter“ Indikator der wirtschaftlichen Aktivität: 2018 ist seit 2013 das erste Jahr, in dem kein negatives Quartal zu verzeichnen ist. Aus einem anderen Blickwinkel ist die Gesamtlohnsumme seit dem dritten Quartal 2017 in jedem Quartal positiv (sowohl nominal als auch real).

Im Hotelgewerbe hat Genf einen neuen Rekord zu verzeichnen, mit einem Anstieg der Zahl der Übernachtungen um 4,6 % zwischen dem ersten Halbjahr 2017 und dem ersten Halbjahr 2018, mit

---

<sup>1</sup> Interessant ist auch ein anderer Indikator für die Auswirkungen der Genfer Wirtschaft auf die benachbarten französischen Regionen: Obwohl die Arbeitslosenquote in Frankreich im Landesdurchschnitt bei 9,1% liegt, beträgt sie in den benachbarten Departements *Hochsavoyen* und *Ain* jeweils 6,5% und 6,3%.



einer Gesamtzahl von 1 533 000 Übernachtungen (1) (diese Zahl ist mit einer Kantonsbevölkerung von rund 500 000 Personen ins Verhältnis zu setzen). Die Zahl der Passagiere am Genfer Flughafen ist ebenfalls deutlich gestiegen (+5 % in 2016 und 2017 und nimmt 2018 mit einem Durchschnitt von 1 500 000 Passagieren pro Monat weiter zu!). Auf demografischer Ebene setzt sich das Wachstum ebenfalls fort und zwar so gut, dass der Kanton im Jahr 2018 die 500 000 Einwohner-Grenze überschritten hat. Dabei setzt sich die Kantonsbevölkerung aus 300 000 Schweizern und 200 000 Ausländern zusammen – ein wirklich atypisches Verhältnis, welches zur Besonderheit Genfs beiträgt.

Logischerweise bedeutet dieses anhaltende Wachstum automatisch gute Neuigkeiten in Bezug auf die voraussichtlichen Steuereinnahmen für den Staat für das Jahr 2018, was die Behörden unmittelbar dazu gebracht hat, in ihren – im Übrigen ohnehin relativen – Bemühungen bei der Ausgabenkontrolle nachzulassen und bestimmte suspendierte Gehaltskosten wieder einzuführen. Das heisst: Genf lebt also weiter über seine Verhältnisse, ohne sich darüber bewusst zu werden, dass es prioritär eine Anstrengung für die Schuldenrückzahlung unternehmen müsste; man denke nur an das abgrundtiefe Loch in der staatlichen Pensionskasse CPEG, welches im interkantonalen Vergleich eine besonders hohe Verschuldung darstellt.

So kommen wir auf ganz natürliche Weise zu dem für Genf so wichtigen Thema der Besteuerung. Es handelt sich hier um ein wesentliches Thema, weil Genf der „besteuerungsfreudigste“ Kanton der Schweiz ist, der, der seiner Wirtschaft und seinen Steuerzahlern den grössten Teil abzwackt; und natürlich auch, weil der ausgeglichene öffentliche Haushalt dort prekärer ist als irgendwo anders in der Schweiz. Letzteres liegt an der chronischen Unfähigkeit Ausgaben einzudämmen und einer übermässigen Abhängigkeit von einigen wenigen reichen Steuerzahlern.

In diesem fragilen Kontext ist es doch eigentlich immer schon „bekannt“ gewesen, dass die Besteuerung sehr progressiv erfolgt und eine extrem kleine Minderheit reicher Steuerzahler (welche wir hier nicht bedauern, sondern einfach einen Fakt erwähnen wollen) einen verhältnismässig grossen Anteil der Gesamteinkünfte sicherstellt. Gleichzeitig war es empirisch bzw. intuitiv „bekannt“, dass sich die Abwanderung von reichen Steuerzahlern in den letzten Jahren beschleunigen und sich höchstwahrscheinlich nicht durch Zuzüge gleicher Bedeutung kompensieren würde.

Es war jedoch nicht möglich, zu diesem Thema Daten zu erhalten, so heikel scheint dieses zu sein und die mangelnde Bereitschaft der Behörden, sich diesbezüglich zu äussern, offensichtlich. Schliesslich gab es hierzu doch noch eine Information, und zwar vom kantonalen Finanzdepartement, und die Zahlen lassen sich wie folgt zusammenfassen: Genf hat rund 300 „grosse“ Steuerzahler, d.h. Steuerzahler mit einer jährlichen Gesamtsteuerbelastung von mehr als 1 Millionen Franken (die Zahl von 300 Steuerzahlern muss mit einer Gesamtzahl von rund 300'000 Steuerpflichtigen ins Verhältnis gesetzt werden). Diese fast 300 (die Zahl liegt leicht unter 300) „grossen Steuerzahler“ finanzieren im Durchschnitt 20 % der gesamten kantonalen Einnahmen aus Einkommens- und Vermögenssteuer (2).

