



SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE S.A.
GENÈVE

GESCHÄFTSFÜHRUNG

Route de Chêne 36

1211 Genf 17

Durchwahl:

+41 58 / 810 30 43

Fax:

+41 58 / 810 30 59

E-Mail:

spgdirec@spg.ch

Internet:

www.spg.ch

MwSt.-Nr.

CHE-101.659.969 TVA

«Nom_prénom_copreneur»

«Etiquette_Destinataire»

Unser Zeichen: TBM/mnd

Genf, den 15. Dezember 2014

«Sehr geehrter Herr/Sehr geehrte Frau_Destinataire»

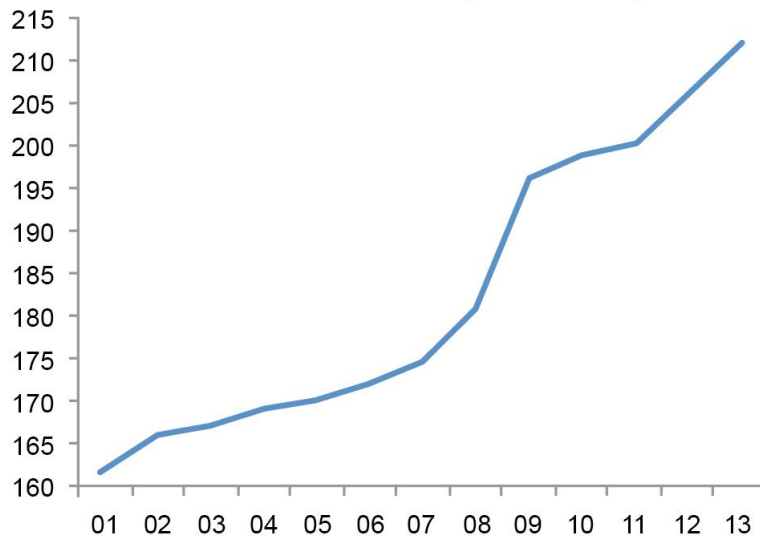
Das Ende eines Jahres ist immer wieder auch die Zeit für eine Reihe liebgewonnener Gewohnheiten oder kleiner Rituale. So haben wir es uns angewöhnt, mit Ihnen in Form einer Bilanz auf das vergangene Jahr zurückzublicken und dabei zunächst auf die wirtschaftliche Gesamtsituation einzugehen und uns im Anschluss daran speziell den Entwicklungen zu widmen, die sich in der Schweiz und auf dem Immobilienmarkt, auf dem wir tätig sind, beobachten lassen.

Beginnen wir also mit einem **Gesamtüberblick** und einer Frage, von der wir nicht einmal sicher sind, sie wirklich beantworten zu können: Ist die Welt wirklich unsicherer und bewegter geworden, oder sind wir einfach nur überinformiert, dauerhaft und in Echtzeit über alle Dramen, Wirrungen und Unglücke unterrichtet, egal, wo sie sich ereignen? Sind wir nicht einfach alle völlig übersättigt mit den Nachrichten über Ebola, den Islamischen Staat, den Bürgerkrieg (oder vielleicht nur "klassischen" Krieg) in der Ukraine, über Geiselnahmen oder Korruptionsskandale? Auf jeden Fall wird niemand auf die Idee kommen zu behaupten, dass das vergangene Jahr ein friedliches Jahr ohne Überraschungen war... Und vor diesem ganz offensichtlich turbulenten Hintergrund macht die Wirtschaft dann doch einen recht belastbaren Eindruck. Nun ja, das Wachstum ist zwar nicht sehr ausgeprägt, aber hätte man nicht angesichts all dieser Faktoren der Instabilität vielmehr mit einer echten Rezession gerechnet? Optimisten sehen darin ein überzeugendes Indiz dafür, dass es in der Welt nicht stürmischer zugeht als in der Vergangenheit. Konnte nicht beispielsweise auch die **US-Wirtschaft** mit einem spürbaren Rückgang der Arbeitslosigkeit und einem für 2014 plötzlich unter die schicksalhafte 3%-Marke sinkenden Haushaltsdefizit wieder an erstaunliche Ergebnisse anknüpfen? Pessimisten werden dem vielleicht entgegenhalten, dass das – wenn auch schwache – weltweite Wachstum um den Preis einer zunehmenden Verschuldung erzielt wird, die eine desillusionierende Zukunft erahnen lässt. Und es ist schon sehr merkwürdig, dass **die weltweite Verschuldung** trotz des ganzen Aufhebens, das vor allem in Europa um die Sparpolitik und eine notwendige Sanierung der Haushalte gemacht wird, **seit 2008 ununterbrochen zugenommen hat** und dass der dringend notwendige *Deleveraging-Prozess* mit allen seinen zwangsläufig schmerzhaften und schonungslosen Anpassungsmassnahmen in Wirklichkeit noch gar nicht in Angriff genommen wurde. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf die sehr interessante und umfangreiche Studie mit dem Titel *Deleveraging? What Deleveraging?*¹, der die nachstehende vielsagende Grafik entnommen wurde:

¹ *Deleveraging? What Deleveraging?* ICMB International Center for Monetary and Banking Studies, September 2014. Die Studie ist verfügbar unter http://bit.ly/etude_deleveraging



Weltweite Gesamtverschuldung,
ohne Finanzinstitute (in % des BIP)



Quelle: Berechnung des Autors auf der Basis von OECD-, IWF- und volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungsdaten.

Wir wollen dieses Thema hier nicht weiter vertiefen, zumal eine ganze Reihe der Betrachtungen, die wir in unseren Schreiben zum Jahresende 2012 oder 2013 geäußert haben, nach wie vor gültig sind.² Insbesondere Phänomene wie die Vermögenspreisinflation und die Disinflation oder gar Deflation der Marktpreise, die zunehmenden – jedoch noch weit von ihrem Höhepunkt entfernten – Auswirkungen der demografischen Alterung, die Neujustierung der globalen Wirtschaftsfaktoren oder die im Wesentlichen auf einen Zeitgewinn abzielenden Umtriebe der Politik und Währungsbehörden erwecken in uns den Eindruck, dass hier etwas in Bewegung geraten ist, von dem sich überhaupt noch nicht sagen lässt, wann und wie das enden soll. Dennoch kann man mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit davon ausgehen, dass bei einer Reihe struktureller Ungleichgewichte irgendwann eine Sollbruchstelle erreicht ist... mit bislang noch völlig unabhsehbaren Folgen (man denke nur an Frankreich und seine niemals eingehaltenen Versprechen von Reformen und Haushaltssanierungen, an Japan mit seiner nie dagewesenen Politik der quantitativen Lockerung, die dieses Land jedoch – wie man ahnen konnte – nicht vor einem Rückfall in die Rezession bewahrt hat, oder an China, das neben einer zunehmenden und undurchsichtigen Verschuldung auch noch die geringsten P.I.B.-Zuwächse seit vierundzwanzig Jahren verzeichnet). Ohne näher auf China eingehen zu wollen, das hier nicht im Zentrum unserer Betrachtungen steht, fasziniert uns doch die Nachricht, dass es in diesem Land **nicht weniger als fünfzig Geisterstädte gibt**: ein spektakuläres und sehr sichtbares Erbe des überhitzten chinesischen Immobilienmarktes der letzten Jahre³.

