

Verordnung über die Vermögensbe- wirtschaftung der Personalvorsorge- kasse der Stadt Bern

Anlageverordnung; AVO
vom 22. Oktober 2018 (Stand 1. Dezember 2018)

Inhalt

1. Kapitel: Allgemeine Bestimmungen	3
Art. 1 Zweck	3
Art. 2 Anlagestrategie und Wertschwankungsreserve	3
Art. 3 Buchführung, Risiko-Management und Berichterstattung	4
Art. 4 Öffentliches Beschaffungswesen	4
2. Kapitel: Anlagen	4
Art. 6 Allgemeine Anlagegrundsätze	4
Art. 7 Grundsätze zu nachhaltige Anlagen	4
Art. 8 Nachhaltige Anlagen	5
Art. 9 Zulässige Anlagen, alternative Anlagen und Anlagen bei Arbeitgeberinnen	6
Art. 10 Einsatz derivativer Finanzinstrumente	6
Art. 11 Ausübung der Stimmrechte an den Generalversammlungen	6
3. Kapitel: Schlussbestimmungen	7
Art. 12 Inkrafttreten	7
Änderungen	8
.....	8
Anhang 1 Anlagestrategie (Art. 2 Abs. 1 AVO)	9
1. Grundlage der Anlagestrategie	9
2. Anlagebegrenzungen	9
4. Anlagestrategie und Bandbreiten	10
Anhang 2 Alternative Anlagen (Art. 8 Abs. 2 AVO)	11
1. Grundsätzliches	11
2. Zulässige Anlagen	11
3. Allgemeine Kriterien	11
4. Besondere Kriterien	12
4.1. Private-Equity	12
4.2. Infrastrukturfonds / nicht-kotierte Immobilienfonds	12
4.3. Hedge Funds	12
4.4. Commodities (Rohstoffe)	12
Anhang 3 Bewertung der Aktiven (Art. 3 Abs. 1 AVO)	13
1. Grundsatz	13
2. Wertschriften	13
3. Nichtkotierte Wertpapiere / Private-Equity	13
4. Hypotheken- und übrige Darlehen	13
5. Liegenschaften	13

22. Oktober 2018 (Stand 1. Dezember 2018)

Verordnung über die Vermögensbewirtschaftung der Personalvorsorgekasse der Stadt Bern (Anlageverordnung; AVO)

Die Verwaltungskommission der Personalvorsorgekasse der Stadt Bern,

gestützt auf

- Artikel 51a Absatz 2 Buchstabe m BVG¹ und
- Artikel 3 Absatz 3 Buchstabe e des Reglements vom 11. Mai 2017 über die Personalvorsorgekasse der Stadt Bern²

beschliesst:

1. Kapitel: Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck

Diese Verordnung legt im Rahmen des BVG³, der BVV²⁴ und der Swiss GAAP FER 26⁵ die Anlagepolitik, die Anlagestrategie und die Anlagegrundsätze fest, die bei der Bewirtschaftung des Vermögens der Personalvorsorgekasse der Stadt Bern (PVK) zu beachten sind.

Art. 2 Anlagestrategie und Wertschwankungsreserve

¹ Die Verwaltungskommission legt im Anhang 1 zu dieser Verordnung die Anlagestrategie fest. Grundlage bildet eine Asset-Liability-Management-Studie (ALM), die in der Regel alle drei bis fünf Jahre durchgeführt wird. In der Anlagestrategie werden die strategische Vermögensstruktur (Portfoliostrategie) und die taktisch zulässigen Bandbreiten festgelegt. Ebenso werden die erwartete Rendite, das erwartete Anlagerisiko sowie die Höhe der notwendigen Wertschwankungsreserve ermittelt.

² Die Wertschwankungsreserve bemisst sich nach der finanzökonomischen Methode und entspricht der notwendigen Reserve, um über einen Zeitraum von 3 Jahren mit einer 95 prozentigen Wahrscheinlichkeit eine Unterdeckung vermeiden zu können.

³ Die taktischen Bandbreiten dienen dazu, bei der Vermögensaufteilung und dem Rebalancing der Anlagen den kurz- und mittelfristigen Erwartungen der Finanzmärkte Rechnung tragen zu können. Durch Beschluss des Anlagekomitees dürfen bei marktbedingten Kursbewegungen oder bei illiquiden Anlagen die Grenzen der taktischen Bandbreiten vorübergehend über- oder unterschritten werden.

