



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.ch
MwSt. CHE-101.659.969 TVA

U. Ref.: TBM/mnd

Genf, den 15. Dezember 2017

Sehr geehrte Frau, Sehr geehrter Herr,

Gern nehmen wir unseren Brief zum Jahresende zum Anlass, die Geschehnisse und Hintergründe der Tagesaktualität mit etwas Abstand zu betrachten und zu versuchen, verschiedene Trends und Tendenzen der uns umgebenden wirtschaftlichen, sozialen sowie menschlichen und kulturellen Verhältnisse aufzuzeigen.

Wir empfinden eine gewisse Genugtuung, dass uns dies in den letzten Jahren recht gut gelungen ist, was man auch insbesondere daran sehen kann, dass viele der behandelten Themen immer noch von grösster Aktualität sind: die kontinuierlich wachsende Verschuldung, die Alterung der Bevölkerung, die digitale Revolution, die sich noch im Anfangsstadium befindet (wobei beispielsweise die Entmaterialisierung der „offiziellen“ Währung mehr als fortgeschritten ist).

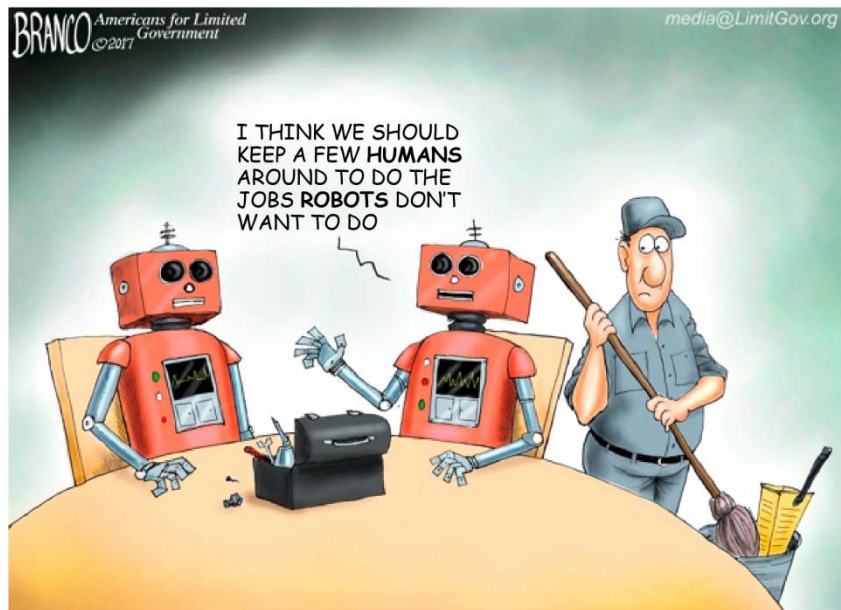
Die meisten Themen bedürfen keiner erneuten, langen Ausführung, da es keine wesentlichen Änderungen zu dem gibt, was wir nicht bereits in den letzten Jahren zu Papier gebracht hätten, und in einigen Fällen bedauern wir fast, dass wir richtig lagen, so zum Beispiel in Bezug auf die **bedenkliche finanzielle Lage** der Pensionskasse des Genfer Staates CPEG. Denn wie wir bereits 2012 schrieben, war die aktuelle Lage durchaus vorhersehbar (unsere Zeitschrift *L'INFORMATION IMMOBILIÈRE* widmete dieser Frage übrigens bereits 2008, in ihrer Herbstausgabe Nummer 97, eine kritische Gesprächsrunde mit dem Titel *Vices et vertus des caisses de pensions publiques [Schwächen und Stärken der öffentlichen Pensionskassen]*).

Für gewisse Probleme gibt es darüber hinaus keine Lösung: So kann beispielsweise die Alterung der Bevölkerung grundsätzlich nur zunehmen und dabei schrittweise zu, ebenfalls unvermeidlichen, **wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Veränderungen** führen: Wandel des Konsumverhaltens, Verlangsamung des Wachstums, Zunahme der Leistungen und Kosten im Gesundheitsbereich im weiteren Sinne, ein stets prekäres Gleichgewicht der Rentenfinanzierung, usw. Die Lösung anderer Problemstellungen benötigt hingegen Zeit: Die durch die expansive Geldpolitik der Zentralbanken verursachte **Inflation der Vermögenspreise** (Aktien, Immobilien, Kunstwerke), welche mit einer sowohl zunehmenden als auch teilweise undurchschaubaren Verschuldung insbesondere in China einhergeht, und welche höchstwahrscheinlich mit einer extrem heftigen und schmerzhaften Explosion enden dürfte, deren Zeitpunkt allerdings noch niemand kennt... (Die historisch sehr niedrige Volatilität des letzten Jahres an den Aktienmärkten ist ein weiteres, auf ein sehr wahrscheinliches Risiko



hindeutendes Zeichen, aber wir möchten diese Frage nicht weiter beleuchten, da wir hier keine Börsenchronik führen.)

Für unverzichtbar halten wir es allerdings, uns mit der **digitalen Revolution** etwas intensiver auseinanderzusetzen: Auch wenn feststeht, dass diese noch in ihren Kinderschuhen steckt (das iPhone ist gerade einmal 10 Jahre alt und Unternehmen wie Amazon werden erst seit nicht allzu langer Zeit wirklich ernst genommen...), sind ihre Auswirkungen in allen Bereichen bereits absolut gigantisch.



Source: <http://netrightdaily.com/2017/09/cartoon-labor-days-end>

Die digitale Revolution stellt eine regelrechte „**Erfindung des Umbruchs**“ dar, die auf vielen Gebieten völlig neue Fragen aufwirft. Zum Beispiel im Bereich der **Unternehmensbesteuerung**: Es ist tatsächlich problematisch, dass so grosse Unternehmen wie Amazon oder Ebay grösstenteils von der Besteuerung verschont bleiben und das nur, weil es so schwierig ist, festzustellen, wo die Erträge des Unternehmens zu besteuern sind. Weiterhin stellt sich die Frage von **unlauterem Wettbewerb** – z.B. für Taxiunternehmen und Hoteliers – im Hinblick auf die Tätigkeiten von Airbnb oder Uber. Der Begriff **Arbeitsplatz und die bei einem Arbeitsvertrag geltenden Bestimmungen** befinden sich ebenfalls im Umbruch: Beispielsweise sind die „Angestellten“ von Uber oder von Deliveroo (ein englischer Heimplieferservice für fertig gekochte Gerichte) offiziell Selbständige („self-employed“), die einem Algorithmus folgen (sprechen wir von „Lean Management“!), welcher ihnen den Zielort vorgibt, die Antwortzeit misst, die Anzahl der Einkäufe, ihnen Zeitfenster vorschreibt, in denen sie verfügbar sein müssen, und welcher ihr „Konto“ von heute auf morgen deaktivieren kann, wenn ihre Leistungen ungenügend sind. Diese Art Arbeitsstelle (denn es handelt sich tatsächlich um eine Arbeitsstelle, trotz der Tatsache, dass sie sich bisher, anders als bei üblichen Beschäftigungsverhältnissen, meist jeder Vorschrift entzieht (1)) stellt höchstwahrscheinlich einen sich entwickelnden Trend dar, auch wenn dies bis jetzt beispielsweise nur geschätzte eine Million Arbeitsplätze in den USA ausmacht. Doch ist letztlich ein einschneidender Wandel in Bezug auf Art und Qualität der Beschäftigungen denkbar, ja sogar zu erwarten, d.h. es wird wohl weniger hochwertige, dafür aber mehr flexible und unsichere Arbeitsstellen geben. Gleichzeitig kommt es durch die **Umstellung auf**

¹ Ein Londoner Gericht hat gerade ein Urteil gefällt, nach dem die 50 000 Fahrer des Taxidienstes Uber in Grossbritannien künftig Anspruch auf einen Mindestlohn haben, aber selbstverständlich wird Uber gegen diesen Entscheid Einspruch einlegen....



Robotertechnik tatsächlich zur Vernichtung von Arbeitsstellen: Denken wir mal an unsere Supermarktkassiererinnen, aber es stehen auch Fahrzeuge ohne Fahrer in Aussicht, Drohnen (für Luft- und Unterwasser-Betrieb) und Maurer-Roboter, die, mit einer doppelt bis dreifach höheren Produktivität als ein „menschliche Maurer“, bereits heute Realität sind (der Maurer-Roboter legt 1 200 Backsteine pro Tag an Stelle des menschlichen Maurers, der es nur auf 300 bis 500 bringt...). Kürzlich wurden neue Ölbohrplattformen in Betrieb genommen, durch welche die Zahl der notwendigen Geräteführer von 20 auf 5 reduziert werden kann. Laut einer aktuellen Studie (2017) (<http://bit.ly/2iTBSOU>) über den Zeitraum von 1993 bis 2007 ersetzt jeder Industrieroboter durchschnittlich 5,6 Arbeitskräfte. Man geht davon aus, dass die Zahl der Roboter in der Industrie bis 2025 auf das Vierfache ansteigen wird. Und in der Tat lässt sich bereits feststellen, dass die wachsende industrielle Produktion mit sinkenden Beschäftigungszahlen einhergeht, wie man nur unschwer einer sehr aufschlussreichen Grafik entnehmen kann, die wir zwar aus Platzgründen nicht abbilden können, aber welche unter folgenden Link abgerufen werden kann: <https://fred.stlouisfed.org/series/IPMAN>. Sollte denn etwa das so umstrittene, **universelle Einkommen** eingeführt werden (welchem man die Idee einer *universellen Arbeitsstelle* vorziehen kann)?

