



SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE S.A.
GENÈVE

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

Unser Zeichen: TBM/EGR

Genf, den 13. Dezember 2021

«Politesse_de_lettre»,

18 Jahre ist es nun bereits her, dass wir die Initiative ergriffen, zum Jahresende diesen Brief zu verfassen, welcher ursprünglich für unseren Kundenkreis, also Eigentümer, Miteigentümer und Mieter, bestimmt war (ein Kreis, der sich im Laufe der Zeit etwas erweitert hat). Für uns war dies einmal im Jahr die Gelegenheit, über wichtige Tendenzen und Ereignisse nachzudenken und diese zusammenzufassen, natürlich speziell in Bezug auf die Immobilienbranche, aber auch in Hinsicht auf die allgemeine wirtschaftliche und gesellschaftliche Entwicklung, in der wir alle auf unsere Weise ein Rädchen im Getriebe sind.

Dabei wollten wir auch zum Ausdruck bringen, was uns als Familienunternehmen motiviert, welches Dienstleistungen in einer Branche (vereinfacht gesagt: Wohn- und Arbeitsräume) anbietet, die absolut jeden von uns betrifft.

Möglicherweise ist dies der letzte Brief in der bisherigen Form, da wir uns fragen, ob es sinnvoll ist, ihn fortzusetzen. Es geht hier um eine echte Frage, die wir offen und vor allen auch Ihnen stellen wollen¹. Werden wir nicht alle bereits tagtäglich bis zum Gehtnichtmehr mit diversen Mitteilungen und Informationen bombardiert? Wir möchten auf gar keinen Fall zu diesem Gefühl der Informationsüberflutung beitragen.

Dies ist auch die Gelegenheit für einen kurzen Rückblick auf ein Thema, das wir im vorliegenden Brief noch öfter ansprechen werden: Das **rasante Wachstum der Geldmenge** und der Verschuldung („intergenerationelle Gerechtigkeit“), „*der irrationelle Überschwang der Märkte*“ (um einen inzwischen geläufigen Ausdruck zu verwenden), das Spiel der Zentralbanken – die ursprünglich unabhängig sein sollten, aber welche mittlerweile zu „*Tochtergesellschaften der Staaten geworden sind, deren Zweck es ist, die Solvenz der letzteren sicherzustellen*“.²

Im Jahr 2009 erwähnten wir erstmals den massiven Anstieg der **weltweiten Verschuldung** (damals immerhin + 45 % in drei Jahren), 2013 erstaunten wir uns über die euphorischen Werte zahlreicher Vermögenswerte (ein frisch gefangener Thunfisch wurde für 736 000 Euro verkauft, ein Vollblut für 10 Millionen Euro, ein Apartment in New York für 90 Millionen Dollar, ein Triptychon von Francis

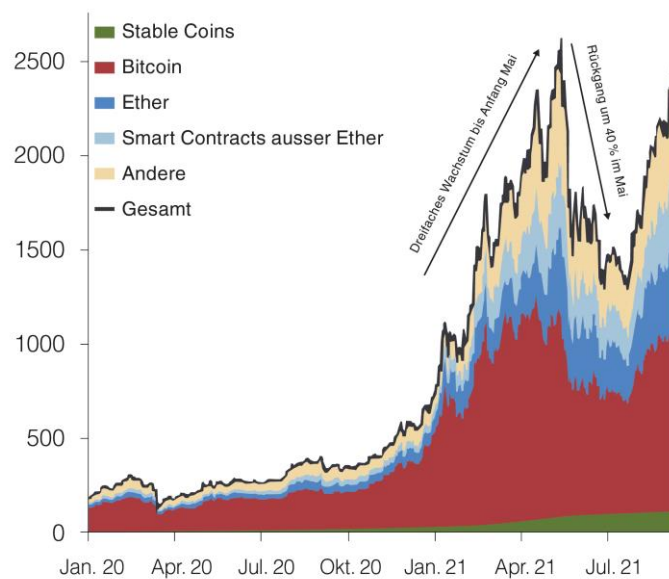
¹ Wir freuen uns hierzu auf Ihre Meinung und Kommentare, die Sie uns gern an folgende E-Mail-Adresse senden können: direction@spg.ch.

² Patrick Artus.



Bacon für 142 Millionen Dollar, ein rosafarbener Diamant für 83 Millionen Dollar ...³). Gleichzeitig sind die Zinssätze, die irgendwann wieder hätten steigen müssen, auf dem niedrigsten Stand seit ... 5000 Jahren⁴. Heute geben solche Zahlen keinen Anlass zur Verwunderung mehr⁵. Und die Welt schreitet seitdem weiter voran, auf verschiedenen Wegen, denn Geld und Vermögenswerte existieren nun auch in digitaler bzw. virtueller Form (worauf wir noch einmal zurückkommen werden), was die Grenzen aufhebt, die in der realen Welt naturgemäss bestehen.

Im September 2021 übersteigt der Marktwert der Kryptowährungen 2 Billionen US-Dollar.
(Marktkapitalisierung der Kryptowährungen, [in Mrd.US-Dollar])



Quelle: Coingecko

IMF

Je älter wir werden (und ist die Société Privée de Gérance mittlerweile nicht auch schon 60 Jahre alt und Rytz & Cie SA sogar 80?), umso **komplexer** erscheinen uns die **Dinge** und Probleme. Für grosse Übel und grosse Herausforderungen gibt es nicht (mehr) unbedingt eine einfache Lösung.

Die erste Art von Komplexität ist „klassisch“ und ganz einfach auf die Tatsache zurückzuführen, dass jedes Heilmittel seine Nebenwirkungen hat. Dafür gibt es zahlreiche Beispiele: Der Preisanstieg für fossile Energieträger ist eine gute Sache, da er sicher der beste Anreiz zum Sparen ist und die erneuerbaren Energien vergleichsweise attraktiv macht. Allerdings trägt dies auch dazu bei, dass Erdöl und Schiefergas wieder rentabel sind, was hingegen eine schlechte Nachricht für die Umwelt ist. Die Komplexität der Probleme führt zudem zu einer unglücklichen Abgrenzung: So wird beispielsweise das Problem des US-Abzugs aus Afghanistan hauptsächlich unter geostrategischen und militärischen Gesichtspunkten gesehen. Der Umweltaspekt findet dabei weitestgehend keine

³ Natürlich kommt uns hier das berühmte Zitat von Keynes in den Sinn: „Markets can stay irrational longer than you can stay solvent.“