⁴ Das Anlagekomitee legt für jede Anlagekategorie einen transparenten Marktindex (Benchmark) als Vergleichsgrösse fest.

¹ Bundesgesetz vom 25. Juni 1982 über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge; SR 831.40

² Personalvorsorgereglement (PVR); SSSB 153.21

³ SR 831.40

⁴ Verordnung vom 18. April 1984 über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge; SR 831.441.1

⁵ Generally Accepted Accounting Principles / Fachempfehlungen zur Rechnungslegung von Personalvorsorgeeinrichtungen vom 1. Januar 2004

Art. 3 Buchführung, Risiko-Management und Berichterstattung

¹ Die Rechnungslegung erfolgt nach den Vorschriften der Swiss GAAP FER 26. Die Bewertungsgrundsätze für die Aktiven sind im Anhang 3 zu dieser Verordnung geregelt.

² Dem Risiko-Management wird mit einer breiten Diversifikation der Anlagen und der Vermögensverwaltung sowie einer laufenden Überwachung der Anlagetätigkeit und einer stufengerechten Berichterstattung Rechnung getragen.

³ Die periodische Berichterstattung hat so zu erfolgen, dass die verantwortlichen Organe die ihnen zugeordneten Kontrollfunktionen und Verantwortungen wahrnehmen können.

⁴ Das Anlagekomitee erlässt Vollzugsrichtlinien zur Überwachung und Berichterstattung.

Art. 4 Öffentliches Beschaffungswesen

¹ Die PVK als öffentlich-rechtliche Anstalt der Stadt Bern untersteht dem öffentlichen Beschaffungswesen.

² Tätigkeiten im Zusammenhang mit den Vermögensanlagen fallen indessen nicht unter das öffentliche Beschaffungswesen. Das Anlagekomitee erlässt Vollzugsrichtlinien zur Wahl von Vermögensverwalterinnen und -verwaltern oder von Fondsanlagen.

2. Kapitel: Anlagen**Art. 5** Allgemeine Anlagegrundsätze

¹ Das Vermögen der PVK ist ausschliesslich im Interesse der versicherten Mitarbeitenden und der Rentenbeziehenden zu bewirtschaften und zu verwalten.

² Die langfristige Anlagestrategie orientiert sich, unter Berücksichtigung der Risikofähigkeit der PVK, an der erforderlichen Rendite zur Erhaltung des Deckungsgrades.

³ Das Vermögen der PVK soll bei angemessener Risikoverteilung und unter Wahrung einer stetigen Zahlungsbereitschaft so angelegt werden, dass bei marktgerechten Erträgen die finanziellen Ziele der PVK erreicht werden können.

⁴ Die Anlagen der PVK sollen im Rahmen der Vorschriften von BVG und BVV2 auf Nachhaltigkeit ausgerichtet sein. Diese umfasst die Aspekte Umwelt, Soziales und gute Unternehmensführung. Nachhaltige Anlagen dürfen nicht zu einer wesentlichen Minderung des marktkonformen Ertrags führen.

⁵ Die Anlagen in Aktien und Obligationen werden vorwiegend indexnah und möglichst kosteneffizient bewirtschaftet. Aktive Bewirtschaftungsmethoden werden dann gewählt, wenn eine rein passive Bewirtschaftung nicht möglich ist oder mit grosser Sicherheit ein Zusatzertrag oder aber bei gleichem Ertrag ein tieferes Anlagerisiko erwartet werden kann.

⁶ Die Erwirtschaftung kurzfristiger Gewinne steht nicht im Vordergrund. Die Vermögensstruktur ist auf mittel- bis langfristige Markterwartungen auszurichten.

Art. 6 Grundsätze zu nachhaltige Anlagen

¹ Die PVK wirkt darauf hin, dass sich die Unternehmungen, an denen die PVK beteiligt ist, im Bereich der guten Unternehmensführung sowie des Sozial- und Umweltverhaltens weiterentwickeln, sowie die von der Schweiz ratifizierten internationalen Abkommen und Sanktionen einhalten.