Und die Schweiz? Ihr geht es unglaublich gut! Und das ist nicht übertrieben: Die Arbeitslosigkeit ist niedrig, der Bundeshaushalt weist einen Überschuss auf, die Wirtschaft wächst (wenn auch verlangsamt), die Unternehmen sind nur wenig verschuldet, das politische System ist stabil... Und dennoch **gibt es einige beklemmende und beunruhigende Negativtrends**: Der Banken- und

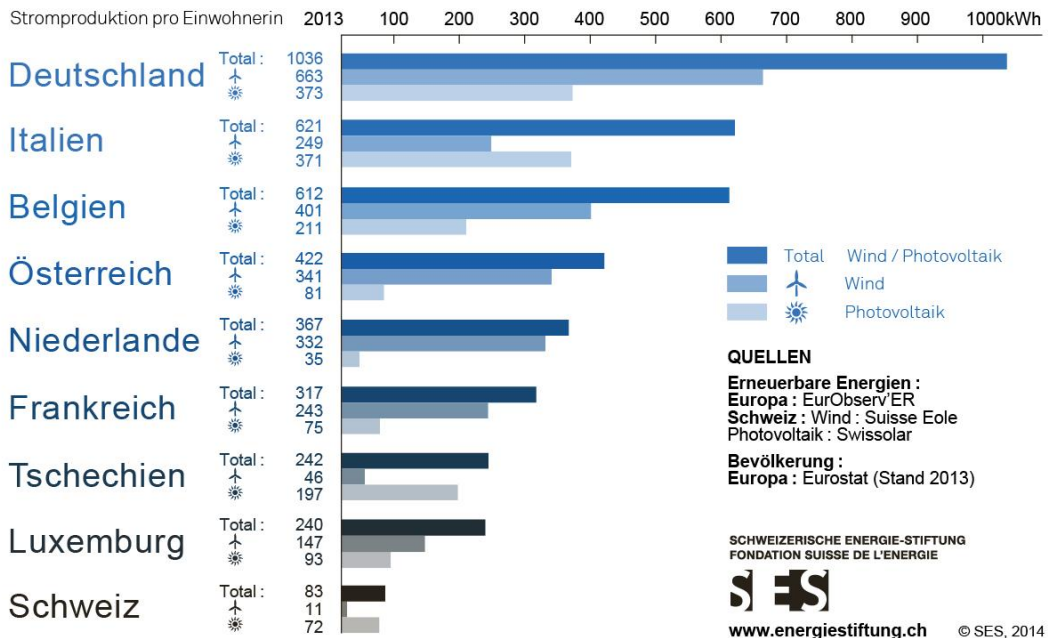
² Die Schreiben zum Jahresende 2012 und 2013 sind auf unserer Website verfügbar: www.spglettreatnuelle.ch

³ Die chinesische Zeitung *Caixin* hat hierzu sogar einen Index veröffentlicht. Der Artikel ist verfügbar unter: http://bit.ly/english_caixin



Finanzsektor sieht sich heftiger Kritik ausgesetzt, unsere Beziehungen zu Europa sind angespannt und unsicher, populistische Tendenzen machen sich in zunehmendem Masse bemerkbar und unser Land hat – zurückhaltend gesagt – Mühe, proaktiv zu handeln oder zumindest schnell zu reagieren, wenn die Umstände dies erforderlich machen. Man denke nur an die Reform der Unternehmensbesteuerung: ein für die Schweiz wichtiges Instrument der internationalen Wettbewerbsfähigkeit, das von der Politik seit mindestens zwei Jahren "ausgebrütet" wird ... um vielleicht endlich 2019 in Kraft zu treten! Oder denken wir an den Ausstieg aus der Atomenergie: Er ist zwar angekündigt, aber die nur unzureichenden entsprechenden Massnahmen, mit denen beispielsweise die Solarenergie gefördert werden soll, lassen diese Zielsetzung wenig glaubhaft erscheinen (wie aus der nachstehenden Grafik hervorgeht, gehören wir bei der Produktion von Solar- und Windenergie derzeit zu den europäischen Schlusslichtern). Auch die unglaubliche Improvisation beim Problem der Steuerhinterziehung und des Bankgeheimnisses sei hier kurz angesprochen, ohne näher darauf einzugehen.

SCHWEIZ IST DAS SCHLUSSLICHT Die Produktion von Wind- und Sonnenstrom im Vergleich



Was den **Populismus** anbelangt, so hatte der Schweizer Bürger stets den – glücklicherweise immer noch oft begründeten – Ruf, vernünftig und besonnen zu wählen. Dennoch konnte man bei einigen Abstimmungen der letzten Zeit den Eindruck gewinnen, dass es sich um eher impulsive Meinungsbekundungen handelte, mit denen wir uns ins eigene Bein schiessen. Dies gilt nicht nur für die Abstimmung über die Initiative gegen "die Masseneinwanderung", von der der Bürger – unserer Meinung nach erst im Nachhinein – merkt, dass sie sich nicht mit den bilateralen Abkommen vereinbaren lässt, die die Schweiz mit Europa getroffen hat. In diese Reihe fällt auch die sogenannte Minder-Initiative, zu der wir ein sehr interessantes Interview mit dem Nestlé-Präsidenten Peter Brabeck empfehlen, der darauf hingewiesen hat, dass diese Initiative den paradoxen Effekt hatte, die Entscheidungszentralen grosser Schweizer börsenkotierter Konzerne in das Ausland zu verlagern⁴.

⁴ *Le Temps* vom Samstag, den 5. April 2014, "Unsere einzige Priorität sollte es sein, den Erfolg von Nestlé sicherzustellen. Seit Minder ist dies jedoch nicht mehr möglich." Den Artikel finden Sie unter: http://bit.ly/letemps_5avril2014



Diese populistischen Auswüchse dürfen jedoch nicht das **grundlegend vernünftige und verantwortliche Temperament der Bürger verdecken**, das immer wieder durch die recht deutliche Zurückweisung aller extremen oder zu interventionistischen Vorschläge zum Ausdruck kommt ("Ecopop-Initiative", Initiative zum Gold der SNB, Initiative zur Abschaffung der Pauschalbesteuerung aber auch 2013 die Initiative zur Deckelung der Gehälter von Spitzenmanagern).

