

Arbeitsgruppe Hypotheken

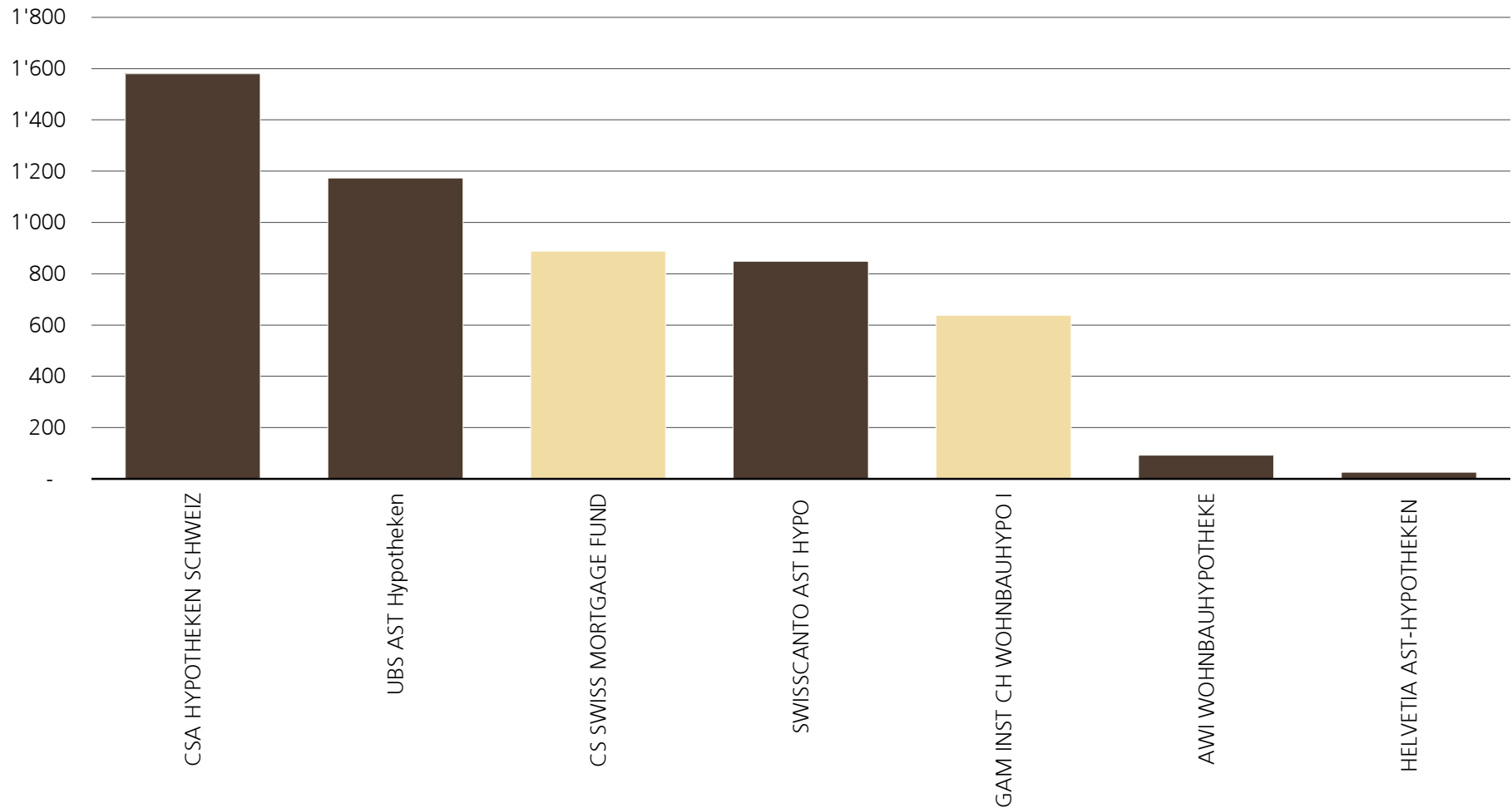
Zwischenbericht an den KGAST Vorstand

Samuel Leuenberger
UBS Asset Management

Kollektive Hypothekenanlagen: Ein Marktüberblick

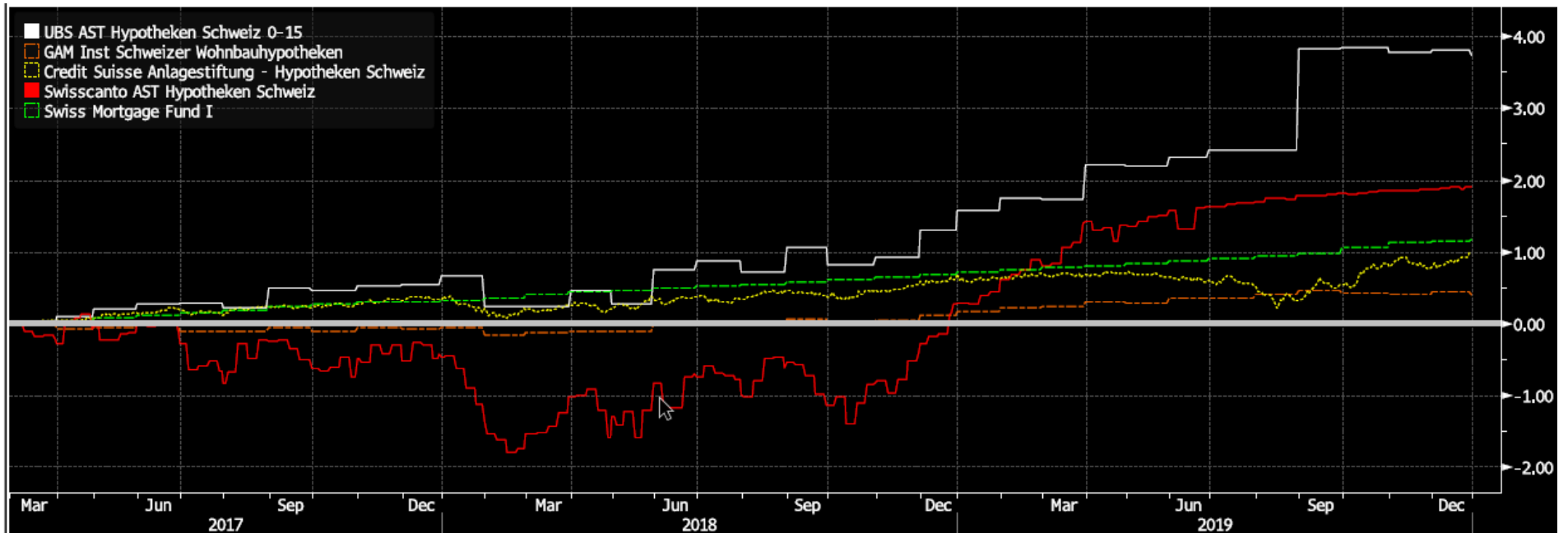
In den letzten 3 Jahren sind einige neue Produkte lanciert worden; der Markt ist von rd. CHF 2 Mia. (Ende 2016) auf über 5.2 Mia. gewachsen (Ende 2019)

AuM (CHF Mio.)



Kollektive Hypothekenanlagen: Vergleichbarkeit?

Vergleichbarkeit der Produkte und die Einordnung der Performance ist für Investoren schwierig



Jedes Hypothekengefäß weist seine Eigenheiten auf und die Vergleichbarkeit ist schwierig - nicht nur aufgrund von unterschiedlichen Bewertungsmethoden. Die Gefässe unterscheiden sich mehreren Dimensionen:

- unterschiedliche Sourcing-Kanäle,
- unterschiedliche Sevicng-Set-ups,
- unterschiedliche Hypothekartypen,
- unterschiedliche Belehnungsniveaus,
- unterschiedliche Laufzeitenstrategien und -strukturen,
- unterschiedliche Fee-Set-ups,
- usw.

Lösungsansätze

Die Anbieter publizieren bereits heute diverse Angaben, welche einen Vergleich ermöglichen würden

