IST

Q2 | 2025

WOHNBAUHYPOTHEKEN

IST2 WOHNBAUHYPOTHEKEN SCHWEIZ (WHS) investiert schweizweit in Hypothekarforderungen von privaten Kreditnehmern mit guter Bonität. Als Pfandobjekte sind vorwiegend selbstgenutzte Liegenschaften mit erstrangiger Belehnung zugelassen. WHS ist gemäss Art. 53 BVV 2 der Kategorie „schweizerische Grundpfandtitel" zuzuordnen und hat eine zeitlich unbeschränkte Laufzeit.

Warum diese Anlageklasse?

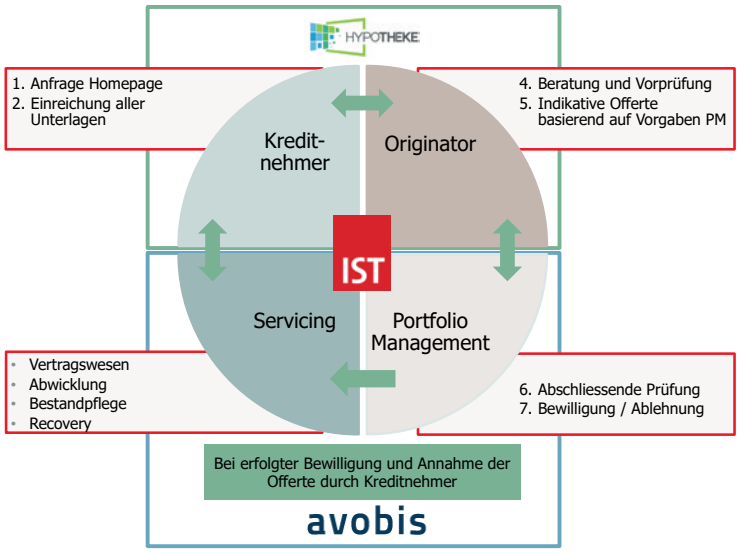
Schweizer Wohnbauhypotheken stellen eine attraktive Anlagemöglichkeit dar. Besonders in einem Tiefzinsumfeld können Hypotheken ihre Stärken ausspielen, da sie aufgrund der Kreditmarge nicht negativ verzinst werden. Aus Diversifikationsüberlegungen wird darüber hinaus der Schuldnerkreis in einem Portfolio vergrössert. Aufgrund der Besicherung durch Schuldbriefe und Grundpfandverschreibungen kann das Ausfallrisiko von Wohnbauhypotheken tief gehalten werden.

Warum das Produkt der IST?

- Investition in ausschliesslich erstrangige Hypothekarkredite, maximale Belehnung einer Immobilie von 67 %
- Massgeschneiderte Anlagelösung für Schweizer Pensionskassen mit tiefen Gebühren
- Gesamte Wertschöpfungskette in einer Lösung gebündelt, von unabhängiger Hypothekarvergabe bis zu spezialisiertem Portfolio Management
- Portfolio mit langer Duration, das eine attraktive Rendite auf Verfall bietet
- Zusätzliches Renditepotential durch Ausgestaltung von Festhypotheken ohne Vorfälligkeitsentschädigung

Anlageprozess

Der potenzielle Kreditnehmer, welcher über den Originator (hypotheke.ch) eine Hypothek beantragt, erhält bei abschliessend positiver Einschätzung durch das Portfolio Management ein verbindliches Angebot. Bei Annahme werden durch Avobis Invest, den Dienstleister und Portfolio Manager, die notwendigen Verträge und Dokumente erstellt.
Der Abschluss der Hypothek erfolgt anschliessend mit der IST2 Investmentstiftung. Die Überwachung des gesamten Hypothekenportfolios wird durch Avobis Invest und die IST2 wahrgenommen.



Portfolio Manager

Avobis Invest AG ist ein FINMA-regulierter Vermögensverwalter mit über 25 Jahren Erfahrung im Hypothekargeschäft. Das unabhängige Unternehmen verwaltet schweizweit ein Volumen von rund CHF 12 Mrd. entlang der gesamten Finanzierungswertschöpfungskette. Avobis Invest zählt namhafte Finanzinstitute und Pensionskassen zu ihren Kunden und ist mit den Bedürfnissen des Marktes im Detail vertraut.

Originator

Die Plattform **hypotheke.ch** hat mit Hilfe von Technologie den Hypothekenvertrieb vollständig automatisiert und schafft Transparenz für den Kreditnehmer.
Sie gehört mit ihrem Sourcing-Volumen zu den grössten fünf Anbietern im Schweizer Markt. Dabei zählen zahlreiche namhafte Schweizer Finanzinstitute zu den Finanzierungspartnern von hypotheke.ch.