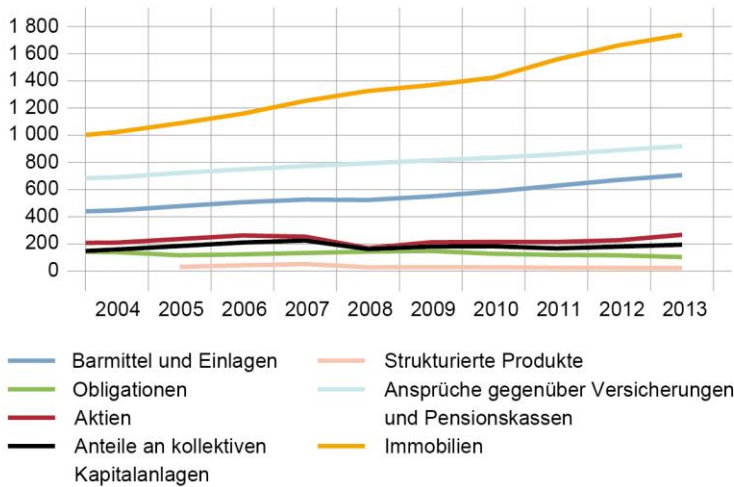
Der **Immobilienmarkt** zeigt insgesamt **deutliche Zeichen einer Schwächung**, die auf das Zusammenspiel mehrerer Faktoren zurückgeht: eine anhaltende Produktion mit Preisvorstellungen, die letztendlich zu optimistisch und sogar unrealistisch sind; Produkte, die nicht immer optimal auf die Nachfrage abgestimmt wurden (die klassische Folge einer anhaltend euphorischen Phase: manche Bauträger meinen schliesslich, dass sich alles verkaufen lässt); gegen eine Überhitzung gerichtete Massnahmen (verschiedene Kreditbeschränkungen), die sowohl von den Behörden als auch von den Kreditinstituten selbst ausgehen. Und auch die Massenpsychologie ist nicht zu vernachlässigen: Eine Hausse begünstigt eine weitere Hausse und manche Käufer beeilen sich, weil sie fürchten, den Zug zu verpassen und später noch höhere Preise zahlen zu müssen. Eine Baisse hingegen bremst die Kauflust aus Angst, zu früh zu kaufen oder morgen eine noch bessere Gelegenheit zu verpassen. Auch manche "Immobilienberater" haben dazu beigetragen, die Illusionen aufrechtzuerhalten und die Hoffnung auf völlig überzogene Preise bestärkt. Man benötigt als Immobilienberater einfach auch mal eine gewisse Portion Mut und die richtige Vorstellung von Berufsethik, um einem Eigentümer, der Sie um Rat bittet, die Wahrheit zu sagen... und nicht nur das, was er hören will! Deutlich bemerkbar machen wird sich diese gedämpfte Konjunktur in der Immobilienbranche auch noch 2015 und darüber hinaus, wenn manche Projekte fertiggestellt werden, die einen nicht zu vernachlässigenden Anteil an "Ladenhütern" aufweisen (dieser "Zwischenbestand/im Bau befindliche Bestand" lässt sich unmöglich beziffern, aber es gibt ihn. Hiervon zeugt der empirische und vielsagende Indikator der immer häufigeren Anfragen, die unser Unternehmen seit Jahresbeginn von Bauträgern erhält, die mit Hilfe unserer Vertriebskräfte ihre Verkäufe fördern wollen).

Angesichts **des Anteils, den die Immobilien am Vermögen der Haushalte einnehmen** (über 40 % im Jahre 2013 – siehe nachstehende Grafik rechts), **wird sich die Schwächung dieses Sektors und der Preise auch auf die gesamtwirtschaftliche Dynamik auswirken**. Die von der Schweizer Nationalbank veröffentlichte Grafik unten links ist in dieser Hinsicht vielsagend: Der Immobiliensektor macht nicht nur den mit Abstand grössten Anteil am Vermögen der Haushalte aus, sondern dieser Anteil ist in den letzten zehn Jahren auch noch deutlich angestiegen (siehe orangefarbene Kurve)! Das heisst, dass Konjunktur und Wirtschaftswachstum in der Vergangenheit von dem durch die Immobilienbranche bedingten *wealth effect* gestützt wurden und sich eine Umkehrung dieses Trends zwangsläufig auf das Konsumverhalten der Haushalte und damit auch auf das interne Wirtschaftswachstum auswirken wird.



ANLAGEVERMÖGENSBESTÄNDE DER PRIVATEN HAUSHALTE

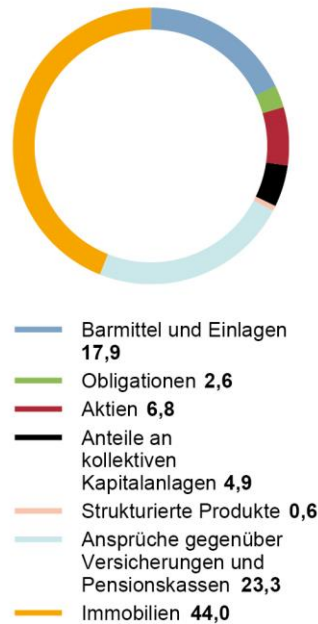
in Mrd. CHF



Quelle: Vermögen der privaten Haushalte 2013 © Schweizerische Nationalbank (SNB), 2014

STRUKTUR DES ANLAGEVERMÖGENS DER PRIVATEN HAUSHALTE

in %, Ende 2013



Quelle: Vermögen der privaten Haushalte 2013 © Schweizerische Nationalbank (SNB), 2014

Es sei an dieser Stelle auch darauf hingewiesen, dass der spürbare Wertzuwachs des Immobilienbestandes mit einer **sehr starken Zunahme der Hypothekarverschuldung** einhergegangen ist: Während diese Verschuldung für die Haushalte im Jahre 2000 noch 427 Milliarden betrug, machte sie 2013 bereits 712 Milliarden aus⁵ (seit dem Jahr 2000 belief sich der Anstieg innerhalb von zehn Jahren auf mehr als 50 %⁶). Zwar ist dieser Wertzuwachs – und damit auch die Verschuldung – zu einem guten Anteil darauf zurückzuführen, dass nach der Immobilienkrise der 90er Jahre ein gewisser Aufholbedarf bestand. Doch schliesslich war ein Eingreifen des Staates erforderlich, um diese anhaltende Zunahme der Hypotheken, die langfristig nichts mehr mit dem Wachstum der Wirtschaft zu tun hatte, durch unterschiedliche Massnahmen zu bremsen: Ab dem 1. Juli 2012 wurden die Verpflichtung zu einem Eigenbeitrag von 10 % (Einschränkung des Vorbezugs aus der zweiten Säule) geschaffen und die Tilgung des zweiten Ranges auf höchstens 20 Jahre begrenzt; seit dem 30. Juni 2014 mussten die Banken die Eigenmittelunterlegung für Hypothekengeschäfte erhöhen (von 1 auf 2 %), woraus sich eine deutlich restriktivere Politik der Kreditvergabe ergibt, und ab dem 1. September 2014 wurde die maximale Tilgungsdauer des zweiten Ranges von 20 auf 15 Jahre verkürzt. Weniger nachvollziehbar ist allerdings die plötzliche Eile der staatlichen Stellen, die bereits im Herbst 2014 neue Beschränkungen ins Auge fassten, ohne überhaupt die Wirkung der bereits ergriffenen Massnahmen abzuwarten. Zu begrüssen ist in diesem Zusammenhang die Motion des Nationalrates Olivier Feller, mit der dieser ein Moratorium vorschlug, das vor allem deshalb willkommen und notwendig ist, weil sich die von den Behörden gewünschte Bremse auf dem Markt bereits gut bemerkbar macht. Noch offen ist die Frage, ob diese Verlangsamung eine weiche Landung ermöglicht oder mit einem doch brutalen

⁵ Quelle: http://www.snb.ch/fr/mmr/reference/pre_20141120/source/pre_20141120.fr.pdf

⁶ Schweizer Nationalbank



Absturz verbunden ist. Die Antwort werden wir wahrscheinlich 2015 oder 2016 kennen, doch immerhin gibt es wichtige "Puffer", wie die für die meisten Darlehensverträge vereinbarten festen Zinssätze und die nach wie vor spektakulär niedrigen Zinsen: Während sich der feste Zinssatz über zehn Jahre im Januar 2010 noch auf 3,18 % belief, betrug er Ende 2014 nur noch etwa 1,5 %).

