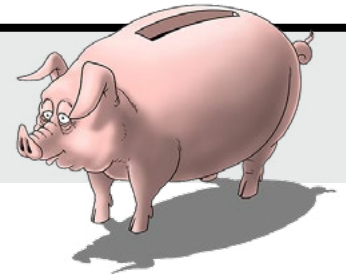


Fokus Vorsorge

November 2023

Schweizer Immobilienmarkt Die gemütliche Zeit ist vorbei
Renditen von Immobilienanlagen Cashflow is King
Echt jetzt? Oder warum Pensionskassen hamstern **News** Infos und Aktuelles



Kaspar Hohler
 Chefredaktor «Fokus Vorsorge»

Die Tücken des Rückspiegels

Wieso wird so viel darüber diskutiert, wie Pensionskassen ihr Geld investieren? Es wäre doch so einfach: Mit Schweizer Immobilien gibt es eine Anlagekategorie, die Jahr für Jahr 5% Rendite bringt, dies zudem ohne Wertschwankungen. Also alles Geld in hiesige Liegenschaften stecken und das Problem ist gelöst. Zu schön um wahr zu sein? Ja.

Neben allen praktischen Problemen (zu kleiner Immobilienmarkt, soziale Diskussionen um Mietzinserhöhungen etc.) ist die Lösung über den Rückspiegel gedacht. Ja, Immobilien werfen seit Jahrzehnten die genannte Rendite ab und schwanken in ihrem Wert, Modellbewertung sei Dank, nicht wie Aktien oder Obligationen. Aber nein, dies heisst nicht, dass Schweizer Liegenschaften auch die nächsten Jahrzehnte entsprechende Erträge abwerfen. Insbesondere die Zinswende bringt Bewegung in den trägen Immobilienmarkt. Mehr dazu lesen Sie auf den nächsten vier Seiten dieses E-Papers.

Der Rückspiegel ist wichtig. Man muss die Vergangenheit kennen, um die Gegenwart zu verstehen, davon bin ich als Historiker überzeugt. Aber um Entscheide für die Zukunft zu treffen, braucht es mehr als den Blick in den Rückspiegel.

Schweizer Immobilienmarkt

Die gemütliche Zeit ist vorbei

Nicht zufällig hat der Immobilienanteil in den Portfolios von Schweizer Pensionskassen in den letzten Jahrzehnten stetig zugenommen:

Ein stabiler Ertrag von 5 bis 6 % p.a. machte sie zur idealen Anlage, insbesondere in Zeiten von Null- und Negativzinsen. Nun hat der Wind gedreht.

Kaspar Hohler Chefredaktor «Fokus Vorsorge»

Wer Schweizer Immobilien besitzt, hatte in den letzten Jahren ein relativ einfaches Leben: Ohne eigenes Zutun wertete das Objekt Jahr für Jahr auf. Während im historischen Vergleich die Immobilienrendite zu 70 bis 80 % aus dem Cashflow stammte, also Miet- und Zusatzerträgen, verschob sich dieses Verhältnis in den letzten zwanzig Jahren immer mehr hin zu den Aufwertungsgewinnen. Diese Entwicklung endete letztes Jahr.

Abwertungen in Sicht

Während die Immobilienmärkte im restlichen Europa, allen voran in Deutschland, kräftig wanken, sieht es in der Schweiz (noch) moderat aus. Die Baubranche ist ausgelastet. Entwicklungsprojekte geraten bisher höchstens in peripheren Lagen in Finanzierungsschwierigkeiten. Klar ist jedoch auch hierzulande, dass die Zeit der massiven Aufwertungsgewinne vorerst zu Ende ist. Der Einbruch der Agios bei Immobilienfonds spiegelt diese Erkenntnis.

Aktuell werden die (relativ) tiefen Kurse von Schweizer Immobilienfonds bereits wieder als Einstiegschance gehandelt. Pensionskassen sollten dabei allerdings bedenken, dass diese Anlagegefässe für sie nicht wirklich ideal sind: Einerseits fallen in den Produkten Steuern an, von denen Pensionskassen eigentlich befreit sind, andererseits bringen sie tendenziell höhere Kosten mit sich als Anlagestiftungen oder selbst gehaltene Immobilien (sofern diese effizient gemanagt werden).

Sind, ähnlich wie bei den Fonds, bei Anlagestiftungen und direkt gehaltenen Portfolios Abwertungen zu erwarten? Hier spielt es eine Rolle, wie lange die Objekte bereits in Besitz der Stiftung bzw. der Pensionskasse sind: Bei langjährigen Bestandesliegenschaften dürften die Bewertungen

eher unter den Transaktionswerten liegen, was etwas Puffer gegenüber Abwertungen gibt. Bei kürzlich gekauften Liegenschaften ist dies weniger der Fall.

Einsatz und Flexibilität sind gefragt

Nicht nur ist die Zeit der Aufwertungsgewinne zu Ende, es dürfte sogar eher zu Abwertungen kommen. Sind diese moderat, kann die Rendite der Liegenschaften dank der Mieterträge (deren perspektivische Zunahme im Übrigen auch die Abwertungen bremst) zumindest noch positiv gehalten werden. Kommt es aber zu deutlichen Preiskorrekturen auf dem Immobilienmarkt, so vermag auch das beste Immobilienmanagement die entsprechenden Abschlüsse nicht aufzufangen. Zaubern kann niemand.

Klar ist, dass Immobilienbesitzer sich ins Zeug legen müssen. Der Immobilienbestand muss kritisch durchforstet werden: Ist man für jedes Objekt wirklich der «Best Owner», die richtige Besitzerin? Wenn nicht, ist ein Verkauf angezeigt. Wie zukunftstauglich sind die Objekte, insbesondere auch in Sachen Emissionen? Sanierungspläne für die einzelnen Objekte und fürs Gesamtportfolio sind angezeigt, die dem aktuellen Fachkräftemangel im Bau sowie möglichen Einsparungen Rechnung tragen.

Für Sanierungen wie auch generell die richtige Bewirtschaftung der Immobilien ist es unerlässlich, diese gut zu kennen. Immobilienmanagement ist ein Handwerk, das in Zeiten stetiger Aufwertungen vielleicht etwas vergessen ging. Höchste Zeit, sich wieder reinzuknien.

Renditen von Immobilienanlagen

Cashflow is King

Nach Jahrzehnten der Aufwertung steht der Schweizer Immobilienmarkt an einem Wendepunkt. Um auch künftig die erwarteten Renditen erwirtschaften zu können, ist aktives Portfoliomanagement gefragt.