Und obwohl die kantonalen Behörden immer geleugnet haben, dass Genf an Attraktivität eingebüsst hat bzw. dass es eine Abwanderung von Steuerpflichtigen mit hoher Steuerlast gibt, sprechen die nun endlich enthüllten Zahlen für das Gegenteil: Im Zeitraum von 2010 bis 2018 wurden in Genf **69**

---

<sup>1</sup> Die Aussetzung der „Fêtes de Genève“ hatte offenbar keine spürbaren Auswirkungen zur Folge, jedenfalls bis jetzt nicht.

<sup>2</sup> 300 Steuerzahler auf einen Betrag von 600 Millionen Franken Einnahmen auf eine Gesamtzahl von 3 Milliarden Franken, welche von natürlichen Personen beigesteuert wurden (Zahlen von 2016).



**Wegzüge und 34 Zuzüge von grossen Steuerzahlern** registriert, d.h. also ein Netto-Verlust von 35 Steuerzahlenden. Es kann zudem vermutet werden, dass die abgewanderten Steuerzahler eine höhere jährliche Steuerlast zu tragen hatten als die Zugezogenen, so dass der effektive Verlust höher als der proportionale Durchschnitt ist. Wie dem auch sei: Genf hat in weniger als einem Jahrzehnt unbestritten mehr als 10 % der grossen Steuerzahler verloren – eine alles andere als unwesentliche Zahl, die zur Debatte gestellt werden sollte!

Es geht hier nicht darum, irgendwelche Grundsätze der Solidarität in Frage zu stellen oder „den Reichen Geschenke zu machen“, sondern ganz einfach für eine realistische und vernünftige Steuerpolitik Sorge zu tragen, durch welche die Attraktivität von Genf aufrechterhalten und der hohe Lebensstil sowie die Sozialpolitik finanziert werden können. Es sei bemerkt, dass die Besteuerungshöchstgrenze (der sogenannte „*Steuerschutzschild*“ bzw. „*bouclier fiscal*“, eine in Genf legale „Einrichtung“, welche die kommunalen und kantonalen Steuern auf 60 % des zu besteuerten Einkommens beschränkt) auf irreführende Weise wie ein „*Geschenk an die Reichen*“ dargestellt wird, obwohl damit einfach nur eine konfiskatorische Besteuerung vermieden werden soll, welche in gewissen, konkreten Fällen 100 % des besteuerten Einkommens übersteigen könnte! Heute müssen gewisse Steuerpflichtige trotz Höchstgrenze mehr als 80 % ihres in all seinen Formen besteuerten Einkommens an den Staat abführen, wenn man AHV, direkte Bundessteuer und Liegenschaftssteuer mitberücksichtigt. Ein Fakt, der sicher nicht sehr bekannt ist, selbst den Abgeordneten nicht, welche über die öffentlichen Haushalte verhandeln.

Um den Bereich der Steuern abzuschliessen, halten wir fest, dass es für Genf wesentlich ist, 2019 seine Unternehmenssteuerreform zum Abschluss zu bringen, nachdem diese im ersten Anlauf gescheitert war. Die Republik und der Kanton Genf lebt in einem unsicheren bzw. provisorischen Steuersystem mit hohem Gewinnsteuersatz (24%) im Vergleich zum Nachbarkanton Waadt, welcher den Steuersatz ab 1. Januar 2019 auf 13,79% senken wird.

In diesem Kontext ist die vorgeschlagene Erhöhung – immerhin um 20 % (1) – der steuerrelevanten Immobilienwerte (2), um es zurückhaltend auszudrücken, keine besonders geschickte Entscheidung. Und zudem eine Massnahme, die ziemlich zynisch anmutet: Wie in Frankreich nimmt man sich die festsitzenden Steuerzahler vor. Doch ist die Macron-Regierung dabei geschickter vorgegangen, denn, auch wenn sie die Besteuerung der Immobilienwerte aufrechterhalten hat, so hat sie doch die Vermögenssteuer abgeschafft, so dass Frankreich in Steuersachen heute für wohlhabende Steuerpflichtige attraktiver ist als Genf. Diese sehr gezielte und punktuelle Massnahme der Immobilienbesteuerung sendet ein schlechtes Signal an eine Kategorie Steuerzahler, deren Steuern sowieso schon ständig zunehmen, aufgrund der sinkenden Zinssätze, welche automatisch „auf dem Papier“ die steuerlich zu berücksichtigenden Immobilienwerte erhöhen.

Die **Lage auf dem Genfer Immobilienmarkt** bedarf keiner langen Ausführung: Die allgemeine rege Tätigkeit wird weiter durch extrem (und unnormal) niedrige Zinssätze, den Bevölkerungszuwachs und die gute Wirtschaftskonjunktur angekurbelt. Etwas weniger günstig ist die Lage jedoch im Hinblick auf Verkaufsflächen (die man in Genf „*arcades*“ nennt), was mit den besonderen Schwierigkeiten des Einzelhandels zusammenhängt (3). Die Mietpreise halten sich,

---

<sup>1</sup> Das kantonale Parlament hat diese Erhöhung in seiner Abstimmung vom 7. November auf 7% herabgesetzt.