⁴ www.businessinsider.com/interest-rates-5000-year-history-2017-9?IR=T

⁵ Weltweit ist auch ein schwindelerregender Anstieg der Hauspreise zu verzeichnen, der durch die Grafik des IWF unter folgendem Link veranschaulicht wird: www.imf.org/external/research/housing/index.htm



Berücksichtigung, obwohl dort tausende Tonnen Rüstungsmaterial zurückgelassen wurden, Berge von Giftmüll, die dort vor sich hin rosten und sich langsam zersetzen, was natürlich auch erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt haben wird (und zwei Monate später tritt der US-Präsident als Moralprediger auf dem Klimagipfel COP26 in Glasgow auf ... ⁶)

Die zweite Art von Komplexität hängt mit einer der dunklen Seiten des menschlichen Erfindungsgeistes zusammen: die übermässige Kontrolle, die **Illusion der Allmächtigkeit**, welche an der anhaltenden Tendenz zu der stets zunehmenden und unvernünftigen Bürokratisierung, des Vorschreibens und Regelns deutlich wird. „*Unwissenheit schützt vor Strafe nicht*“. Wirklich? Wer kann heutzutage schon noch ein Kleinstunternehmen ohne Rechtsberater, Experten für berufliche Vorsorge, Steuer- und Mehrwertsteuerberater, Konfliktvermittler, Sicherheitsverantwortlichen (und neuerdings auch Verantwortlichen für die Kontrolle von Impfausweisen) führen?

Doch seien wir fair: Welcher Politiker hätte eine Chance gewählt oder wiedergewählt zu werden, wenn er, angesichts eines Problems oder Unfalls, welcher die Empfindsamkeit der Öffentlichkeit (oder auch nur der Medien) berührt, Worte wie „*Unfälle passieren nun mal, das ist doch kein Grund jedes Mal Gesetze zu erlassen*“ wählen würde? ⁷

Es stimmt zwar, dass die gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Veränderungen neue Gesetze und Vorschriften rechtfertigen, doch fehlt es heute parallel dazu an einer Institution, einer Versammlung, die ausschliesslich mit der Reduzierung bzw. Abschaffung von Gesetzen beauftragt ist, das heisst unnütze Gesetze aufhebt und Gesetze entschärft, die sich in der praktischen Anwendung als zu komplex erweisen bzw. unvorhergesehene, unverhältnismässige und gegenteilige Auswirkungen haben. Diese Gegenmacht fehlt, obwohl sie unerlässlich ist. Es kann doch nicht sein, dass sich der Durchschnittsbürger im Rechts- und Vorschriftenschwung nicht mehr ohne irgendwelche Berater zurechtfindet, die in diesem immer undurchsichtigeren Wirrwarr klarkommen. Der Grosse Rat des Kantons Genf hatte vor Jahren den Grundsatz beschlossen, jedes Mal ein veraltetes Gesetz aufzuheben, wenn er ein neues verabschiedet. Natürlich ist diese wunderbare Idee zur Makulatur verkommen.

An dritter Stelle ist die Komplexität der heutigen Welt schliesslich auch der Entstehung neuer Konzepte und Realitäten zuzuschreiben, einem Universum des **Virtuellen und Ungreifbaren**, dessen Umrisse und Grenzen wir nur schwer erkennen (gibt es diese Grenzen überhaupt?) und dessen Zukunft wir nicht ansatzweise skizzieren können. Wer kann zum Beispiel mit Sicherheit sagen, dass Kryptowährungen keine Betrügerei sind (eine Art „*Schneeballsystem*“) bzw. einfach nur Schall und Rauch, das Ergebnis einer spekulativen Überhitzung, welche in gewisser Weise mit dem wahnsinnigen Geldmengenwachstum und der menschlichen Unvernunft korreliert, und das

⁶ Zu dieser Komplexität bzw. ihren Widersprüchen können zahlreiche Beispiele angeführt werden, insbesondere im heute so zentralen Umweltbereich: Die Globalisierung ist sicher in dem Sinne vorteilhaft, dass sie dazu beiträgt, Reichtum und Arbeitsplätze zu verteilen und die Schwellenländer von der Armut zu befreien, aber einen australischen Chardonnay in die Schweiz zu importieren (der für 12,95 Franken die Flasche verkauft wird) ist schon problematisch unter dem Gesichtspunkt der CO₂-Emissionen, welche zehnmal höher sind als bei einem Chardonnay aus Burgund (zu diesem und noch vielen anderen Beispielen besuchen Sie doch einmal die höchstinteressante Internetseite www.alpeninitiative.ch). Zum Beispiel Auto: Es besteht keinerlei Sicherheit darüber, dass Elektroautos eine bessere Gesamtumweltbilanz haben als herkömmliche Verbrenner; und wahrscheinlich wird wohl das Auto mit der besten Bilanz dasjenige sein, welches man am längsten behält (15 Jahre?) bzw. nicht durch ein neues ersetzt (lesen Sie hierzu: *Journal of Industrial Ecology*, www.doi.org/10.1111/jiec.13190), dann allerdings auf Kosten zu Lasten der Wirtschaftstätigkeit und der Arbeitsplätze, usw.

⁷ Man denke hier auch an Daniel Kahneman: „*Die politische Maschinerie wird von der Intensität des Volksempfindens gesteuert*“.



zusammenzuberechnen wird? Doch wer kann schon umgekehrt mit Sicherheit sagen, dass die eine oder andere Kryptowährung als Vermögenswert in begrenzter und endlicher Menge nicht einen „harten Vermögenswert“ darstellt, der angesichts der Abwertung des konventionellen, weichen Geldes zwangsläufig an Wert gewinnen wird?

Dies trifft auch für die **Blockchain** zu: Vor einigen Jahren galt diese Technologie noch als revolutionär, vielversprechend und wurde mit einer fast unbegrenzten Anzahl von Anwendungsmöglichkeiten gepriesen – heute sieht die Sache schon anders aus⁸. Und da es gerade um die Komplexität der Dinge geht, sollten hier kurz die erheblichen, ja gewaltigen Energiekosten (und damit der ökologische Fussabdruck) durch das sogenannte Krypto-Mining erwähnt werden. Hier haben wir es also mit einem virtuellen, nicht greifbaren Vermögenswert zu tun, dessen ökologischer Fussabdruck hingegen sehr wohl greifbar ist.