Q2 | 2025

WOHNBAUHYPOTHEKEN

Anlageuniversum und Ansatz

Das Anlageuniversum umfasst durch Schuldbriefe oder Grundpfandverschreibungen besicherte Hypothekarkredite im 1. Rang auf Wohnimmobilien in der Schweiz. Diese umfassen vorwiegend selbstgenutzte oder vermietete Einfamilienhäuser, Stockwerkeigentum und Ferienwohnungen. Alle Hypothekarkredite werden in CHF gewährt. Als Kreditnehmer werden nur natürliche Personen mit Wohnsitz in der Schweiz akzeptiert. Um ein Mindestmass an Flexibilität zu gewährleisten, kann die Anlagegruppe auch liquide Anlageinstrumente (Kontoguthaben, Geldmarktanlagen, CHF-Obligationen, Schweizer Pfandbriefe) halten. Die Anlagegruppe investiert in fixe, variable und geldmarktbasierte (SARON) verzinste Hypothekarkredite. Sie ist grundsätzlich voll investiert und die durchschnittliche Duration des Portfolios darf 10 Jahre nicht überschreiten.

Anlageziel und Portfolio

Das Anlageziel von WHS ist die Erwirtschaftung einer marktgerechten Rendite durch stabile und sichere Zinserträge (Cash-Flows) mittels eines diversifizierten Portfolios. Es wird eine Zielrendite von 45-55 Bp nach Kosten angestrebt.

Informationen zur Anlagegruppe

Portfolio Manager & Dienstleister	Avobis Invest AG
Originator	hypotheke.ch
Lancierung	November 2021
Benchmark	BM 1: SBI Domestic AAA-BBB 7y-10y BM 2: Domestic Swiss Pfandbrief 7-10 Yield
Währung	CHF
Depotbank	Lombard Odier & Cie. AG
Revisionsgesellschaft	Ernst & Young

Zeichnungen und Rücknahmen

	Kat. I
Zeichnung	Die Ausgabe von Ansprüchen erfolgt in der Regel auf monatlicher Basis zum Monatsende. An jedem Zeichnungsdatum wird ein maximales totales Zeichnungsvolumen in Abhängigkeit von den jeweils verfügbaren Anlagemöglichkeiten am Hypothekenmarkt festgelegt.
Rücknahme	Ansprüche können mit einer Voranmeldefrist von 12 Monaten jeweils auf Monatsende (letzter voller Arbeitstag des Monats) zurückgegeben werden.
Valor	113.343.073
ISIN	CH1133430731
Investitionsgrösse	Mindestvolumen CHF 500'000
TER KGAST[1] in % p.a.	0.27%
Zusätzliche Kosten für Sourcing in %	0.11%
Gebühren pro Kapitalabruf *verbleiben in der Anlagegruppe*	CHF 150

[1] Die Betriebsaufwandquote TER KGAST deckt sämtliche Kosten mit Ausnahme der Transaktionskosten und der transaktionsbezogenen steuerlichen Abgaben ab; per 30.09.2024

Über die IST Investmentstiftung

Die IST Investmentstiftung wurde 1967 von 12 Pensionskassen als Non-Profit-Organisation gegründet und ist die grösste unabhängige Stiftung für Vorsorgegelder in der Schweiz. Sie verwaltet per 31.03.2025 für ihre gegenwärtig rund 420 Anleger ein Vermögen von rund CHF 10 Mrd., welches in 47 Anlagegruppen (Aktien, Obligationen, Hypotheken, Immobilien, Mischvermögen, Alternative Anlagen, Infrastruktur) investiert ist. Die IST verfolgt eine langfristige Strategie im Dienste der beruflichen Vorsorge und ist ausschliesslich den Interessen ihrer Anleger verpflichtet.

IST Investmentstiftung
Manessestrasse 87 | 8045 Zürich
Tel 044 455 37 00 | Fax 044 455 37 01
info@istfunds.ch | istfunds.ch

IST Fondation d'investissement
Avenue Ruchonnet 2 | 1003 Lausanne
Tél 021 311 90 56 | Fax 044 455 37 01
info@istfunds.ch | istfunds.ch

Disclaimer
Alle Dokumente zu den Anlagegruppen der IST Investmentstiftung werden ausschliesslich zu Informationszwecken erstellt und sind weder eine Empfehlung noch eine Aufforderung zur Zeichnung von Anteilen der genannten Anlagegruppen. Die allgemeinen Anlagegrundsätze und die spezifischen Anlagerichtlinien für die jeweiligen Anlagegruppen sind auf Anfrage bei der IST Investmentstiftung, Manessestrasse 87, 8045 Zürich erhältlich und auf der Website istfunds.ch verfügbar. Bitte lesen Sie diese Dokumente durch, bevor Sie Anlagen tätigen, und beachten Sie die Risiken. Hinweis: Es kann nicht garantiert werden, dass die genannten Anlagegruppen ihre Ziele erreichen. Der Wert einer Anlage kann zu- oder abnehmen.