<sup>2</sup> Zwei andere Bereiche der Neubewertung der Immobilienbesteuerung beziehen sich jeweils auf eine Indexierung mit 4,7 % des Mietwertes (eine – nebenbei bemerkt – konzeptuell skurrile Bundessteuer, da sie bei Selbstnutzung der Wohnung durch den Eigentümer in der Besteuerung eines fiktiven Mieteinkommens besteht) und eine Wertsteigerung der Mietliegenschaften durch einen niedrigeren massgebenden Kapitalisierungssatz.

<sup>3</sup> Die Zahl von 22 000 m<sup>2</sup> leerstehende Geschäftsfläche im Jahr 2018 stellt z.B. eine Zunahme um 21% im Vergleich zu 2015 dar. Die Lage relativiert sich allerdings aus Sicht der Leerstandsrate, welche nunmehr bei 1,5% liegt, was doch recht bescheiden ist...



allerdings werden *Schlüsselgelder* (sogenannte „*pas de porte*“) immer seltener bzw. stark nach unten korrigiert, was keine schlechte Sache ist.

Im Hinblick auf den zunehmenden Leerstand bei Geschäftslokalen muss auch die „*blockierende*“ Wirkung der Bodennutzungspläne der Stadt Genf erwähnt werden – eine typisch „*falsche gute Idee*“ für eine Vorschrift, welche der Gemeinderat vor geraumer Zeit aus „*emotionalem Antrieb*“ beschlossen hat – selbst wenn der Auslöser hierfür an sich ein echtes Problem war. Erinnern wir uns an die Fakten: Einige (nicht nur der Linken angehörende) Leute hatten sich schon seit Längerem an der Schliessung bestimmter legendärer öffentlicher Einrichtungen des Stadtzentrums gestossen: Hier ging es ganz speziell um die Kaffee-Bar „Cristallina“ in der rue du Rhône; aber auch das ebenfalls in der rue du Rhône gelegene Restaurant „Le Relais de l'Entrecôte“ sah sich bedroht.

Aus diesen zwei Einzelfällen haben gewisse Leute abgeleitet, dass die öffentlichen Einrichtungen in ihrer Gesamtheit gefährdet seien und systematisch „*durch Luxusgeschäfte ersetzt*“ würden. Das hat die Stadt dazu gebracht, Bodennutzungspläne einzuführen, welche ein sicher lobenswertes Ziel verfolgen (nämlich die Geschäftstätigkeit und das lebhafte Treiben, speziell in der Innenstadt, aufrechtzuerhalten), doch erfolgt dessen Umsetzung über extrem starre Vorschriften, welche die Nutzungsart in übertriebenem Masse festschreiben.

Nehmen wir ein einfaches Beispiel: Ein „Café-Restaurant“ kann nur durch ein... „Café-Restaurant“ ersetzt werden. Doch ist in Genf in diesem Bereich bereits eine Überkapazität vorhanden und die Regelung des Bodennutzungsplans hat zur Folge, dass die Zahl der Café-Restaurants unaufhaltsam in die Höhe schießt und somit die Schwierigkeiten in dieser Branche noch verschärft. Für die Eigentümer bedeutet dies, dass sie bei der Mieterwahl für ihre Geschäftslokale weniger flexibel sind und dass die spezifische Lage dieser Geschäftsflächen unberücksichtigt bleibt. Ohne die Regelung der Bodennutzungspläne und das respektable Ziel, das Leben und die Attraktivität in diesen Stadtvierteln aufrechtzuerhalten, in Frage stellen zu wollen, wäre es natürlich wünschenswert, etwas Flexibilität walten zu lassen und zumindest eine Ausnahmeregelung einzuführen, welche der zuständigen Behörde einen gewissen Ermessensspielraum einräumt.

Es wurde zudem recht viel über die starke Zunahme von **Büroflächen** gesprochen. Jüngst konnte man in einer Tageszeitung „*Leerstehende Büros: Warnung!*“ lesen, auch wenn alarmierende Schlagzeilen bekanntlich eher unsere Aufmerksamkeit erregen. Es stimmt zwar, dass die als leerstehend angekündigte Gesamtfläche enorm ist und mit einer Zahl von 226 000 m<sup>2</sup> in 2018 deutlich zugenommen hat. Und doch sieht die Wirklichkeit viel differenzierter aus: Die Nachfrage bleibt weiterhin, insbesondere im Stadtzentrum, hoch: So ist es z.B. schwierig eine verfügbare Fläche von mehr als 1000 m<sup>2</sup> zu finden und die festgestellten Preise sind zudem leicht gestiegen. Weiterhin liegt die Genfer Leerstandsquote bei 4,86%, was der „Norm“ für Städte wie beispielsweise Paris (6,5%) und London (4,5%) entspricht. Zu erwähnen ist auch, dass gut konzipierte Neubau-Projekte sogar zu mehr als 50% vor Baubeginn vermietet werden, so wie das z.B. der Fall für Pont-Rouge ist. Das heisst, dass der Markt nach unserem Ortsverständnis alles andere als träge ist. Mit anderen Worten: Der Bestandszuwachs ist durch eine gegenwärtig anhaltende Produktion bedingt (was nicht von ewiger Dauer sein wird), welche auf eine ebenfalls dynamische Nachfrage trifft. Zudem ist eine Leerstandsquote von 5% einer Leerstandsquote von 1% vorzuziehen, da ein gewisses Angebotsniveau notwendig ist, damit sich die bereits in Genf ansässigen Unternehmen weiterentwickeln können, indem sie von der nötigen Dynamik und Flexibilität profitieren.