An dieser Stelle wollen wir auch noch ein paar Worte zum Thema **NFT (non-fungible Tokens)**, einer verbesserten Variante der Kryptowährungen, verlieren. Wir erwähnten die durch die Zentralbanken geschaffene riesige Geldmenge (ein in der Geschichte wahrscheinlich so noch nie da gewesenes Phänomen): Heute reicht der Preisanstieg der greifbaren, physischen Vermögenswerte (Aktien, Immobilien, Kunstwerke) nicht mehr aus, um diese ganzen liquiden Mittel „unterzubringen“, und letztere warten nur darauf, sich in den digitalen, nicht greifbaren, virtuellen Bereich zu verlagern. Und das trifft sich gut, denn anders als in der „endlichen“ physischen Welt sind die Möglichkeiten zur Schaffung von Vermögenswerten in diesem Bereich schlicht unendlich! Das führt uns natürlich zu den Kryptowährungen und insbesondere den NFTs, welche durch das menschliche Vorstellungsvermögen und mittels Blockchain-Technologie geschaffene virtuelle, digitale Vermögenswerte sind⁹.

Beispiele gefällig? Der erste Tweet des Twitter-Gründers Jack Dorsey wurde als digitale Datei auf einer Aktion für 2,9 Millionen US-Dollar verkauft (zugegeben: der Käufer bezahlte auch in virtueller Währung, in Ether). Und das physische Werk des Künstlers Banksy, welches offiziell und in der Öffentlichkeit zerstört wurde, um in einen digitalen Vermögenswert, eine digitale Datei, umgewandelt zu werden, welche dann für rund 380'000 Dollar versteigert wurde (bezahlt in Ether). Das spektakulärste (oder vielleicht das groteskteste?) Beispiel ist ein digitales Bild des amerikanischen „digitalen Künstlers“ Beeple, welches als erstes „rein digitales Werk mit einem einzigartigen NFT“ angepriesen und für die unglaubliche Summe von 69 Millionen Dollar von Christie's versteigert wurde.

Hier stellt sich doch eine grundlegende Frage: Kommt einem das nicht irgendwie seltsam, ja absurd vor, Hunderttausende oder vielleicht sogar Millionen Franken zu bezahlen, um etwas so Abstraktes zu besitzen wie eine Computerdatei, die Daten enthält, welche nicht gefälscht werden können, da sie

⁸ Ein Beispiel hierzu: www.medium.com/@kaistinchcombe/ten-years-in-nobody-has-come-up-with-a-use-case-for-blockchain-ee98c180100 und www.medium.com/@kaistinchcombe/decentralized-and-trustless-crypto-paradise-is-actually-a-medieval-hellhole-c1ca122efdec

⁹ Mit einer gewissen Ironie lässt sich feststellen, dass die neuen Technologien – also auch die Blockchain – besonders sicher sein sollen, und dennoch ist diese „neue Welt“ regelmässig Schauplatz diverser Betrügereien: Betrug mit Kryptowährungen (www.businessinsider.fr/les-piratages-et-fraudes-a-la-cryptomonnaie-atteignent-deja-un-niveau-record-en-2021-188550) oder Betrug mit NFTs (www.theverge.com/2021/8/31/22650594/banksy-nft-scam-pranksy-ethereum-returned-duplicates-art). Vielleicht wird eines Tages die reine Materialität von Daten, d.h. die Nicht-Digitalisierung und die Garantie, dass diese nur in physischer Dokumentform bestehen (z.B. in Papierform), als eine „Prämium“-Leistung angesehen wird. Anders gesagt: Ist die Vorstellung eigentlich absurd, dass wir eines Tages dafür bezahlen werden, dass gewisse Daten nur an ein oder zwei festgelegten Orten und ausschliesslich in einer physischen Form, die vor Hacker-Angriffen sicher ist, aufbewahrt werden?



mithilfe der Blockchain-Technologie verschlüsselt und gesperrt wurden? Nimmt das grosse Feiern der spekulativen bzw. spielerischen Investition nicht exzessive Ausmasse an? Und ist die heutige Situation wirklich so anders als das berühmte Tulpenzwiebel-Spekulationsfieber des 17. Jahrhunderts? ¹⁰

Was die Schweiz betrifft, wollen wir uns auf einige wichtige Fragen und Ereignisse beschränken. Zu der (zu?) viel diskutierten und kommentierten Pandemie sei nur kurz bemerkt, dass die makroökonomischen Bedingungen unseres Landes weiterhin ausgesprochen günstig sind, ohne dabei gewisse, stark und dauerhaft getroffene Wirtschaftszweige (insbesondere die Gastronomie-, Kultur- und Freizeit- sowie die Tourismusbranche), die erheblich unter der Pandemie leiden, brüskieren zu wollen.

Im **Immobilien**sektor sind die Preise der Vermögenswerte bekanntlich äusserst hoch und werden durch die Geldschwemme und das niedrige Zinsniveau noch weiter nach oben getrieben, was sich auch in Zukunft nicht ändern dürfte. Das Gesamtvolumen der Hypothekendarlehen und dessen Wachstum sollten tatsächlich nachdenklich stimmen und eventuell auch Anlass zur Beunruhigung geben, denn Fakt ist, dass der Gesamtumfang der Hypothekenkredite innerhalb von 15 Jahren von 110 % des BIP auf 150 % des BIP gestiegen ist. Andererseits beruht das gesamte „Gefüge“ der Weltwirtschaft (im Ausland noch viel mehr als in der Schweiz), die Bewertung der Vermögenswerte (nicht nur der Immobilien), auf der Annahme, dass die Zinsen dauerhaft (ewig?) niedrig und das Geld im Überfluss bleiben werden. Um das Bild eines Gummis aufzugreifen: Man kann sich intuitiv kaum vorstellen, ihn endlos zu spannen, denn die Schäden eines Risses wären so immens, dass alles dafürspricht (in erster Linie die Entscheidungen unserer Zentralbanker), dass die derzeitige Situation, die offenbar den Gesetzen der Schwerkraft trotzt, weiter andauert.

Um in der Schweiz zu bleiben, so erstaunt es und ist auch auf den ersten Blick nicht ganz nachvollziehbar, dass das Volumen der ausstehenden Hypothekarkredite 2020 weitergewachsen ist, trotz Pandemie, die den Wirtschaftsaufschwung mit einem starken Rückgang des BIP gebremst hat (- 2,4 % im Jahr 2020; für 2021 prognostiziert das SECO jedoch einen Anstieg von 3,6 %): 37 Milliarden neu abgeschlossene Hypothekendarlehen, was einem Wachstum von + 3,4 % entspricht. 2021 scheint sich das **Hypothekarwachstum** in derselben Grössenordnung zu bewegen, und es sieht mit grosser Sicherheit so aus, als wäre der aktuelle Stand der Hypothekarverschuldung historisch hoch und kontinuierlich steigend ¹¹.

