

## Chef der Stiftung Hypotheka in Haft

Der Hypotheka drohen hohe Verluste. Nun zeigt sich: Obwohl 93 Pensionskassen 1,3 Milliarden in ihre Immobilienkredite steckten, unterliegt die Stiftung nicht den strengen Regeln der beruflichen Vorsorge.



Einmaliges Geschäftsmodell: Die Genfer Hypotheka vermittelte Hypothekarkredite in Tranchen. Foto: Steeve Iuncker-Gomez

### Philippe Reichen und Andreas Valda

Die Website der Genfer Stiftung Hypotheka war gestern zeitweise überlastet. Besorgte Arbeitnehmer wollten sich wohl persönlich ein Bild der Stiftung machen, nachdem bekannt geworden war, dass fast 100 Schweizer Pensionskassen mutmasslich zu viel Kredite an überbewertete Liegenschaften vergeben haben («Bund» von gestern). Für die Bewertung der finanzierten Wohnhäuser sowie faire Bemessung der Kredite war C.R., Direktor und Inhaber der Managementgesellschaft Hypotheka SA, verant-

wortlich. Er steht im Verdacht, mithilfe von Komplizen die Differenz zwischen Hypothek und Marktwert eingesackt zu haben. Gut informierte Kreise sprachen am Montag von zwei Deutschschweizer Immobilienunternehmern, die in die Affäre verwickelt seien.

Gemäss einer Meldung des Westschweizer Radiosenders RTS hat der Genfer Staatsanwaltschaft Yves Bertossa C.R. verhaftet und Ermittlungen gegen fünf bis sechs weitere Personen eröffnet. Bertossa, der gestern für den «Bund» nicht erreichbar war, geht einer Anzeige wegen Betrugs, ungetreuer Geschäftsführung

und Urkundenfälschung nach, die letzte Woche eingereicht wurde. Die Stiftung geht von einem Verlust von 20 bis 60 Millionen Franken aus.

### «Enorm grosser Spielraum»

Eine der potenziell geschädigten Pensionskassen ist jene der Beratungs- und Investitionsgesellschaft Coninco. Diese hat via Hypotheka SA selbst Kredite vergeben und empfahl auch Kunden, dies zu tun. Coninco-Immobilienpezialist Olivier Ferrari sagte gestern: «Die Stiftung hat uns benachrichtigt, dass zwei unserer Dossiers betroffen sind.» Nach Ana-

lyse der Unterlagen stellte er keine Auffälligkeiten fest. Die Schuldner hätten ihre Schuldzinsen bis anhin regelmässig bezahlt. Coninco arbeite seit 20 Jahren mit Hypotheka zusammen.

Nur einmal sei es zu einem Zahlungsausfall während sechs Monaten gekommen, der später vollständig beglichen wurde. Ferrari kennt aber den «enorm grossen Spielraum bei der Häuserbewertung». Davon spricht auch der Immobilienunternehmer Patrick Delarive. Er sagt, die Differenz zwischen Schätzung und Marktwert könne unter Umständen einen Millionenbetrag ausmachen, mehr noch, wenn Bewertungen «absichtlich nach oben gedrückt» würden. Delarive fragt sich, warum dies den Pensionskassen bei internen Kreditüberprüfungen nicht aufgefallen war. Die Systematik eines möglichen Betrugs soll nun die Prüfgesellschaft PricewaterhouseCoopers im Auftrag der Stiftung feststellen. Sie durchleuchtet unter den insgesamt 177 Dossiers alle jene mit einem Wert von über 20 Millionen Franken.

Das Geschäftsmodell der Hypotheka ist laut Branchenkennern einmalig. Sie hat kein eigenes Vermögen, sondern vermittelt Hypothekarkredite wie folgt: Die Stiftung prüft Kreditgesuche von Grossanlegern im Betrag von beispiels-

Dossier: Der PK-Skandal  
[www.pk-skandal.derbund.ch](http://www.pk-skandal.derbund.ch)

weise 20 Millionen Franken, stückelt den möglichen Kredit in Tranchen von beispielsweise einer Million Franken,

bietet sie mehrere Pensionskassen an und streut so das Risiko. Jede Pensionskasse erhält jährlich mehrere Antragsdossiers und entscheidet aufgrund dieser Unterlagen, ob sie sich beteiligt. Weitere, externe Beurteilungen werden in der Regel nicht eingeholt. Die Liegenschaft als Pfand wird auf den Namen der Pensionskasse ausgestellt. Ist ein Kredit gesprochen, besorgt Hypotheka das Zinsinkasso. Total belief sich ihr Kreditportfolio auf 1,3 Milliarden Franken.

Weil die Hypotheka kein eigenes Geld investiert, ist sie keine Anlagestiftung und untersteht nicht der Pensionskassenaufsicht, sondern der gewöhnlichen Stiftungsaufsicht. «Mangels rechtlicher Grundlage besteht keine Zuständigkeit der BVG-Aufsicht. Die Stiftung Hypotheka wurde deshalb an die Genfer Stiftungsaufsicht übergeben», sagte Manfred Hüsler, Direktor des Sekretariats der Oberaufsichtskommission BVG.

Die Anforderungen an eine gute Geschäftsführung (Good Governance), beispielsweise zur Vermeidung von Interessenskonflikten und Grundsätze der Unabhängigkeit, wie es das Gesetz über die berufliche Vorsorge (BVG) verlangt, muss sie nicht erfüllen. «Aufgrund dieser Sachlage gelten für die Hypotheka auch nicht die Governance-Bestimmungen, die für Vorsorgeeinrichtungen und Anlagestiftungen zur Anwendung kommen», bestätigt Hüsler.

### Offene Fragen

Laut Experten sind aus formaler Sicht drei Fragen offen:

● Warum akzeptierte die Stiftung, dass der gestern verhaftete Geschäftsführer bei der Betreibergesellschaft Hypotheka SA das Recht hatte, allein zu unterschreiben? Das Vieraugenprinzip galt nur in der Stiftung.

● Warum erfolgte die jährliche Revision der Stiftung und der Aktiengesellschaft durch die gleiche Revisionsstelle? Sie ist bei der Stiftung jetzt abgesetzt. Sie hätte die Marktwerte der Immobilien jährlich überprüfen müssen.

● Und warum ist kein unabhängiger Schätzexperte von der Stiftung bezeichnet, der öffentlich mit seinem Namen garantiert, dass die Bewertungen korrekt vorgenommen wurden?

Beteiligte Pensionskassen wundern sich. «Eine Einzelunterschrift ist aussergewöhnlich im Pensionskassenbereich», sagt Willi Berger, Direktor der Bündner Pensionskasse, die mit 20 Millionen Franken an Krediten der Hypotheka beteiligt ist. «Bei einer Überprüfung von Anlagen bestehen wir auf dem Vieraugenprinzip», ergänzt Christoph Müller, Vorsitzender Anlagekommission der Pensionskasse Nest, die 4 Millionen in Hypotheka-Kredite steckte.

Müller wie Berger präzisieren, dass ihnen keine Hinweise auf Verluste vorlägen. «Wir vertrauten den Kreditdossiers. Im Vertrag mit der Stiftung sowie in den Statuten steht, dass alle Immobilienschätzungen von unabhängigen Schätzexperten vorgenommen werden müssen», sagt Müller.