Erwähnenswert ist ausserdem (was wir auch vor einigen Jahren bereits getan haben, als das Angebot unzureichend war und der Markt *boomte*), dass sich ein Mangel an Angeboten negativ auf die Attraktivität und die Wettbewerbsfähigkeit auswirkt, wenn es darum geht, neue Unternehmen zu



gewinnen. Kurzum: Das gegenwärtige Bestandsniveau kann nicht zum Vergleich mit den 1990er Jahren und dem damaligen Kontext der schweren Rezession herangezogen werden, da Letztere derzeit zu einem deutlichen Rückgang der Nachfrage führte, welcher heute keinesfalls festzustellen ist.

Im Übrigen, wenn die Immobilientransaktionen für das dritte Quartal 2018 im Vergleich zum dritten Quartal 2017 rückläufig sind (-19% in der Zahl und -15% im Volumen), ist das zum grossen Teil dem starken Rückgang der Transaktionen bei Eigentumswohnungen geschuldet, was wiederum mit dem unzureichenden Angebot zusammenhängt (die Priorität liegt gegenwärtig eher auf der Produktion von Mietliegenschaften und dies teils aus politischen Gründen). Die Leerstandsrate für zu vermietende Wohnungen bleibt niedrig (0,53% am 1. Juni), insbesondere im Vergleich mit dem Schweizer Durchschnittswert (1,6%), doch ist diese niedrige Leerstandsquote seit 2010 allmählich und kontinuierlich gestiegen (0,23% in 2010). Aus historischem Interesse erinnern wir daran, dass der letzte bedeutende Spitzenwert für leerstehende Wohnungen in Genf auf 1994 zurückgeht, als die Leerstandsquote auf 1,66% kletterte.

Gleichzeitig ist die durchschnittliche Mietzinserhöhung (hauptsächlich bedingt durch den Aufholeffekt bei Mieterwechseln) gering und deutlich verlangsamt, was für einen Ausgleich zwischen dem (grösseren) Angebot und der Nachfrage zeugt. Dies hat sich in den letzten Jahren auch durch einen recht starken Rückgang von hohen Mietpreisen bei Neuvermietungen geäussert. Dieser Trend wird durch einen spürbaren Anstieg der durchschnittlichen Neuvermietungsdauer im Fall von Mieterwechseln bestätigt. Der Anteil von neu vermieteten Wohnungen zu einem tieferen Mietpreis im Verhältnis zur vorhergehenden Miete nimmt zu. Es ist ausserdem festzustellen, dass die Bautätigkeit bzw. die Anzahl von neuen Wohnungen einen historisch hohen Stand erreicht hat (+2225 Wohnungen in den ersten drei Quartalen 2018). Dasselbe trifft auch für Baubeginne zu. Dies dürfte zum tendenziellen Rückgang der Mietpreise beitragen (ohne Berücksichtigung des Aufholeffekts für alte Mieten).

\*\*\*\*\*

Was unser Unternehmen betrifft, möchten wir uns auf einige wichtige Informationen beschränken.

Wir feiern in diesem Jahr das 30-jährige Bestehen der Unternehmensvereinigung der Société Privée de Gérance in Genf und Rytz & Cie SA in Nyon und Lausanne, worauf wir sehr stolz sind. Dieser Zusammenschluss wurde am 1. Januar 1988 wirksam und hat zu einer harmonischen und kontinuierlichen Entwicklung beider Unternehmen beigetragen. Er verdeutlicht auch die Stärke unserer menschlichen Werte und zwar dahingehend, dass die damalige Geschäftsführung auch heute noch dieselbe ist und bedachtsam zusammenarbeitet: Yves Rytz und Gérald Morand als Mitglieder des Verwaltungsrats von Rytz & Cie SA und der Linksunterzeichnete als Delegierter des Verwaltungsrats der SPG und Verwaltungsratsmitglied von Rytz & Cie SA. Dies ist einmal mehr der Beweis für einen wesentlichen Grundsatz: Eine Unternehmensübernahme bzw. -fusion darf nicht einer Eroberung oder Zerstörung gleichen, sondern muss sich durch Respekt und Sinn für Zusammenarbeit auszeichnen. Wir sind stolz darauf, dass wir dies ganz konkret beweisen konnten. In diesem Sinne ging auch zu jener Zeit die Übernahme der Immobilienverwaltungsgesellschaften Unger & Gonseth und später Souvairan vonstatten, deren respektive Chefs bis über das Rentenalter hinaus ein Büro in unseren Räumen beibehielten.

