

Verwaltung von Immobilienvermögen der Pensionskassen



Von Michael Landolt
Volkswirtschaftlicher Mitarbeiter
HEV Schweiz

Die berufliche Vorsorge wird derzeit einer umfassenden Reform unterzogen. Ein Ziel dieser Strukturreform ist eine Verbesserung der Aufsicht. Deutliches äusseres Zeichen ist die neu geschaffene und personell gut dotierte Oberaufsichtskommission (OAK) Berufliche Vorsorge unter der Leitung von Alt-Nationalrat Dr. Pierre Triponez.

Da Pensionskassen auch über beträchtliches Immobilienvermögen verfügen und dieses teilweise durch externe Firmen verwalten lassen, ist auch die Immobilienbranche von dieser Neuregelung tangiert.

Präzisiert werden unter anderem die Regelungen zur Integrität und Loyalität der beauftragten Vermögensverwalter in Art. 48f neuBVV2, der teilrevidierten Verordnung der beruflichen Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge. Dieser Artikel formuliert die Anforderungen an die Geschäftsführung und Vermögensverwaltung, die heute in der geltenden BVV2 in Art. 51b noch recht vage formuliert sind. Die teilrevidierte BVV2 soll am 1. Januar 2014 in Kraft treten.

Aufsicht externer Vermögensverwalter

Externe Vermögensverwalter müssen als konkrete Massnahme bis Anfang 2014 einer gesetzlich geregelten und unabhängigen Aufsicht unterstellt sein oder über eine spezielle Zulassung verfügen. Art. 48f neuBVV2 enthält eine Aufzählung der juristischen Personen und Institutionen, die mit der Verwaltung des Vorsorgevermögens betraut werden können.

In der Version der BVV2, die in die Vernehmlassung ging, fielen einige in der Praxis vorkommende und bewährte Zusammenarbeitsformen mit Pensionskassen durch die Maschen. Dies hat teilweise zu geharnischten Reaktionen geführt. Das Bundesamt für Sozialversicherungen (BSV) hat auf diese Kritik reagiert. Der Bundesrat publizierte am 8. Mai 2013 ergänzte und präziserte Bestimmungen hierzu.

Mit der Anlage und Verwaltung des Vorsorgevermögens dürfen juristische Personen und Institutionen betraut werden, die über ein gesetzlich geregeltes unabhängiges Aufsichtsorgan verfügen, welches dafür sorgt, dass die Beteiligten den Anforderungen in Bezug auf Qualifikation und Professionalität genügen. Die OAK Berufliche Vorsorge kann zusätzlich nach Art. 48f Abs. 5 neuBVV2 andere Personen oder Institutionen auf Gesuch hin für die Vermögensverwaltung als befähigt erklären, wenn sie gewisse Kriterien erfüllen. Diese Befähigungserklärung ist zeitlich befristet.

Verwalter von Immobilienvermögen

Für die Immobilienbranche von Bedeutung ist bei der geplanten Verschärfung der Aufsicht die Festlegung darüber, wo die Vermögensverwaltung aufhört und die Liegenschaftsverwaltung beginnt. Zunächst standen Befürchtungen im Raum, dass auch klassische Tätigkeiten des Unterhalts und des Betriebs von Immobilien im Auftrag von Pensionskassen durch die Neuregelung tangiert sein könnten. Das BSV hat den

Präzisierungsbedarf in diesem Bereich erkannt. In Art. 48f Abs. 2 neu BVV wird in der aktuellen Fassung deshalb präzisiert, dass der Unterhalt oder Betrieb von Immobilien nicht betroffen sind. Das BSV schreibt hierzu, dass «die Bewirtschaftung von Mietobjekten sowie Instandhaltungsaufgaben keine Anlagetätigkeiten im Sinne von Art. 48f Abs. 4 neuBVV2 sind» (Medienmitteilung BSV zur BVV2, Erläuterungen, 8. Mai 2013). In den Anwendungsbereich der neuen Bestimmung fällt indes «die selbständige Vermögensverwaltung von Immobilienportfolios durch externe Personen».

Zahlreiche Immobilienfirmen übernehmen für Pensionskassen Portfolio-management-Aufgaben. Unter anderem tätigen sie zur Mehrung des ihnen anvertrauten Immobilienvermögens relativ selbständig Käufe und Verkäufe von Liegenschaften oder sie investieren Pensionskassengeld in Immobilienanlagen. Beim letzteren Fall ist klar, dass dies unter die neue Aufsichtsbestimmung fallen wird. Bei den Käufen oder Verkäufen von Liegenschaften erfolgt die Tätigkeit jedoch in vielen Fällen im Einzelauftrag, Liegenschaft für Liegenschaft. Solche Kauf- und Verkaufsaufträge von Pensionskassen sind deshalb nicht als «selbständige Anlagetätigkeit» zu taxieren und dürften somit nicht unter die Bestimmungen von Art. 48f Abs. 4 neuBVV2 fallen. Einer Bewilligung bedarf gemäss OAK Berufliche Vorsorge, «wer die Kompetenz hat, selbständig (für eine Vorsorgeeinrichtung) über den Abschluss von Rechtsgeschäften (insbesondere den Kauf/Verkauf von Liegenschaften) zu entscheiden».

Die Zulassungen für Immobilienportfoliomanager erteilt die OAK. Sie hat hierzu ein Gesuchsformular und weitere Informationen online geschaltet. Gesuche um eine Zulassung sind bis am 31. August 2013 einzureichen.

michael.landolt@hev-schweiz.ch
www.hev-schweiz.ch