Aber aus einem anderen Blickwinkel betrachtet, eröffnet die digitale Technologie auch unzählige Möglichkeiten und eine immense Flexibilität: Der **3D-Druck** ermöglicht eine flexible und punktuelle Produktionsverlagerung für gewisse Güter, was sich logischerweise beträchtlich auf den internationalen Handel und den Warenverkehr – also indirekt auf die Umwelt – verstärkt auswirken dürfte (diese Tendenz bleibt zu beobachten, da die Prognosen diesbezüglich bis jetzt noch zu hypothetisch sind). Auch muss man an die Möglichkeit denken, welche die digitale Technik den Menschen bietet, die in eher abgeschiedenen Gegenden wohnen, z.B. den Zugang zum **E-Learning** oder auch zu **präzisen medizinischen Diagnosen**. In diesem Kontext muss man auch das sich entwickelnde **Internet der Dinge** erwähnen. Bisher schloss man hauptsächlich Computer ans Internet an, inzwischen beginnt man aber auch damit, direkt verschiedene (andere) Geräte mit dem Internet zu verbinden, damit diese „intelligent“ handeln können. Die Prognosen diesbezüglich sind ungeheuerlich: Bis 2020 rechnet man mit 20 Milliarden vernetzten Dingen und dreissig Jahre später dürften es wohl sogar 1 Billion sein!

Zur digitalen Revolution gehört auch die, hauptsächlich über den Bitcoin bekannte, **Blockchain-Technologie**, welche als noch revolutionärer als der Online-Handel oder die sozialen Netzwerke, auf demselben Niveau wie die Künstliche Intelligenz, einzustufen ist. Wir wollen noch einmal daran erinnern, dass es sich beim Bitcoin um nur eine der verschiedenen Kryptowährungen handelt (Ether – immerhin die zweitgrösste Kryptowährung – ist aufgrund eines riesigen Betrugs durch die Fachpresse gegangen – zwar ist Letzterer bei einer externen Anwendung eingetreten, aber in der Regel schadet das dem Image), und dass all diese Kryptowährungen nur ein Ausdruck, eine von vielen Anwendungen der Blockchain-Technologie sind. Es geht hier also nicht um die Frage, ob es sich z.B. beim Bitcoin um einen spekulativen Wert handelt (man kann intuitiv davon ausgehen, dass das Phänomen der Blasenbildung mit hoher Wahrscheinlichkeit auch bei den Kryptowährungen existiert!), sondern darum, sich darüber bewusst zu werden, dass sich hier eine neue Technologie entwickelt, deren Möglichkeiten noch nicht klar abgeschätzt werden können. Die tatsächlich revolutionäre Blockchain-Technologie ermöglicht verschiedene dezentrale Anwendungen, über die Daten bzw. Transaktionen verwaltet und gesichert werden können, ganz ohne Intermediäre bzw. zentrale Gegenstellen (für die Währung bedeutet das theoretisch das Ende der Zentralbank in Bezug auf deren Aufgabe als Regulator der Geldmenge). Diese neue Art Transaktionen zu tätigen, kann in zahlreichen Bereichen angewandt werden: im Finanzsektor natürlich, bei Handelsplattformen für Rohstoffe (<http://reut.rs/2zIOPVy>), bei der Verwaltung von Musikurheberrechten, bei der Datenverwaltung im Bereich des Luftverkehrs... einschliesslich in der Immobilienbranche (sowohl zur Abwicklung von Transaktionen als auch zur Einrichtung eines virtuellen Katasters oder auch zur Projektfinanzierung, der Rückverfolgbarkeit von Materialien, zur selbständigen Prüfung des Projektfortschritts...)! Grosse Vorbehalte gegenüber der



Blockchain-Technologie bestehen jedoch in Bezug auf energetische und umweltbedingte Aspekte: Die auf dem Blockchain-Konzept beruhenden Systeme verschlingen wohl Unmengen an Energie; gewissen Forschern zufolge verbrauche eine einzige Bitcoin-Transaktion so viel Strom wie ein amerikanischer Haushalt in einer Woche. Dies stellt doch einen ernsthaften Nachteil für eine Technologie dar, die sich als futuristisch und revolutionär versteht (aber auch diesbezüglich kann man bei Weitem noch kein sicheres und endgültiges Urteil fällen: Ethereum kündigte an, bereits in Kürze ein System zur Überprüfung der Transaktionen auf den Markt bringen zu wollen, welches überhaupt keine Energie verbrauchen soll).

Zur digitalen und virtuellen Welt gehört auch die **Künstliche Intelligenz**: Bereits heute schon stellt sie teilweise zuverlässigere medizinische Diagnosen als der Mensch; sie ist ein unschlagbares Instrument zur Gesichtserkennung (Kriminalität); sie schlägt inzwischen die besten Poker- und Schach-Spieler (die „Maschine“ lernt selbst zu bluffen!). Sie greift sekundlich in die Finanz- und Börsenmärkte ein (wo sie in den nächsten Jahren sicher noch grössere Schäden verursachen wird, da sie von historischen Daten abhängig ist, mit welchen man sie vorher gespeist hat, damit sie „denken“ und handeln kann – ein breites und spannendes Thema, das wir erwähnen, aber leider aus Platzgründen nicht weiter ausdehnen möchten...). Auch die Technologie der Künstlichen Intelligenz dürfte wohl noch lang nicht ihr volles Entwicklungspotenzial erreicht haben.

Auf gesamtwirtschaftlicher Ebene hat die Virtualisierung ebenfalls erhebliche Auswirkungen. So wird es beispielsweise immer schwieriger die Entwicklung der Wirtschaftstätigkeit statistisch zu erfassen und zu messen (welche sich zudem immer dezentralisierter gestaltet): Der Begriff des BIP oder auch der Begriff der Produktivität dienen dazu, die Produktion materieller und greifbarer Güter zu messen, nicht aber die immaterielle Produktion...

Die digitale Technologie und die Virtualisierung sind darüber hinaus – obwohl allgemein bekannt, ist es wichtig, erneut darauf hinzuweisen – ein Faktor der „Entmenschlichung“, der auch für einen nicht vorgesehenen Bereich gilt: Einige Staaten Nordamerikas (darunter Delaware, der US-Bundesstaat, der die meisten börsennotierten Firmen der USA beherbergt) genehmigen **virtuelle Generalversammlungen!** Das heisst: keine physische Versammlung der Aktionäre mehr an einem Ort! Dies stellt natürlich einen deutlichen Rückschlag für die Demokratie und die Kontrollbefugnis der Aktionäre in börsennotierten Unternehmen dar. Diesen „*Dammbruch*“ bedauert auch z.B. der Orden der Schwestern des Heiligen Franziskus von Philadelphia – ein Orden, der in zahlreiche, börsennotierte Firmen investiert – da Firmen und Management so dazu gebracht werden, sich in einem weit von ihren Aktionären entfernten Elfenbeinturm einzusperren, obwohl sie diesen doch eigentlich Rechenschaft ablegen müssen.