In der Zwischenzeit wirkt sich die Schwächung der Preise und der Tätigkeit im Immobiliensektor auch spürbar negativ auf die Umsätze und Margen der Akteure dieser Branche aus, worauf wir später noch zurückkommen werden.

In **Genf** sind die **wirtschaftlichen Rahmenbedingungen** eher gut: Das Wirtschaftswachstum verlangsamt sich, ist aber weiterhin vorhanden; es gibt immer noch ein starkes Bevölkerungswachstum und auch das Lohn- und Gehaltsaufkommen kann Zuwächse verzeichnen (reale Zuwächse, denn die Inflation liegt bei null, was übrigens noch zu einem Problem werden könnte). Und mit dem Ergebnis des Volksbegehrens, bei dem sich die Wähler für die Beibehaltung der Pauschalbesteuerung ausgesprochen haben, entfällt ein beträchtlicher Unsicherheitsfaktor für die Zukunft... Die Verlangsamung ist jedoch sicherlich ein Hinweis auf einen Verlust der Attraktivität von Genf und der Schweiz auf internationaler Ebene: Die Situation in der Schweiz wird als unvorhersehbarer und weniger stabil und – vielleicht nur vorübergehend – als weniger *business friendly* betrachtet (eine Folge der Minder-Initiative, der Initiative zur Kontingentierung der Einwanderung, der Erbschaftssteuerinitiative usw.). Speziell Genf leidet insbesondere unter einem ernsthaften und besorgniserregenden Problem der Haushaltsführung, denn es ist mit Abstand **der am höchsten verschuldete Kanton der Schweiz**. Dank der sehr bequemen Zunahme an Steuereinnahmen konnten weiterhin viele Stellen im öffentlichen Sektor (2 300 in fünf Jahren!) geschaffen und die notwendigen Umstrukturierungsmassnahmen immer wieder aufgeschoben werden. Die letzten zehn Jahre waren daher wirklich ein Jahrzehnt der verpassten Möglichkeit einer nachhaltigen Sanierung, wie vor allem auch der bedrückende Vergleich zwischen Genf und Waadt zeigt. Lassen Sie uns einen Blick auf die **Entwicklung der kantonalen Bruttoverschuldung (in Mrd. CHF) der vier Schwergewichte unter den Schweizer Kantonen zwischen 2000 und 2012 werfen:**

| | 2000 | 2012 | |
|--------|--------|--------|-------|
| Bern | 9 353 | 6 160 | - 34% |
| Genf | 10 557 | 14 753 | + 40% |
| Waadt | 7 181 | 4 532 | - 37% |
| Zürich | 9 687 | 6 511 | - 33% |

Die gesamte Bruttoverschuldung aller sechsundzwanzig Schweizer Kantone ist im selben Zeitraum von 63 141 Milliarden auf 55 166 Milliarden (-12,5 %) gesunken; **der Fall Genf ist somit ein dem Trend völlig entgegenstehender Einzelfall.**

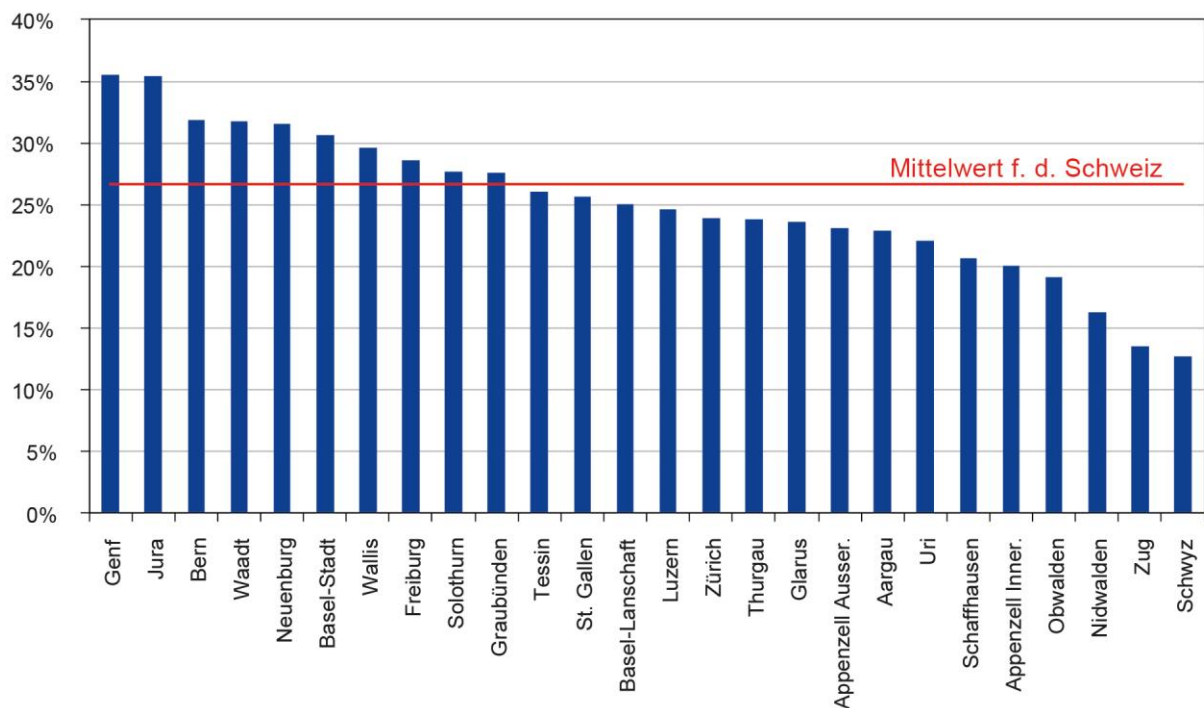
Gleichzeitig ist Genf, wie der nachstehenden Tabelle zu entnehmen ist, auch der Kanton mit der **höchsten Steuerlast in der ganzen Schweiz**⁷ (besonders interessant ist in unseren Augen der Vergleich mit Zürich, dem anderen grossen Ballungsraum und Wirtschaftszentrum, das bei der Ansiedlung steuerkräftiger Unternehmen und Privatpersonen immer wieder mit uns konkurriert⁸):

⁷ Eidgenössische Finanzverwaltung, 5. Dezember 2013, "Steuerausschöpfungsindex 2014" Das Dokument ist erhältlich unter: http://bit.ly/AAF_2013

⁸ Wir verweisen in diesem Zusammenhang ohne jeden weiteren Kommentar auf eine interessante Studie der UBS SA vom



Ausschöpfung des Steuerpotenzials pro Kanton, in % (2014)



Quelle: Index der Ausschöpfung des Steuerpotenzials für 2014 © Eidgenössische Finanzverwaltung (EFV)

Lassen Sie es uns zusammenfassen: Genf ist einer der reichsten Kantone, der jedoch am höchsten verschuldet ist und von seinen Steuerzahlern die höchsten Steuern verlangt...