Die Performance eines Immobilienportfolios, der sogenannte Total Return, setzt sich aus einer Cashflow- und einer Wertänderungsrendite zusammen. Die Wertänderungsrendite ist eine transaktionsbasierte Rendite und abhängig von der aktuellen Immobilien- und Kapitalmarktsituation und der DCF-Bewertung, die vor allem durch den vom Schätzungsexperten festgelegten Diskontierungssatz getrieben ist. Die Cashflow-Rendite ist die tatsächlich erwirtschaftete Rendite und abhängig von Mietzinseinnahmen, Leerstandsverlusten und der Kostenstruktur (Investment Management, Bewirtschaftung und Unterhalt/Erneuerung).

Analysiert man die Entwicklung sowie die Zusammensetzung des Total Returns von Schweizer Immobilien-Direktanlagen zeigt sich ein klares Bild. Gemäss den Daten von MSCI lag der durchschnittliche, jährliche Total Return sowohl bei der kurzfristigen als auch bei der langfristigen Betrachtung im Bereich von 6 % (siehe Grafik).

Schaut man sich jedoch die Zusammensetzung der Performance an, zeigt sich eine deutliche Veränderung bei den Werttreibern. Während vor rund 15 Jahren der Total Return noch zu 80 % durch die Cashflowrendite und nur zu 20 % durch die Wertänderungsrendite erwirtschaftet wurde, lag der Cashflow-Anteil im Jahr 2021 erstmals unter demjenigen der Wertänderungsrendite.

Mit der im Juni 2022 eingeleiteten Zinswende scheint der Superzyklus im Schweizer Immobilienmarkt nun ein Ende zu nehmen, was die sich bereits abzeichnende Abschwächung der Performance von Immobilien-Direktanlagen zeigt. Das bedeutet wiederum, dass man sich nicht mehr auf die vom Kapitalmarkt getriebenen und durch die Schätzungsexperten im Rahmen der DCF-Marktwertschätzungen umgesetzten Aufwertungen verlassen können wird. Performance muss wieder erwirtschaftet werden – und zwar auf allen Ebenen des Real Estate Investment Managements.

Aktives Asset- und Portfoliomanagement

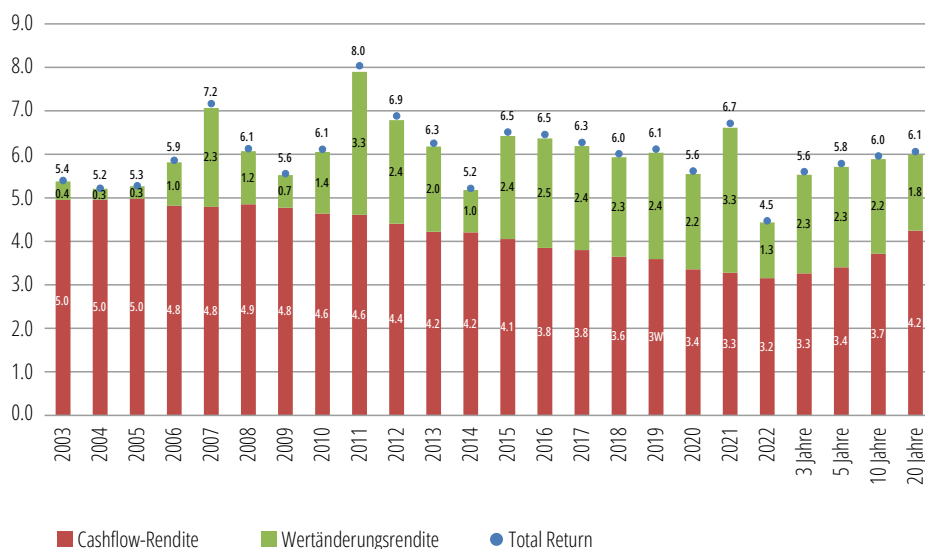
Das Portfolio- und Assetmanagement stellt bei der Steuerung des Cashflows das zentrale Element dar. Durch aktives Management wird gewährleistet, dass sowohl auf Ertrags- als auch auf Kostenseite auf allen Ebenen des Real Estate Investment Management und entlang des gesamten Wertschöpfungsprozesses die Cashflows optimiert werden.

Auf Stufe Portfolio bilden das Festlegen und Umsetzen einer klaren Investitions- und Portfoliostrategie sowie ein laufendes Portfolio Screening mit Performancemessung und Benchmarking die Basis. Durch regelmässige Analyse des Immobilienbestands und die Definition von geeigneten Objektstrategien (Verdichtung, Abbruch/Neubau, Neupositionierung/Revitalisierung) werden Wertsteigerungspotenziale im Bestand



Bruno Fritschi
Pensimo Management AG

Zusammensetzung des Total Return von Immobilienanlagen



identifiziert und monetarisiert. Eine laufende Evaluation von Zu- und Verkaufskandidaten garantiert die langfristige Risikofähigkeit und Ertragsicherheit.

Die Optimierung der Kostenstruktur erfolgt sowohl auf Stufe Portfolio (u.a. Managementkosten, Finanzierungs- und Liquiditätsplanung) als auch auf Ebene Objekt (z.B. aktives Leerstandsmanagement, detaillierte Budgetplanung). Durch enges Führen der Bewirtschaftungsfirmen und anderen externen Partner wird der Wertschöpfungsfranken dort kontrolliert, wo er erwirtschaftet wird. Und im Rahmen eines systematischen Risikomanagements als laufendes Controlling-Instrument und durch periodisches Reporting wird sichergestellt, dass die wichtigsten Werttreiber laufend überprüft werden und, falls notwendig, zeitnah Anpassungen vorgenommen werden können.

Bauen, sanieren und entwickeln

Eine strategische Instandhaltungs- und Instandsetzungsplanung (Opex und Capex) ist zentral für die kosteneffiziente Bewirtschaftung eines Immobilienportfolios. Dabei stehen Massnahmen im Vordergrund wie das Optimieren von Lebenszyklen der einzelnen Bauteile oder die Priorisierung von wertschöpfungsstarken Liegenschaften, bei denen der investierte Franken im Sinne von zusätzlichen Mieteinnahmen zu einem grösseren Anteil aktiviert werden kann. Im Einzelfall ist immer eine standort- und zielgruppengerechte Sanierungsstrategie zu definieren. Das Abwägen des Umfangs der Erneuerung, mit Fokus auf die kostentreibenden Massnahmen (beispielsweise Grundrissanpassungen) und die potenziellen Mehrerträge (oder Minderkosten) erfolgt unter Berücksichtigung der langfristigen Zielsetzungen des Eigentümers.