Noch einige Worte zum Thema **persönliche Daten und Privatsphäre**: Erstere existieren in einer von uns nicht unvorstellbaren Menge, und Letztere gibt es nicht mehr. Eine Reporterin des *Guardian* forderte *Tinder* auf, ihr, auf Basis eines europäischen Gesetzes zum Schutz des Individuums, den Inhalt ihrer Daten seit ihrer Registrierung 2013 herauszugeben: Der Ausdruck umfasste 800 Seiten! Die Reporterin gab zu, in welche unangenehme Situation sie ein Hacker-Angriff und die Verbreitung dieser ausführlichen historischen Daten hätte bringen können. Google sammelt seinerseits rund um die Uhr Nutzerdaten über mehr als sechzig verschiedene Plattformen (Google Maps, Google AdWords, aber auch YouTube, Chrome, Android, Gmail...) und kann laut seinen allgemeinen Geschäftsbedingungen gesammelte Informationen weitgehend teilen (ausser mit Ihnen). Google kennt unsere gesundheitlichen Probleme, unsere Reiseziele, unsere politischen und kulturellen... und gegebenenfalls auch sexuellen Interessen. Stellen wir uns doch einmal kurz die Auswirkungen eines Hacker-Angriffs vor: Für die meisten von uns ist diese „Vorstellungs“-Übung wohl schier unmöglich! Da wir physische Geschöpfe und unsere Daten nun mal immateriell sind, fällt es uns schwer, diesbezüglich eine klare Vorstellung zu entwickeln. Man müsste diese Daten, so wie die *Guardian*-Reporterin, ausgedruckt



sehen. Und bis jetzt wurden wir nur vor dem Bildschirm überwacht. Aber seien Sie unbesorgt: Der neue *Google Assistant* (ein mit Künstlicher Intelligenz ausgestatteter Lautsprecher, der Ihnen als persönlicher Assistent zur Seite steht) und den Sie wohlwollend zu Hause aufstellen, wird diese Lücke schliessen. Er wird zu Ihrem Alltag gehören, wird ein Kamerad für Ihre Kinder sein (eine der Zielgruppen dieses neuen Produkts) und wird eine Vielzahl von Diensten für Sie erledigen: „Ruf Oma an“, „Such mir ein chinesisches Restaurant für heute Abend“. Aber Achtung: Google weist ausdrücklich darauf hin, dass Ihr *Assistant*, um Ihnen wirklich helfen zu können, so viele Dinge wie möglich über Sie wissen muss. Ach ja, noch ein kleines Detail: Er speichert alles, er hat Zugang zum Dateninhalt Ihres Smartphones und auf alles, was Sie auf Ihrem Bildschirm haben. Er ist preisgünstig, da sein wahrer Wert natürlich in den Daten besteht, die er an seinen Entwickler weiterleitet.

In China ist die Regierung gut mit der Einführung eines gigantischen Systems zur zentralisierten Datensammlung über die 1,3 Milliarden Bürger des Landes vorangekommen: Das ***Social Credit System*** (welches bis jetzt auf freiwilliger Basis funktioniert, aber ab 2020 obligatorisch sein wird) soll die „**soziale Vertrauenswürdigkeit**“ jedes einzelnen Bürgers bewerten und einstufen (<http://bit.ly/2j0zwOq>). Zu den Bewertungskriterien gehören z.B. die Kredithistorie, aber auch „*Verhalten und Vorlieben*“ ...und unser Umgang (Achtung z.B. bei der online-Anmeldung in sozialen Netzwerken). Man könnte hier noch unzählige andere Beispiele anführen, doch muss man einfach feststellen, dass der Kampf um die Achtung der Privatsphäre vermutlich bereits verloren ist.

Natürlich ist auch die Immobilienbranche selbst von der digitalen Revolution auf verschiedenen Ebenen betroffen, die wir, der Kürze willen, an dieser Stelle jedoch nicht alle aufzählen wollen. Erwähnen möchten wir allerdings, dass gerade die erste „Messe“ für digitale Technologie in der Immobilienwirtschaft in New York City, die *Real Estate Tech Week*, stattgefunden hat – wo auch sonst, da NYC den grössten Markt für Gewerbeimmobilien weltweit darstellt. Wir möchten darauf wetten, dass dieses Event über die Jahre noch an Bedeutung gewinnen wird!

Kommen wir nun auf die Herausforderung für Mensch und Ethik zu sprechen, die uns die neuen Technologien, darunter auch die Künstliche Intelligenz, stellen: Wie soll man die Vorstellung nicht abstossend finden, dass der Mensch ab 2045 nicht mehr erzogen, ausgebildet und gelehrt, sondern „*downgeloadet*“ sein wird, wie dies Ray Kurzweil voraussagt, so als wäre das die normalste Sache der Welt? Dieser Ausblick hat mit 1984 von George Orwell nichts mehr zu tun, sie geht noch einen deutlichen Schritt weiter: Der Mensch braucht nicht mehr kontrolliert zu werden, da er von Anfang an „richtig“ programmiert werden kann. Und nur so als kleine Anekdote: Ray Kurzweil glaubt ebenfalls, dass unser Körper nicht mehr anders zu betrachten sei als ein Computer: Wenn dieser abgenutzt ist, werden die Daten sichergestellt und in ein neues *Gerät* übertragen. Und laut seiner These soll das genauso mit unserem Gehirn und dessen Inhalt geschehen (1). Verliert angesichts einer solchen Perspektive nicht alles irgendwie an Bedeutung? Die ultimative Herausforderung stellt der **Transhumanismus** dar, eine schleichende (und in gewisser Weise auch totalitäre) Revolution bzw. Entwicklung, welche bereits begonnen hat und deren Anhänger nicht mehr zu vernachlässigen bzw. als einfache Träumer einzustufen sind.

¹ Ray Kurzweil ist ein amerikanischer Ingenieur, Autor, Forscher und Futurist. Er hat zahlreiche Entdeckungen gemacht und ist Gründer mehrerer Unternehmen im Bereich der optischen Texterkennung, der Spracherkennung und der Sprachsynthese. Er ist Professor am berühmten MIT (Massachusetts Institute of Technology), erhielt zahlreiche Technologie-Auszeichnungen und ist Träger von zwanzig Dokortiteln. Gegenwärtig ist er „Director of Engineering“ bei Google. Das *Wall Street Journal* nennt ihn ein „*unermüddliches Genie*“, das *Forbes Magazine* „*eine ultimative Gehirnmaschine*“. Er hat ebenfalls zahlreiche Bücher geschrieben, eines davon brach in seiner Kategorie auf Amazon alle Verkaufsrekorde. Er ist Erschaffer einer Internetseite, die wohl mehr als 3 Millionen Leser hat. Er gilt als Jünger der "Singularity"-Bewegung (die für den massiven, und letztlich unkontrollierbaren Einfluss der Künstlichen Intelligenz auf die menschliche Entwicklung eintritt) und Kopf des Transhumanismus (in dessen Mittelpunkt der durch die Nutzung von Wissenschaft und Technik erhöhte, veränderte Mensch steht), er ist ebenfalls Mitbegründer der Singularity University.



Die digitale Technologie ist jedoch auch eine Revolution des Umbruchs auf der Ebene des Individuums, in Hinsicht auf unser Alltagsverhalten. 2004 sorgte Patrick Le Lay, damaliger Geschäftsführer des grossen französischen Fernsehsenders TF1, für einen kleinen Skandal, als er erklärte, dass die Aufgabe von TF1 darin bestünde **„Zeit des verfügbaren menschlichen Gehirns an Coca-Cola (und andere Werbeunternehmen des Senders) zu verkaufen“**. Zwar war die Äusserung zynisch, dafür aber wenigstens klar. Inzwischen haben Google, Facebook und Apple dieses Konzept nur perfektioniert: Diese Unternehmen scheinen uns Dienste zu bieten, doch in Wirklichkeit handelt es sich um *Ökosysteme*, deren Ziel es ist, **so viel wie möglich unserer Zeit und Aufmerksamkeit** (...und unserer persönlichen Daten) **abzugreifen**. Die Folge davon ist – in vielen Fällen – eine digitale Abhängigkeit (wir nehmen unsere Smartphones angeblich durchschnittlich 2 600 Mal pro Tag in die Hand! (1)), deren Ursachen von nicht irgendeinem Mann kritisiert werden: Tristan Harris, ehemaliger Produktmanager und Designethiker bei Google, ruft zu einem Ethik-Kodex bei der Entwicklung von digitalen Geräten auf, die momentan **„unsere Zeit und Aufmerksamkeit auf Kosten unseres psychischen Gleichgewichts und unseres Sozial- und Familienlebens rauben“**. Was auch immer man von seinem Kreuzzug halten mag, er ist es wert, gelesen bzw. gehört zu werden. Einige Links hierzu: <http://bit.ly/2hqmxVZ> – <http://bit.ly/2ASg4eK> – <http://bit.ly/2inDTno> und noch ein TED Talk <http://bit.ly/2AoHxI9>.

Sean Parker, ehemaliger Facebook-Chef, äussert sich in dieselbe Richtung: *„Facebook ist dafür konzipiert, die Verwundbarkeit der Menschen auszunutzen...Gott allein weiss, was es mit den Gehirnen unserer Kinder anstellt.“* (<http://bit.ly/2zLfkdk>).