Zuweilen lässt es sich nicht vermeiden, auf Stereotype zurückzugreifen. Vielleicht ist Genf ja in mancherlei Hinsicht sehr "französisch": mit einer politischen Debatte, in der Marketing und ideologische Haltung echtes Handeln und Pragmatismus ersetzen; mit einem aufgeblähten Staat, der sich in alles einmischen soll; mit Gewerkschaften und Mitarbeitern im öffentlichen Dienst, die (allerdings nicht alle) "Präventivstreiks" als Druckmittel und zur Abschreckung einsetzen; und mit einer hohen Steuerlast, die sich sozial gibt, dabei jedoch zu einem permanenten Anstieg der öffentlichen Ausgaben und zu einer gewissen wirtschaftspolitischen Kulturverweigerung führt, die viele politisch Verantwortliche zu der Hoffnung verleitet, dass öffentliche Defizite folgenlos bleiben (oder man "nur die Steuern erhöhen muss")... Dabei profitiert Genf lediglich vom Schutzschild der Schweiz, da unsere zunehmende und übermässige Verschuldung zum Teil nur deshalb toleriert wird, weil die Eidgenossenschaft und die anderen Kantone gesunde Finanzen vorweisen können (so wie Frankreich innerhalb der Eurozone aufgrund seiner engen Anbindung an Deutschland mit einer gewissen Nachsicht behandelt wird). Vor diesem Hintergrund ist es unglaublich, wenn man sieht, dass unsere Regierung auch für 2015 einen angeblich restriktiven Haushalt vorgelegt hat, dessen Ausgaben die Inflationsrate und das Bevölkerungswachstum jedoch deutlich übersteigen, einen Haushalt, der einen Anstieg der Löhne und Gehälter von mehr als 4 % (oder auch zwischen 2013 und 2015 eine Zunahme der Beschäftigten um 8 %) vorsieht und der wegen der fehlenden Selbstfinanzierung der Investitionen eine Zunahme der Verschuldung um 160 Millionen beinhaltet!

4. März 2014 mit dem Titel "Indicateur de compétitivité des cantons 2014". Die Studie ist erhältlich unter: http://bit.ly/UBS_2014



Und all das vor dem Hintergrund sehr unsicherer Steuereinnahmen, da 30 % der Einkommensteuer von weniger als 2 % der Steuerpflichtigen (natürliche Personen) gezahlt werden⁹.

Angesprochen werden soll an dieser Stelle auch das im Frühjahr vom Genfer *Grand Conseil* (Parlament) verabschiedete Gesetz, mit dem ernsthafte **Beschränkungen für den Kauf von Wohnungen in Entwicklungszonen** geschaffen wurden. Der Grund hierfür war der bedauernde und nicht zu bestreitende Missbrauch durch einige Bauträger und Käufer, die sich darauf verständigt hatten, den beschränkten Bestand an Stockwerkeigentumswohnungen in Entwicklungszonen anzuhäufen (weil dort eine Kontrolle der Verkaufspreise besteht, durch die diese Wohnungen gegenüber dem freien Sektor günstiger und somit billiger werden). Diese – wenn auch nur durch eine kleine Minderheit der Bauträger begangene – Verletzung des Zwecks der für diese Zone geltenden Bestimmungen (die den Zugang der Mittelschicht zum Eigentum erleichtern sollen) führte zu einem Gesetz, das es allen Personen, die bereits Eigentümer irgendeiner Immobilie in Genf sind, verbietet, Wohnungen in Entwicklungszonen zu erwerben (entsprechend einer in diesem Zusammenhang geschaffenen Wortneuschöpfung bleibt der Verkauf von Wohnungen in Entwicklungszonen abgesehen von einigen Ausnahmen den sogenannten "*primo-accédants*", also den Ersterwerbenden, vorbehalten...) Nach einer Initiative, die die Vermietung solcher Wohnungen verbietet und die Eigentümer somit dazu verpflichtet möchte, sie selbst zu bewohnen, wird demnächst ein entsprechendes weiteres Gesetz einer Volksabstimmung zur Entscheidung vorgelegt (wir werden zu gegebener Zeit in einem anderen Schreiben darauf zurückkommen). Bis es so weit ist, können wir aber schon feststellen, dass das bereits in Kraft getretene Gesetz die sehr konkrete Folge hat, den Kreis potentieller Käufer spürbar zu verringern und sich daher zu einem Zeitpunkt, zu dem die nachlassende Dynamik auf dem Immobilienmarkt zu einer Schwächung der Kauflust geführt hat, zusätzlich negativ auf die Nachfrage auswirkt. Einer der möglichen Effekte wäre es, dass die Bauträger angesichts des Risikos, ihre Bestände nicht mehr vollständig absetzen zu können, künftig auf die Schaffung von Stockwerkeigentum verzichten und sich zunehmend der Vermietung widmen (dies jedoch vorbehaltlich der nachstehenden Angaben in Zusammenhang mit einer etwaigen neuen Rechtsprechung ...). Somit würden letztendlich auch die "Ersterwerber", die ja eigentlich geschützt werden sollten, durch eine Verringerung des Angebots bestraft... Das dürfte uns dann eines Tages sicherlich ein Gesetz einbringen, mit dem eine bestimmte Quote von Stockwerkeigentum für neue Projekte vorgeschrieben wird – was dann nur wieder ein weiteres Symptom der von Ludwig von Mises¹⁰ angesprochenen endlosen staatlichen Regulierungswut wäre. Und schliesslich sei auch daran erinnert, dass die staatliche Kontrolle der Preise der in einer Entwicklungszone gelegenen Stockwerkeigentumswohnungen von vornherein an einem grundlegenden Mangel leidet: Sie unterscheidet in keiner Weise nach der Lage der Wohnung, obwohl doch jeder weiss, dass die Lage der wichtigste Faktor für die Ermittlung des Preises einer Immobilie ist. Wie könnte man denn verlangen, dass der kontrollierte Verkaufspreis beispielsweise in Coligny derselbe ist wie in Vernier?¹¹

Ebenfalls aus dem Bereich der Wohnungen mit kontrollierten Preisen möchten wir ein **wichtiges Urteil des Bundesgerichts** ansprechen. Bis jetzt wurde allgemein anerkannt, dass der Sektor der subventionierten Wohnungen (immerhin etwa 10 % des Immobilienbestandes) nicht von den Bestimmungen des Mieterschutzes betroffen war, insbesondere was die Rendite und die sogenannten "missbräuchlichen" Mietzinse anbelangt. Diese Position des gesunden Menschenverstandes war notwendig, um die Stabilität des Sozialwohnungssektors und seiner Mieten zu gewährleisten, wobei übrigens nur schwer nachzuvollziehen ist, wie diese Mieten, die von einer gesetzlich zuständigen

⁹ Quelle: Die Genfer *Chambre de commerce, d'industrie et des services*: http://bit.ly/ccig_2013