Der ESG-Zielkonflikt bei Sanierungen

Selbst- und fremdaufgelegte ESG-Zielsetzungen stellen die Eigentümer vor offene Ziel- resp. Interessenskonflikte. Will man die von der Gesellschaft geforderten oder vom Gesetzgeber auferlegten und oft proklamierten, aber nicht von allen Investoren gleich hoch gewichteten CO₂-Absenktziele erreichen, ist eine Erhöhung der Sanierungsquote unausweichlich. Die zusätzlichen Investitionskosten können aber kurzfristig nicht in allen Fällen wunschgemäss rentabilisiert werden. Langfristig kann jedoch davon ausgegangen werden, dass die Werthaltigkeit gesteigert wird.

Auch hinsichtlich der sozialen Nachhaltigkeit ist vielfach eine Güterabwägung notwendig. Will man sozialverträglich sanieren, sprich unter Mitwirkung der Mieterschaft und im bewohnten Zustand, steigen die Komplexität und damit die Kosten und es lassen sich oft nur geringere Mietzinsaufschläge durchsetzen, als wenn man eine Liegenschaft leerkündet. Auf der Habenseite stehen dafür eine zufriedene, treue Mieterschaft und somit tiefere erwartete Leerstandskosten.

Das Thema wird in einer Studie von Wüest Partner vertieft (Download: bit.ly/3EOHy01).

Projektentwicklungen bieten für Eigentümer eine weitere Möglichkeit der Wertschöpfung. Diese können sowohl auf der «grünen Wiese» als auch in bereits bebauten Liegenschaften erfolgen. Da die Zeit der grossen Transformationen jedoch mehrheitlich vorbei ist (die meisten Areale sind inzwischen entwickelt), muss man vermehrt auch im kleineren Massstab aktiv werden. Ziel ist das Ausschöpfen vorhandener Flächen- und Ertragspotenziale im bestehenden Portfolio, d.h. die Steigerung der Erträge, entweder durch das Vermehren vermietbarer Fläche und/oder die Steigerung der Flächenerträge durch eine Aufwertung der bestehenden Nutzungen.

Je nach Ausgangslage kommen dabei unterschiedliche Massnahmen zur Anwendung: Neubau, Ersatzneubau, Nachverdichtung, Umnutzung resp. eine Kombination davon. Dabei verschiebt sich aus verschiedenen Gründen, vor allem aber aufgrund der zunehmenden Bodenknappheit und der damit verbundenen regulatorischen Vorgaben, der Fokus verstärkt hin zu Innenentwicklungen, d.h. einer qualitätsvollen Verdichtung im Bestand.

Diese Tendenz wird durch die dringend notwendige und oft spät begonnene Auseinandersetzung mit Nachhaltigkeitsthemen in der Immobilienwirtschaft verstärkt (siehe Textbox). Insbesondere die Berücksichtigung der CO₂-Emissionen bei der Erstellung (graue Energie) führt zu einer Neubewertung von möglichen Herangehensweisen im Umgang mit Bestandsimmobilien. Hier liegen aktuell die grössten Herausforderungen. Durch die zunehmende Komplexität (Regulierungen, Mehrwertabgaben, Nachhaltigkeitsziele etc.) steigen die Risiken, was eine genauere Analyse der Gegebenheiten, kreative und teilweise unkonventionelle Lösungsansätze, mehr Flexibilität im Prozess inkl. neuer Zusammenarbeitsmodelle sowie ein anspruchsvolleres Stakeholder Management notwendig macht.

Zukünftig wird also sowohl eine stärkere Auseinandersetzung mit dem Bestand (Konstruktion, Struktur, Zustand, Nutzung etc.) benötigt als auch mit dem Ort (Eigentümerstruktur und -interessen, Quartierbedürfnisse, «Placemaking» etc.) sowie mit gesellschaftlichen Ansprüchen («Public Value»). Die Chancen wiederum liegen in attraktiven, nachgefragten und nachhaltigen Entwicklungen mit hohem Identifikationspotenzial und Akzeptanz sowie langfristiger Ertragskraft und Wertbeständigkeit.

Wertschöpfung an der Basis optimieren

Die Cashflows direkt an der Quelle zu steuern wird durch ein professionelles Property Management sichergestellt. Dies beinhaltet eine verbindliche, strikte Budgetierung und ein kontinuierliches Controlling der laufenden Rechnung auf Ebene der Liegenschaft.

Auf der Kostenseite steht die Optimierung der Betriebskosten im Vordergrund, zum Beispiel durch die konsequente Auslagerung von eigentümergeitigen Aufwendungen. Bei der laufenden Instandhaltung und dem ausserordentlichen Unterhalt (Opex) muss mit klaren Vorgaben und Offertvergleichen jede Vergabe zu den bestmöglichen Konditionen erfolgen. Eine Möglichkeit zur Kostenkontrolle bieten dabei sogenannte Richtpreiskataloge, die die Preise für einzelne Arbeiten vorgeben und bei Vergaben durch die Bewirtschaftung verbindlich sind.

Mieterträge steigern...

Um den Mietertrag zu optimieren und die Wettbewerbsfähigkeit zu gewährleisten, ist das Konzept der Marktmiete anzuwenden. Die Marktmiete ist der maximale Mietzins, der aufgrund der vorherrschenden Angebots- und Nachfragebedingungen im Immobilienmarkt als angemessen und wettbewerbsfähig betrachtet wird. Die vom Eigentümer festgelegte Marktmiete stellt für die Bewirtschaftung eine Vorgabe bei Neuvermietungen dar und muss periodisch überprüft werden. Dies soll eine möglichst optimale Anpassung der Mieten an die Marktentwicklung sicherstellen.

Durch die Weitergabe der Senkungsansprüche, die durch den seit der Einführung im Jahr 2008 stetig gesunkenen Referenzzinssatz erfolgt sind, ist in vielen Regionen der Schweiz das Delta zwischen Bestandes- und Marktmieten gestiegen. Dieses schlummernde Potenzial kann nun durch die steigenden Referenzzinssätze teilweise aktiviert werden. Dies stellt für Eigentümer und Bewirtschaftungen eine neue, noch nie dagewesene Situation dar. Eine rein technische und uniforme Weitergabe der Mietzinserhöhungen scheint in den meisten Fällen nicht zielführend. Vielmehr ist eine Analyse pro Liegenschaft notwendig, um nicht Gefahr zu laufen, Leerstände zu provozieren oder ins Zentrum des öffentlichen Diskurses zu geraten.