Die digitale Speicherung stellt zudem eine **schwerwiegende Gefährdung** eines menschlichen Grundprinzips dar: dem **Recht auf Vergessen**. Viele Leute, die nicht einmal strafrechtlich verurteilt wurden, werden ihr Leben lang von – **wahren oder obendrein falschen!** – Informationen über ihre Person verfolgt. Dieses Prinzip der Lebenslänglichkeit wird erschreckenderweise einfach so hingegenommen, obwohl die Informationen in Wirklichkeit meist durch nur wenige Seiten in monopolähnlicher Stellung zugänglich gemacht werden. Mal ganz einfach gesagt: Die Gesetzgebung hinkt in diesem Bereich hinterher und der Bürger geniesst keinerlei Schutz, über den er erwirken könnte, dass die ihm schadenden Daten ohne öffentliches Interesse, wenn sie schon nicht gelöscht werden, wenigstens nur beschränkt zugänglich sind. Passend zu diesem Thema bzw. in etwas erweiterter Form, kann man die sehr schöne Präsentation von Monica Lewinsky auf TED Talks abrufen (https://www.youtube.com/watch?v=H_8y0WLM78U), welche auf sehr konkrete und rührende Weise deutlich macht, was, im Zeitalter des Internets, die hartnäckige Berichterstattung der Medien, auf menschlicher Ebene eines „konkreten“ Individuums bedeuten kann.

In der Schweiz sieht die Wirtschaftslage eher beneidenswert aus: Der Frankenkurs ist 2017 schliesslich deutlich gesunken, was der exportorientierten Industrie eine Verschnaufpause, ja sogar neue Impulse eingebracht hat und das Wirtschaftswachstum erheblich unterstützt. Daraus ergibt sich auch eine sowohl bescheidene als sinkende Arbeitslosenquote (3 % im Herbst 2017 gegenüber einem Durchschnittswert von 3,3 % in 2016). Auf politischer Ebene und im Hinblick auf die Rahmenbedingungen gibt es nur wenige wesentliche Änderungen. Man kann die Ablehnung der „USR III“, dem Reformentwurf zur Unternehmensbesteuerung, durch das Schweizer Stimmvolk bedauern, denn dieser hätte sicher dazu beigetragen, die Schweiz als Standort für die Ansiedlung von

¹ *„The iPhone is the crack cocaine of technology. Don't celebrate its birthday“*, *theguardian.com* (<http://bit.ly/2mznbG7>). Für viele Psychologen ist es eine Herausforderung für die öffentliche Gesundheit, Kinder von Tablets und Smartphones fernzuhalten.



Unternehmen wieder attraktiv zu machen (auch wenn wir Vorbehalte in Hinsicht auf das Problem der fiktiven Zinsen hatten – in unseren Augen ein absurder Kunstgriff, über welchen Unternehmen fiktive Zinsen als Aufwand verbuchen können!). Aber letztlich dürfte diese Ablehnung wohl nur ein Zwischenereignis sein: Man darf wohl heute schon hoffen, dass dieser Entwurf relativ kurzfristig durch eine einfachere und leichter lesbare Reform, die das Wesentliche beibehält, ersetzt wird (dieses Wesentliche ist die Vereinheitlichung des Gewinnsteuersatzes für alle Unternehmen, was *de facto* zu einer beträchtlichen Absenkung, insbesondere für die KMU, führen dürfte). Trotz allem verschlechtern sich die Rahmenbedingungen in unserem Land: **Die Überreglementierung und die Bürokratie** gewinnen an Boden (von 360 000 in zehn Jahren in der Schweiz geschaffenen Arbeitsstellen fielen 190 000 auf den öffentlichen Sektor!). Natürlich können wir unser Gewissen beruhigen und uns mit Frankreich oder Italien vergleichen, doch sollten wir den Vergleich nicht lieber mit einem leistungsfähigem Land wie Singapur ziehen? Es ist schon ziemlich beunruhigend, wenn der CEO der grössten Schweizer Bank erklärt, dass die Schweizer Verankerung der Bank nicht garantiert sei (und das ist kein Witz: Man darf nicht vergessen, dass der durch den Finanzsektor erzeugte Anteil des Schweizer BIP in den letzten zehn Jahren deutlich zurückgegangen ist). Und das in einem Kontext, in dem die Schweizer Verankerung unserer Grosskonzerne sowieso schon durch die indirekten (nicht gewollten) Auswirkungen des „Minder-Gesetzes“ geschwächt ist: So wie Peter Brabeck, ehemaliger Präsident von Nestlé, klar dargelegt hat, führt die jährliche Wiederwahl der einzelnen Verwaltungsratsmitglieder dazu, dass all diese VR-Mitglieder eher kurzfristig denken und sich viel mehr um die Stellung der grossen Aktionäre ihres Unternehmens sorgen, die meist ausländische Anlagefonds sind mit nur wenig Interesse für lokale Auswirkungen der Unternehmenspolitik (auf die Schweiz). Da wir gerade bei der Überreglementierung sind, soll auch die typische „falsche gute Idee“ einer NRO nicht unerwähnt bleiben, welche ein Geldwäscherisiko durch Immobilien-Investment sieht und daher Notare und Immobilienhändler im Falle eines Immobilienkaufs dazu verpflichten will, eine Prüfung der Herkunft der Gelder vorzunehmen. Anstatt der Schaffung einer neuen „Fabrik zur Erzeugung von unzähligen undurchsichtigen Vorschriften“ zuzustimmen – denken wir kurz nach: Welcher unseriöse Besitzer von Geldern wäre so unvorsichtig, diese in einem *immobilen* Gut festzulegen, was so einfach beschlagnahmt werden kann wie eine Immobilie? Und dies zudem in einem Land, wo das Grundbuch sowieso offiziell und öffentlich geführt wird (und für den Fall, dass der Eigentümer der Immobilie eine juristische Person ist, muss sein wirtschaftlicher Nutzniesser gemeldet werden). Das Geldwäscherisiko existiert sicherlich in anderen Ländern – in der Schweiz ist dies jedoch von praktischer Seite her unwahrscheinlich, und eine zusätzliche Kontrollregelung scheint eindeutig unverhältnismässig (wir weisen darauf hin, dass die Bank, über welche die notwendigen Gelder für den Immobilienerwerb fliessen, selbstverständlich ihrerseits eine vorgeschaltete Prüfung vornehmen muss).

Und da die digitale Revolution das dominierende Thema unseres diesjährigen Briefes ist, stellt sich auch die Frage, ob es nicht an der Zeit wäre, dass unser Land ein „**Digitalministerium**“ bekommt? Es steht doch wohl fest, dass der digitale Bereich und alle damit verbundenen Möglichkeiten und Risiken (Cyberangriffe können Unternehmen, ja ganze Bereiche unserer Tätigkeiten und unseres Landes lahmlegen) von einem, wenn schon nicht (achten?) Bundesrat, dann wenigstens einem speziell dafür zuständigen, höheren Beamten mit den notwendigen Kompetenzen, mit anderen Worten einem „Chief Technology Officer“ (der in den USA existiert) übernommen werden müsste.

In der **Immobilienbranche** fällt besonders auf, dass sich der Wohnungsbau in der Schweiz auf relativ hohem Niveau bewegt, bedingt durch niedrige Zinssätze und attraktive Immobilienanlagen für institutionelle Investoren, so dass sich die durchschnittliche Leerstandsquote landesweit ebenfalls auf einem historisch relativ hohen Niveau befindet. Dadurch werden die Mietpreise natürlich gedrückt. Dennoch sieht die Situation in Abhängigkeit der geografischen Lage der zu vermietenden Objekte sehr unterschiedlich aus (die Leerstandsquote kann um ein Vielfaches von 1 bis 5, ja sogar 6, variieren, je nachdem, ob sich das Objekt im Stadtzentrum oder in Randlage befindet). Und da Immobiliengeschäft



und digitale Technologie eine Art Leitfaden in unserem diesjährigen Brief darstellen, möchten wir noch kurz ein Zürcher Urteil erwähnen, welches einen Mieter, der seine Wohnung über Airbnb (ohne Genehmigung) untervermietete, dazu verurteilt, **die gesamten Erträge aus der Untervermietung** an seinen Vermieter abzuführen.

In Genf sieht die wirtschaftliche Lage recht unterschiedlich aus, verhalten, aber insgesamt bisher recht günstig. Einige Branchen leiden natürlich, so die Banken, die exportorientierte Industrie, der Einzelhandel und das Gaststättengewerbe. Zahlreiche Indikatoren bleiben jedoch im positiven Bereich, wahrscheinlich aufgrund der willkommenen Abschwächung des Frankenkurses: Das Bruttoinlandsprodukt wächst – zwar nur geringfügig, aber 2015 befand es sich auf Talfahrt –; das Bevölkerungswachstum nimmt weiter zu (jedoch spürbar langsamer, da wir 2015 im Durchschnitt über der 8 000er-Marke an „neuen Köpfen“ pro Jahr lagen, während es seitdem rund 4 000 sind); der Luftverkehr ist rege und der Genfer Flughafen erfährt einen ungewöhnlichen Aufschwung seines Passagierlinienverkehrs (mindestens +4 % pro Jahr seit 2015); die Zahl der Übernachtungen in der Hotellerie kann sich wenigstens halten – und das dritte Quartal dürfte wohl sogar einen absoluten Rekord an Übernachtungen verzeichnen! – (diesbezüglich ist es auch interessant darauf hinzuweisen, dass Genf normalerweise eine deutliche höhere Zimmerbelegungsquote hat als der Schweizer Durchschnitt: in den letzten Jahren zwischen 63 und 65 % in Genf und zwischen 51 und 52 % im Schweizer Durchschnitt); die Inflation liegt bei nahezu 0 %, aber es scheint, als hätten wir die 2015 verzeichnete, beunruhigende, deflationäre Tendenz hinter uns gelassen; die Arbeitslosigkeit ist seit Anfang des Jahres (moderat) gesunken; und die Gesamtsumme der gezahlten Löhne und Gehälter hat erneut (bescheiden) zugenommen, nachdem 2016 ein eher tendenziell schwaches Jahr war.

