

Anlegerinformation

Zürich, 14. Mai 2020

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

Einleitung / Allgemeines

Am 16. März 2020 hat der Bundesrat per Verordnung für verschiedene Branchen einen gesamtschweizerischen, am 19. März startenden Lockdown beschlossen. Mit Hilfestellungen für betroffene Unternehmen (Kurzarbeit, Kredite, Mietzinsstundungen) unterstützt die Regierung den Erhalt von Arbeitsplätzen und schafft Liquidität. Die Verordnung wurde zwischenzeitlich mehrfach angepasst, die letzte Version sieht ab dem 27. April 2020 Massnahmen zur Lockerung der Einschränkungen für verschiedene Branchen vor.

Die Geschäftsleitung und der Stiftungsrat der assetimmo beobachten die Lage und deren Entwicklung intensiv. Die Gesellschaft und jeder Einzelne ist davon 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 Mietern 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 werden von der assetimmo bewilligt, wenn der Mieter die Berechtigung nachweisen kann; die Miete an sich bleibt jedoch geschuldet. Generell sieht der Stiftungsrat aktuell explizit keine über die Stundung der Mieten hinausgehende Erleichterungen für betroffene Geschäfte vor.

assetimmo sucht die langfristig beste Lösung für die investierten Pensionskassen. Daher behält sich der Stiftungsrat vor, künftig im Rahmen einer Interessenabwägung über die Geschäftsstelle auch Mietzinsersasse oder anderweitiges Entgegenkommen im Einzelfall zuzulassen. Dies zur Vermeidung möglicher Konkurse mit einhergehenden Mietverlusten, Leerständen und Reputationsrisiken für die assetimmo. Basis hierfür ist eine ganzheitliche Betrachtung des zu Grunde liegenden Mietvertrages, der wirtschaftlichen Lage des Unternehmens inkl. Geschäftsperspektiven sowie der mieterseitigen Ausschöpfung sämtlicher staatlicher, kantonaler und kommunaler Unterstützungshilfen. Entsprechende Entscheide sind somit erst zu einem späteren Zeitpunkt möglich, wenn alle Grundlagen für die Einzelfallbetrachtung vorliegen.

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.

Anlagegruppe G (Geschäftsliegenschaften)

Die Anlagegruppe der Geschäftsliegenschaften wird von den direkten und indirekten Auswirkungen je nach der weiteren Entwicklung und Szenarien tendenziell stark betroffen sein. 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. Gemäss einer internen Modellrechnung wäre bei einem 50% Mieterlass über zwei Monate mit einer Nettorenditeneinbusse von 0.12% je Anspruch gegenüber Budget 20/21 zu rechnen (2.34% vs. 2.46%).

Wertentwicklungen

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

Markus Strauss, Direktor, 044 404 20 42, markus.strauss@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



Markus Strauss
Direktor



Thomas Brodmann
Leiter Finanzen und Administration