...und Kosten senken

Auf Kostenseite sind die Mietzinsverluste durch leerstehende Mietobjekte die wichtigste Position, die im Rahmen eines strikten Leerstandsmanagements überwacht werden muss. Denn trotz aktuell rekordtiefen Leerständen auf dem Schweizer Wohnungsmarkt können nach wie vor Mietzinsausfälle entstehen. Eine nach klaren Kriterien durchgeführte Mieterauswahl, eine kundenorientierte Kommunikation und effiziente, im Idealfall voll digitalisierte Vermietungsprozesse beschleunigen die Vermietung, senken die Kosten und steigern die Mieterzufriedenheit und somit die Mieterbindung.

Fokus Cashflows

Die stabilen, langfristigen Cashflows von Liegenschaften sind einer der Hauptgründe, warum viele institutionelle, langfristig orientierte Investoren wie Pensionskassen in die Assetklasse der Immobilien investieren. Aus diesem Grund ist ein aktives Cashflow-Management die zentrale Aufgabe des Real Estate Investment Management, vor allem in Zeiten von ausbleibenden oder negativen Wertänderungsrenditen.

Nur durch die Fokussierung auf die Cashflows kann sichergestellt werden, dass Immobilien auch in Zukunft einen prominenten Platz in den Multi-Asset-Allokationen der Pensionskassen haben werden.

ECHT JETZT?

von Svenja Schmidt | Dr. oec. HSG

Oder warum Pensionskassen hamstern.



In den Jugendzimmern der 1980er standen Hamsterkäfige. Nicht nur die Käfige, versteht sich, Hamster waren schon auch drin. Gesehen hat man die allerdings selten, sie sollen ja noch nachtaktiver sein, als hormonsatte Jugendliche. Also wurden sie tagsüber aus ihrer Streu gegraben, aus ihren Häusern geklaut, um damit zu prahlen. «Schau her, mein Bobby, ist er nicht härzig.» Der schlaftrunkene Bobby zeigte in der Regel eine von zwei, wenig härzigen Reaktionen. Er biss den Teenager in seinen eben noch streubuddelnden Finger. Oder er entledigte sich an Ort und Stelle allen unnötigen Verdauungsballastes.

Ob Jugendliche beim Wunsch nach einem Pferd oder Hund als elterliche Antwort noch immer einen Hamsterkäfig (nebst narkoleptischem Inhalt) auf den Gabentisch gestellt bekommen, ist mir nicht bekannt. Denn wengleich auch ein Pferd mit sehr viel Streu daherkommt und auch ein Hund sich allerorts freimütig seines Darminhalts entledigt, so ganz erschlossen hat sich mir diese pädagogische Übersprungshandlung nie. Insgeheim vermute ich die kurze Lebensdauer eines Hamsters als wahren, erziehungsberechtigten Hintergedanken.

In der Tat härzig waren die Bobbys jener Ära, wenn sie sich nächtens die Hamsterbacken mit Körnern füllten. Ich vermute das geschah in Ermangelung von Alternativen, denn auch dem eifrigsten Bobby muss beim halbsbrecherischen Training auf dem Plastiklaufrad irgendwann die Puste ausgegangen sein. (Sehr zur Freude der Eltern, die angesichts des züchtig-rhythmischen Gequietsches aus dem präpubertären Kinderzimmer die Entscheidung gegen das Pferd heimlich bereut haben dürften.)

Als besonders possierlich galt übrigens, Bobbys Lieblingskörner vor der Fütterung aus dem Napf zu picken und sie ihm dann gesammelt anzubieten, sobald seine Bäckentaschen zum Bersten gefüllt waren. Der Hamster geriet sofort sichtlich in Bedrängnis: Hamsterbacken im Häuschen leeren und Schmachhaftes liegenlassen? Oder Bäckentaschen an Ort und Stelle entleeren und erst den bevorzugten Vorrat bunkern?

Wenn man bedenkt, dass ein einzelner Hamster bis zu 90 Kilogramm Vorrat anzulegen vermag, taugte dieses Spiel zur abendfüllenden Unterhaltung. Selten dürften Eltern ihre Kinder so sehr in eine Aufgabe vertieft erlebt haben, wie in das Sortieren von Hamsterfutter. Und wen verwundert, dass dieser sogenannten Generation Y nachgesagt wird, dass sie Bereitschaft zu hohem Engagement zeige, solange die Arbeit ihr nur tierisch Freude bereite?

So, und nun nennen Sie Ihre Pensionskasse fortan Bobby. Echt jetzt? Echt jetzt.

Vom Zinssturz der vergangenen Jahre unsanft aus dem Dornröschenschlaf geweckt, hat sie sich benommen die Späne früheren Hobelns aus dem Pelz geschüttelt und das Laufrad erklommen. Ohne so recht vom Fleck zu kommen, jagte sie der bislang bequem erzielbaren Rendite früherer Jahre nach, bis dass sie der Rücken schmerzte und ihr die Puste auszugehen drohte.

Mangels Alternativen begann sie sodann damit, sich Korn um Korn in die Backen zu schieben. Wofür diese metaphorischen Körner stehen, fragen Sie sich? Immobilien. Im Übrigen auch «Betongold» genannt, wengleich Hamster wohl keine Goldzähne haben.

Jetzt, da auch das letzte blinde Huhn noch das eine oder andere Korn gefunden hat, jetzt, da die Portfolios wirklich aller Pensionskassen prall sind an Immobilien, jetzt klettern die Zinsen wieder. Jetzt, da die Bäckentaschen prall sind, erschnuppert die Pensionskassen-Bobbys wieder Schmachhafteres. Obligationen! Cash! Alternative Anlagen! Infrastrukturanlagen! Aktien! Yummy!

Hamsterbacken im Häuschen leeren und Schmachhaftes liegenlassen? Oder Bäckentaschen an Ort und Stelle entleeren und erst den bevorzugten Vorrat bunkern? Und was tun mit all den Körnern im Hamsterhäuschen?

Im Fachjargon nennt sich das «Immobilienmarkt am Wendepunkt». Auf Schweizerdeutsch einfach «Läck Bobby».