In diesem Zusammenhang erinnern wir gern von Zeit zu Zeit an unsere Identität als Familienunternehmen. Konkret wird dies durch die Aufnahme von Marie Barbier-Mueller in die Geschäftsführung der SPG-Rytz-Gruppe deutlich. Als Enkelin von Jean Paul Barbier-Mueller, des Gründers der Société Privée de Gérance, vertritt sie die dritte Generation im Unternehmen. Wir



wollen hier nicht den Lebenslauf von Marie Barbier-Mueller in detaillierter Form aufführen (dieser ist auf unserer Internetseite verfügbar), sondern einfach nur kurz erwähnen, dass sie ihre Ausbildung grösstenteils im Ausland absolviert hat, danach in Zürich im Immobiliensektor tätig war und dass sie heute innerhalb der SPG-Rytz-Gruppe insbesondere für Strategie und Informationssysteme – d.h. die Digitalisierung von Instrumenten und Vorgängen –, für Kommunikation und für nachhaltige Entwicklung verantwortlich ist, während sie gleichzeitig ihren Vater, Thierry Barbier-Mueller, unterstützt und sich an seiner Seite weiterbildet.

Und dies ist auch eine gute Gelegenheit hervorzuheben, dass die Problematik der angemessenen Berücksichtigung von Frauen in der Geschäftsleitung schon vor ihrer Ankunft kein Thema mehr war: Das Management bestand schon seit langer Zeit aus einer gleichen Anzahl von Männern und Frauen und seit der Aufnahme von Marie Barbier-Mueller sind die Frauen nunmehr in der Überzahl. Wir wollen aber erneut darauf hinweisen, dass diese Problematik an sich für uns kein Thema ist: Allein die Kompetenzen sind für die Zuweisung von Aufgaben und Zuständigkeiten ausschlaggebend.

Und da das Leben allgemein, aber auch die Firmengeschichte und die Projekte des Unternehmens, eine Vielfalt „*grosser Dinge*“ und bescheidenerer Erfolge im Alltag ist, möchten wir kurz den *Watt d'Or* erwähnen – eine Auszeichnung, die uns in diesem Jahr vom Bundesamt für Energie als Anerkennung für unsere Massnahmen zur Effizienzsteigerung in Bezug auf die Verwaltung der Heizanlagen der Liegenschaften verliehen wurde. Tatsächlich hat das, was wir Jahr für Jahr im Umwelt- und Energiebereich unternehmen, einen grossen Stellenwert für uns.

Abschliessend möchten wir Ihnen und Ihren Angehörigen erholsame und besinnliche Feiertage sowie einen guten Start ins Neue Jahr wünschen.

## SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE

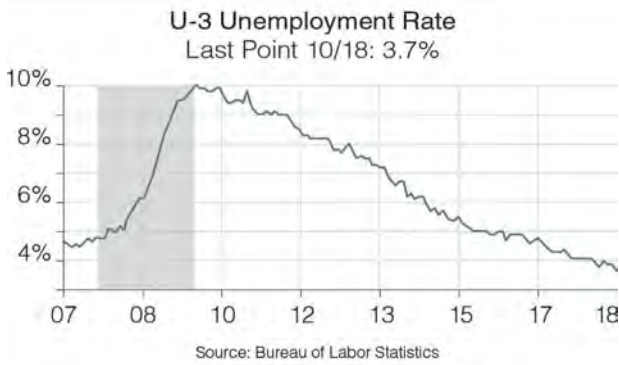
T. Barbier-Mueller  
Delegierter des Verwaltungsrat

M. Barbier-Mueller  
Attachée der Generaldirektion

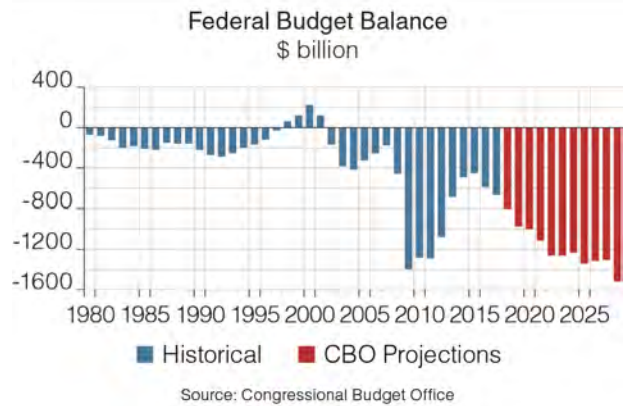
P.S.: Einige unserer Leser sind keine grossen Freunde von Grafiken, andere schätzen diese, wenn sie nicht den Lesefluss unterbrechen. Wir haben daher nachstehend eine gewisse Anzahl von Grafiken zusammengestellt und kurz kommentiert. Dies dürfte den Ansprüchen unserer verschiedenen Leserkategorien gerecht werden. Und unsere Leser, die kein besonderes Interesse für Grafiken haben, können diesen Teil ganz einfach überspringen.