¹⁰ <http://mises.org/>

¹¹ Mehr hierüber erfahren Sie in unserem diesem Thema gewidmeten Newsletter unter: www.spgnews.ch



staatlichen Behörde kontrolliert und sogar festgesetzt werden, dennoch "missbräuchlich" sein können. Mit grossem Erstaunen aufgenommen wurde dann auch der Bundesgerichtsentscheid (vom 25. September 2014¹²), mit dem das Gericht zu der Auffassung gelangte, dass die nach den bundesrechtlichen Mieterschutzbestimmungen geltenden Kriterien einer missbräuchlichen Rendite auch für subventionierte/kontrollierte Mieten gelten. Sehr konkret bedeutet dieses Urteil, dass die zulässigen Renditen und Mieten in subventionierten Gebäuden deutlich sinken können, wenn die Mieter dies beantragen. Dabei handelt es sich ganz offensichtlich um einen schweren Verstoß gegen den Grundsatz des Vertrauens in den öffentlichen Bereich: Zahlreiche (private und institutionelle) Eigentümer hatten sich dafür entschieden, in Sozialwohnungen zu investieren und sich dabei gegen die Einräumung bestimmter Garantien, die nun in Frage gestellt werden, damit einverstanden erklärt, für eine Dauer von zehn bis fünfzig Jahren eine Kontrolle und Deckelung der Rendite hinzunehmen. Und es ist daher noch gar nicht klar, ob nicht letztendlich der Steuerzahler der Verlierer ist, da der Staat wahrscheinlich die etwaigen Renditeeinbussen der Eigentümer ausgleichen muss. Und in der Zwischenzeit wird natürlich die Flexibilität des Marktes weiter beeinträchtigt: Schon bisher hat Genf für sein Bevölkerungswachstum zu wenige Wohnungen geschaffen, und sicherlich werden viele Bauprojekte für Sozialwohnungen derzeit ausgesetzt, bis Klarheit über die Folgen dieser geänderten Rechtsprechung geschaffen wird.

Einige **Trends in Zahlen** und Statistiken zum **Genfer Immobilienmarkt**.

Zunächst einmal sei darauf hingewiesen, dass einige offizielle Statistiken sehr nützlich und zuverlässig sind (beispielsweise zur Leerstandsquote von Mietwohnungen oder zur Schaffung von Wohnraum), während andere zumindest noch verbessert werden könnten (wie die Zahlen zum Leerstand von Geschäfts-, Verwaltungs- oder Industriegebäuden oder die mit einer beträchtlichen Verspätung veröffentlichten Statistiken zu Immobilientransaktionen). Aus diesen Gründen erstellt die SPG-Gruppe ihre eigenen internen Statistiken, mit denen wir auf der Basis einer recht repräsentativen Auswahl, die wir unserem grossen Bestand und Marktanteil insbesondere in Genf und an der Côte Vaudoise (zwischen 10 und 20 % je nach Segment und Jahr) verdanken, aktuelle und detailliertere Daten vorlegen können.

Gestatten Sie uns einen kleinen Überblick über die Büroräume und Geschäftsimmobilien: Es gibt nur wenige leerstehende **Geschäftsräume**, was völlig normal ist, da sie aufgrund ihrer fast immer im Erdgeschoss eines Gebäudes befindlichen Lage zwangsläufig selten sind; der Höchstwert freistehender Geschäftsräume wurde im Jahre 2000 und dann wieder 2005 (mit einem Leerstand von etwa 25 000 m²) verzeichnet, was mit einer Quote von weniger als 2 % immer noch wenig ist. Derzeit beläuft sich die Gesamtmenge leerstehender Geschäftsräume auf 12 300 m² und somit auf 1,36 %; diese Zahlen haben sich zwischen 2013 und 2014 ebenso wenig verändert wie die Preise. Bei **der Vermietung von Büroräumen** gibt es einen enormen Unterschied zwischen der offiziellen Statistik (die für das letzte Jahr eine Verringerung des Leerstandes von 83 000 auf 69 000 m² oder von 1,93 auf 1,55 % verzeichnet) und der entsprechenden Wahrnehmung der Akteure, die ganz im Gegenteil einen spürbaren Anstieg des Angebots und der leerstehenden Flächen beobachten ... Derzeit ist jedoch bei den Preisen noch kein deutlicher Abwärtstrend festzustellen; die Nachfrage bleibt nicht aus, sie schwächelt jedoch ein wenig. In Genf konnte unsere Gesellschaft Mietverträge abschliessen, deren Gesamtfläche in 2014 deutlich über dem Ergebnis von 2013 lag, wobei jedoch ein Rückgang des Durchschnittspreises von etwa 10 % zu beobachten war (was nicht zwangsläufig einen Rückgang der Mieten bedeuten muss, sondern auch, dass die Mieter sich eher für weniger teure Immobilien entscheiden). Und denen, die sich für internationale Vergleiche interessieren, sei eine Studie unseres

¹² Bundesgerichtsentscheid vom 25. September 2014, ATF 1C_500/2013



weltweiten Partners Cushman & Wakefield empfohlen¹³, in der die für erstklassige Büroräume gezahlten Mieten verglichen werden und die ganz nebenbei zeigt, dass Genf den Ruf als "teure Stadt" eigentlich zu Unrecht hat: Mit einer Jahresmiete von 718 Euro je m² liegt die Stadt erst auf dem fünfzehnten Platz und damit deutlich hinter London (2 122 Euro/m²/Jahr), Hongkong (1 432 Euro/m²/Jahr), Moskau (1 092 Euro/m²/Jahr) oder auch Peking (1 027 Euro/m²/Jahr).

Bei den **Industrieimmobilien** lassen sich eine Leerstandsquote von weniger als 1 % (mit einem Rückgang von 0,83 auf 0,7 % zwischen 2013 und 2014) und stabile Mieten beobachten.

In der **Wohnungsvermietung** weist Genf mit 0,39 % nach wie vor einen sehr geringen Leerstand auf. Unseren unternehmenseigenen Statistiken ist zudem eine für unseren Immobilienbestand gleichbleibende Fluktuationsrate zu entnehmen (pro Jahr wechseln in etwa 10 % des verwalteten Wohnungsbestandes die Mieter – was angesichts der geringen Anzahl freier Wohnungen nicht zu vernachlässigen ist, denn um aus einer Wohnung auszuziehen, muss man erst einmal eine andere Wohnung finden...).

Die **Luxusresidenzen**: An den Stammtischen wird immer wieder gerne über einen hohen Rückgang der Nachfrage und der Transaktionen gespottet ... Die von uns auf der Grundlage der veröffentlichten Transaktionen erstellten Statistiken weisen bisher in eine andere Richtung. Wenn man sich auf das Segment des Verkaufs von Luxusresidenzen mit einem Preis je Einheit von mehr als 10 Millionen konzentriert, werden die folgenden Gesamtzahlen erkennbar: 12 Transaktionen für insgesamt 202 Millionen in 2011, 20 Transaktionen für 324 Millionen in 2012, 17 Transaktionen für 290 Millionen in 2013 und für die ersten zehn Monate in 2014 (also Ende Oktober) insgesamt 16 Transaktionen mit einem Volumen von 232 Millionen (dabei jedoch **kein Verkauf über 20 Millionen**). Es besteht derzeit somit eine gewisse Stabilität, doch der Bestand wächst, während die Nachfrage naturgemäss nach wie vor beschränkt ist. Die Schlussfolgerung für dieses sehr spezielle Segment: Es hat sich dabei schon immer um einen Nischenmarkt, sozusagen um "Haute Couture", von begrenztem Umfang und mit einer eingeschränkten Anzahl an Transaktionen gehandelt, um einen Markt, der absolut nicht geeignet ist, alle Anbieter über Wasser zu halten, die sich auf dieses sehr spezielle Segment gestürzt haben, weil sie zu Unrecht gehofft hatten, dass es sich um ein neues Eldorado handeln würde (was auch erklärt, dass einige Agenturen, die sich auf diesen Sektor spezialisiert hatten, ohne hinter ihrer glänzenden Fassade wirklich handfeste Objekte vorweisen zu können, schon wieder aufgegeben haben). Auf diesem Nischenmarkt ist SPG Finest Properties nun mit drei Büros (Genf, Nyon und Lausanne) in der Romandie vertreten und arbeitet auf internationaler Ebene exklusiv mit Christie's International Real Estate zusammen (die sich wiederum zu 100 % im Besitz der Christie's-Gruppe befindet und somit alle denkbaren Synergien in Anspruch nehmen kann).