Betongold im Dämmerlicht: Schweizer Immobilienmarkt am Wendepunkt?

Ob die Schweizerische Nationalbank die Leitzinsen doch nochmals erhöht oder nicht, darüber sind sich die Marktteilnehmer uneinig. So oder so, die Goldgräberstimmung der letzten fünfzehn Jahre am Immobilienmarkt ist vorerst vorbei. Die Hypothekarsätze dürften sich bis Ende Jahr seitwärts bewegen oder steigen.

Fast eineinhalb Jahrzehnte lang kannten die Zinsen, ob lang oder kurz, nur eine Richtung: Von 2008, dem Beginn der globalen Finanzkrise, bis 2022 fielen sie so gut wie ununterbrochen. Eine Generation von Obligationenhändler war es sich gewohnt, dass Anleihen wie nach einem geheimen Gesetz an Wert zulegen – denn je tiefer die Zinsen fallen, desto mehr ist eine Obligation wert, die bei höherer Verzinsung emittiert wurde.



Schweizer Immobilien: «Ewiger» Boom

Nicht viel anders verhielt es sich bis vor Kurzem am Immobilienmarkt: Es schien in der Natur der Sache zu liegen, dass Immobilien an Wert zulegen. «Betongold» war eine jener Anlageklassen, deren Preise sich in den letzten eineinhalb Jahrzehnten aufblähten, also – wörtlich – Inflation erfuhren, während die Zentralbanken weltweit verzweifelt versuchten, die Teuerung bei den Preisen allgemeiner Güter mit Nullzinsen und offenen Geldschleusen herbeizuzaubern wie Schamanen den Regen. Dazu kam es aber erst, als im Zuge der Pandemie zur lockeren Geldpolitik die expansive Fiskalpolitik trat und die Staaten zur Stützung der Wirtschaft Konjunkturprogramme vom Stapel liessen.

In der Schweiz war der Immobilienboom besonders ausgeprägt, denn er war nicht nur von der historisch einmaligen Tiefzinsphase getrieben. Diese war zusätzlich überlagert von einem Trend, der die Nachfrage nach Immobilien anziehen liess, und zwar nicht nur konjunkturell, sondern strukturell: Die im Rahmen der Bilateralen Verträge I per Juni 2002 in Kraft getretene Personenfreizügigkeit zwischen Schweiz, EU und EFTA vereinfachte die Einwanderung in die Schweiz aus Europa.

Schubumkehr: Das Jahr der Wende?

In den letzten 23 Jahren haben sich die realen Immobilienpreise in der Schweiz gemäss Wohneigentümerplattform houzy.ch verdoppelt. Immer mehr Besitzerinnen und Besitzer überlegen sich deshalb einen Verkauf, weil sie die Wertsteigerung ihrer Immobilie realisieren wollen. Manche fürchten, dass der Boom, der ewig schien, sich doch langsam dem Ende neigt.

Nicht ohne Grund: Seit Mitte 2022 steigen die Zinsen weltweit. Wie der Indexanbieter MSCI jüngst rapportierte, hat das die Erträge von Immobilienwerten global belastet. Die Schweiz ist für einmal keine Ausnahme.

Dass der Immobilien-Superzyklus auch in der Schweiz angezählt ist und die Robustheit der Hausse nicht mehr die der letzten Jahre ist, legte jüngst auch der vom Beratungsunternehmen KPMG herausgegebene Swiss Real Estate Sentiment Index nahe. Er misst die Erwartung auf dem Immobilienanlagemarkt und zeigt, dass die Stimmung der Marktteilnehmer in den letzten 10 Jahren noch nie so schlecht war. Erstmals sind die Preiserwartungen zudem für alle Immobilien-Segmente negativ. Gut ein Drittel der

Umfrageteilnehmenden erwartet sogar für Wohnimmobilien einen Preisrückgang. Die Nachfrage ist etwas verebbt, weil die gestiegenen Hypothekenzinsen die Finanzierung von Wohneigentum verteuern und die Miete im Vergleich zum Kauf wieder attraktiver haben werden lassen. Wohneigentum ist länger ausgeschrieben, nachdem die Makler Inzerate bis vor kurzem aus Furcht vor der Flut an Angeboten manchmal nur für Stunden im Netz liessen.

Das Glücksrad, das der Immobilienboom zum Drehen brachte, hat auch hierzulande an Schwung verloren. Kommt es nun zum Stillstand – oder dreht es sich gar zurück?

SNB: Zinserhöhung aufgeschoben oder aufgehoben?

Wichtigster kurz- und mittelfristiger Einflussfaktor bleiben die Hypothekenzinsen. Diese hängen an der Entwicklung der Leitzätze, die die Zentralbanken beschliessen, um die Inflation in Schach zu halten. Leitzinsen sind Sätze, zu denen Geschäftsbanken bei den Zentralbanken Geld ausleihen können, um es dann der Wirtschaft, Privaten und auch dem Staat zur Verfügung zu stellen, auch als Hypotheken. Steigen die Leitzinsen, ziehen auch die Hypothekenzinsen an – eventuell mit Verzögerung und abhängig davon, wie umkämpft dieser Markt ist.

Die Schweizerische Nationalbank (SNB) ist zwar unabhängig in der Festsetzung ihrer Leitzinsen, muss aber beachten, wie sich die Zinsen in anderen Währungsräumen entwickeln, ganz besonders in der Eurozone. Erhöht die Europäische Zentralbank (EZB) die Zinsen, zieht das Kapital in den Euro, da Geld dort dann höher verzinst wird. Das stärkt den Euro, falls die Zinsen in der Schweiz nicht nachziehen, da die Gemeinschaftswährung



mehr nachgefragt wird. Ein schwächerer Franken verteuert aber Güter, die in die Schweiz eingeführt werden. Dass die Inflation hierzulande bisher zahmer war als anderswo lag aber just daran, dass der harte Franken die Inflation in Schach hielt. Fällt dieser Effekt weg, könnte die SNB erst recht gezwungen sein, die Zinsen anzuheben.

Die EZB hat Mitte September nochmals an der Zinsschraube gedreht und die Leitzinsen um einen weiteren Viertel Prozentpunkt auf 4,5 Prozent erhöht - es war ihre zehnte Zinserhöhung in Folge seit Juli 2022. In den USA hat die Federal Reserve wenig später ihren Leitzins auf 5,25 bis 5,5 Prozent belassen. Die nächste US-Zinsentscheidung fällt die Notenbank am 1. November.