P.P.S.: Im letzten Jahr erhielten wir von unseren Lesern zu unserem Brief ein relativ grosses Feedback. Dies hat uns sehr gefreut und uns auch dazu gebracht uns in Bezug auf die Briefform weiterzuentwickeln. Auch in diesem Jahr würden wir uns freuen, wenn Sie uns Ihre Meinungen und Kommentare an folgende E-Mail-Adresse senden: [direction@spg.ch](mailto:direction@spg.ch).

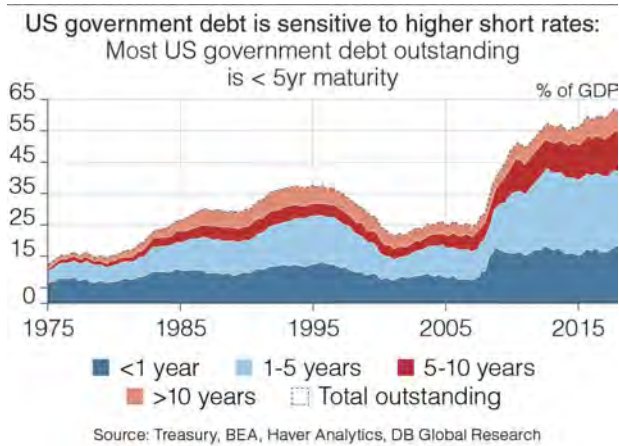
**Erwähnte Anlagen.**



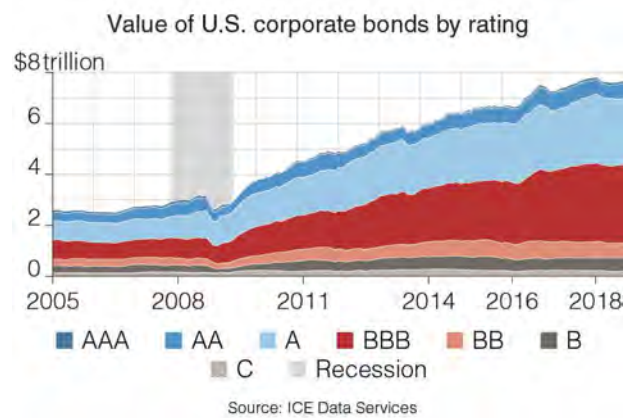
01. Der spektakuläre Rückgang der Arbeitslosigkeit in den USA seit der grossen Krise von 2008...



02. Ein völlig ausser Kontrolle geratenes US-Haushaltsdefizit.



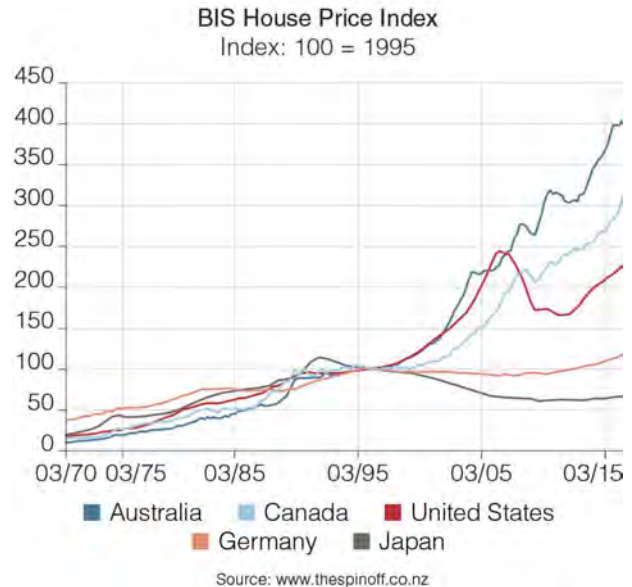
03. Die US-Regierung ist nicht nur massiv verschuldet – ein grosser Teil dieser Schulden wird zudem relativ kurzfristig finanziert (5 Jahre und weniger) und durch die steigenden Zinsen beeinflusst.



04. Die niedrigen Zinsen haben auch die amerikanischen Firmen dazu veranlasst, sich massiv zu verschulden. Angesichts des Anteils der Anleihen mit einem niedrigeren Rating als „A“, sind diese Schulden bereits heute schon von nicht sehr guter Qualität.



