

Zurück im Geschäft

HYPOTHEKEN Lange war die Vergabe von Hypotheken für Pensionskassen nicht besonders attraktiv. Im aktuellen Tiefzinsumfeld ist dieses Geschäft aber wieder zu einer lohnenden Alternative geworden.

TEXT FREDY GILGEN

Aufmerksamen Beobachtern ist es nicht entgangen: In den regelmässig publizierten Ranglisten der günstigsten Hypotheken tauchen immer häufiger auch Pensionskassen auf. In den meistbeachteten Übersichten von Comparis und Moneypark fehlen sie zwar noch, im jüngsten Vergleich der «Finanz und Wirtschaft» dagegen taucht die Personalvorsorge des Kantons Zürich (BVK) gleich an der Spitze der günstigsten langfristigen Angebote auf (siehe Tabelle). Als Topanbieter werden immer wieder auch die Pensionskasse der Bundesbahnen SBB und die Schweizerische Unfallversicherung Suva genannt. Das recht unvermittelte Auftauchen der Pensionskassen in diesen Ranglisten erstaunt auf den ersten Blick, haben sich die Vorsorgekassen zwischen 2005 und 2015 doch mehr und mehr aus dem Geschäft mit Grundpfandkrediten zurückgezogen. Ihr Anteil am gesamten Schweizer Hypothekemarkt schrumpfte in diesem Zeitraum von 3.1 Prozent auf magere 1.4 Prozent. Und der Anteil der Hypotheken am Gesamtvermögen der Pensionskassen erreicht aktuell nicht einmal 1.8 Prozent. Lange galt die Vergabe von Grundpfandkrediten aus verschiedenen Gründen als nicht besonders attraktiv

– zum Beispiel wegen dem hohen Verwaltungsaufwand. Andere Anlageklassen wie Aktien und Immobilien versprachen bessere Renditen. Die Pensionskasse des Bundes beispielsweise, die Publica, verkaufte deshalb unlängst ein Hypothekenportfolio von rund 1.3 Milliarden Franken an die Berner Kantonalbank.

LIEBER HYPOTHEKEN ALS UNVERZINSLICHE ANLEIHEN

Doch nun hat der Wind offensichtlich gedreht. Unvermittelt drängen verschiedene Vorsorgeeinrichtungen wieder ins Grundpfandkreditgeschäft zurück. Der immer grössere Anlagenotstand hat das lange gemiedene Geschäft wieder salonfähig gemacht: «Hypotheken sind im aktuellen Tiefzinsumfeld eine hervorragende Alternative zu Obligationen-Anlagen», gaben in den letzten Tagen gleich mehrere PK-Chefs und -Experten öffentlich zu Protokoll. «Lieber Hypotheken als niedrig verzinsliche Anleihen», sagt etwa Thomas Schönbachler, Leiter der Pensionskasse BVK, der Kasse der Angestellten des Kantons Zürich. Diese zählt mit einem Vermögen von 28 Milliarden Franken zu den grossen Vorsorgeeinrichtungen der Schweiz und verfügt auch über ein beachtliches

Immobilienportefeuille von 4.5 Milliarden, das von einem ganzen Team von Immobilienexperten betreut wird. Die Voraussetzungen, um das Hypothekengeschäft in eigener Regie und professionell betreiben zu können, sind damit vorhanden. Das Finanzportal Moneypark beobachtet, dass auch andere Grosskassen wie die Pensionskasse der Bundesbahnen SBB, die Schweizerische Unfallversicherung Suva und viele kantonale Beamtenkassen – darunter jene des Aargau und von Basel-Stadt – wieder verstärkt ins Hypothekengeschäft einsteigen. Die Gründe liegen nach Ansicht der Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften auf der Hand: «Der Anlagenotstand drängt die Pensionskassen immer stärker auf die Vergabe von Hypotheken.» Wegen des aktuellen Tiefzinsumfelds, der zunehmenden regulatorischen Anforderungen und der gesetzlich vorgeschriebenen Mindestverzinsung steigte der Renditedruck für die Vorsorgeeinrichtungen stetig an. Die Pensionskassen müssen also neue Investitionsmöglichkeiten finden, um ihre Verpflichtungen erfüllen zu können.