Der **Durchschnittspreis für Wohnungen und Einfamilienhäuser** geht seit zwei Jahren **spürbar zurück** (-10 bis -20 %) während sich die **durchschnittliche Dauer für den Abschluss eines Geschäfts** (von der Bereitstellung zum Verkauf bis zum Geschäftsabschluss) verdoppelt hat, was einen grossen Unterschied ausmacht. Für 2015 rechnen wir mit einem "stabilen Rückgang", wobei sich die Auswirkungen der Neuvermarktung eines gewissen Bestandes aus noch unverkauften, derzeit laufenden Bauprojekten nur schwer einschätzen lässt (die betreffenden Anbieter haben gute Gründe, etwaige während des Baus auftretende Schwierigkeiten beim Verkauf nicht allzu transparent zu machen ...).

¹³ *Office space across the world 2014*. Die Studie finden Sie unter: http://bit.ly/officespaceacrosstheworld_2014



Der **Markt für Mietobjekte** ist für Verkäufer nach wie vor sehr günstig: Die Objekte sind rar und die Käufer auf der Suche nach einer stabilen Rendite proportional zahlreicher, sodass sich die Immobilien immer auf einer sehr aggressiven Renditebasis verkaufen lassen (historisch niedrige Rendite und hohe Verkaufspreise).

Allgemeine Zusammenfassung: Der Immobilienmarkt sieht sich in fast allen Segmenten (abgesehen von den Renditeobjekten) mit einer deutlich abgeschwächten Dynamik konfrontiert, die jedoch in keiner Weise als katastrophal bezeichnet werden muss (es sei darüber hinaus angemerkt, dass unsere Leerstandsquote sowohl bei den Geschäftsimmobilien als auch im Falle der Wohnungen die Vertreter des Immobiliensektors aller anderen europäischen Länder vor Neid erblassen lassen würde – wir verweisen hier nur kurz auf den Leerstand von Büros in Amsterdam [etwa 17 %], Berlin [etwa 5 %] oder sogar London [6 %]). Dabei sind in der Schweiz die Finanzierungskosten für laufende Projekte, für die noch kein Abnehmer gefunden wurde, angesichts der niedrigen Zinsen gering und allgemein erträglich. Was insbesondere die Stockwerkseigentumsprojekte anbelangt, so können diese leicht auf den Markt für Mietwohnungen ausweichen, auf dem die Leerstandsquote gegen null tendiert. Die derzeitige Situation hat beispielsweise nichts mit dem Katastrophenszenario der 90er Jahre zu tun, als der mit einem plötzlichen Einbruch der Nachfrage einhergehende schnelle Zinsanstieg zahlreiche Bauträger in die Knie zwang.

Für viele Immobilienagenturen bedeutet dieser gleichzeitige Rückgang der Preise (-10 bis -20 %) und der Transaktionsvolumen (-15 bis -35 %) jedoch eine spürbare Beeinträchtigung der Margen und bisweilen sogar Verluste. Besonders betroffen ist Immobiliendienstleister mit zu hoher geografischer Streuung (Zweigniederlassungen in kleinen Orten sind teuer und nur selten nachhaltig kostendeckend) oder zu geringer Diversifizierung ihrer Einnahmequellen (auf dem derzeitigen Markt ist es von Nachteil, fast ausschliesslich von den deutlich rückläufigen Einnahmen aus Bauträger- oder Maklergeschäften abhängig zu sein). Vor diesem Hintergrund sehen wir heute die (bereits vor langer Zeit entwickelte) Strategie der SPG-Gruppe bestätigt: Wir haben stets darauf geachtet, eine grosse Diversifizierung unserer Ertragsquellen aufrechtzuerhalten, indem wir – jenseits von Modeerscheinungen und ungeachtet vorübergehender Schwierigkeiten – in **allen Marktsegmenten** und allen Bereichen von Immobiliendienstleistungen aktiv waren. Wir sind nicht nur einer der wichtigsten Akteure in den Bereichen der Immobilienverwaltung und des Vertriebs von **Geschäftsimmobilien** (zwischen 25 und 30 % unseres Bestandes an Mietobjekten), sondern auch im **Stockwerkeigentum** (die Gruppe verwaltet insgesamt über 300 Eigentümergemeinschaften, was 15 bis 20 % des von uns verwalteten Bestandes entspricht), in der **Verwaltung freier oder subventionierter Mietobjekte**, auf dem Gebiet der **Kooperativen**, denen wir ein ausserordentliches Know-how und sonst nur selten vorgewiesene Erfahrungen bieten können sowie schliesslich auch im Bereich der Vermietung erstklassiger Wohnobjekte. Abgesehen von dieser Verwaltungstätigkeit bieten wir auch Maklerleistungen für **Wohnimmobilien** (Villen, Wohnungen) oder **Renditeobjekte** an (wir gehören zu den wenigen Genfer Immobilienagenturen, die zur Maklertätigkeit für Wohnimmobilien und Renditeobjekte dauerhaft jeweils eigene Teams einsetzen); erwähnt sei auch unser Angebot der **Koordination von Bauträger- und Renovierungsprojekten** oder unsere **Publikationsabteilung** (die immerhin etwa 10 % unseres Umsatzes ausmacht). Mit dieser Diversifizierung können wir nicht nur den zahlreichen Anforderungen begegnen, die an Immobiliendienstleistungen gestellt werden, sondern sie bietet uns im Falle wirtschaftlicher Umschwünge auch eine Gewähr der Stabilität und Nachhaltigkeit und somit hohe Sicherheit für unsere Kunden und nicht zuletzt unsere Mitarbeiter (die keine betriebsbedingten Kündigungen befürchten müssen).



Was unsere Gruppe anbelangt, so wollen wir hier nicht ausführlicher auf unsere dauerhaften Grundwerte eingehen, deren wichtigster unsere ständige Bemühung um die Ausbildung des beruflichen Nachwuchses ist (die SPG-Gruppe nahm schon immer eine herausragende Stellung bei der Ausbildung von Lehrlingen im Immobiliensektor ein) und der auch die berufliche Weiterbildung und die Unterstützung beim Erhalt zusätzlicher Abschlüsse während des Berufslebens mit einschliesst. Zu diesen Werten gehört auch unsere Tätigkeit als Sponsor und Mäzen, **für die wir alljährlich konkret 10 bis 20 % unseres Betriebsergebnisses aufwenden**; bei diesen Aktivitäten kann es sich um eine punktuelle oder dauerhafte Unterstützung von karitativen Tätigkeiten, einen Beitrag zur Förderung des kulturellen Lebens oder eine Unterstützung von Umweltschutzmassnahmen handeln. Während einige Beiträge im Stillen erfolgen, profitieren andere von einer gewissen, dem Ziel förderlichen Medienpräsenz. Dies ist beispielsweise der Fall beim **SPG-Literaturpreis**, mit dem das literarische Debut eines Autors aus der Romandie ausgezeichnet wird. Die Jury (zu deren Mitgliedern Pascal Couchepin, Mania Hahnloser, Hélène Leibkutsch, Isabelle Falconnier, Christine Esseiva und der unterzeichnete Thierry Barbier-Mueller gehören) hat dieses Jahr den bemerkenswert poetischen und anschaulichen Roman *La lune assassinée* von Damien Murith, (Éditions L'Âge d'homme) ausgezeichnet. Erwähnt sei an dieser Stelle auch der **SPG-Preis für nachhaltige Immobilien**. Diese Auszeichnung unterstützt die von der Wissenschaftlichen Fakultät und dem Institut für Umweltwissenschaften der Universität Genf angebotene Ausbildung in Umweltmanagement; sie wurde 2013 an Frederik Chappuis und 2014 an Loïc Vallélian verliehen.

