



Konferenz der Geschäftsführer
von Anlagestiftungen
Conférence des Administrateurs
de Fondations de Placement

Zürich, 9. Juni 2020

Auswirkungen des Coronavirus auf die Immobilien Schweiz-Index-Familie der KGAST

Die direkten und indirekten Auswirkungen des Coronavirus auf Schweizer Immobilien und somit auch auf die Immobilien-Index-Familie der KGAST sind schwierig zu beurteilen. Dennoch lassen sich grundlegende Aussagen zur Entwicklung und zum Einfluss auf den Index und seine Subindizes machen.

Index Aufbau und Zusammensetzung

Die *KGAST Immobilien-Index-Familie* umfasst einen Hauptindex und drei Subindizes. Der *KGAST Immo-Index* als Hauptindex bildet die Entwicklung sämtlicher Anlagegruppen mit direkt investierenden, Schweizer Immobilieninvestments der KGAST-Mitglieder ab. Die drei Subindizes *Wohnen*, *Geschäftsliegenschaften* und *Gemischt* repräsentieren die Performance der Segmente, welche dem *KGAST Performancebericht 2. Säule* entsprechen.

Der *KGAST Immo-Index* und seine *Subindizes* messen die Performance der direkt investierenden Immobilienanlagegruppen von KGAST-Mitgliedern. Es werden nur Anlagegruppen mit direkt gehaltenen Immobilieninvestments in der Schweiz berücksichtigt. Die Ansprüche der Anlagegruppen sind nicht kotiert. Ihr Wert richtet sich nach dem Nettoinventarwert, der Index nach den rapportierten Komponenten.

Anpassungen aufgrund von Bewertungen

Anlagestiftungen bewerten ihre Liegenschaften grundsätzlich einmal pro Jahr. Dabei steht es den Anlagestiftungen frei, das Immobilienportfolio auf einen Stichtag gesamthaft oder aber Teile des Portfolios verteilt auf zwei, drei oder mehr Stichtage zu bewerten.

So wird zum Beispiel bei einzelnen Immobilien-Anlagegruppen jeweils ein Drittel des Portfolios pro Trimester bewertet, bei anderen Immobilien-Anlagegruppen erfolgt die Bewertung einmal per Geschäftsjahresende. Modelle mit anderen Bewertungsfrequenzen und/oder unterschiedlichen Berichtsahresenden sind möglich und bestehen entsprechend auch in der Praxis.

Anpassungen aufgrund von Erträgen

Monatliche Anpassungen der Net Asset Values (NAV) erfolgen hauptsächlich auf Basis von aufgelaufenen und/oder budgetierten Erträgen sowie erfolgten Ausschüttungen. Innerhalb des

Geschäftsjahres können aufgrund von neuen Erkenntnissen wie zum Beispiel unterjährigen Gewinn- oder Verlustrealisierungen bei Immobilientransaktionen Anpassungen vorgenommen werden.

Auswirkungen des Coronavirus auf den Immobilienmarkt und die KGAST Immobilien-Index-Familie

Aufgrund der Massnahmen gegen die Verbreitung des Coronavirus, welche die wirtschaftlichen Tätigkeiten von Mitte März bis Mai stark eingeschränkt haben, dürfte die Schweizer Wirtschaftsleistung im laufenden Jahr deutlich tiefer sein als noch im 2019. Es wird davon ausgegangen, dass es in vielen Wirtschaftsbereichen zu einer Erholung in den kommenden Monaten kommen wird, da ein Grossteil der Einschränkungen – früher als vielerorts erwartet – aufgehoben werden konnte. Nichtsdestotrotz dürften die Einbussen der vergangenen Monate nicht komplett wettgemacht werden können, und zudem muss erwartet werden, dass einige Industrien, wie zum Beispiel der Exportsektor, nur zögerlich wieder in Schwung kommen. Summa summarum scheint es realistisch, dass das Schweizer Bruttoinlandsprodukt im 2020 rund 5 % Prozent unter dem Vorjahresniveau zu liegen kommt.

Die Nachfrage nach Mietwohnungen dürfte im laufenden Jahr zwar etwas, aber dennoch nicht fundamental gestört werden. Es muss mit einem Beschäftigungsabbau gerechnet werden, wodurch auch die internationale Zuwanderung nochmals nachlassen könnte. Parallel zeichnet sich aufgrund der seit letztem Jahr sinkenden Zahl an neubaubewilligten Mietwohnungen eine Abschwächung der Bautätigkeit ab. Der Trend der leicht sinkenden Angebotsmieten dürfte vorerst anhalten.

Bei den Büroflächen konnten in den letzten 2 Jahren Leerstände abgebaut werden, und vielerorts waren wieder steigende Büromieten zu beobachten. Darüber hinaus zeichnete sich eine rückläufige Neubautätigkeit ab. Auf der Nachfrageseite werden allerdings infolge der neuen Situation einige Unternehmen eine abwartende Haltung einnehmen, einzelne werden gar Stellen streichen müssen, sodass im 2020 mit leicht sinkenden Mieten zu rechnen ist.

