

Anlegerinformation

Zürich, 20. August 2020

Update:

Anlegerinformation zu den möglichen Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die Anlagengruppen W und G der assetimmo Immobilien-Anlagestiftung.

Einleitung / Allgemeines

Am 16. März 2020 beschloss der Bundesrat per Verordnung für verschiedene Branchen einen gesamtschweizerischen, am 19. März startenden Lockdown. Mit Hilfestellungen für betroffene Unternehmen (Kurzarbeit, Kredite, Mietzinsstundungen) unterstützt die Regierung den Erhalt von Arbeitsplätzen und schafft Liquidität. Die Verordnung wurde zwischenzeitlich mehrfach angepasst. Ein Grossteil der Unternehmen kann mittlerweile unter bestimmten Voraussetzungen (bspw. Schutzkonzepten) ihren Betrieb weiterführen.

In der Sommersession hatten National- und Ständerat zwei gleichlautende Motionen verabschiedet. Damit wurde der Bundesrat beauftragt, zuhanden des Parlaments einen Gesetzesentwurf vorzulegen, mit welchem die Umsetzung der Anliegen der Motionen sichergestellt wird. Am 1. Juli 2020 eröffnete der Bundesrat das rund ein Monat dauernde Vernehmlassungsverfahren zu einem Vorentwurf. Das «Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus» (Covid-19-Geschäftsmietegesetz) regelt verbindlich, dass für die Periode der angeordneten Schliessung oder Einschränkung der Tätigkeit Mietparteien 40% bezahlen sollen und Vermietende 60% des Mietzinses tragen müssen. Es ist vorgesehen, dass der Bundesrat Mitte September eine Botschaft an das Parlament verabschiedet. Auch ist geplant, dem Parlament ein Sonderverfahren zu beantragen, so dass die Gesetzesvorlage von beiden Räten in der gleichen Session beraten werden kann.

Die Geschäftsleitung und der Stiftungsrat der assetimmo beobachten die Lage und deren Entwicklung intensiv. Die Gesellschaft und jeder Einzelne ist von Corona Massnahmen betroffen. Die assetimmo ist sich ihrer Verantwortung gegenüber den verschiedenen für sie relevanten Anspruchsgruppen bewusst.

Grundsatzhaltung der assetimmo

Die assetimmo ist eine der Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV) unterstellte Anlagestiftung, die treuhänderisch Pensionskassengelder in Immobilien anlegt. Die erzielten Anlageergebnisse kommen deren Versicherten zu Gute.

Die bundesrätlich verordnete Schliessung von bestimmten Betrieben begründet keinen Mangel der Mietsache von Geschäftsflächen. Unter gegebenen Voraussetzungen sieht sich assetimmo verpflichtet, sich in erster Linie an die gesetzlichen und regulatorischen Vorgaben zu halten. Dies wird grundsätzlich auch von den Mietenden erwartet, die ihrerseits Verpflichtungen aus laufenden Verträgen haben.

Mit der Stundungsmöglichkeit von Mietzinsen bis 90 Tage hat der Bundesrat ein Mittel geschaffen, aktuelle Liquiditätsengpässe bei betroffenen Geschäften zu mildern. Entsprechende Stundungsgesuche wurden von der assetimmo bewilligt, wenn Mietende die Berechtigung nachweisen konnten; die Miete an sich blieb jedoch vorderhand geschuldet. Nicht bezahlte Mieten ohne Stundungsvereinbarung können nächstens unter Kündigungsandrohung gemahnt werden.

Bei der aktuellen Lage auf dem Geschäftsflächenmarkt liegt es im Interesse der investierten Pensionskassen, Leerstände und damit zusammenhängende Investitionskosten nach Möglichkeit zu vermeiden. Auch langwierige Gerichtsprozesse mit unsicherem Ausgang sollten durch Vereinbarungen umgangen werden. Das Covid-19-Geschäftsmietegesetz wird bei Abschluss des gesetzgeberischen Prozesses rückwirkend eine neue rechtliche Situation schaffen. Es ist zudem davon auszugehen, dass sich Richter künftig auch bei nicht dem Gesetz unterliegenden Mietverhältnis Streitigkeiten an dessen Vorgaben orientieren.

