

**Corona-Krise:**

# Einschätzung der Situation und Auswirkungen auf Wartec Invest

**Das Coronavirus stellt für den ganzen Globus eine der grössten Krisen der letzten 100 Jahre dar. Die Schweizer Regierung reagierte zur Eindämmung der Pandemie im Inland am 16. März 2020 mit dem sogenannten Lockdown, das heisst der verordneten vollständigen Schliessung von Läden, Restaurants, Schulen, Freizeitanlagen und weiteren Institutionen. Seit Ende April wurden diese Massnahmen schrittweise wieder gelockert, so dass inzwischen unter anderem Läden, Restaurants und Fitnesscenter unter Einhaltung entsprechender Schutzkonzepte den Betrieb wieder aufnehmen durften. Diese sechs Wochen, in denen rund 20% der Schweizer Wirtschaft stillstehen mussten, sowie die Kosten für die Hilfspakete in Milliardenhöhe werden nach Einschätzung der meisten Fachleute kurz- und mittelfristig eine Rezession verursachen und das Wirtschaftswachstum auf Jahre hinaus negativ beeinflussen.**

Die Corona-Krise hat auch Einfluss auf den Immobilienmarkt. Kurzfristig am stärksten und unmittelbarsten betroffen durch die staatlich verordneten Massnahmen sind die Segmente Gastronomie, Hotellerie, Retail sowie die Eventbranche. Hier sind die Umsätze von einem Tag auf den anderen weggefallen, was die Zahlungsfähigkeit der Mieter beeinträchtigt. Die erwartete konjunkturelle Entwicklung hat aber auch mittel- und längerfristig Auswirkungen auf den Schweizer Immobilienmarkt. Allerdings dürften die einzelnen Segmente unterschiedlich stark betroffen sein. Laut einer Studie von UBS wird im Segment Wohnen für die nächsten zwölf Monate mit steigenden Leerständen und einer längeren Absorptionsdauer gerechnet. Im Bereich Büroflächen wird kurz- und mittelfristig mit einem Rückgang der Nachfrage gerechnet, bedingt durch den Beschäftigungsrückgang und den verstärkten Trend zu Homeoffice. Längerfristig könnte der Trend zu Homeoffice durch die wieder steigende Beschäftigung kompensiert werden. Im Segment Retail wird erwartet, dass die Corona-Krise den Strukturwandel hin zum Onlinehandel beschleunigen und das

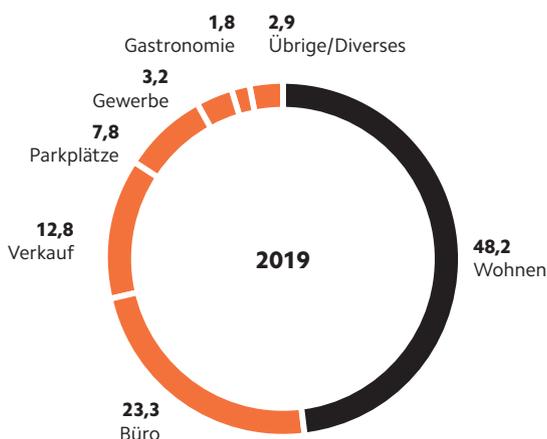
Überangebot an Verkaufsflächen verschärfen wird. Steigende Leerstände und sinkende Mieten wären das Resultat.

## **Struktur des Immobilienportfolios von Wartec Invest**

Die konkreten Auswirkungen der Corona-Krise auf die Ertragssituation von Wartec Invest sind zum heutigen Zeitpunkt noch nicht abschliessend bekannt. Das Portfolio von Wartec Invest ist sowohl geografisch wie auch von der Nutzung der Mietobjekte und der Mieterschaft her breit diversifiziert. Da die Corona-Krise die Welt und die Schweiz als Ganzes betrifft, ist in diesem Zusammenhang vor allem die nutzungs- und mieterspezifische Diversifikation von Bedeutung für die Einschätzung des Risikos von Ertragsausfällen.