Wie entwickeln sich die Hypothekenzinsen?

Die SNB hat am 21. September nach fünf Straffungen der Geldpolitik seit Juni 2022 eine Pause in ihrem Zinserhöhungsreigen eingelegt. Dass sie die Leitzinsen noch in diesem Jahr um weitere 0,25 Prozentpunkte auf 2 Prozent anhebt, schliessen Beobachter nicht aus. Einerseits ist in der Schweiz ein Inflationsschub Ende Jahr denkbar,

weil Mieten und Energiepreise steigen dürften. Andererseits ist die Zinsdifferenz zum Ausland genug gross, um die Sätze nochmals anzuheben, ohne eine Aufwertung des Frankens zu riskieren (welche die Exportindustrie belasten würde). Die Teuerung in der Schweiz hat im September gemäss Bundesamt für Statistik (BFS) erstmals seit gut einem halben Jahr wieder leicht angezogen. Sie bewegt sich allerdings weiterhin im moderaten Bereich und innerhalb der von der SNB anvisierten Bandbreite von 0 bis 2 Prozent. Das nächste Mal entscheidet die SNB am 14. Dezember. Dann werden auch EZB und US-Notenbank noch einmal die Gelegenheit haben, im laufenden Jahr an der Zinsschraube zu drehen.

Eine Verschärfung der Finanzierungsbedingungen ist also denkbar, ebenso gut möglich scheint aber auch, dass die Zinsen in der Schweiz ihren Höhepunkt vorerst erreicht haben. Houzy.ch erwartet bis Ende Jahr eine Seitwärtsbewegung bei Saron- und Festgeldhypotheken. Ähnlich klingt es bei der Zürcher Kantonalbank (ZKB): Die SNB habe die Inflationsprognose leicht abwärts revidiert, so dass sie am Ende des Prognosehorizonts 2025 knapp unter 2 Prozent und damit im Bereich der von ihr

so definierten Preisstabilität liege. Aufgrund der verhaltenen globalen Wachstumsperspektiven rechnet die ZKB über die nächsten drei Monate weder mit einer SNB-Zinserhöhung noch mit einem nennenswerten Anstieg der längerfristigen Zinsen am Anleihenmarkt. Die Hypothekarmarktzinsen dürften sich damit seitwärts entwickeln.

Leichte Preisrückgänge möglich

Die Preise für Aktien, Anleihen und Immobilienfonds haben seit Anfang 2022 auf die Zinswende reagiert und sind gesunken. Auf dem Immobilienmarkt könnte der Effekt mit Verzögerung nun doch noch eintreten. Gemessen am Schweizerischen Wohnimmobilienpreisindex sind die Immobilienpreise im 2. Quartal 2023 um 1,2 Prozent und im Jahresvergleich um 2,4 Prozent gestiegen, wie houzy.ch vorrechnet. Die Preise sind langsamer gewachsen als in der Vergangenheit.

Nach den fünf Leitzinserhöhungen seit Mitte 2022 ist das Angebot nach Immobilien

gestiegen und die Nachfrage gesunken. Dennoch sehen Marktbeobachter nach wie vor einen Nachfrageüberhang. Leichte Preisrückgänge werden zwar nicht ausgeschlossen. Für einen Einbruch der Häuserpreise ist der Wohnraum in der Schweiz nach weitgehend übereinstimmender Meinung von Experten einfach zu knapp. Eine Stütze bleibt dem Schweizer Immobilienmarkt nämlich auf jeden Fall erhalten: die Zuwanderung. Netto sind 2022 rund 80000 mehr Menschen in die Schweiz ein- als aus ihr abgewandert. Auch aktuell und in naher Zukunft dürfte der Einwanderungsüberschuss nicht viel anders aussehen. Der Real Estate Bubble Index der UBS, der die Überhitzung am Schweizer Immobilienmarkt misst, stuft den Markt zwar als überbewertet ein. Doch auch dieses Barometer signalisiert nur eine sehr geringe Wahrscheinlichkeit, dass es zum Platzen einer Immobilienpreisblase kommt. Der Index ist im 2. Quartal 2023 von 1,49 auf 1,41 gefallen und liegt damit weit unter dem Wert von 2,6 zu Beginn der 1990er-Jahre, als die Schweizer Immobilienpreise um bis zu 40 Prozent einbrachen.



Die PKG Pensionskasse

Zürichstrasse 16
 Postfach
 6000 Luzern 6
 Tel. 041 418 50 00
 info@pkg.ch
 www.pkg.ch

News

Technischer Zins

Obergrenze neu bei 3.63 %

Die Obergrenze des technischen Zinses gemäss FRP 4 wird jeweils Ende September festgelegt. Die Schweizerische Kammer der Pensionskassen-Experten (SKPE) teilt mit, dass diese Obergrenze neu bei 3.63 % (Generationentafeln) respektive 3.33 % (Periodentafeln) liegt. Die Obergrenze wird gerechnet als durchschnittlicher Kassazinssatz der 10-jährigen CHF Bundesobligationen der letzten 12 Monatswerte, erhöht um einen Zuschlag von 2.5 % und allenfalls vermindert um einen Abschlag für die Zunahme der Langlebigkeit bei Verwendung von Periodentafeln (mindestens 0.3%-Punkte). Die neue Obergrenze gilt ab dem 1. Oktober 2023. Vor einem Jahr lag der Wert noch bei knapp 3 % (Generationentafeln).



SKPE

Performance

Negative Performance im September

Die Pensionskassen im Sample der UBS erzielten im September eine durchschnittliche Performance von -0.8 % nach Abzug von Gebühren. Seit Jahresbeginn steht die Rendite bei 2.6 % und die annualisierte Rendite seit Publikation des Barometers im Jahr 2006 bei 2.9 %. Auch im Pensionskassen-Index der von der UBS übernommenen Credit Suisse hinterlässt die zuletzt schwache Entwicklung an den Aktienmärkten Spuren. Der von der CS berechnete Index fiel im September um 0.9 % oder 1.7 Punkte auf einen Stand von 193.8 Zähler zurück. Seit Anfang 2023 beträgt das Plus 2.8 %.