Im **kulturellen Bereich** erfährt Genf eine **ziemlich sensationelle Belebung**, die verdeutlicht, wie schnell sich die Lage ändern kann (in diesem Fall in die richtige Richtung). Letztes Jahr gehörte es für gewisse Leute zum guten Ton, sich über die Unmöglichkeit, grössere kulturelle Projekte umsetzen zu können, zu beklagen, hauptsächlich aufgrund der Ablehnung der Referendumsabstimmung des von Jean Nouvel vorgeschlagenen Erweiterungs- und Renovationsvorhabens für das Genfer *Musée d'art et d'histoire* (Museum für Kunst und Geschichte). Und doch: In der Zwischenzeit wurde der Beginn der beeindruckenden Bauarbeiten des Theaters *Nouvelle Comédie* (in der Nähe des Bahnhofs Eaux-Vives) bestätigt, das *Nouveau Théâtre* in Carouge – ebenfalls eine Referendumsabstimmung – wurde tatsächlich (mit mehr als 65 % der Stimmen!) gutgeheissen; die Stadt Vernier plant ein bedeutendes Kulturzentrum (mit einem Budget von mehr als 100 Millionen), zu dem insbesondere zwei Veranstaltungssäle gehören, und schliesslich hat auch das ehrgeizige und wunderschöne Vorhaben der **Cité de la Musique** grosse Fortschritte gemacht. Letzteres ist ein **besonders vorbildliches Projekt**, zu dem man unbedingt einige Worte mehr verlieren sollte: Es wurde tatsächlich in Rekordzeit von einer kleineren Gruppe von besonders motivierten und weitblickenden Privatpersonen entwickelt. Das Programm ist mehr als ehrgeizig: ein Gebäude mit einem Budget von 260 Millionen (ohne öffentliche Gelder!), in dem das *Orchestre de la Suisse Romande* sowie die Musikhochschule untergebracht werden können. Weiterhin sind ein grosser „umhüllender“ Konzertsaal mit 1 700 Plätzen und drei andere Säle mit unterschiedlichen Abmessungen vorgesehen. Die ersten Überlegungen zu diesem Projekt entstanden im Sommer 2013 und bereits im Herbst 2017 waren mehrere wesentliche Etappen nacheinander erreicht: Einräumung eines Baurechts durch die UNO, um das notwendige Grundstück zur Verfügung zu stellen (nach zwei aufeinanderfolgenden, positiven Abstimmungen in der UNO-Generalversammlung), Bestätigung einer zu bereits 75 % privaten Finanzierung des Budgets (geplant ist, die Finanzierung sogar zu 100 % mit privaten Mitteln abzudecken), erfolgreiche Durchführung



eines internationalen Architekturwettbewerbs, der im Hinblick auf seine Organisationsmodalitäten ebenfalls vorbildlich war. Die Fertigstellung ist für 2022 geplant: Wenn diese Frist tatsächlich eingehalten wird, hätte die konkrete Umsetzung dieses aussergewöhnlichen Projekts nicht einmal zehn Jahre gedauert – und das bei minimalem Eingreifen der öffentlichen Hand. Wirklich beispielhaft!

Das (grosse) Hauptproblem in **Genf ist der öffentliche Sektor**, mit extrem schlecht verwalteten Kantonsfinanzen, und eine Pensionskasse (CPEG) in katastrophalem Zustand. Aber soll man hier erneut auf die Haushaltsprobleme des Kantons Genf zu sprechen kommen? Das Thema mag langweilig scheinen und ist dennoch von ausgesprochen grosser Bedeutung. Zur Erinnerung einige einfache und wesentliche Schlüsselzahlen: eine Pro-Kopf-Verschuldung von etwas mehr als 32 000 Franken (in Genf) gegenüber einem Schweizer Durchschnitt von 7 700 Franken; und die seit Jahrzehnten unkontrollierten jährlichen Ausgaben (die neuesten hierzu verfügbaren Statistiken – aus dem Jahre 2012 – zeigen öffentliche Ausgaben, die in Genf 25 000 Franken pro Kopf übersteigen, im Vergleich zu 14 600 Franken pro Kopf im Landesdurchschnitt...). Nebenbei bemerkt präsentiert sich das Haushaltsbudget des Kantons für 2018 erneut mit einem erheblichen Defizit, trotz ausserordentlicher Einnahmen, die auf dem Willen vieler Steuerzahler beruhen, ihre Steuersituation jetzt „regularisieren“ zu wollen. Was dabei auffällt ist die, seit ebenfalls mehreren Jahrzehnten anhaltende Unbeschwertheit unserer Abgeordneten: Die Mehrheit von ihnen hat sich stets mit den kontinuierlich wachsenden Ausgaben begnügt, deren einziges Verdienst es war – hin und wieder, aber auch nur hin und wieder – unter den auf wundersame Weise gestiegenen Einnahmen zu liegen (1).

Aber selbst in den (selten eingetretenen) Fällen eines Haushaltsüberschusses konnten die **Infrastrukturinvestitionen** nie eigenfinanziert werden und es wurden systematisch neue Schulden aufgenommen. Zu keinem Zeitpunkt stand zur Debatte, die Ausgaben beispielsweise einfach einzufrieren (sprechen wir gar nicht erst von einer Umstrukturierung trotz eines berühmten „Audits“ aus dem Jahre 1996 (!) (2), welches völlig in Vergessenheit geraten zu sein scheint). Um es noch weiter auf die Spitze zu treiben: Genf ist zu stark verschuldet, der Investitionsbedarf ist so unbestreitbar wie ausserordentlich hoch und das einzige Mittel, um diesen Investitionsbedarf zu finanzieren, ohne den Schuldenberg noch weiter anwachsen zu lassen, ist zumindest ein Einfrieren der Ausgaben! Und dies umso mehr angesichts des riesigen Lochs (zwischen 5 und 8 Milliarden immerhin) in der Bilanz der Genfer Pensionskasse CPEG (dieser Betrag müsste logischerweise zu den „offiziellen“ Schulden des Genfer Staates hinzuaddiert werden, doch findet diese Konsolidierung nicht statt). Aber was soll man schon erwarten, wenn der grosse „medienpolitisch-demokratische“ Wahlzirkus (2018 ist für Parlament und Regierung ein Wahljahr) unsere Regierungsräte, unsere Parlamentarier (und unsere Kandidaten) dazu nötigt, sich mit ihrer jeweiligen „guten Idee“ oder zusätzlichen staatlichen Aufgaben zu profilieren? **Nicht einmal ansatzweise wird darüber nachgedacht, welche Aufgaben unnütz bzw. wegzudenken wären.** Ist denn zum Beispiel bekannt – das ist vielleicht nebensächlich, aber dennoch vielsagend – dass es beim Genfer Arbeitsinspektorat OCIRT (Office cantonal de l'inspection et des relations du travail) Beamte gibt, die dafür bezahlt werden, zu prüfen, ob Unternehmen über einen Stillraum verfügen (Beispiel aus der Praxis)? Oder

¹ Genf ist mit Abstand der Schweizer Kanton, der den grössten Teil seines „Steuerpotenzials“ ausschöpft (hierfür wird für jeden Kanton die Summe der Fiskalabgaben im Verhältnis zur Wirtschaftskraft des Kantons berechnet und verglichen). Erwähnen wir nur zwei Extreme: In Genf liegt die Steuerbelastung bei 35,4 %, im Kanton Schwyz bei 10,4 % und der Schweizer Durchschnitt beträgt 25,2 % (<https://www.admin.ch/gov/fr/accueil/documentation/communiqués.msg-id-68924.html>).

² Zur Erinnerung noch einmal die „Angelegenheit“: 1995 hat das Genfer Stimmvolk in einer Abstimmung dem Vorhaben eines externen Audits zugestimmt. Ziel des Audits war, das staatliche Handeln so umzustrukturieren, dass es effizienter und sparsamer funktionieren sollte. Der Audit-Bericht der Prüfungsgesellschaft Arthur Andersen, welcher ein Jahr nach der Abstimmung vorlag, umfasste 1 800 Seiten für 49 Reformpunkte und kostete 8,5 Millionen. Wirklich befolgt oder umgesetzt wurde er nie. Einer seiner Hauptverfasser hielt in zehn Jahre später immer noch für aktuell und anwendbar (<http://www.eb-advisory.com/tribune-de-geneve-29-septembre-2006/>).



dass das Einreichen einer Baubewilligung im wahrsten Sinne des Wortes immer noch mit mehreren Kilo Papieren verbunden ist?

