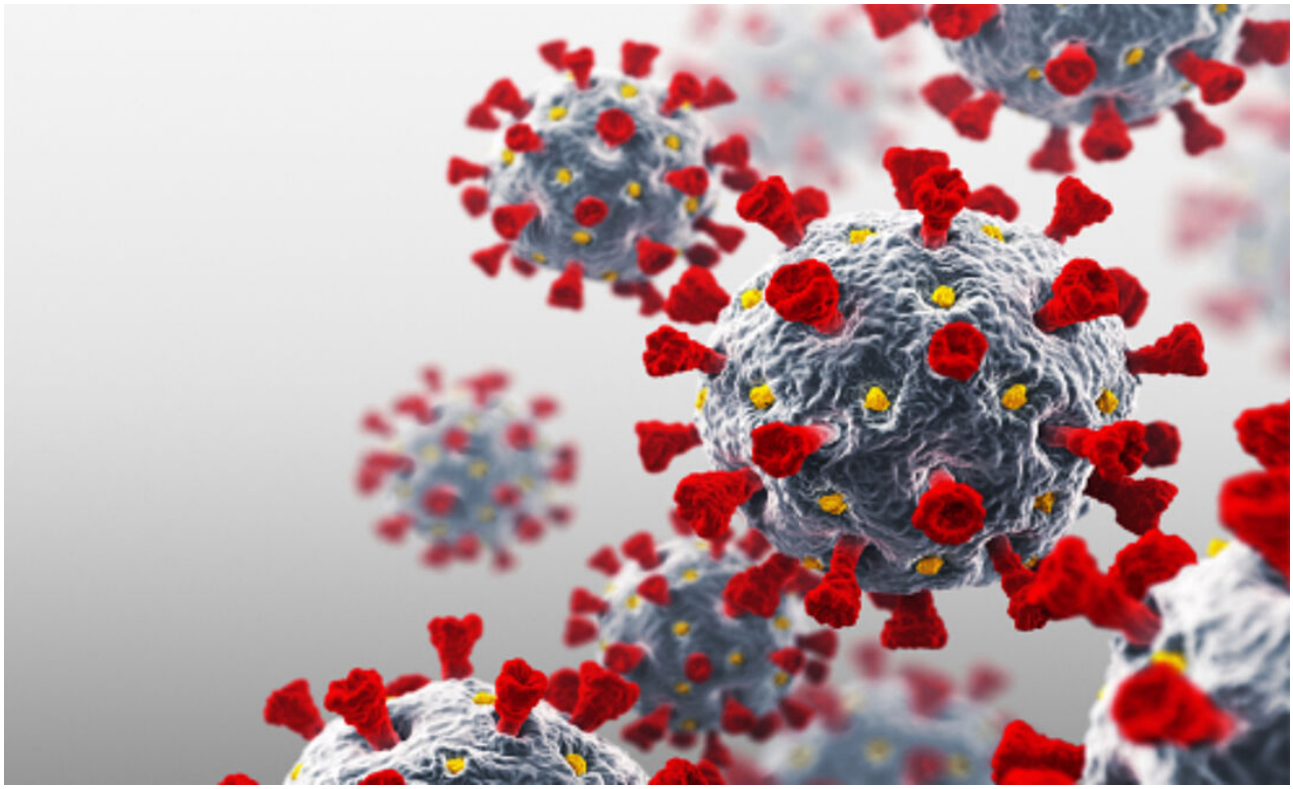

COVID-19: Mietwohnungen sichern stabile Erträge - Interview mit Gabriela Theus

03-04-2020

Seit dem Auftritt des Corona-Virus in der Schweiz und der Erklärung der «ausserordentlichen Lage» durch den Bundesrat hat sich das Leben in der Schweiz schlagartig verändert. Die Auswirkungen dieser globalen Krise sind derzeit noch schwer abzuschätzen, die Unsicherheit ist gross. COVID-19 hat und wird auch im Schweizer Immobilienmarkt Spuren hinterlassen, wobei vor allem Geschäftsflächen betroffen sind. Der Immobilienfondsindex SXI Real Estate hat nach kräftigen Avancen zu Jahresbeginn stark an Wert verloren und notiert Ende März gegenüber Jahresbeginn 3.8% tiefer. Wie die Fondsleitung die Lage für den IMMOFONDS einschätzt und wie sie mit den Herausforderungen von COVID-19 umgeht, erläutert Fondsleiterin Gabriela Theus im Interview.

Seit mehr als zwei Wochen sind in der Schweiz alle Geschäfte geschlossen, die nicht den Grundbedarf decken. Wie stark wirken sich die Massnahmen des Bundesrates zur Bekämpfung der COVID-19-Pandemie auf den IMMOFONDS aus?

Dank der hauptsächlichen Ausrichtung auf Mietwohnungen ist das Portfolio des IMMOFONDS sehr solide aufgestellt. Fast 90% der Erträge des Fonds stammen aus Wohnnutzung. Von den Geschäftsmietern muss etwa ein Viertel behördlich angeordnete Massnahmen gewärtigen. Für die betroffenen Mieter von Gewerbeflächen ist die Situation natürlich sehr schwierig. Wir haben ihnen die Miete für einen Monat unkompliziert gestundet und suchen jetzt gemeinsam

nach partnerschaftlichen Lösungen, um Härtefälle zu vermeiden. Wir orientieren uns dabei an den Empfehlungen führender Branchenverbände wie des Verbands Immobilien Schweiz (VIS), und den Vorgaben des Bundes.

Wie wird sich das auf die Mieteinnahmen des IMMOFONDS auswirken?

Es ist noch zu früh, die mittel- und langfristigen wirtschaftlichen Folgen der Pandemie abzuschätzen, da noch unklar ist, wie lange die Situation anhalten wird. Es stammen jedoch nur ca. 2% der Mieteinnahmen von Mietern, die von den Massnahmen des Bundesrates direkt betroffen sind. Die Auswirkungen auf das Ergebnis 2019/2020 des IMMOFONDS dürften daher gering sein.

Der 1. April ist der wichtigste Umzugstermin im Jahr. Konnten die Mieter die Wohnungen wie geplant beziehen?

Ja, der Bund hat verbindliche Vorgaben gemacht, damit die Umzüge stattfinden können. Wir hatten im Portfolio des IMMOFONDS Ende März 2020 rund 90 Mieterwechsel, die alle reibungslos durchgeführt werden konnten.

In einzelnen Kantonen wurden Baustellen geschlossen. Ist der IMMOFONDS davon betroffen?

Nein, die Renovationen und Umbauten laufen bis heute nach Plan. Dazu hat ein umsichtiges Baumanagement einen wichtigen Beitrag geleistet, um die Lieferketten und damit einen reibungslosen Ablauf auf den Baustellen sicherzustellen.

Können Sie denn gewährleisten, dass die gesundheitlichen Auflagen auf den Baustellen eingehalten werden?

Die von uns beauftragten Unternehmen halten sich strikt an die Vorgaben des Bundes. Nur ein Beispiel: Die Baustelle in Cham, bei der jetzt der Innenausbau läuft, wurde vergangene Woche von der SUVA kontrolliert und es gab keinerlei Beanstandungen.