UBS



Finanzen

Schweizer rechnen 2023 mit weniger Geld im Portemonnaie

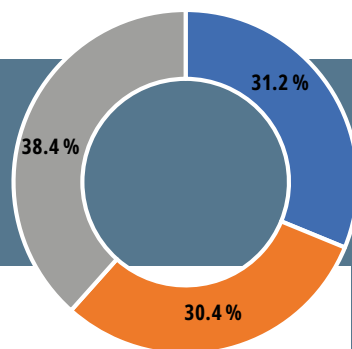
Knapp 30 % der Schweizer Bevölkerung erwartet im laufenden Jahr im Vergleich zu 2022 eine finanzielle Verschlechterung. Die am häufigsten genannten Gründe dafür sind die steigenden Krankenkassenprämien und Mieten bzw. Hypothekarzinsen. Das zeigt eine repräsentative Umfrage von [comparis.ch](https://www.comparis.ch) im Herbst 2023.

FRAGE DES MONATS

Klimafreundliches Investieren

Eine positive Wirkung erzielen

Klimafreundliches Investieren beschäftigt die Pensionskassenwelt. In der letzten Frage des Monats wollten wir erfahren, wie Pensionskassen das Thema angehen sollen. 38.4 % der Umfrageteilnehmer sind der Meinung, dass Pensionskassen über ihre Investitionen eine positive Wirkung (Impact) erzielen können und sollen. 31.2 % finden das Thema zwar wichtig, aber eines von vielen Anlagethemen – mit wenigen Schritten wie Engagement sei schon viel erreicht. Die restlichen Umfrageteilnehmer (30.4 %) sind der Ansicht, dass Pensionskassen primär Renditen für ihre Versicherten erzielen müssen, Nachhaltigkeit sei «nice to have».



- Wichtig, aber eines von vielen Anlagethemen – mit wenigen Schritten wie Engagement ist schon viel erreicht.
- Pensionskassen müssen primär Renditen für ihre Versicherten erzielen, Nachhaltigkeit ist «nice to have».
- Über ihre Investitionen können und sollen sie eine positive Wirkung (Impact) erzielen.

Nehmen Sie an der neuen Frage des Monats teil:

Bei den nationalen Wahlen verzeichnete das bürgerliche Lager Zugewinne auf Kosten der Grünen. Hat dies Auswirkungen auf die Sozialpolitik?

[ABSTIMMEN >](#)

News

OAK BV

Leicht negative Entwicklung der finanziellen Lage im 3. Quartal

Sinkende Aktienmärkte bei gleichzeitig steigenden Zinsen sorgten im 3. Quartal für eine leicht negative Entwicklung der finanziellen Lage der Vorsorgeeinrichtungen. Dies zeigen Hochrechnungen der Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV). Im Gesamtjahr erzielten die Vorsorgeeinrichtungen eine Performance von durchschnittlich 3.3%. Mit 109.6% liegt der durchschnittliche kapitalgewichtete Deckungsgrad per Ende September leicht über den 107% per Ende 2022.

 OAK BV

Finanzen

Positive Ergebnisse bei Kantonen und Sozialversicherungen erwartet

Die Erholung der Schweizer Wirtschaft nach der Corona-Pandemie zeigt sich im Jahr 2022 auch in den Ergebnissen der öffentlichen Hand. Für den Gesamtstaat (Bund, Kantone, Gemeinden und Sozialversicherungen) wird mit einem Finanzierungsüberschuss von 6.9 Mrd. Franken gerechnet. Dies ist vor allem auf die hohen Überschüsse der Kantone und der Sozialversicherungen zurückzuführen, die Ergebnisse des Bundes bleiben hingegen negativ. Trotz schwächerem Wirtschaftswachstum in den Jahren 2023 und 2024 wird erwartet, dass der Finanzierungssaldo des Gesamtstaats positiv bleibt. Die Nettoschuldenquote der Schweiz dürfte in den nächsten Jahren im Nachgang zur Corona-Pandemie weiter zurückgehen. Dies zeigen die neusten Zahlen der Finanzstatistik der Eidgenössischen Finanzverwaltung (EFV).

 EFV

Vorsorgebarometer

Vorsorgewissen auf tiefem Niveau, vor allem im Bereich der 2. Säule

Das Raiffeisen-Vorsorgebarometer 2023 zeigt zum sechsten Mal ein aktuelles und repräsentatives Stimmungsbild der Schweizer Bevölkerung in Sachen Altersvorsorge. Zudem wurde das Wissen rund um die Altersvorsorge durch spezifische Fragen getestet. Der Wissensstand stagniert auf tiefem Niveau. Am besten kennt sich die Schweizer Bevölkerung mit der 3. Säule aus. Die grösste Wissenslücke besteht im Bereich der 2. Säule. Nur etwas mehr als ein Drittel wusste z. B., dass sich gut angelegtes Pensionskassenvermögen positiv auf die Höhe der Rente auswirkt. Diese Ergebnisse decken sich mit der Selbsteinschätzung der Schweizer Bevölkerung: 38.7% der Befragten stufen ihr Vorsorgewissen als durchschnittlich ein. Knapp ein Zehntel kennt sich mit dem Thema Vorsorge gar nicht aus. Das Vorsorgebarometer basiert auf einer vom 9. bis 29. Juni 2023 durchgeführten Online-Bevölkerungsbefragung mit 1052 Personen im Alter von 18 bis 65 Jahren und auf der Analyse ökonomischer Daten. Zum zweiten Mal wurden zusätzlich Personen im Alter von 65+ befragt.

Altersvorsorge

Schweizer System schneidet im Ländervergleich gut ab

Das Schweizer Altersvorsorgesystem landet in einem weltweiten Vergleich von Pensionssystemen im oberen Viertel. Gemäss dem «Global Pension Index 2021» des Beratungsunternehmens Mercer und des CFA Institute (MCPGI) haben die Niederlande das beste Vorsorgesystem, gefolgt von Island und Dänemark. Das Schweizer Vorsorgesystem kommt in der Erhebung noch auf den Rang 11 von insgesamt 47 analysierten Systemen. Der Index beurteilt die Vorsorgesysteme auf Grund der drei Teilindizes für Angemessenheit («Wie viel erhält man?»), für Nachhaltigkeit («Kann das System auch künftig funktionieren?») und für Integrität («Kann dem System vertraut werden?»). Das Schweizer Vorsorgesystem sei in allen drei Unterkategorien überdurchschnittlich gut bewertet.