Wir können der Versuchung nicht widerstehen, hier eine kleine Anekdote zu liefern, die wahrscheinlich mehr als nur einen Mitbürger ärgern dürfte, z.B. im Zusammenhang mit der Verpflichtung, einen illegal gebauten Schuppen oder eine illegal gebaute Veranda wieder abzureissen, da hierfür keine Baubewilligung vorlag, aber selbst jeder andere Steuerzahler wird sich wohl über Folgendes ärgern: Dem Staat Genf ist es trotz seiner ganzen Armada von Beamten gelungen, eine Gefängnis-Erweiterung und einen Parkplatz mit 325 Plätzen in einem Nichtbaugelände (Landwirtschaftsfläche und Wald) zu bauen! Die Umzonung wurde den Abgeordneten doch tatsächlich nach Beendigung der Bauarbeiten vorgelegt. Privatpersonen, die jahrelang auf die Bewilligung ihrer Bauanträge warten, dürften dies wohl sehr schätzen...

Und noch eine Anekdote: Um noch etwas zum Thema beizusteuern, welches man „Kohärenzbruch des staatlichen Handelns“ nennen könnte, wollen wir auch den kuriosen „provisorischen (1) Pavillon“ im Innenhof des Justizpalasts, des *Palais de justice*, erwähnen. Es sei daran erinnert, dass wir uns inmitten eines historischen Gebäudes (2) in einem Teil der Genfer Altstadt befinden, für den besonders strenge Denkmalschutzauflagen gelten... Ein solches „Gebäude“ trägt nicht unbedingt zur Verbesserung der Glaubwürdigkeit des Staates im Hinblick auf seine Aufgabe als Denkmalschützer bei (*siehe Foto*).



„Provisorischer Pavillon“ im Innenhof des Palais de justice, Genf

¹ Die Baubewilligung (im beschleunigten Verfahren, was sehr verwunderlich ist, wenn man sich das nicht wirklich bescheidene Ausmass des Baus ansieht) wurde 2008 erteilt, d.h. vor inzwischen fast zehn Jahren!

² Die offizielle Internetseite des Staates Genf stuft den *Palais de justice*, im Abschnitt Bauinventar, als „erstes und bedeutendstes öffentliches Genfer Gebäude aus dem Anfang des 18. Jahrhunderts“ ein!...



Und mitten in diesem für Genf schwierigen Kontext des Haushaltsbudgets kündigt doch der Kanton Waadt an, dass er, trotz der auf Bundesebene gescheiterten Unternehmenssteuerreform, auf kantonaler Ebene vorgreift, und ganz konkret ab 2019 den Gewinnsteuersatz für Unternehmen von 20,9 % auf 13,8 % senken wird! In Genf (wo der derzeitige Steuersatz bei rund 24 % (1) liegt), ist dies einigen Leuten ein Dorn im Auge. Wir hingegen ziehen unseren Hut und sagen: „Gut gemacht!“. Die Waadt absolviert durch geschicktes und konsequentes Handeln ihres Regierungsrates seit zehn Jahren einen fehlerfreien Parcours in Bezug auf ihre Haushaltspolitik: Die Finanzen wurden mit strenger Ausgabendisziplin verwaltet, die aussergewöhnlichen Einnahmen wurden zur Rückzahlung der Schulden, die sich inzwischen auf einem zu vernachlässigenden Niveau befinden, verwendet (Reduzierung von mehr als 8 Milliarden auf rund 1 Milliarde) und die Sanierung der Pensionskasse des Kantons Waadt (CPEV) ist auf gutem Wege, so dass der Waadt heute ein Handlungsspielraum zur Verfügung steht, welchen sie mit Klugheit und Verwegenheit zu nutzen vermag. Genf hätte denselben Weg einschlagen können, hat es jedoch bevorzugt, weiterhin Gelder auszugeben, weitere Schulden zu machen und das Problem der Genfer Pensionskasse unter den Teppich zu kehren. Und heute fehlt es Genf am nötigen Handlungsspielraum, um dem Waadtländer Vorbild zu folgen, ohne von dem teilweisen Ausgleich der Einkommenseinbussen profitieren zu können, der im Zusammenhang mit der „USR III“-Reform vom Bund kommen sollte! Wenn Genf heute nur vor schlechten Optionen steht, die sich allein im Hinblick auf die Tragweite der negativen Auswirkungen voneinander unterscheiden, kann Genf die Schuld dafür nur bei sich selbst suchen.

Allerdings kann Genf auch punkten, und zwar mit der Gründung der DG DERI (Direction générale du développement économique, de la recherche et de l'innovation), einer Generaldirektion für Wirtschaftsentwicklung, Forschung und Innovation, was man als Zeichen für ein gewachsenes Bewusstsein seitens der Regierung, besonders im Hinblick auf die Notwendigkeit, Wirtschaftsentwicklung mit Fragestellungen und Möglichkeiten der digitalen Technologie und der nachhaltigen Entwicklung in Verbindung zu bringen, werten kann. Weiterhin wurde Genf gerade als Sitz für den **Global Blockchain Business Council** ausgewählt, einer internationalen Organisation, welche sich für die Förderung der Blockchain-Technologie einsetzt. Es handelt sich hierbei um ein wertvolles Potenzial, und dies auf internationaler Ebene, für die digitale Strategie und Glaubwürdigkeit unseres Kantons! Soll man diesbezüglich noch einmal daran erinnern, dass Genf bereits Sitz des CERN, der ITU (Internationale Fernmeldeunion), der Internet Society und der ICANN (des grossen Welt-Befugten“ für Domainnamen) ist?

Kommen wir zu sachlicheren Themen, zum **sozialen Wohnungsbau**. Letztes Jahr äusserten wir den Wunsch nach einer **einzigsten Stelle zur Zentralisierung** der Bewerbungen für Sozialbauwohnungen. Man könnte meinen, dass dies mit der Ankündigung der Regierung, eine solche Stelle einzurichten, getan ist. Tatsächlich handelt es sich jedoch nur um einen ersten Schritt, sicherlich in die richtige Richtung, doch sind wir noch weit von einem Instrument entfernt, welches die Nachfrage im sozialen Wohnungsbau erschöpfend erfassen würde, da an diese zentrale staatliche Stelle wichtige Sozialwohnungsbau-Vermieter, wie die städtische Immobilienverwaltung (Gérance immobilière municipale, GIM) bzw. andere wichtige kommunale Immobilien-Stiftungen und die Genossenschaften,

¹ Darüber hinaus steht für Genf besonders viel auf dem Spiel: Die multinationalen Unternehmen machen 29 % aller Arbeitsstellen aus, und gerade diese Unternehmen gilt es mit der Steuerreform zu halten.



nicht angegliedert sind. Diesem Thema sollte auch in Zukunft weiterhin Aufmerksamkeit gewidmet werden.

Wie Sie wissen, liegt uns die Qualität von Architektur und Städtebau sehr am Herzen. Wir begrüßen daher den opportunen und sehr gelungenen **Ideenwettbewerb**, welchen die Stadt Genf zur **Gestaltung der Rade**, des Genfer Hafenbeckens, organisiert hat! Die Preisträgerprojekte sind von hoher Qualität und sind eine Konkretisierung wert – auch dieses Thema sollten wir weiterverfolgen. Der zweite Preis sorgte für eine Überraschung, da er einem Tandem verliehen wurde, von dem eines der Mitglieder, Maxime Lécuyer, Master-Studierender an der Hepia (Hochschule für Landschaftsgestaltung, Ingenieurwesen und Architektur in Genf) ist. Unser Unternehmen ist ebenfalls sehr stolz auf diese Prämierung, da Maxime Lécuyer (mit zwei anderen Studenten) der Preisträger unseres *Wettbewerbs SPG/Hepia 2015* war (wir erinnern daran, dass unser Unternehmen in Zusammenarbeit mit der Hepia seit 2009 für die Studenten dieser Hochschule jährlich einen Wettbewerb zur städtebaulichen Gestaltung veranstaltet).

