

Investment & Actuarial Consulting, Controlling and Research.







www.ppcmetrics.ch

Immobilienanteil von PKs: Wie hoch ist das effektive Risiko?

Über die letzten Jahre hat der Immobilienanteil bei Schweizer Pensionskassen stetig zugenommen. Insbesondere aufgrund der jahrelang tiefen (und lange negativen Zinsen) in der Schweiz wurden Immobilienanlagen deutlich ausgebaut. Der Anteil an Immobilien an der strategischen Asset Allocation liegt aktuell bei rund 24%. Vor 20 Jahren machten Immobilien einen Anteil von nur rund 14% aus, vor zehn Jahren betrug der Anteil knapp 17%.

Immobilien liefern regelmässige Ausschüttungen, tragen einen wertvollen Beitrag zur Portfoliodiversifikation bei und zählten in den letzten Jahren zu den Anlagekategorien mit dem besten Rendite-/Risikoverhältnis. Entsprechend ist der Anteil von rund einem Viertel am Gesamtvermögen von Pensionskassen sehr gut nachvollziehbar. Es gilt jedoch zu beachten, dass Pensionskassen auch über andere Anlagekategorien Immobilienrisiken ausgesetzt sind:

- Hypotheken: Das Risiko von Hypothekarausfällen leitet sich direkt vom Immobilienmarkt ab. Pensionskassen in der Schweiz investieren durchschnittlich rund 2% in Hypotheken.
- Obligationen: Bei einem bedeutenden Teil des Obligationenmarkts besteht eine indirekte
 Exposition zu Immobilien durch
 Anleihen, welche mittels Hypotheken besichert sind. In der Schweiz machen Pfandbriefe knapp 30% des Obligationenmarktes aus, bei Obligationen in Fremdwährungen beträgt der Anteil an Mortgage-

 backed Securities rund 12%.
 Aktienanlagen: Hier gilt es zu beachten, dass auch Immobilien-Aktiengesellschaften in den etablierten Aktienindizes enthalten sind und einen Anteil von knapp 2% ausmachen. Weiter beinhalten auch Bankentitel beträchtliche Immobilienrisiken. So betrug der Anteil Hypothekarforderungen gemäss SNB Ende 2022 rund 35% der Aktiv-

seite von Schweizer Banken.

Werden alle obigen Faktoren berücksichtigt, so führen diese zu einem geschätzten Gesamtexposure einer durchschnittlichen Vorsorgeeinrichtung gegenüber Immobilienrisiken von rund 39%. Dies liegt deutlich über der eigentlichen Strategiequote von rund 24%. Bei der Festlegung der Immobilienquote sollte entsprechend beachtet werden, dass über andere Anlageklassen bereits ein Exposure zu Immobilienrisiken besteht. Die reine Immobilienquote kann das effektive «Immobilienrisiko» somit deutlich unterschätzen.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass Immobilien zu Recht eine wichtige Anlagekategorie für Pensionskassen darstellen. Eine reine Fokussierung auf die Immobilienquote ergibt jedoch noch kein vollständiges Bild der effektiven Immobilienrisiken einer Pensionskasse.

Stephan Skaanes und Romano Gruber PPCmetrics AG Jährlich publizieren wir mehr als 40 Fachartikel zu unterschiedlichen Fragestellungen.



Artikel / Beiträge



Unsere Fachleute teilen ihr Wissen und ihre Meinungen mit der Öffentlichkeit.







Erleben Sie uns live an den diversen Tagungen, die wir mehrmals jährlich organisieren.





Tagungen

PPCmetrics AG
Investment &
Actuarial Consulting,
Controlling and
Research. Mehr



Webseite

