



My Truong
Head of Portfolio Management
Quantus AG



Inflationsschutz mit kommerziellen Mietverträgen

Quantus ist ein hoch regulierter Investment Manager, der sich auf kommerziell genutzte Immobilien fokussiert. Im Gegensatz zu Wohnimmobilien bieten Investitionen in kommerziell genutzte Immobilien einen Inflationsschutz.

Autor: My Truong, Funktion: Head of Portfolio Management, Firma: Quantus AG

Die Anlageklasse Immobilien ist als Hort der Stabilität in den Fokus von privaten und institutionellen Anlegern gerückt. Die Pauschalierung von Immobilieninvestitionen als wertbeständige Geldanlage ist auf den hohen Sach- und Nutzwert zurückzuführen, dem jedoch systematische und unsystematische Risiken gegenüberstehen. Die durch den Ukraine-Konflikt ausgelöste allgemeine Teuerung zeigt, dass die Erwartung an eine Immobilieninvestition differenziert betrachtet werden muss. Die Stabilität einer Investition im Bereich Wohnen divergiert von derjenigen im kommerziellen Bereich. Anhand des Aspektes «Inflationsschutz» lässt sich das gut aufzeigen. Der Inflationsschutz bei Wohnimmobilien in der Schweiz sieht bei einem üblichen Mietvertrag die Kopplung des Mietzinses an den hypothekarischen Referenzzinssatz vor. Mit der Senkung dieses Zinssatzes sind bei Vermietern vermehrt Herabsetzungsbegehren eingegangen. In der Praxis sind die Vermieter den oft formlosen Gesuchen der Mieter nachgekommen. Die Möglichkeiten der Vermieter bei dem vorherrschenden Wohnungsmieterschutz sind begrenzt. Hört man sich in der Branche um, rechnen viele Vermieter damit, keine direkte Erhöhung des Mietzinses aufgrund des Referenzzinssatzes durchsetzen zu können. Die Mieter würden dies mit hoher Wahrscheinlichkeit anfechten.

Im Vergleich bieten die kommerziellen Mietverträge in Form von indexierten Mietverträgen einen gut durchsetzbaren Inflationsschutz. Dabei vereinbaren der Gewerbemieter und der Vermieter, die jährliche Anpassung des Mietzinses nur bei der Veränderung

des Landesindex für Konsumentenpreise (LIK). Eine Unterschreitung des initialen Mietzinses ist in der Regel vertraglich ausgeschlossen. Viele Gewerbemieter sind insofern professionell aufgestellt, als dass die systematischen und unsystematischen Risiken in der Geschäfts- und Risikostrategie regelmässig bewertet und berücksichtigt werden. Daher scheinen diese Mieter auf die Erhöhung des Mietzinses aufgrund des LIK sensibilisiert zu sein. Ein besonderer Mieterschutz, wie im Wohnbereich, ist unüblich.

Seit dem Ukraine-Konflikt sind die De-Globalisierungsvorhaben von Unternehmen zur Mitigation des Risikos von unterbrochenen Lieferketten gestiegen. Konkret bedeutet das die Verlagerung von wichtigen Arbeitsabläufen in die Schweiz, was in einen erhöhten Flächenbedarf im Inland mündet. Mit neuen Gewerbeimmobilien, besonders im Logistik- und Light Industrial-Bereich, sind aufgrund von umwelt- und baurechtlichen Restriktionen sowie der aktuellen Baupreisvolatilität erst nach einer langen Herstellungszeit zu rechnen. Diese Flächenknappheit löst bei den Gewerbemieter die Bereitschaft aus, bei einer passenden Mietfläche, einen indexierten Mietvertrag langfristig abzuschliessen.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass Investitionen in Immobilien mit kommerziellen, indexierten Mietverträgen immer stärker in den Investitionsfokus von privaten und institutionellen Anlegern rücken, da der Inflationsschutz durchsetzbar ist und gerade in unruhigen Zeiten Stabilität bietet.

Kontakt
Quantus AG
My Truong
Kirchenweg 8
8008 Zürich
T +41 44 878 99 80
my.truong@quantus.ch
www.quantus.ch