Die Immobilienbranche kann insgesamt nicht klagen, aber man könnte natürlich auch meinen, dass das angesichts der Rahmenbedingungen nicht schwer ist: Zinssätze nahe Null, die Fehler gut wegretruschieren („*ein ruhiges Meer hat noch nie einen guten Seemann hervorgebracht*“), ein Bevölkerungswachstum, das die Nachfrage ansteigen lässt (2018 sollte dennoch speziell auf die spürbare Verlangsamung des Bevölkerungswachstums geachtet werden). Auch hier ist die Lage zwiespältig: Die Leerstandsquote bei den **Mietwohnungen** steigt kontinuierlich (bleibt aber schwach mit 0,51 %); im Falle von Neuvermietungen werden die Mietpreise meist nach unten angepasst; und der Wohnungsbau hat deutlichen Aufwind (**mehr als 5 000 Wohnungen werden derzeit neu gebaut**, was einen historisch hohen Wert darstellt), was in Zukunft zu einer Beschleunigung des rückläufigen Trends bei den Mietpreisen beitragen und die Leerstandsrate ansteigen lassen dürfte (unter Vorbehalt einer – relativ unwahrscheinlichen – deutlichen Beschleunigung des Bevölkerungswachstums).

Der Transaktionsmarkt erfreut sich weiterhin bester Gesundheit und verzeichnet beispielsweise im dritten Quartal 2017 den, seit dem dritten Quartal 2010, höchsten Gesamtwert an Immobilienverkäufen.

Das Segment der Bürovermietungen erholt sich auf „Makro“-Ebene (für den gesamten Kanton – wir kommen auf die Situation unseres Portfolios später zu sprechen), die Gesamtzahl der leer stehenden Büroflächen nimmt im Vergleich zu 2015 und 2016 leicht ab (–5 %).

Für unser Unternehmen war der Verlust seines Gründers, Jean Paul Barbier-Mueller, am 22. Dezember 2016 im Alter von 86 Jahren, ein einschneidendes Ereignis. Am Anfang seiner beruflichen Karriere absolvierte er eine juristische Ausbildung, dann arbeitete er im Bankensektor, und es war eher so etwas wie der Zufall, der ihn zur Immobilienbranche brachte. Sein Unternehmergeist kam im Laufe seiner Berufskarriere fortwährend und in verschiedenen Bereichen zum Ausdruck und spiegelte seine immense intellektuelle Neugier sowie seine grosse Kultur wider. 1960 gründete er die Société Privée de Gérance und machte sie in etwas mehr als einem Jahrzehnt zu einer der führenden Genfer Immobilienverwaltungen. Zudem ist er auch Erschaffer unseres Magazins *L'INFORMATION IMMOBILIÈRE* (mit einer Auflage von heute 115 000 Exemplaren), zu welchem er regelmässig mit Artikeln beitrug, die Ausdruck seiner vielfältigen Interessen waren. Weiterhin gründete er 1977 das Musée Barbier-Mueller, welches heute durch eine Stiftung verwaltet wird und inzwischen international



hohes Ansehen genießt, und dies nicht nur aufgrund der Qualität der gezeigten Ausstellungen (von denen viele durch renommierte Einrichtungen übernommen wurden, z.B. vom Metropolitan Museum of Art in New York, vom Musée Jacquemart-André in Paris, vom Haus der Kunst in München, aber auch vom Dallas Museum of Art und dem National Palace Museum in Taipeh), sondern auch aufgrund seiner Veröffentlichungen (das Buch *Le Congrès des Cuillers* von Michel Butor, welcher selbst ein renommierter Schriftsteller war und erst kürzlich von uns ging, erhielt 1986 den *Preis des Schönsten Schweizer Buches*). Bis zum Ende seines Lebens legte Jean Paul Barbier-Mueller eine unerschöpfliche Energie, Schaffenskraft und Wissbegierde an den Tag: 2016, in seinem letzten Lebensjahr, erhielt er unter anderem den von der Académie française verliehenen Preis *Prix du rayonnement de la langue et de la littérature françaises* für eines seiner letzten Bücher, dem *Dictionnaire des poètes français de la seconde moitié du XVI^e siècle* (*Wörterbuch der französischen Dichter der zweiten Hälfte des 16. Jahrhunderts*). Wir möchten diese kurze Hommage nicht schliessen, ohne erwähnt zu haben, dass seine umfassende Bildung in keinsten Form mit Pedanterie einherging, sondern er sein Wissen immer gern mit seinen Gesprächspartnern teilte, wobei Letztere auch oft in den Genuss seines nicht selten bissigen, jedoch stets anregenden Humors kommen durften.



Jean Paul Barbier-Mueller, Gründer der SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE

2017 war für unser Unternehmen ein Jahr voller Projekte und Ereignisse, so dass wir an dieser Stelle auf einen erschöpfenden Rückblick verzichten werden und lieber kurz auf eine etwas willkürliche Auswahl eingehen wollen. Wir möchten die mit François Bellanger von Transit-City organisierte Konferenz erwähnen, bei der es darum ging, prospektive Überlegungen zur Zukunft der althergebrachten Planung der Nutzungsbestimmungen (Wohnungen, Büros, Gewerbe, usw.) im Städtebau und der Immobilienbranche anzustellen. François Bellanger wollte dabei vor allem klar machen, dass das Prinzip der starren und permanenten Nutzungszuweisungen an sich eine veraltete Vorstellung ist: Mit dem Eintritt in das virtuelle Zeitalter ist unser „Büro“ heute schon *dort, wo wir uns gerade mit unserem Computer befinden* (das kann zu Hause sein, auf der Terrasse eines Cafés, usw.). Davon ausgehend, ist es nicht an der Zeit über flexiblere Gebäude hinsichtlich ihrer Nutzungsmöglichkeiten nachzudenken? Und ist es nicht für Städte- und Raumplaner Zeit **auf Quartierpläne zu verzichten, welche die Nutzungsart für jeden bebauten Quadratmeter starr und unabänderlich festlegen?** Die Konferenz war ein voller Erfolg, war sogar „ausverkauft“, und für alle Interessierten ist sie auf YouTube über folgenden Link verfügbar: <http://bit.ly/2jyWct2>. Diese Fragestellung verdeutlicht noch einmal, wie sehr die Digitalisierung unsere Umwelt verändert.



Im vergangenen Jahr führten wir eine **breit angelegte Umfrage bei unseren neuen Mietern** (mehrere Hundert Personen) zur Beurteilung der von uns gebotenen Service-Qualität durch. Die Teilnahmequote (mit mehr als 30 %) übertraf eindeutig unsere Erwartungen und die Antworten waren für uns äusserst aufschlussreich: Mehr als die Hälfte der Mieter gab logischerweise an, ihre Wohnung über das Internet gefunden zu haben, aber innerhalb dieser Teilnehmermenge gaben die meisten Befragten an, das Objekt auf unserer Internetseite ausfindig gemacht zu haben (die verschiedenen Immobilien-Internetportale kommen, weit dahinter, an zweiter Stelle). Diese Feststellung verdeutlicht, wie wichtig es ist, über ein starkes Markenimage zu verfügen, welches die Kunden dazu veranlasst, sich direkt auf die eigene Firmen-Internetseite zu begeben. Für Hauseigentümer bringt es nicht nur den Vorteil, das Objekt möglichst schnell vermieten (oder verkaufen) zu können, sondern auch, Werbekosten zu reduzieren (wie weit weg scheint uns schon die Zeit, in der für Inserate in der Presse mehrere Tausend Franken ausgegeben werden mussten! – eine weitere, durch die Digitalisierung bedingte Veränderung, die heute schon als Selbstverständlichkeit gilt). Die Befragung sollte herausstellen, wie zufrieden die Mieter waren in Bezug auf die Genauigkeit der Objektbeschreibung, die Abwicklung der Wohnungsübergabe (eine unter Umständen heikle Angelegenheit) und die zur Beantwortung ihrer Mietanfrage benötigte Zeit. Die Umfrage ergab, gemessen an der durchschnittlichen Zufriedenheit, dass die Mieter sehr zufrieden waren (was sogar unsere Erwartungen übertraf), wobei es sich an dieser Stelle anbietet, zu präzisieren, dass die Befragung (für 90 % der Teilnehmer) anonym war....

2017 war für uns das letzte Jahr unserer Zusammenarbeit mit **Roger Pfund** bei der Cover-Gestaltung unseres Magazins *L'INFORMATION IMMOBILIÈRE*. Unsere exklusive Zusammenarbeit mit diesem grossen Grafikdesigner bestand bereits seit 30 Jahren! Roger Pfund, international bekannter Maler, Grafiker und Designer, war bereits ein echter *Star* als er zustimmte, zu unserem Magazin beitragen zu wollen: Er gestaltete – unter anderem – die letzten französischen Geldscheine vor der Währungs-umstellung auf den Euro, 1986 gewann er ebenfalls den von der Schweizerischen Nationalbank organisierten Wettbewerb im Zusammenhang mit der sechsten Banknotenserie und seit 2003 gestaltet er ebenfalls den Schweizer Pass. Sein Werk als Maler wurde durch Retrospektiven im *Musée d'art et d'histoire* in Genf und im *Today Art Museum* in Peking geehrt. Unsere Zusammenarbeit endet heute aus Altersgründen. Wir sind jedoch stolz sowohl auf die Qualität dieser Zusammenarbeit (zahlreiche Magazin-Cover bleiben im Gedächtnis, entweder aufgrund ihrer grafischen Kühnheit oder einfach ihrer Schönheit wegen) als auch auf die Dauer dieser Zusammenarbeit, welche einen der Werte unseres Unternehmens als Familien-KMU betont: Loyalität und Beständigkeit.