Kommen wir zum Thema öffentliche Sicherheit in der Schweiz: Wer würde akzeptieren, dass Spaziergänger, Passanten oder Touristen wahllos im öffentlichen Raum von Hooligan-Banden

¹⁰ Ein anderer spekulativer Bereich, auf den wir aus Platzgründen allerdings nicht näher eingehen wollen, ist das Aufkommen von Trading-Plattformen (wie Robinhood), welche die Technik der *Gamification*, die bei der jüngeren Generation sehr wirkungsvoll und effizient ist, voll ausnutzen. Mit anderen Worten: Auf diesen Plattformen wird das Investieren an der Börse auf besonders spielerische Art und Weise dargestellt, die den Nutzer zu zwanghaften Verhaltensweisen verleitet, die jeder rationalen Grundlage entbehren.

¹¹ Ende 2020 betrug das Gesamtvolumen der Hypothekendarlehen in der Schweiz 1138 Milliarden Franken. Zum Vergleich: In Deutschland, einem Land mit zehnmal so vielen Einwohnern, betrug es 1250 Milliarden. In der Schweiz machen Hypothekarkredite zudem 30 % der Aktiva des Bankensystems aus, und betrachtet man nur die auf dem Binnenmarkt ausgerichteten Banken, steigt dieser Prozentsatz sogar auf 70 %

www.snb.ch/fr/mmr/speeches/id/ref_20210831_zur/source/ref_20210831_zur.fr.pdf.



angegriffen werden? Und dass es keine Polizei gäbe bzw. diese systematisch überfordert und nicht in der Lage wäre, die Bürger im Alltag zu schützen? Genau das geschieht jedoch im digitalen Raum:

Die starke Zunahme von grossangelegten Cyberangriffen gegen öffentliche Einrichtungen, Unternehmen und auch Privatpersonen zeigt, dass IT-Sicherheit eine wesentliche, ja lebensnotwendige Bedeutung erlangt hat. In der Tat ist sie eine Verantwortung des Staates, genauso wie die öffentliche Ordnung auf den Strassen, der Schutz der Unversehrtheit natürlicher Personen, des Kulturerbes, usw. Daher ist die Schaffung eines **Staatssekretariats für IT-Sicherheit** völlig gerechtfertigt. Je früher, desto besser: Wir haben ein gigantisches virtuelles Universum mit zahlreichen hochwertigen Sachgütern geschaffen, und dort sollte die Ordnung und Sicherheit walten, die man (üblicherweise) in der realen „*physischen*“ Welt vorfindet.

Von IT-Sicherheit sprechen und mit der Datenaufbewahrung der Schweizerischen Eidgenossenschaft durch Alibaba anknüpfen ... Im Ernst? Kurze Zusammenfassung: Die Bundesverwaltung hat den Beschluss gefasst, Verträge über Cloud-Dienste und Datenspeicherung mit verschiedenen ausländischen Anbietern der IT-Branche abzuschliessen, wozu also auch Alibaba gehört. Eine **grössere Naivität** unserer Behörden kann man sich ja wohl **kaum noch vorstellen**: Die Schweizerische Eidgenossenschaft will also die Aufbewahrung ihrer Daten einem Unternehmen anvertrauen, das in einer der mächtigsten Diktaturen der Welt ansässig ist? Einem Regime mit einer Auffassung von der Achtung des Privateigentums, der Privatsphäre, des Persönlichkeitsschutzes und der individuellen Rechte, die von der unseren weit entfernt ist. Ist es wirklich vorstellbar, dass unsere Daten dort dauerhaft und absolut sicher aufgehoben sind? Wenn wir schon mal dabei sind: Warum nicht auch das Gold der Schweizerischen Nationalbank in China lagern? Erst kürzlich musste sich ein bekanntes Schweizer Unternehmen in aller Form bei China aufgrund von „*ungeschickten*“ Äusserungen über Taiwan entschuldigen (soll hier darauf hingewiesen werden, dass die Daten des Bundes in Zukunft gleichfalls als Geisel genommen werden könnten?). Die Entscheidung der Datenaufbewahrung im Ausland ist weder nachvollziehbar noch sinnvoll, und wir können uns nur schwer vorstellen, dass sie tatsächlich umgesetzt wird – doch ist sie in Hinsicht auf den gesunden Menschenverstand unserer Führung grundsätzlich besorgniserregend.

Und da wir nun schon einmal beim digitalen Bereich sind, wollen wir auch eine relativ bedeutende Entwicklung in unserem Land erwähnen, da sie mit **monopolistischen Ambitionen** verbunden ist. Hier beziehen wir uns auf den Zusammenschluss der Immobilienplattformen Homegate (im Besitz der TX Group, ehemals Tamedia) und Immoscout 24 (im Besitz von Ringier und La Mobilière) zu einem gemeinsamen Unternehmen. Schätzungen zufolge dürfte die neue Plattform mehr als 80 % (sic!) des Volumens der Immobiliengesuche für Mieter und potentielle Eigentümer in der Schweiz (vorwiegend in der Deutschschweiz) unter einem Dach vereinen, das heisst, der neue Akteur würde quasi in einer Monopolstellung den Markt beherrschen. Das zeigt, wie vorausschauend die Westschweizer Immobilienanbieter waren, als sie sich vor Jahren zusammenschlossen (mehr als 110 von ihnen aus allen Westschweizer Kantonen), um die Homepage *immobilier.ch* zu gründen, ein Online-Portal, welches das Immobilienangebot (Vermietung und Verkauf) in der Westschweiz weitestgehend vereint.

Dabei handelten die Immobilienanbieter nicht nur in ihrem eigenen Interesse, sondern auch im Interesse ihrer Kunden (die in den meisten Fällen die Immobilienannoncen bezahlen) und sogar der Eigentümer, die ihre Immobilien selbst verwalten: mit dem Ziel, die Kontrolle über die Daten zu behalten, und zu vermeiden, dem Monopol eines Dritten ausgeliefert zu sein, der aufgrund der fehlenden Konkurrenz über einen zu mächtigen Hebel bei der Preisfestsetzung der Immobilienannoncen verfügt. Die Strategie ging auf und bewirkte ganz klar, dass der Tarif der Online-Immobilienannoncen auf einem vernünftigen und wettbewerbsfähigen Stand gehalten werden



konnte (andernfalls wäre eine Preiserhöhung vorprogrammiert gewesen), und *immobilier.ch* zum Spitzenduo der Immobilienportale in der Westschweiz aufrückte ¹².