AUCH KLEINE MISCHEN MIT

Die Vergabe von Hypotheken ist offensichtlich eine dieser Möglichkeiten, und zwar

nicht nur für grosse Vorsorgeeinrichtungen. Auch kleinere Kassen können mitmischen, wenn sie auf die Hilfe spezialisierter Dienstleistungsunternehmen als Outsourcing-Partner zurückgreifen. Neu in dieses wachsende Geschäftsfeld ist diesen Sommer beispielsweise das Opfiker Jungunternehmen Finovo eingestiegen: «Unser Ziel ist es, auch kleineren Schweizer Pensionskassen zu helfen, Hypotheken direkt an ihre Versicherten zu vergeben», sagt Christian Stöckli, Mitgründer von Finovo (siehe Kasten). Anders als andere Outsourcingfirmen decke Finovo dabei sämtliche Schritte bei der Hypothekengeldvergabe ab. Also auch den Vertrieb und die Vermarktung oder die persönliche Betreuung der Hypothekarkunden. Die Resonanz bei den Pensionskassen auf dieses Angebot von Partnerunternehmen ist gross.

Nach Ansicht von Finovo-Verwaltungsratspräsident Gérard Fischer gibt es bei der direkten Hypothekengeldvergabe eigentlich nur

Gewinner: Die Pensionskasse erwirtschaftet eine höhere Rendite und die Hypothekarknehmer profitieren von günstigen Zinssätzen. Als Versicherte kommen sie zudem in den Genuss einer besseren Verzinsung ihrer Altersguthaben. «Es besteht kein Zweifel; Hypotheken sind im aktuellen Tiefzinsumfeld für Pensionskassen eine hervorragende Alternative zu Obligationen-Anlagen», bestätigt Christian Stöckli die Einschätzung der Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften. «Sie versprechen eine bessere Rendite. Sie sind grundpfandgedeckt und damit relativ risikoarm. Und sie bleiben bei einem Zinsanstieg wertstabil, weil sie zum Nennwert bilanziert werden können.» Einige Pensionskassen nutzen diese Möglichkeit gemäss Stöckli bereits heute.

BANKEN WERDEN DIE KONKURRENZ SPÜREN

Einige Prozent der verlorenen Marktanteile im Grundpfandkreditgeschäft könnten die Vorsorgeeinrichtungen mit ihren neuen Initiativen durchaus zurückgewinnen, ist Stöckli überzeugt. Längerfristig liege gar ein Marktanteil von 5 bis 10 Prozent am gesamten Schweizer Hypothekarkuchen von knapp einer Milliarde Franken drin. Das würde Grundpfandkrediten von 25 bis 50 Milliarden Franken entsprechen. Vor allem im Bereich der erstklassigen Hypotheken könnten Banken die neue Konkurrenz also durchaus zu spüren bekommen. In der Regel vergeben die Pensionskassen ihre Hypotheken nur an die angeschlossenen Mitglieder. Zu den Institutionen, die offen für Gesuche aus

der gesamten Bevölkerung sind, gehört die Aargauische Pensionskasse APK. Sie hat sich unlängst mit dem Angebot eines kostenlosen und kündigungsfreien Ausstiegs aus Festhypotheken im Falle eines Weiterverkaufs des Wohneigentums in die Schlagzeilen gebracht. Doch auch ohne Sonderangebote haben die Pensionskassen gegenüber den Banken im Hypothekengeschäft zwei wesentliche Vorteile: Erstens müssen sie Hypotheken nicht mit Eigenmitteln hinterlegen und keinen grossen Verwaltungsapparat mitfinanzieren. Das macht sie wesentlich kostengünstiger und erlaubt es ihnen, günstigere Hypotheken anzubieten. Zweitens: Wenn der Versicherte seine Hypothek bei der Pensionskasse abschliesst, profitiert er nicht nur von vorteilhaften Zinskonditionen, sondern begünstigt auch seine eigene Altersvorsorge. Dies, indem er der Pensionskasse – trotz der günstigen Hypothekarzinsen – eine verbesserte Rendite ermöglicht.

RENOMMIERTE BANKER



Die Finovo AG in Opfikon ist von den beiden Finanzierungsspezialisten Christian Stöckli (l.) und Roger Plüss gegründet worden. Verwaltungsratspräsident ist der in der Branche bestbekannte ehemalige Leiter von Swisssanto Gérard Fischer. Zum Finovo-Team gehören daneben auch Matthias Zimmermann (Verwaltungsrat und Mitgründer von jobs.ch) und Martin Diethelm als Chief Technology Officer.

Bildquelle: Depositphotos.com, Julos



10 JÄHRIGE FESTHYPOTHEKEN

BVK	1.12%
Zürich	1.13%
PostFinance	1.15%
AXA-Winterthur	1.19%
Crédit Agricole	1.19%
PK SBB	1.23%
Generali	1.25%
Allianz Suisse	1.35%
Bank EKI	1.40%
Clientis Zürcher Regionalbank	1.41%
Hypothekbank Lenzburg	1.45%
Swiss Life	1.46%
Migros Bank	1.47%
Glarner Kantonalbank	1.49%
Bank EEK	1.50%
Zürcher Kantonalbank	1.52%
Graubündner Kantonalbank	1.52%

Grafikquelle: FuW, Moneypark