

Empfehlung vom 1. Juni 2021

## KGAST-Empfehlung

# Hypotheken-Anlagegruppen: Standardisierte Offenlegung

## 1 Ausgangslage

Verschiedene Anlagestiftungen ermöglichen den Anlegerinnen und Anlegern Zugang zu schweizerischen Hypotheken. Die Anlagestiftungen wenden dabei unterschiedliche Bewertungsmethoden an, was dazu führt, dass die ausgewiesenen Renditen der Anlagegruppen kaum vergleichbar sind.

Die KGAST empfiehlt deshalb ihren Mitgliedern, eine standardisierte Offenlegung von Kennzahlen sowie einen Beschrieb der verwendeten Bewertungsmethodik zu verwenden.

## 2 Standardisierte Offenlegung von Kennzahlen in Factsheets

Die KGAST empfiehlt, die folgenden Informationen auf halbjährlicher Basis zu publizieren:

- a) Vermögensstruktur (Anteil Hypotheken, Obligationen, Liquidität)
- b) Anteil geldmarkt-basierte Hypotheken
- c) Anteil Festhypotheken
- d) Anteil weitere Hypothekenarten
- e) Nutzungsarten (Anteil selbstgenutztes Wohneigentum, Mehrfamilienhäuser, kommerzielle Liegenschaften, gemischte Liegenschaften<sup>1</sup>, Rest)
- f) Durchschnittliche Verfallrendite (Brutto-IRR) über Gesamtportfolio (d.h. inkl. Cash und Derivate), basierend auf den jeweiligen Bewertungen aller Hypotheken, die zu dem Zeitpunkt in den NAV fliessen
- g) Durchschnittliche Modified<sup>2</sup> Duration für Gesamtportfolio (d.h. inkl. Cash [Laufzeit 0 Jahre] und Derivate), basierend auf den jeweiligen Bewertungen aller Hypotheken, die zu dem Zeitpunkt in den NAV fliessen
- h) Durchschnittliche Laufzeit für Hypothekenportfolio (d.h. ohne Cash und Derivate), basierend auf allen Hypotheken, die zu dem Zeitpunkt in den NAV fliessen<sup>3</sup>
- i) Durchschnittliche Belehnung
- j) Anzahl Hypotheken
- k) Vermögen aller Anteilklassen (NAV)
- l) Monatsperformance (netto)

---

<sup>1</sup> Es ist auch möglich, gemischte Liegenschaften gemäss ihrer Hauptnutzung den vorstehenden Nutzungsarten zuzuweisen. Falls möglich, soll dies in einer Fussnote vermerkt werden.

<sup>2</sup> Falls die Modified Duration nicht verfügbar ist, kann auch die Macaulay Duration angegeben werden. Falls möglich, soll dies bei der Bezeichnung oder in einer Fussnote vermerkt werden.

<sup>3</sup> Die Kennzahl h) meint für geldmarkt-basierte Hypotheken die Laufzeit des Hypothekarvertrags und nicht die Frequenz der Zinsanpassungen. Letzteres misst die Zinssensitivität, die mit Kennzahl g) angegeben wird.

- m) Kennzahlen zu den Kosten
- Total Expense Ratio (TER) pro Anteilsklasse
  - Kosten für Sourcing und Servicing, welche nicht in der TER enthalten sind, soweit diese für den Produkthanbieter transparent sind<sup>4</sup>. Dies soll es ermöglichen, Gefässe, bei welchen solche Kosten für Sourcing und Servicing in der TER enthalten sind, besser mit anderen Gefässen, in deren TER solche Kosten nicht enthalten sind, zu vergleichen.
  - Anteil NAV, für den Kosten für Sourcing und/oder Servicing intransparent sind. Dies erlaubt es einzuschätzen, wie gut verschiedene Gefässe miteinander vergleichbar sind.
- n) Kennzahlen zu Zahlungsausständen
- Anzahl Hypothekarschuldner mit Zahlungsausständen und/oder Zahlungsverzögerungen von mehr als 90 Tagen
  - Gesamtwert der Hypotheken, die von Zahlungsausfällen oder –rückständen von mehr als 90 Tagen betroffen sind, im Verhältnis zum Gesamtwert der Hypotheken
  - Durchschnittliche Belehnung der von Zahlungsausfällen oder –rückständen von mehr als 90 Tagen betroffenen Hypotheken

### 3 Bewertungsmethodik

Zusätzlich empfiehlt die KGAST, folgende Angaben zu publizieren:

- Beschrieb der Bewertungsmethodik: Der Beschrieb soll qualitativ aufzeigen, wie zentrale Punkte der Bewertungsmethodik geregelt werden. Er unterscheidet insbesondere zwischen fest und variabel verzinslichen Hypotheken.
- Performance-Kommentar: Die Anlagestiftungen veröffentlichen halbjährlich einen Kommentar, der aufzeigt, warum sich der NAV und IRR in der stattgefundenen Zins- und Marktentwicklung gerade so entwickelt haben, wie dies in den Reports ausgewiesen wird. Die NAV- und IRR-Veränderungen sollen im Kommentar nachvollziehbar in Bezug zur Zins- und Marktentwicklung sowie zur Bewertungsmethodik (inkl. allfällige Änderungen von Bewertungsparametern) gesetzt werden.

\*\*\*

---

<sup>4</sup> Hypotheken können zu einem Zinssatz erworben werden, der tiefer ist als der durch den Originator mit dem Kreditnehmer vertraglich vereinbarte Zinssatz. Der Originator/Verkäufer behält die Differenz als Entschädigung für seine Leistungen (Origination und Servicing) ein. Diese Differenz ist für den Produkthanbieter je nach Geschäftsmodell des Originators nicht transparent.