Die Verkaufs-, Gastro- und Hotelflächen sind den von Bund und Kantonen ergriffenen Massnahmen gegen die Verbreitung des Coronavirus am stärksten ausgesetzt. Die verschiedenen Einschränkungen von Mitte März bis Mitte Mai haben die Nachfrage der Endkonsumenten erheblich beeinflusst. Die neusten Zahlen zum Volumen von Debit- und Kreditkarteneinsätzen zeigen aber, dass sich die Konsumausgaben im stationären Verkauf bereits wieder dem Niveau von vor der Coronakrise nähern. Die Nachfrage nach Flächen mit Detaillisten – vor allem für Lebensmittel und andere Produkte des täglichen Bedarfs – dürften sich deshalb nicht so negativ entwickeln, wie am Anfang der Krise noch vermutet wurden. In anderen Bereichen könnte die Nachfrage nach Flächen wegen der aktuellen Entwicklungen sogar steigen. Beispielsweise ist bei Lager- und Logistikflächen, bei Produktions- und Laborflächen für die Pharmaindustrie oder bei Rechenzentren von einem erhöhten Bedarf auszugehen.

Die möglichen Auswirkungen des Coronavirus werden sich auch in den Bewertungen und/oder Erträgen der Immobilienanlagegruppen niederschlagen. Dies zeigt sich bei den monatlichen Angaben einzelner Immobilien-Anlagegruppen als Komponenten des Index. Je nach Bewertungsrythmus/-frequenz der Indexkomponenten können solche Bewertungsänderungen auch Einfluss auf die Index-Familie haben. Dabei gilt es zu berücksichtigen, dass der Einfluss des Coronavirus die Segmente *Wohnen*, *Geschäftsliegenschaften*, *Gemischt* auf unterschiedliche Weise zum Ausdruck kommen kann. Einerseits wird das Segment der *Geschäftsliegenschaften* bei einem Erlass von Mieten für Corona-geschädigte Mieter stärker beeinflusst, als bei *Gemischt*. Auf das *Wohnen*-Segment hat ein Mieterlass auf Gewerbeimmobilien nur einen untergeordneten Einfluss.

Zusammengefasst spiegeln sich Veränderungen am Immobilienmarkt spätestens mit den Wiederbewertungen der Portfolios wider. Aufgrund unterschiedlicher Bewertungszeitpunkte wird sich dieser Einfluss übers Jahr verteilen und sich über die Zeit manifestieren. Einige Anlagestiftungen validieren

aufgrund aktueller Marktereignisse auch unterjährig ihre Ertragsperspektiven und die Berechnung des NAV, was ebenfalls zu angepassten Performancezahlen führt.

Index-Performance per 31. Mai 2020

Die Performances der drei Subindizes haben sich 2020 YTD positiver entwickelt, als in der vergleichbaren Periode 2019.

	Immo-Index	Gemischt	Wohnen	Geschäft
Januar–Mai 2019	1.71%	1.76%	1.68%	1.59%
Januar–Mai 2020	1.99%	2.29%	1.79%	1.48%

Inwieweit das Coronavirus Einfluss auf die Portfolios der Komponenten und somit auf den Index und dessen Subindizes hatte, ist jedoch schwierig zu beurteilen. Festgestellt werden kann lediglich, dass der Performancebeitrag im Segment *Wohnen* stärker zugenommen hat. Dies könnte sich auf zukünftige, allenfalls negative Einflüsse des Coronavirus auf das Segment *Gemischt* nivellierend auswirken.

Unabhängig davon empfiehlt die KGAST, NAV-Veränderungen im Index und seinen Subindizes nicht als reale, periodengleiche Wertveränderungen im Portfolio der Anlagestiftungen zu interpretieren. Den Nutzern des KGAST Immo-Index und dessen Subindizes raten wir, diese weniger für kurzfristige Vergleiche zu verwenden, sondern eher als Langfristvergleichsindex anzuwenden.

Die KGAST

Als bedeutende Partner unterstützen Anlagestiftungen die schweizerischen Vorsorgeeinrichtungen in ihrer Aufgabe, Vorsorgegelder nach professionellen Grundsätzen ertragsbringend, kostengünstig und sicher anzulegen. Die Mehrheit der Anlagestiftungen ist im Verband der Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen KGAST zusammengeschlossen. Mitglieder der KGAST müssen die Richtlinien und Anforderungen der KGAST erfüllen. In der KGAST vereint sind 37 Anlagestiftungen. Deren gesamthaft verwaltetes Vermögen beträgt über 140 Milliarden Schweizer Franken.

Weitere Informationen

Roland Kriemler, Geschäftsführer KGAST
T: + 41 44 777 60 70; Email: roland.kriemler@kgast.ch
www.kgast.ch