 Global Pension Index 2021

Wir sind erschüttert. Wie kann es sein, dass virtuelle Affen (fast) nichts wert sind? Eine Studie kommt zum Schluss, dass von 73 257 untersuchten Kollektionen von Non-Fungible Token (NFT) 95% wertlos sind. Auch von den untersuchten «Top-Kollektionen» hatte die Mehrheit einen Wert von 0 bis 100 Dollar. Lediglich 1% kommt auf einen Wert von über 6000 Dollar (die gelangweilten Affen lassen grüssen).

... und gehen statt in die Blockchain aufs Klo in der Hoffnung auf einen Geldsegen: Australische Zollbeamte haben gemäss einer sda-Meldung eine Ladung WC-Papier konfisziert, in der 662 Kilo Methamphetamin versteckt waren. Geschätzter Wert: gut 300 Mio. Franken. Vielleicht ging ja die ein oder andere Klopapier-Rolle den Zöllnern durch die Lappen.

Über 33 000 000 000 000 Dollar Schulden hat die USA. Alleine die Schuldzinsen kosteten



im Haushaltsjahr 2022 475 Mrd. Dollar, Tendenz steigend, wie spiegel_online berichtet. Da helfen weder virtuelle Primaten noch Klopapier, es muss gespart werden. Würde man meinen. Bis jetzt ist nicht erkennbar, dass die zerstrittenen Republikaner und Demokraten über Lippenbekenntnisse hinaus etwas unternehmen gegen den Schuldenberg.

Unter 40 Dollar notierte indes die Birkenstock-Aktie kurz nach ihrem Börsendebüt in New York. Ein ziemliches Desaster, fand der Börsengang (IPO) doch zu einem Kurs von 46 Dollar statt. Immerhin sind die Titel der Wohlfühlatschen damit immer noch werthaltiger als virtuelle Affen – und vielleicht auch als amerikanische Staatsanleihen.

News

Karikatur des Monats



Pensionskassen

Leistungsverbesserungen bei Sammel- und Gemeinschaftseinrichtungen

Unter diesem [Link](#) finden Sie die Mitteilungen 02/2023 der OAK BV zu Leistungsverbesserungen bei Sammel- und Gemeinschaftseinrichtungen nach Art. 46 BVV 2. Diese ersetzen die gleichnamigen Mitteilungen M-01/2021 vom 30. März 2021. Als Leistungsverbesserung nach Art. 46 BVV 2 gilt jede Verzinsung der Altersguthaben der aktiven Versicherten, die höher ist als der im Bericht zur finanziellen Lage der OAK BV publizierte gewichtete Durchschnitt der technischen Zinssätze der Vorsorgeeinrichtungen ohne Staatsgarantie und ohne Vollversicherungslösung, gerundet auf ein Viertelprozent. Noch nicht als Leistungsverbesserung nach Art. 46 BVV 2 gilt in jedem Fall der vom Bundesrat beschlossene BVG-Mindestzinssatz gemäss Art. 12 BVV 2.

Das [PK-Netz 2](#). Säule äussert sich kritisch zu den Mitteilungen. Die damit verbundenen Eingriffe in die Kompetenzen der obersten Organe der Pensionskassen gingen zu weit. Die Verzinsungsmöglichkeiten für Sammel- und Gemeinschaftseinrichtungen würden damit drastisch eingeschränkt. [inter-pension](#), die Interessengemeinschaft der unabhängigen Sammel- und Gemeinschaftseinrichtungen, hat die Mitteilung M-02/2023 der OAK BV zur Kenntnis genommen und empfiehlt den obersten Organen ihrer Mitglieder, diese Mitteilung nicht zu berücksichtigen.



Themenvorschau

Die Doppelausgabe Dezember 2023/Januar 2024 behandelt das Thema «Risiken in der beruflichen Vorsorge»



Luzerner Tagung zum Vorsorgerecht 2023

Tagung für Juristen, Geschäftsführer von Vorsorgeeinrichtungen,
Pensionsversicherungsexperten und Wirtschaftsprüfer

Donnerstag, 30. November 2023,
Kriens oder im Livestream

Letzte
Plätze!

Die Tagungsreihe des Luzerner Zentrums für Sozialversicherungsrecht und vps.epas behandelt jährlich einen aktuellen Schwerpunkt in der Rechtsentwicklung und Rechtsprechung.

Datenschutzgesetz – erste Erfahrungen
Dr. Michael Lauener, E.M.B.L.-HSG, CAS
Berufliche Vorsorge (IRP-HSG)

Wenn die Zeit verrinnt: Verjährung und Verwirkung in der beruflichen Vorsorge
Marc Hürzeler, Professor für Sozialversicherungsrecht an der Rechtswissenschaftlichen Fakultät der Universität Luzern

Teuerungsanpassung von Renten
Kurt C. Schweizer, Rechtsanwalt LL. M.

Rechtsfragen der Versicherten – wo drückt der Schuh? Wo haben die VE (kommunikativen) Nachholbedarf?
André Tapernoux, Präsident Verein unentgeltliche BVG-Auskünfte, PK-Experte, Partner bei Keller Experten AG

Aktienrechtsreform: Folgen für die Pensionskassen

Aline Kratz-Ulmer, Dr. iur., Rechtsanwältin, Academic Fellow GCP Universität Genf, AKU
Anwaltsbüro Kratz-Ulmer

Rechte der Rentner in der beruflichen Vorsorge

Carmela Wyler-Schmelzer, lic. iur., Rechtsanwältin, Senior Legal Consultant, Retirement
Michael Wiesner, Senior Consulting Associate bei Willis Towers Watson

Tagungsmoderation

Benjamin Dubach, MLaw, wissenschaftlicher Assistent und Doktorand an der Universität Luzern

Peter Schnider, Direktor vps.epas

Weitere Informationen finden Sie unter vps.epas.ch. Programmänderungen vorbehalten.



Ort
vps.epas
Ringstrasse 27, (3. Stock)
6010 Kriens
Livestream:
vps.epas-Lernplattform

Zeit
13.00 – 17.15 Uhr

Extra
Nach der Tagung erscheint ein Tagungsband mit den wichtigsten Punkten der Referate. Die Teilnehmenden der Tagung erhalten dieses Buch kostenlos, in gebundener Form und als E-Book in der judocu-e-Bibliothek.

Kosten, Credit Points und Anmeldung unter vps.epas.ch

Auskünfte
Simone Ochsenbein
+41 (0)41 317 07 23
so@vps.epas.ch
vps.epas.ch

Mitveranstalter

Luzerner
Zentrum für
Sozialversicherungsrecht

Credit Points