Unser Unternehmen bekräftigt sein **Engagement** im Bereich **Umwelt** in verschiedensten Formen: So haben wir im Rahmen eines unserer neuesten Bauvorhaben (Neubau von 84 Wohnungen in Dardagny, welche ausschliesslich über erneuerbare Energien beheizt werden) einen Obstgarten angelegt, an dem alle Bewohner teilhaben können – eine echte Premiere im Kanton. Dahinter stand die Idee, mit den künftigen Bewohnern eine Gartenanlage zu entwerfen, welche die Bewohner selbst nicht nur nutzen, sondern auch auf lange Dauer mitunterhalten können. Schliesslich war es die Idee eines „*Obstgartens zum Mitmachen*“, die sich durchsetzte: Die Bewohner können – auf rein freiwilliger Basis – bei der Pflege und Ernte der durch den Bauherrn gepflanzten Obstbäume mithelfen. In einem anderen, ebenfalls städtebaulichen Zusammenhang haben wir dafür gesorgt, dass die Wohnbaugenossenschaft *Coopérative Artamis des Rois* (welche 96 Wohnungen mit Unterstützung unserer Abteilung Asset Development ausführt) ein speziell als städtischen Gemüsegarten angelegtes Dach zur ausschliesslichen Nutzung durch die Bewohner erhält. Auf diese ganz konkreten und gezielten Ausführungen sind wir stolz, denn ihre Realisierung erfolgte auf rein freiwilliger Basis, ohne jede rechtliche Verpflichtung, und trägt zweifelsfrei zu einer zusätzlichen Dimension der Lebensqualität der Bewohner bei.



Zum ersten Mal haben wir in diesem Jahr einen Umweltbericht erstellt, in dem wir unsere Strategie darlegen: Unser Ziel ist es, unsere CO₂-Emissionen im Vergleich zu 2010 um 20 % bis 2020 zu verringern. Diese Strategie beruht auf vier Säulen:

- 1) Reduzierung des ökologischen Fussabdrucks unseres Unternehmens
- 2) Projektsteuerung für nachhaltiges Bauen
- 3) Verbesserung der Leistung unseres Immobilienbestandes
- 4) Beratung unserer Kundschaft. Unsere Hauseigentümer können auf Wunsch ein Umweltgutachten für ihre Liegenschaften durchführen lassen. Zur Optimierung der Umweltbilanz, aber auch zur Werterhöhung der Liegenschaft sollte jeder Eingriff am Gebäude genau analysiert und sorgfältig geplant werden!

Unser ausgesprochen umfangreiches, verwaltetes Liegenschaften-Portfolio ermöglicht es uns, einige repräsentative Statistiken zu den Marktverhältnissen zu führen. Einige dieser Statistiken werden vertraulich verwahrt oder sind nur einem kleineren Kundenkreis zugänglich, andere können freigegeben werden. Um sich nur auf einige Trendindikatoren zu beschränken, müssen wir zunächst feststellen, dass sich bei den **Mietwohnungen** die Fluktuationsrate bei unter 10 % eingepegelt hat, was keineswegs unerheblich ist: Das bedeutet also, dass es 2017 bei jeder zehnten verwalteten Wohnung zu einem Mieterwechsel kam. Die Durchschnittsmiete im Falle von Neuvermietungen ist leicht rückläufig (ca. 4 %), aber wir sollten nicht vergessen, dass in Genf solche statistischen Angaben nur einen relativen Richtwert darstellen, da der Durchschnitt durch z.B. neu auf den Markt gebrachte Objekte (Erstvermietung) einer subventionierten Wohnanlage mit moderater Miete verfälscht sein kann. Die Zahl der zu niedrigeren Mietpreisen neu vermieteten Objekte ist deutlich zurückgegangen (-50 %), während die durchschnittlichen Wiedervermietungszeiten kürzer geworden sind. Und wenn man schliesslich noch einen Blick auf die kleineren Wohnungen (1-Zimmerwohnungen) wirft, so ist es nur wenig überraschend, dass diese am längsten zwischen zwei Vermietungen leer stehen. Zusammenfassend lässt sich sagen, dass auf dem Mietwohnungsmarkt derzeit keine akute Wohnungsnot herrscht, da es bei Letzterer keine so erhebliche Fluktuationsrate geben würde. Und weiterhin würde ein Mangel auf dem Wohnungsmarkt nicht mit, selbst nur schwach, rückläufigen Mietpreisen einhergehen. Auf dem **Bürovermietungsmarkt** haben wir ein nach wie vor starkes Vermietungs- und Neuvermietungs-geschäft, was sich jedoch, verglichen mit den drei Vorjahren, abgekühlt hat. Der durchschnittliche Mietpreis bei Neuvermietungen ist im Vergleich zu den Jahren 2013 bis 2016 ebenfalls gefallen, doch – und das scheint uns interessant – liegt er höher als in den Jahren 2010 bis 2012. Weiterhin ist die Zahl der 2017 gekündigten Flächen unseres Portfolios im Vergleich zu 2016 deutlich zurückgegangen. Zusammenfassend kann man sagen, dass der Bürovermietungsmarkt sehr wohl eine Korrektur erfährt (vielleicht sogar bereits eine Konsolidierung, was sich noch zeigen dürfte), doch von Zusammenbruch kann nicht die Rede sein.

Im letzten Jahr erwähnten wir, dass wir den *Immobilien-Preis „Bilan“* für die **Renovierung unseres Firmensitzes** erhielten, und wir sind stolz darauf, Ihnen heute mitteilen zu können, dass uns hierfür in diesem Jahr noch weitere Auszeichnungen verliehen wurden: ein *Architizer A+ Award*, eine Auszeichnung des international renommierten Bauherrenpreises *Dedalo Minosse* sowie der *IES, Illumination Award 2017* (Letzterer wurde speziell für die Qualität der nächtlichen Beleuchtung unseres Gebäudes vergeben).

Das Thema Ausbildung ist uns ausgesprochen wichtig und daher bieten wir auch in diesem Jahr wieder Ausbildungsstellen und kaufmännische Berufsmaturapraktika an, die unser Unternehmen **in der Branche** zu einem der **wichtigsten ausbildenden Unternehmen** der Region werden lassen. Zum



heutigen Zeitpunkt gibt es fünf zertifizierte Ausbilder für acht Lehrlinge in Genf und eine Ausbilderin für drei Lehrlinge im Kanton Waadt.

Ein weiteres Anliegen ist es für uns, einen Einblick in die Berufe unserer Branche zu geben und bei der jungen Generation Interesse für unser Metier zu wecken. Diesbezüglich wollen wir den Tag der offenen Tür im Februar 2017 erwähnen, welchen wir für die Schüler im dritten Jahr der Handelsschule Aimée-Stitelmann organisieren, um ihnen bei der Wahl ihrer beruflichen Laufbahn zu helfen. Dazu gehört auch die Möglichkeit, in unserem Unternehmen *Schnupperpraktika* zu absolvieren und am *Nationalen Zukunftstag* teilzunehmen, welcher in diesem Jahr am 9. November stattfand, und an dem bereits die Kleinsten in die Arbeitswelt ihrer Eltern eintauchen dürfen.

Für unsere Mitarbeiter bieten wir selbstverständlich regelmässige Weiterbildungen und zertifizierende Fortbildungen an.

Abschliessend möchten wir uns bei Ihnen für die vertrauensvolle Zusammenarbeit im letzten Jahr bedanken und Ihnen sowie Ihren Angehörigen ein gutes Neues Jahr 2018 wünschen.

Mit freundlichen Grüsse

SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE

T. Barbier-Mueller
Delegierter des Verwaltungsrates

P. Buzzi
Direktor

PS: Wir haben in diesem Jahr darauf verzichtet, zu viele Abbildungen und Grafiken in unseren Brief einzufügen, da wir den Lesefluss nicht unterbrechen wollten und wir sie zudem auch nicht für dringend erforderlich hielten, jedoch würde uns Ihre Meinung diesbezüglich interessieren! Teilen Sie uns doch bitte auch mit, ob Sie dieser Brief grundlegend interessiert oder Sie angesichts der vielen Informationen, von denen wir heute alle überflutet werden, eventuell lieber darauf verzichten würden. Oder vielleicht bevorzugen Sie es, unseren Brief per E-Mail zu erhalten? Wir freuen uns auf Ihr Feedback per E-Mail an folgende Adresse: info@spg.ch.

Zu Ihrer Information: Dieser Brief ist auch in englischer und französischer Sprache erhältlich.