Hier kann man gleich mit der relativ neuen Tendenz der Immobiliendienstleister zur Diversifizierung anschliessen, wobei es hierfür verschiedene Beweggründe gibt (Ausgleich der Schmälerung der Margen, Euphorieeffekt im Zusammenhang mit dem Geldüberfluss?), dabei zeichnen sich jedoch drei grundlegende Fälle ab: Den ersten, welcher am offensichtlichsten (und absolut gerechtfertigt) ist, haben wir vorausgehend bereits genannt. Für die Immobilienagenturen ist es eindeutig eine strategische Notwendigkeit, die Kontrolle über ihre Daten zu behalten und nicht dem Monopol eines Dritten unterworfen zu sein. Dies hat den Vorteil, dass zwischen den Immobilienagenturen und ihren Kunden **kein Interessenkonflikt** besteht, ganz im Gegenteil.

Weniger eindeutig und fragwürdiger ist der zweite Fall, der am Beispiel der **Kautionsgesellschaften** für die Mieter erläutert werden kann. Historisch gesehen, als Swisscaution vor vielen Jahren offenkundig die Monopolstellung in dieser Nische innehatte, bestand ein Interesse daran, in diesem Bereich für Konkurrenz zu sorgen, um so einen gesunden Wettbewerb sicherstellen und ein qualitatives Vorgehen, auch im Interesse der Vermieter, fördern zu können. Doch seien wir ehrlich: Zum heutigen Zeitpunkt, wo mehrere Unternehmen auf dem **Markt der Mietkaution** konkurrieren, besteht für die Immobiliengesellschaften keinerlei strategisches Interesse daran, mit von der Partie zu sein, ausser um dort Geld zu verdienen. Und dies führt natürlich zu einem Interessenkonflikt: Je restriktiver die Kautionsgesellschaften bei der Abwicklung von Schadensfällen vorgehen, desto profitabler ist ihr Geschäft – dies natürlich auf Kosten der Vermieter. Dieser Interessenkonflikt ist unserer Meinung nach problematisch, da er **strukturell** bedingt ist, und genau das ist der Grund, warum wir – im Gegensatz zu anderen Immobiliengesellschaften – uns nicht weiter in diesen Sektor einbringen wollen (unser ursprüngliches Interesse galt, wie bereits gesagt, der Verhinderung einer Monopolstellung).

Ein dritter Fall soll noch kurz angesprochen werden, bei dem es um die Diversifizierung in aufstrebenden Sektoren geht (zum Beispiel die energetische Gebäudesanierung und die damit verbundenen Technologien), welche meist auf die Entwicklung neuer Lösungen sowie die Förderung des technischen Fortschritts und des Know-hows in dieser Branche ausgerichtet sind. Warum eigentlich nicht, solange der Gewinnnutzen dabei nicht im Vordergrund steht.

Weiter vorn erwähnten wir bereits die Entwicklung unserer zeitgenössischen Welt in Richtung einer erschöpfenden Komplexität. Deswegen soll an dieser Stelle auch eine andere Erscheinung zur Sprache gebracht werden, welche es den Immobilienfachleuten – und vielen anderen Bürgern auch – schwer macht: das **übermässige Eingreifen des Staates**, vor allem in Genf und in der Waadt, im Bereich des Immobilienerwerbs, und speziell von Bauland, durch die Ausübung des Vorkaufsrechts ¹³. Dieses Recht ermöglicht einer öffentlichen Körperschaft, im Falle einer

¹² Mit **1,1 Millionen** Aufrufen pro **Monat** und mehr als 25'000 angezeigten Objekten hat *immobilier.ch* in der Tat eine Spitzenposition auf dem Westschweizer Markt eingenommen. Der **Tarif für Annoncen** ist übrigens **40 % niedriger** als bei Immoscout 24.

¹³ In Lausanne hat die Stadtverwaltung 2020 38 Millionen Franken zum Vorkauf von Immobilien aufgewendet. Für die kommenden Jahre ist ein Budget von 80 Millionen Franken vorgesehen.



vereinbarten Transaktion, an die Stelle des vom Verkäufer einer Immobilie gewählten Käufers zu treten, zu den zwischen den Parteien festgelegten Bedingungen.

Dieses gesetzlich verankerte Vorkaufsrecht existiert in verschiedenen Gemeinden und Kantonen (insbesondere in Genf und in der Waadt) bereits seit geraumer Zeit, doch herrschte Einigkeit darüber, dass seine Ausübung mit einer gewissen Zurückhaltung erfolgt: Dazu gehörte ein starkes, vorrangiges öffentliches Interesse und dass die öffentliche Körperschaft, welche das Vorkaufsrecht ausübt, ein präzises, konkretes und im öffentlichen Interesse liegendes Projekt für die Nutzung des vorgekauften Objekts hat; und schliesslich musste der Nachweis erbracht werden, dass dieses Projekt im Vergleich zu dem des privaten Käufers gewissermassen eine Verbesserung (oder etwas Anderes) darstellt. Heute wird dieses Vorkaufsrecht jedoch zweckentfremdet: Einige Körperschaften nutzen ihr Vorkaufsrecht aufs Geratewohl, wobei Geldschwemme und Nullzinsen natürlich zu diesem Kaufrausch beitragen und Immobilien immer mehr eine völlig risikofreie Anlage zu sein scheinen! Das Abwägen von Interessen zwischen privat und öffentlich findet nicht mehr statt, und es gibt sogar Abgeordnete, die äussern, dass „*nicht nur private Bauherren Eigentumswohnungen anbieten können*“. Als ob es Aufgabe einer Körperschaft sei, Immobilienentwicklung zu betreiben.

Dabei wird aussen vor gelassen, dass es meist private Bauträger sind, die den Anstoss zu Bautätigkeiten und Sanierungen geben und in Machbarkeitsstudien investieren, und dass das Vorkaufsrecht eine **Form von Gewalt und Enteignung** darstellt, da die Körperschaft im letztem Augenblick für den Käufer einspringen und seine Stelle in einem über Jahre mühevoll erarbeiteten Transaktionsprozess einnehmen kann. Auch wenn ein Vorkaufsrecht zugunsten des Gemeinwesens gerechtfertigt ist, für den Fall, dass ein starkes öffentliches Interesse vorliegt, muss dessen Ausübung jedoch zurückhaltend und nach sorgfältiger Überlegung und Analyse sowie nach vorab festgelegten, klaren und transparenten Regeln erfolgen.