Dieser Preis passt natürlich perfekt zu unseren eigenen Bemühungen und Massnahmen im Umwelt- und Energiebereich, die innerhalb unseres Unternehmens von einer eigenen Abteilung unter der Leitung von Frau Dominique Bakis-Métoudi und in direkter Absprache mit Thierry Barbier-Mueller koordiniert werden. Glücklicherweise sind die Zeiten vorbei, in denen Umwelt- und Energiefragen als Spielerei oder reines Argument einer "scheinheiligen Werbung" angesehen wurden. Wir glauben, dass auch wir einen Beitrag dazu geleistet haben, dass dieses Problem mittlerweile mit sinnvollen Massnahmen angegangen wird. So konnten durch die Umsetzung des von den *Services Industriels de Genève* initiierten Programms "Eco 21" in den von uns verwalteten Immobilien in den letzten drei Jahren **jährlich über eine Million kWh** eingespart werden. Und wie von uns beabsichtigt, haben auch die Eigentümer davon profitiert, da mit den getätigten Investitionen Einsparungen von mehr als 10 % der getätigten Investitionen erzielt werden konnten. Durch ein Gesamtprogramm verschiedener Massnahmen zur Rationalisierung des Verbrauchs und Betriebs konnte beispielsweise in einem einzigen Bürogebäude mit einer Fläche von fast 10 000 m² bei unverändertem Komfort für die Beleger eine Verringerung des Stromverbrauchs um 20 % erzielt werden. Ein weiteres Beispiel: Immer dort, wo es sich anbot, haben wir auf den Einbau von Solarmodulen auf den Dächern gedrängt; und die Eigentümer, die auf unseren Vorschlag eingegangen sind, haben nun keinen Grund zur Klage, da sich die durch die installierten Anlagen erzielten Bruttorenditen auf 5,85 bis 9,3 % belaufen! Aufgrund von Änderungen bei den staatlichen Fördermassnahmen und den Abnahmepreisen für die so gewonnene Energie sind diesen Rendite in Zukunft jedoch leider nicht mehr möglich. Für Bauvorhaben haben wir eine "Charta zum Engagement für eine ökologische Bauweise" erstellt, die auf die gesamte Produktionskette zur Anwendung kommt und für alle Beteiligten einschliesslich der Subunternehmer gilt; dies schliesst auch die Verwendung neuer besonders leistungsstarker Materialien wie beispielsweise den ersten Genfer Einbau von Graetzel-Solarzellen¹⁴ an einem Gebäude mit ein, für den **SPG Asset Development - Environnement** die Koordination der Umbaumassnahmen übernimmt. Durch alle diese Massnahmen gewinnen wir natürlich wertvolle Kenntnisse für den gesamten von uns verwalteten Immobilienbestand und für neue Projekte. Und davon abgesehen ist eine energieeffiziente Immobilie nicht nur eine Wohltat für die Umwelt, sondern auch ein attraktives Miet- oder Verkaufsobjekt.

¹⁴ Diese Solarzellen wurden an der EPFL entwickelt. Weitere Informationen unter: http://bit.ly/epfl_graetzel



Eine rege Tätigkeit können wir in diesem Jahr übrigens auch im Vertrieb neuer Stockwerkeigentumsprojekte (PPE) vorweisen. So werden derzeit 28 PPE-Wohnungen in der Entwicklungszone in Chêne-Bourg bereitgestellt (Durchschnittspreis von 6 600 Franken/m²), und wir möchten an dieser Stelle darauf hinweisen, dass wir uns im Rahmen unserer langjährigen berufsethischen Vorstellungen noch vor dem Erlass entsprechender gesetzlicher Bestimmungen (siehe oben) für die prioritäre Zuteilung dieser Wohnungen an Familien der Mittelschicht eingesetzt haben. Dasselbe gilt auch für andere Projekte wie beispielsweise 78 PPE-Wohnungen in der Entwicklungszone Vergers in Meyrin (Bereitstellung 2016-2017), 48 PPE-Wohnungen in der Entwicklungszone von Dardagny (Bereitstellung 2016) oder 28 PPE-Wohnungen in Carouge (Bereitstellung 2016). Alle diese Projekte wurden noch während der Bauphase zu 100 % verkauft, was zeigt, dass immer noch eine Nachfrage besteht und die Abnehmer zur Unterzeichnung bereit sind, wenn das Preis-Leistungs-Verhältnis ausgewogen ist.

Was unsere Veröffentlichungen anbelangt, so wollen wir uns nicht lange mit den beiden wichtigsten von ihnen, der Zeitschrift *L'INFORMATION IMMOBILIÈRE* und dem Blatt *IMMORAMA* (mit einer Auflage von 115 000 Exemplaren – und somit einem jährlichen Zuwachs von immerhin 8 % – bzw. 310 000 Exemplaren) aufhalten, sondern nur kurz unsere Newsletter erwähnen, von denen unsere Gruppe dieses Jahr nicht weniger als sechs (mit einer je nach Thematik schwankenden Auflage zwischen 1 500 und 20 000 Exemplaren) zu den verschiedensten Themen herausgibt, die beispielsweise das neue waadtlndische Energiegesetz, den neuen Flächennutzungsplan der Stadt Genf oder die Gesetzgebung zu den kollektiven Anlagen betreffen.

Vor dem Hintergrund einer kontrollierten Entwicklung unserer Gruppe freuen wir uns in ganz besonderem Masse über den Erfolg der in Lausanne eröffneten Zweigniederlassung von RYTZ & Cie SA. Diese hat bereits im ersten vollen Jahr ihrer Tätigkeit profitabel gearbeitet und unsere strategische Entscheidung bestätigt, uns auf grössere städtische Ballungsräume zu konzentrieren, da wir dort mit diversifizierten und vollständigen aber dennoch überschaubaren Teams (Makler, Verwalter von Mietobjekten oder Stockwerkeigentum, Schätzer usw.) in einem grossen geografischen Gebiet auf alle Bedürfnisse des Immobiliensektors eingehen können. So ist es uns möglich, unsere Kunden effizienter und komfortabler zu versorgen, als es mit vielen kleinen Büros, die nur einen Teil der Leistungen anbieten, möglich wäre.

Abschliessend möchten wir es nicht versäumen, uns für Ihr Vertrauen und die angenehme Zusammenarbeit im vergangenen Jahr zu bedanken und Ihnen und Ihrer Familie unsere besten Wünsche für die bevorstehenden Festtage auszusprechen.

SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE

T. Barbier-Mueller
Delegierter des Verwaltungsrates

P. Buzzi
Direktor

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