Der Stiftungsrat hat auf Basis einer Interessenabwägung entschieden, mit den betroffenen Mietparteien im Rahmen einer Einzelfallbetrachtung partnerschaftlich das Gespräch zu suchen und ihnen ein Angebot für einen Mieterlass zu unterbreiten. Die Höhe des Angebotes richtet sich hauptsächlich nach dem Grad der Betroffenheit, berücksichtigt aber auch weitere Aspekte wie bspw. Vertragslaufzeiten. In Kantonen, welche Unterstützungsprogramme anbieten, hat assetimmo sich daran beteiligt. In Genf und Basel Stadt kommt bis zu einer oberen Limite zum Beispiel die Drittels Regel zur Anwendung: Erlässt der Vermieter dem Mieter über 3 Monate 2/3 der Miete, bekommt er vom Kanton 1/3 zurückerstattet.

Zu den einzelnen Anlagegruppen:

Anlagegruppe W (Wohnliegenschaften)

Im Wohnportfolio beläuft sich der Mietertrag aus behördlich geschlossenen Unternehmen auf lediglich zirka 2% der Soll-Mieteinnahmen. Entsprechend gering dürften die daraus resultierenden, effektiven Mietausfälle per Ende Geschäftsjahr 2020/21 sein. Die Geschäftsstelle geht aktuell von rund CHF 80'000.- aus. Dies würde einer Reduktion der Nettorendite von 0.01% gegenüber Budget 20/21 entsprechen.

Anlagegruppe G (Geschäftliegenschaften)

Die Anlagegruppe der Geschäftliegenschaften ist von den direkten und indirekten Auswirkungen relativ stark betroffen. Der Mietertrag aus behördlich geschlossenen Unternehmen beläuft sich auf zirka 30% (Alleineigentum) bis 40% (Miteigentum) der Soll-Mieteinnahmen. Entsprechend substanziell könnten die daraus resultierenden, effektiven Mietausfälle per Ende Geschäftsjahr 2020/21 sein. Beim Miteigentum ist der direkte Einfluss der assetimmo auf die Mieterlass Verhandlungen beschränkt. Die Geschäftsstelle geht aktuell von einer Spanne der Mietzinsausfälle von CHF 800'000.- bis CHF 1.25 Mio. aus, je nach Verlauf der aktuell geführten Gespräche. Dies würde einer Reduktion der Nettorendite von 0.11% bis 0.17% gegenüber Budget 20/21 entsprechen.

Wertentwicklungen

Bezüglich Wertentwicklung der Wohn- und Geschäftliegenschaften liegen noch keine gesicherten Angaben vor. Die unterjährigen Neu-Schätzungen von ca. 50 % der Liegenschaften stellen jedoch sicher, dass die Liegenschaftswerte die aktuellen Marktgegebenheiten und de-

ren Entwicklungen zeitnah abbilden. assetimmo geht davon aus, dass sich die Wertentwicklungen der beiden Anlagegruppen im Rahmen der jeweiligen Vergleichsbenchmarks bewegen werden.

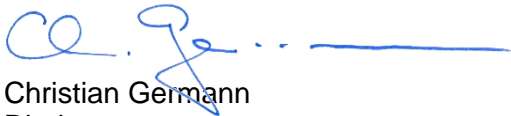
Kontakt für weitere Fragen

Christian Germann, Direktor, 044 404 20 42, christian.germann@assetimmo.ch

Wir hoffen, dass die Pandemie eingedämmt werden kann und die dadurch verursachte Beeinträchtigung der Wirtschaftsentwicklung bald ihr Ende findet.

Wir wünschen Ihnen alles Gute und bleiben Sie gesund.

Mit freundlichen Grüßen



Christian Germann
Direktor



Thomas Brodmann
Leiter Finanzen und Administration