Kommen wir nun zu unserem Unternehmen. Zunächst einmal freuen wir uns, die Früchte unserer seit vielen Jahren verfolgten Anstrengungen im **Bereich des Umweltschutzes und des Energiesparens** ernten zu können. Was uns betrifft, handelt es sich hier nicht um einen späten Modetrend, sondern um ein Engagement, welches wir schon seit langer Zeit als besonders prioritär einstufen, was auch daran deutlich wird, dass wir über eine spezialisierte „*Umwelt- und Energie-Abteilung*“ verfügen, welche von einem erfahrenen Fachingenieur, der in direkter Verbindung mit der Geschäftsführung steht, geleitet wird. Seine Aufgabe? Analysen zur Gesamtenergieeffizienz unserer verwalteten Immobilien durchführen und hierzu Vorschläge zu Rationalisierungs- und Verbesserungs-massnahmen erarbeiten, interdisziplinäre Studien und Leistungen koordinieren, die finanziellen Auswirkungen der möglichen Massnahmen und die dafür zur Verfügung stehenden Instrumente analysieren, und natürlich Gebäudeeigentümer unterstützen bei der Wahl zwischen den Massnahmen, welche nur „*Schnickschnack*“ oder „*Schönfärberei*“ sind (diese Gefahr besteht immer, wenn ein Credo wie „*Energiesparen*“ allgegenwärtig wird ¹⁴) und den wirklich effizienten Massnahmen.

¹⁴ Ein wunderbares Beispiel einer zumindest aus energetischer Sicht unnützen Massnahme ist die neueste Entscheidung Genfs, die komplette Beleuchtung zwischen ein und sechs Uhr morgens auszuschalten. Damit soll „1 %“ der Stromkosten eingespart werden ... Ausser dass Stromsparen nachts nicht viel Sinn ergibt (während der „*Schwachlastzeiten*“ zum sogenannten „*Nachtstromtarif*“). Ganz im Gegenteil: Wer nachts Strom kauft, trägt zur Instandhaltung des Erzeuger- und Verteilernetzes bei. Vielleicht ist diese Massnahme ja aus Sicht der Lichtverschmutzung positiv, welche dennoch ins Verhältnis zum Aspekt der Sicherheit gesetzt werden muss und letztere grundlegend durch eine stärkere nächtliche Beleuchtung verbessert wird.



Wie einige von Ihnen sicher wissen, wird demnächst der vorgeschriebene Grenzwert, das heisst die zu erreichende Energiekennzahl, ab welcher in Genfer Gebäuden zwingend Massnahmen zu unternehmen sind, von 600 auf 450 MJ/m²a herabgesetzt. Die konstanten, vorausschauenden Massnahmen der letzten Jahre in den von uns verwalteten Liegenschaften haben dazu geführt, den

Durchschnittsverbrauch deutlich zu senken, und somit auch die Anzahl der von der Herabsetzung des Grenzwertes betroffenen Gebäude zu begrenzen. Wenn man aber den Genfer Immobilienbestand in seiner Gesamtheit betrachtet, wird dies eine grosse Anzahl von Gebäuden betreffen, deren Eigentümer sich in Sicherheit wägen, da viele vor 2000 erbaute Gebäude Kennzahlen zwischen 560 und 480 MJ/m²a aufweisen, die vor Kurzem noch „*in Ordnung*“ waren. An dieser Stelle sei noch erwähnt, dass wir unser Know-how und unsere Erfahrung auf diesem Gebiet nicht nur Eigentümern von Gebäuden zur Verfügung stellen, die durch die SPG-Rytz-Gruppe verwaltet werden ...

Unsere Abteilung „*Immobilienentwicklungen*“ stellte in diesem Jahr unter anderem ein Gebäude fertig, welches uns aufgrund seiner besonderen Bestimmung besonders am Herzen liegt. Es handelt sich um eine Liegenschaft mit 29 Wohnungen in Lancy, welche ausschliesslich Frauen vorbehalten ist, die sich in einer prekären Lage befinden bzw. mit grossen Schwierigkeiten in ihrer aktuellen Lebensphase konfrontiert sind. Diesen Frauen soll ein Rahmen und eine Grundlage geboten werden, um wieder Stabilität in ihr Leben zu bringen, wieder Fuss zu fassen und einen neuen Lebensweg einschlagen zu können. Dieser Bau geht auf die Initiative des Vereins Association des Vernets d'Arve zurück, der bereits seit den 60er Jahren **Frauen** durch die Bereitstellung von Wohnungen **unterstützt**.

Ein anderer Bereich, der uns ebenfalls am Herzen liegt, ist die **Begrünung der Aussenanlagen** von Gebäuden, was sicher auch ein aktuelles Modethema ist, aber unser bereits langjähriges Engagement in diesem Bereich ist langfristig angelegt. Als Immobilienentwickler haben wir ehrlich gesagt nie wirklich verstanden, warum das Augenmerk nur auf die auszuführenden Gebäude an sich gelegt wird und kaum oder gar nicht auf die umliegenden Aussenanlagen. Daher haben wir auch im Rahmen eines grossen Bauvorhabens mit rund 150 Wohnungen auf dem Plateau de Frontenex in Genf die Initiative ergriffen, einen privaten Wettbewerb zur Landschaftsgestaltung durchzuführen. Sein Gewinner ist Michel Desvigne, ein renommierter französischer Landschaftsgestalter, der im Laufe seiner Karriere mit Architekten wie Renzo Piano und Rem Koolhaas zusammengearbeitet und als Dozent an verschiedenen erstklassigen Hochschulen wie der EPFL in Lausanne, der Accademia di Architettura Mendrisio, aber auch an der Universität Harvard gelehrt hat.

Neben der herausragenden Ästhetik des Projekts, von der nicht nur die Bewohner, sondern auch ein grösseres Publikum profitieren wird, da der öffentliche Weg die Avenue du Plateau de Frontenex mit der „Voie Verte“ (Grünroute) und schliesslich mit dem Bahnhof Eaux-Vives verbinden wird, werden dort mehr als **200 Bäume** gepflanzt, was nicht gerade unerheblich ist. Hier sei bemerkt, dass wir darauf bedacht sind, **hochwertige Bäume** zu pflanzen, unter Bedingungen, die es ihnen ermöglichen, zu gedeihen! Das scheint vielleicht logisch, doch werden in Genf oft „*Alibibäume*“ gepflanzt, die dann vor sich hin kümmern.