05. Wohnimmobilien in den USA: Eintritt in eine Gefahrenzone?

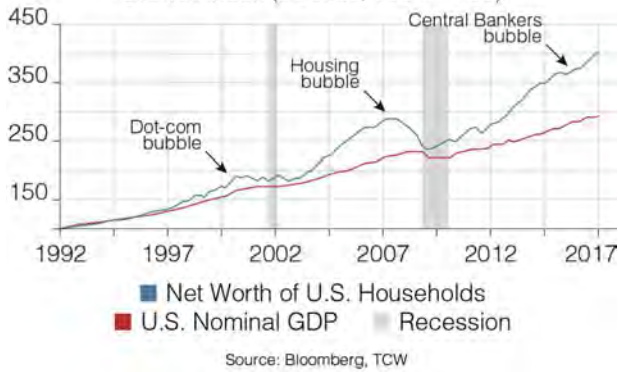


06. Während der US-amerikanische Markt für Wohnimmobilien angesichts des vor der Krise von 2008 erreichten Spitzenwertes möglicherweise fragil erscheint, ist die Überhitzung in Australien oder Kanada noch dramatischer und besorgniserregender...



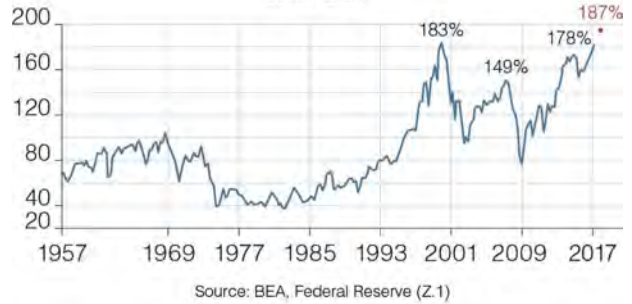


**Wealth Economy Has Decoupled From Income Economy**  
Growth Index (Dec. 31, 1991 = 100)



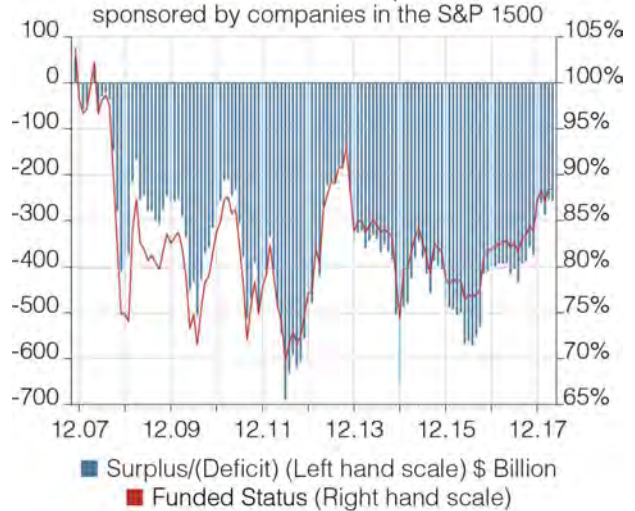
**07.** Die Wertsteigerung der Vermögenswerte und des Vermögens der Privathaushalte sollte grundsätzlich der Wirtschaftswachstumskurve folgen; kommt es zur Entkopplung, entspricht dies zumeist einer Blase, welche früher oder später abgelassen werden muss...

**Domestic Stock Market Cap**  
as % GDP



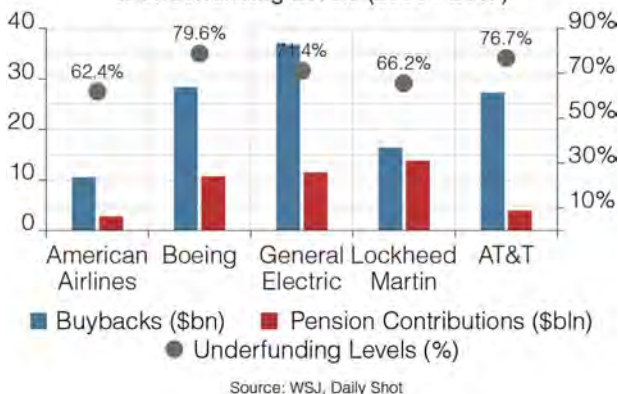
**08.** Ein Anzeichen für eine wahrscheinliche Überbewertung: Die Gesamtbörsenkaptalisierung hat ein historisch hohes Niveau erreicht und ist deutlich vom BIP abgekoppelt.

**Estimated aggregate surplus/(deficit) position and the funded status of all plans**  
sponsored by companies in the S&P 1500



**10.** Rentenfinanzierung in den USA: anhaltend grosser Unterdeckungsgrad in den Pensionskassen der Unternehmen des S&P 1500...

**Buybacks vs Pension Contributions & Underfunding Levels (2009 - 2017)**



**11.** Am Beispiel von fünf grossen US-Unternehmen sieht man den Umfang der seit 2009 zugewiesenen flüssigen Mittel für Rückzahlungen an Aktionäre durch Aktienrückkäufe (blau) oder für die Finanzierung der Beiträge an Pensionskassen (rot). Ziemlich schockierend ist, dass 20 Milliarden Dollar durchschnittlich für den Aktienrückkauf aufgebracht wurden, verglichen mit rund 8 Milliarden Dollar zur Finanzierung der Pensionskassen, obwohl Letztere eine Unterdeckung in einer Größenordnung von 62 % bis 79 % aufweisen (graue Punkte). Der Interessenkonflikt ist zudem offensichtlich, wenn man sich daran erinnert, dass die Organe (Verwaltungsrat und Geschäftsleitung) dieser Unternehmen im Allgemeinen direkt vom Anstieg der Aktienkurse profitieren, welcher durch Aktienrückkäufe hervorgerufen wird.