Die jährlichen Mietzinseinnahmen von Wartec Invest verteilen sich wie folgt auf die verschiedenen Nutzungen (Jahr 2019):

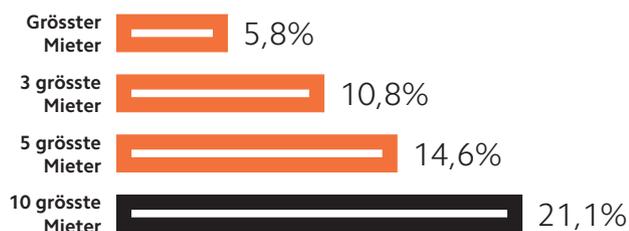
## Soll-Mietzinsen nach Objektnutzung in %



Von den gesamten jährlichen Mieteinnahmen (Zahlen 2019) stammen 48% aus dem Segment Wohnen, wo grössere Ertragsausfälle wegen der Corona-Krise eher unwahrscheinlich sind. Vom Lockdown am stärksten betroffen sind die Segmente Verkauf und Gastronomie sowie einzelne Bereiche aus dem Gesundheitswesen. Der Anteil der Mieteinnahmen aus Gastronomie liegt bei Wardeck Invest bei 1,8%, weshalb aus diesem Segment keine substantiellen Einnahmefälle zu erwarten sind. 12,8% der Einnahmen stammen aus der Vermietung von Verkaufsflächen. Davon werden jedoch rund 45% von Foodretailern generiert, die ihre Geschäfte nicht schliessen mussten. Der Anteil der annualisierten Einnahmen von Mietern aus dem Gesundheitswesen liegt bei 8,3%. Da nicht alle diese Betriebe komplett schliessen mussten, sind auch hier die potenziellen Ertragseinbussen überschaubar.

Neben der guten Diversifikation bestehen im Portfolio der Wardeck Invest auch keine Klumpenrisiken. Auf die grössten Mieter verteilen sich die jährlichen Mieteinnahmen wie folgt (Jahr 2019):

### Anteil der grössten Mieter an den Soll-Mietzinsen 2019



## Von den Notmassnahmen direkt betroffene Mieter und Anfragen um Mietzinsreduktion

Bis zum heutigen Zeitpunkt sind von 63 Mietern Gesuche um (temporäre) Mietzinsreduktionen im Zusammenhang mit der Corona-Krise gestellt worden. Die Summe der Mietzinsen dieser Mieter während der Phase des Lockdowns (zwei Monate) beträgt CHF 1,0 Mio. und macht damit 2,6% der gesamten jährlichen Mieteinnahmen von Wardeck Invest aus.

Auch wenn das Portfolio von Wardeck Invest gut diversifiziert ist und die Einnahmen aus besonders vom Lockdown betroffenen Bereichen beschränkt sind, ist nicht auszuschliessen, dass auch andere Bereiche oder Mieter durch die Auswirkungen der Corona-Krise in Schwierigkeiten geraten könnten und es dort zu Zahlungsausfällen kommen könnte.

### Weiteres Vorgehen/Ausblick

Nachhaltigkeit ist ein zentraler Bestandteil der Strategie und des Leitbilds von Wardeck Invest. Dies betrifft auch die Mieter- bzw. Kundenbeziehungen. Wardeck Invest hat darum bereits vor der Corona-Krise mit Mietern, die geschäftliche und/oder finanzielle Probleme hatten, gemeinsam nach Lösungen gesucht. Dies ist in der jetzigen Krise nicht anders.

Als Sofortmassnahme zur Schonung der Liquidität der Mieter, die sich wegen der Corona-Krise gemeldet haben, wurden die Mieten für zwei Monate gestundet und die Zahlungsfrist bis Ende 2020 verlängert. Zurzeit sind verschiedene Vorschläge zum Umgang mit den Mietzinsen für den von den Schliessungen betroffenen Zeitraum in der politischen Diskussion. Sobald klar ist, ob eine gesetzliche Regelung zustande kommt und wie eine solche aussieht, werden mit den betroffenen Mietern Vereinbarungen für die ausstehenden Mietzinszahlungen getroffen. Wardeck Invest wird dabei sowohl die Interessen der Aktionäre wahren wie auch für ihre Mieter nachhaltige Lösungen anstreben.

Basel, 27. Mai 2020