Dieses Vorgehen, welches grösstenteils den öffentlichen Stellen zuzuschreiben ist, haben wir schon oft genug kritisiert, daher wollen wir uns auf ein konkretes Beispiel beschränken: Die Baumreihe auf der südwestlichen Seite der Route de Chêne (auf Höhe der Hausnummern 30 bis 40) ab der Avenue de l'Amandolier (auf der rechten Seite Richtung Annemasse). Die dort vor rund fünfzehn Jahren gepflanzten Bäume sind in einem wirklich tristen Zustand (*linkes Foto*)! Ein Vergleich mit den Bäumen, die wir 30 Meter weiter im Parc de l'Amandolier um das Gebäude in der Route de Chêne 30 pflanzen liessen (*rechtes Foto*), ist hilfreich – diese Bäume haben sich wirklich prächtig entwickelt, weil sie einfach sach- und fachgerecht gepflanzt wurden.



Kommen wir noch einmal kurz auf die auf dem Plateau de Frontenex erbauten Wohnungen zurück: Die dort entstandenen hochwertigen Wohnungen, die sich wie bereits erwähnt in eine ebenfalls hochwertige, landschaftlich gestaltete Umgebung einfügen, werden dennoch zu erschwinglichen, äusserst günstigen Mietpreisen angeboten: Die Miete für nicht subventionierte Wohnungen beträgt CHF 1000.-/Monat für eine 3-Raumwohnung und CHF 1500.-/Monat für eine 4-Raumwohnung, während die Mietpreise für Sozialwohnungen (die nicht zwingend subventioniert sein müssen) CHF 850.-/Monat für eine 3-Raumwohnung, und CHF 1350.-/Monat für eine 4-Raumwohnung betragen. Bau und Vermietung erfolgten durch private Bauherren, woran deutlich wird, dass erschwinglicher Wohnraum nicht nur durch öffentliche Bauträger zur Verfügung gestellt werden kann (auch wenn natürlich der Status der Entwicklungszone zu diesem günstigen Ergebnis beiträgt).

Was den Umweltschutz betrifft, leisten wir bereits seit mehreren Jahren im Rahmen unserer Möglichkeiten, über eine konkrete und einfache Aktion mit dem Namen „*ein Vertrag, ein Baum*“ einen Beitrag zur Aufforstung in der Welt, auch wenn dies natürlich nur ein Tropfen auf den heissen Stein ist. Begonnen haben wir dabei mit dem Amazonas-Regenwald, dann stellten wir fest, dass es in



der uns geographisch etwas näher gelegenen **Elfenbeinküste**, zu einer regelrechten **Entwaldung** gekommen ist, von welcher so gut wie nie die Rede ist: In nur wenigen Jahrzehnten ist von der ursprünglichen Fläche mehr als 90 % verloren gegangen! Daraus ergeben sich natürlich katastrophale Folgen, sowohl für die dort beheimatete Tierwelt, als auch für die menschlichen Lebensbedingungen. Neben den 2400 Bäumen, die über unsere Initiative jährlich finanziert und gepflanzt werden können, möchten wir mit dieser Aktion auch erreichen, dass einer nur einige tausend Kilometer von uns entfernten und zu wenig bekannten Situation mehr Beachtung geschenkt wird.

Einige Themen erwähnen wir jedes Jahr aufs Neue, weil sie uns wichtig sind und einen Bestandteil unserer grundlegenden Werte darstellen. Hierzu gehört unser entschiedenes und dauerhaftes Engagement im Bereich der **Aus- und Weiterbildung**. Bisher bildeten wir in der Regel sechs Auszubildende aus, inzwischen haben wir sieben Auszubildende in unserer Unternehmensgruppe, die ein EFZ als Kaufmann/Kauffrau vorbereiten und die von vier Ausbilderinnen begleitet werden. Auch konnten 74 Weiterbildungen von unseren Mitarbeitern absolviert werden. Schliesslich ermöglicht unser Unternehmen jungen Menschen das ganze Jahr über Besichtigungen oder Praktika von einigen Tagen bis zu mehreren Monaten, um die verschiedenen Facetten des Berufs des Immobilienverwalters, aber auch anderer Berufe der Immobilienbranche kennenzulernen. Unsere Bemühungen in diesem Bereich werden extern und offiziell über das Qualitätslabel „*Aus- und Weiterbildung*“ („*Label Formation*“) der Union Suisse des Professionnels de l'Immobilier (USPI, Westschweizer Verband der Immobilienwirtschaft) anerkannt. Ganz offen gesagt und ohne falsche Diplomatie: Die für Aus- und Weiterbildung aufgebrauchten Anstrengungen sind in unserer Branche äusserst unterschiedlich, einige Immobilienagenturen engagieren sich stark und auf grosszügige Weise, andere hingegen ... überhaupt nicht! **Wir würden uns wünschen, dass diesem Aspekt die nötige Aufmerksamkeit durch die Kunden geschenkt und er eventuell auch bei Ausschreibungen berücksichtigt wird**, denn Aus- und Weiterbildung sind eine wichtige und grosszügige Investition, nicht nur für die Unternehmen der Branche, sondern auch für die Gemeinschaft und insbesondere für die Jugend.

Zu unserer „*Berufs-DNA*“ gehört auch die Spezialisierung im Bereich **Immobilienverkauf**, insbesondere auch (aber nicht ausschliesslich) der Verkauf von exklusiven und Vorzeigeeimmobilien. So hatten wir im Laufe der Jahre das Privileg, seltene Objekte wie den historischen Geschäftsgebäudekomplex am Place du Molard, in dem sich derzeit Globus befindet, zu vermarkten, aber auch die Verwaltungsgebäude in der Rue du Rhône 43 und in der Rue de Rive 8, inmitten der Rues-Basses, das historische Gebäude am Quai Wilson 37, welches kürzlich renoviert wurde, damit dort das Hotel The Woodward Bezug nehmen kann, der Genfer Sitz der Schweizerischen Nationalbank sowie das einzigartige Bürogebäude Saint-Georges Center. In der Regel ging es darum, den besten Preis am Markt zu erzielen, und bei diesem Vorgehen, auf Ethik und Transparenz zu achten (was Diskretion nicht ausschliesst) und dies über eine zuvor erstellte einwandfreie, vollständige Dokumentation zu formalisieren.