Wäre die Vereinheitlichung der Bewertungsmethode ein Lösungsansatz?

Oder das Führen einer "Schattenbewertung" mit einheitlichen rein objektiven Kriterien?

Unser Lösungsansatz: Die Schaffung eines einheitlichen Reporting-Standards und von mehr Transparenz sind einfacher umzusetzen und zielführender!

Die Arbeitsgruppe erarbeitet derzeit auf Basis eines vordiskutierten Vorschlags von Jürg Tobler (PK Stadt Zürich) einen entsprechenden Reporting-Raster:

- Angaben zum Portfolio (monatlich) nicht abschliessend:
 - Performance je Anteilsklasse
 - Rendite auf Verfall
 - TER je Anteilsklasse (inkl. detaillierten Angaben zu Servicing- und Sourcing-Gebühren)
 - Durchschnittliche Restlaufzeit der Hypotheken
 - Durchschnittliche Belehnung
 - Diverse weitere Angaben zum Hypothekenportfolio
- Angaben zu Bestandesänderungen (halbjährlich) nicht abschliessend:
 - Durchschnittlicher Zinssatz von neuen Hypotheken
 - Durchschnittliche Laufzeit der neuen Hypotheken
 - Volumen ausbezahlter/zurückbezahlter Hypotheken

Für Investoren wäre es am einfachsten, wenn diese Angaben auf einer Art Plattform zentral gefunden werden könnten.