**Shareholders are getting more of company revenues**  
Percent of revenues

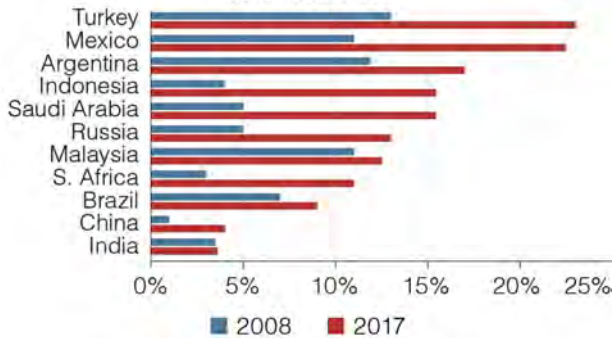


**12.** Diese Grafik veranschaulicht eine andere Dimension des gleichen Problems: Die flüssigen Mittel der börsennotierten Unternehmen (hier S&P 500) wurden überwiegend für Ausschüttungen an Aktionäre anstatt für produktive Investitionen verwendet ...





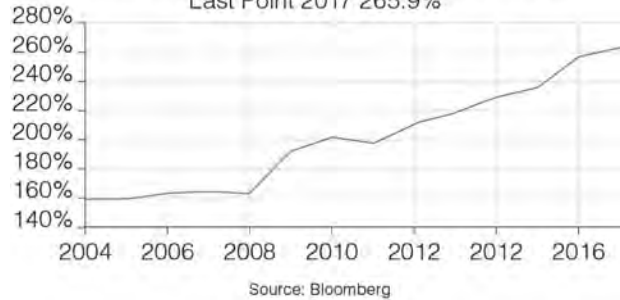
Emerging Market Exposure to U.S. Dollar Appreciation  
US\$-denominated credit to nonbank borrowers  
as a % of GDP



Source: NBF Economics and Strategy, Bank for Int'l Settlements and International Monetary Fund

13. Nahezu alle aufstrebenden Volkswirtschaften haben ihre Schulden in US-Dollar deutlich erhöht und dadurch ihre Anfälligkeit im Falle einer Aufwertung dieser Währung und den damit verbundenen Zinsen verstärkt.

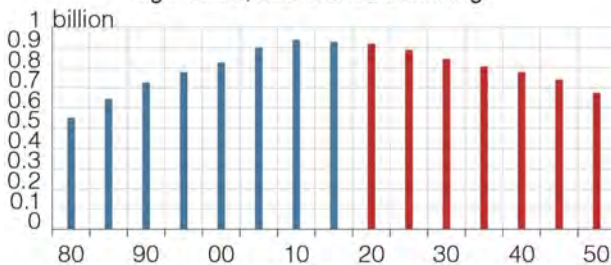
Chinese Total Debt as a Share of GDP includes corporate, household, government and bank debt  
Last Point 2017 265.9%



Source: Bloomberg

14. Starker Anstieg der chinesischen Schulden (geschätzt)...

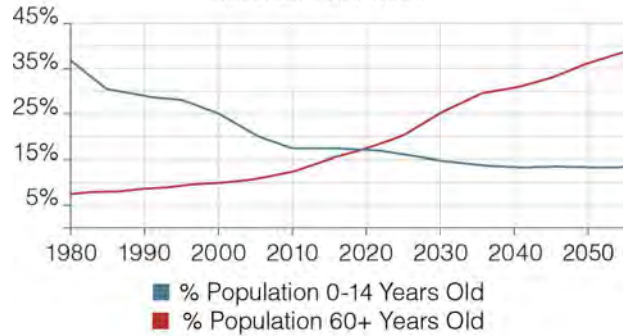
China's working age population, age 15-59, has started shrinking



Source: UN WPP 2015

15. Diese beiden Grafiken veranschaulichen einerseits den beginnenden Rückgang der Anzahl von Erwerbsfähigen (welche Wirtschaftstätigkeit erzeugen und Renten finanzieren) sowie die rasche Zunahme der Rentnerzahlen. Die zweite Grafik (Nr. 16) zeigt, dass der Schnittpunkt der Kurven in der Gegenwart liegt und dies entsprechend einem recht ausgeprägten Winkel...

China's Demographic Reversal 1980-2055



Source: Collective responsibility

16.

Total value of exports in billions of U.S. dollars



Note: for visualization purposes we are only showing countries with over \$20 billion of exports - Source: Visual Capitalist

17. Diese interessante Abbildung zeigt das relative Gewicht der einzelnen Länder nach dem Gesamtwert der Ausfuhren im Verhältnis zu den anderen Ausfuhrändern.