

Pensionskassen drängen ins Hypogeschäft

THOMAS HENGARTNER



Pensionskassen haben für bereits 15 Mrd. Fr. Wohnbauhypotheken verbucht. (Bild: Iris C. Ritter/FuW)

Häuserkredite sollen anstelle renditeloser Staatsanleihen den Zinsbedarf der beruflichen Vorsorge decken. Kritiker weisen auf Umsetzungsgefahren hin.

Gut 15 Mrd. Fr. Hypothekarkredite sind bereits in den Büchern der Pensionskassen. Dies entspricht rund 2% der Vorsorgegelder von gegen 800 Mrd. Fr. Diese Quote hat sich in den letzten Jahren nicht verändert, doch die Pensionskassen wollen zulegen. Gewichtiger im Markt der Häuserfinanzierungen sind die Versicherer, die 35 Mrd. Fr. Hypotheken führen, und die Banken mit 925 Mrd. Fr. Ausleihungen.

Der Drang der Haus- und Wohnungsbesitzer nach möglichst langen Festhypotheken spielt den Vorsorgeträgern wegen der Refinanzierungsprobleme der Banken in die Hände. «Langfristige Ausleihungen sind zur Deckung unserer ebenfalls lange laufenden Verpflichtungen ideal», sagt Florian Küng von der BVK Kanton Zürich.

Spezialisierung geht verloren

Für den Erfolg erforderlich sind Fachkenntnisse und Risikomanagement. Das bringt Kritiker auf den Plan. Professor Martin Janssen vom Berater Ecofin warnt, der Spezialisierungsvorteil im schweizerischen Finanzierungsgeschäft gehe verloren, wenn Pensionskassen anstelle der im Hypogeschäft erfahrenen Banken die Wohneigentumsfinanzierung betreiben: «Diese ganze problematische Verschiebung geschieht vor allem wegen der Negativzinspolitik der Notenbank.»

Die Zürcher BVK bilanzierte Ende 2015 Hypothekenforderungen über 817 Mio. Fr., was knapp 3% des Gesamtvermögens von 28 Mrd. Fr. entspricht. Doch sie will mehr. Nicht nur die Versicherten der Kasse, sondern auch Wohneigentümer ohne Beziehung zur BVK werden finanziert. Auf Online-Vergleichsdiensten findet sich eine Vielzahl weiterer Pensionskassen mit Hypothekarangeboten.

Zehnjährige Festhypotheken zu Zinsen um 1,2% bringen für sich allein betrachtet auch zu wenig ein. Der BVG-Mindestzins steht aktuell auf 1,25%, und die Rentnerkapitalien müssen im Branchenschnitt zu 2,5% verzinst werden. «Die BVK des Kantons Zürich löst das mit der Kombination verschiedener Anlagekategorien, wobei einige ein höheres Ertragspotenzial aufweisen und andere dafür stabilisierend auf den Deckungsgrad der Verpflichtungen wirken», erklärt Küng.

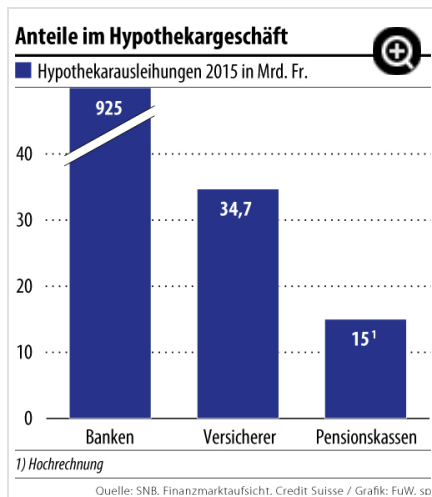
Die KMU-Pensionskasse Nest hat knapp 4% des 2,1 Mrd. Fr. grossen Vermögens für Hypothekarkredite eingesetzt – je zur Hälfte in Form direkter Kredite und indirekter Anlagen in Hypothekenfonds, wie Anlagechef Peter Signer sagt: «Um die Durchführungsrisiken zu minimieren, haben wir Fachkenntnisse und eine effiziente Organisation aufgebaut».

Aber es gibt auch Gegenbeispiele. Die Bundespensionskasse Publica veräusserte ihr Hypoportfolio vor vier Jahren an die Berner Kantonalbank; aus Risiko- und Ertragsgründen, wie Anlagechef Stefan Beiner sagt:

Mehr zum Thema

»Die Glarner Kantonalbank in der Offensive: Lesen Sie im [Artikel von FuW-Redaktorin Monica Hegglin](#), warum der Notstand der Pensionskassen für die Glarner KB ein Glücksfall ist.

»Erfahren Sie im [Bericht von FuW-Redaktor Thomas Hengartner](#), wer auf dem Hypothekarmarkt von den attraktiven Angeboten zu profitieren versucht.



«Das auf den Raum Bern konzentrierte Kreditportfolio überdeckte sich mit dem ebenfalls bernlastigen Immobilienbesitz.» Zudem sei damals ein eher knappes Kosten-Ertrags-Verhältnis geblieben, weil für Prüfung und Abwicklung der Gesuche ein externer Dienstleistungspartner bezahlt werden musste.

Banken ausgebootet

Hypotheken hätten einst – bevor in vermeintlich lukrativere Anlagen umgeschichtet wurde – mit über 10% Vermögensanteil ein bedeutend grösseres Gewicht gehabt als heute mit der 2%-Quote, weiss Heinz Rothacher vom Berater Complementa. Im ersten Quartal waren die Kassenvermögen im Schnitt zu 33% in Anleihen, zu 30% in Aktien und zu 23% in Immobilien investiert.

Wegen der Renditeflaute werden gar weitere alternative Zinsanlagen in Betracht gezogen.

Publica – grösste schweizerische Pensionskasse mit 100 000 Versicherten und 37 Mrd. Fr. Vermögen – erhalte zunehmend Anfragen für die Mitfinanzierung grosser Bauvorhaben, erklärt Beiner: «Für solche Finanzierungen sowie Infrastrukturkredite und diversifizierte Unternehmensanleihen haben wir in Summe 4% des Vermögens reserviert.» Reduziert würden die Staatsanleihen.

Zunehmend wird klar, dass Banken im angestammten Geschäft ausgebootet werden. Pro Ressource Finanzierungsoptima, die Einheiten der öffentlichen Hand sowie Unternehmen berät und für sie Darlehen bei Banken, Pensionskassen und Versicherungen vereinbart, hat im ersten Halbjahr gemäss dem geschäftsführenden Partner Stefan Mühlemann 60% des Neugeschäfts bei bankfremden Kreditgebern untergebracht. Im Jahr zuvor bestritten Versicherer und Pensionskassen erst ein Viertel der Kreditabschlüsse.