Dieses Jahr hatten wir die Ehre, mit der Vermarktung der drei Geschäftsliegenschaften in der Rue du Marché 30-32-34-36 beauftragt zu werden, welche das 1891 gegründete Geschäft Bongénie beherbergen. Während des gesamten Verkaufsprozesses wurde dabei auf höchste Diskretion und Vertraulichkeit geachtet – ein Wunsch, den wir bis zur Unterzeichnung der Transaktion respektiert haben (diese ist nun öffentlich, da Immobilientransaktionen in Genf zwingend veröffentlicht werden müssen und die Information seit diesem Zeitpunkt natürlich von der Presse aufgegriffen wurde). Mit einem Verkaufspreis von CHF 220'000'000.- handelt es sich dabei um eine der grössten Immobilientransaktionen des Jahres in Genf. Wir sind natürlich stolz darauf, dass unsere Abteilung „*Verkauf und Bewertung von Liegenschaften*“ diese Transaktion erfolgreich und zu den besten



Bedingungen abgeschlossen hat und zudem die Präsenz dieses altherwürdigen und exklusiven Modegeschäfts im Herzen der Stadt Genf über einen langfristigen Mietvertrag sichern konnte.

Und da wir gerade über das Maklergeschäft sprechen, hier noch einige Worte zum aufkommenden, in gewisser Weise automatisierten, „*digitalen Low-Cost-Maklergeschäft*“. In der Tat entstehen Firmen, die den Verkauf von Immobilien zu einer niedrigen Festvergütung anbieten. Warum eigentlich nicht? In der Gastronomie gibt es ja schliesslich auch *Fast Food* und traditionelle Küche. Dabei ist jedem klar, dass es hier um völlig verschiedene Angebote und Leistungen geht, die den Preisunterschied rechtfertigen. Im Bereich der Immobiliendienstleistungen ist das ganz einfach genauso: Manche Unternehmen entscheiden sich dafür, auf dem Markt mit Angeboten zu extrem tiefen Preisen aufzutreten, indem sie zum Beispiel ihren Mitarbeiter ein niedriges Gehalt zahlen, oder diese kein bzw. ein nur geringes Festgehalt mit hoher Erfolgsbeteiligung erhalten, was manchmal dazu verleitet, beim Abschluss von Transaktionen riskante Abkürzungen zu nehmen. Auch kann der nominale Prozentsatz der Vergütung niedrig sein, doch kommen noch zahlreiche Zusatzleistungen hinzu, welche dann auch zusätzlich abgerechnet werden. Möglich ist auch, dass die Haftpflichtversicherung im Problemfall nur eine minimale Deckung hat. Einige Unternehmen sparen wiederum an den Kosten für Aus- und Weiterbildung, andere reduzieren die Marketingkosten auf ein striktes Minimum (was nicht im Interesse des Verkäufers ist). Bei Pauschalvergütungen, bei denen der Kaufpreis keinen Einfluss auf die anfallenden Gebühren hat, stimmen die Interessen des Maklers und des Eigentümers bzw. Verkäufers nicht mehr überein: Der „*Low-Cost-Makler*“, der zur Pauschalvergütung arbeitet, ist daran interessiert, möglichst schnell Geschäfte abzuschliessen (auch zu einem niedrigeren Kaufpreis), während der „*Prämium-Makler*“, bei dem der Erlös im Vordergrund steht, einen möglichst hohen Transaktionspreis erzielen will.

Genau das ist der springende Punkt: **schnell arbeiten und auf Masse setzen oder das Hauptaugenmerk auf die Qualität legen** (auch wenn man dafür vielleicht etwas länger arbeiten muss) und den Mehrwert maximieren. Wir wollen uns nicht länger bei diesem Thema aufhalten, und mit der Feststellung schliessen, dass der nominale Prozentsatz der Provision also einerseits von zahlreichen Faktoren abhängig ist, und andererseits eine höhere Provision meist mühelos durch einen höheren Verkaufserlös aus dem erzielten Veräusserungspreis wettgemacht werden kann. Wir entscheiden uns in diesem, wie auch in anderen Bereichen, dafür, den höchstmöglichen Mehrwert für unsere Kunden zu erzielen ¹⁵.

Wir wollen diesen Brief schliessen, indem wir noch eine weitere Besonderheit unserer „*Unternehmens-DNA*“ hervorheben: Unsere Vorliebe zum Papier, zum Gedruckten, zum Greifbaren, aber auch unsere Leidenschaft, die Welt der Wörter und Ideen zu erforschen. Dies kommt in verschiedenen Formen zum Ausdruck, zum Beispiel in dem „*SPG-Literaturpreis für den ersten Westschweizer Roman*“, aber auch in unseren regelmässig erscheinenden Veröffentlichungen wie den Zeitschriften *L'Information Immobilière* und *Immorama*. Deren letzte Ausgabe widmete sich in ihrem Hauptbericht den diskreten, ja geheimnisumwobenen Persönlichkeiten der fernen und jüngsten Vergangenheit, die alle auf ihre Weise dazu beigetragen haben, *etwas zu bewirken*, was den Verlauf der Ereignisse in ihrer Reichweite betraf ¹⁶.

¹⁵ Viele dieser *Low-Cost-Makler* stellen auch Gebühren bzw. Honorare mit Beginn der Auftragsbearbeitung in Rechnung, unabhängig vom Verkauf, mit dem sie beauftragt wurden, wohingegen wir immer auf Risiko arbeiten: kein Ergebnis, keine Vergütung, was eine grundlegende und hohe Garantie darstellt!

¹⁶ www.immorama.ch/articles/anonymes



Und so ist es auch eine schöne Ambition, sich zu wünschen, Ihnen zu wünschen, dass wir alle auf unsere Weise *etwas bewirken* können, in unserem Einflussbereich oder zumindest in unserer direkten Umgebung.

Abschliessend möchten wir uns noch bei Ihnen bedanken, dass Sie sich die Zeit genommen haben, unseren Brief zum Jahresende zu lesen. Auch danken wir Ihnen herzlich für das Vertrauen, welches Sie uns entgegenbringen.

Wir wünschen Ihnen und Ihren Lieben schöne und geruhsame Feiertage sowie ein gutes und glückliches neues Jahr 2022.

SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE

T. Barbier-Mueller
Delegierter des Verwaltungsrats

M. Barbier-Mueller
Mitglied der Geschäftsführung