² Die PVK unterstützt die 10 Prinzipien des UN Global Compact¹, welche die Unternehmen zur Einhaltung folgender Prinzipien auffordern:

- a. Schutz der Menschenrechte
 1. Unternehmen sollen den Schutz der internationalen Menschenrechte unterstützen und achten.
 2. Unternehmen sollen sicherstellen, dass sie sich nicht an Menschenrechtsverletzungen mitschuldig machen.
- b. Einhaltung von Arbeitsnormen
 3. Unternehmen sollen die Vereinigungsfreiheit und die wirksame Anerkennung des Rechts auf Kollektivverhandlungen wahren.
 4. Unternehmen sollen alle Formen von Zwangsarbeit bzw. erzwungener Arbeit ausschliessen.
 5. Unternehmen sollen sich für die Abschaffung von Kinderarbeit einsetzen.
 6. Unternehmen sollen sich für die Beseitigung von Diskriminierung bei Anstellung und Erwerbstätigkeit einsetzen.
- c. Schutz der Umwelt
 7. Unternehmen sollen im Umgang mit Umweltproblemen dem Vorsorgeprinzip folgen.
 8. Unternehmen sollen Initiativen ergreifen, um grösseres Umweltbewusstsein zu fördern.
 9. Unternehmen sollen die Entwicklung und Verbreitung umweltfreundlicher Technologien beschleunigen.
- d. Korruptionsbekämpfung
 10. Unternehmen sollen gegen alle Arten der Korruption eintreten, einschliesslich Erpressung und Bestechung.

Art. 7 Nachhaltige Anlagen

¹ Anlagen in Aktien und Obligationen von börsenkotierten Unternehmen sollen den Nachhaltigkeitsgrundsätzen entsprechen.

² Bei Mandaten mit Direktanlagen können Anlagen in einzelne Unternehmen ausgeschlossen werden.

³ Die PVK sucht zur effizienten Förderung der nachhaltigen Entwicklung der Unternehmen ein gemeinsames Vorgehen mit anderen Investoren und beteiligt sich bei einer spezialisierten Institution, die mit den grössten börsenkotierten Schweizer Unternehmen einen regelmässigen Dialog führt.

⁴ Die PVK überprüft und überwacht die Vermögensanlagen periodisch bezüglich potenzieller Verstösse gegen in der Schweiz demokratisch legitimierte Prinzipien. Sie beauftragt hierzu einen spezialisierten Anbieter, der aufgrund seiner Analysen Empfehlungen abgibt.

⁵ Die PVK setzt Unternehmen, welche die Nachhaltigkeitsprinzipien verletzen, auf eine Überwachungsliste.

⁶ Die PVK prüft und vollzieht nach Möglichkeit den Ausschluss von Unternehmen, welche die Nachhaltigkeitsprinzipien wiederholt und in grober Weise verletzen und kaum Aussicht auf eine

¹ Globaler Pakt zwischen der UNO und Unternehmen, um die Globalisierung sozialer und ökologischer zu gestalten

Verhaltensänderung besteht. Sie beachtet dabei die allgemeinen Anlagegrundsätze gemäss Artikel 5.

Art. 8 Zulässige Anlagen, alternative Anlagen und Anlagen bei Arbeitgeberinnen

¹ Die PVK legt ihr Vermögen in die nach Artikel 53 BVV2¹ zulässigen Anlagen an.

² Die Verwaltungskommission legt im Anhang 2 zu dieser Verordnung die besonderen Voraussetzungen und Rahmenbedingungen für alternative Anlagen gemäss Artikel 53 Absatz 1 Buchstabe e und Absatz 3 BVV2 fest.

³ Beteiligungen oder Darlehen bei angeschlossenen Unternehmungen sowie Hypothekendarlehen auf Liegenschaften, die den Arbeitgeberinnen zu mehr als 50 Prozent ihres Wertes als Industrie-, Gewerbe-, oder Geschäftsliegenschaft dienen, sind nur mit Garantie der Stadt Bern oder einer schweizerischen Bank möglich. Davon ausgenommen sind Kontokorrentkonten im Rahmen des üblichen Zahlungsverkehrs zwischen den Arbeitgeberinnen und der PVK.

Art. 9 Einsatz derivativer Finanzinstrumente

¹ Das Anlagekomitee regelt den Einsatz derivativer Instrumente auf Mandatsebene oder auf Ebene der Kollektivanlage. Die Bestimmungen von Art. 56a BVV2² sind jederzeit vollumfänglich einzuhalten.

² Das Anlagekomitee kann zur Absicherung von Währungs- und Marktrisiken oder zur Steuerung der taktischen Asset-Allokation (Portfolio-Strategie und taktische Bandbreiten) direkt derivative Instrumente einsetzen. Diese können sowohl an der Börse als auch Over-the-Counter (OTC) gehandelt werden. Bei OTC-Derivativen muss ein monatliches Pricing sichergestellt sein. Die Gegenparteien müssen mindestens über ein Kurzfrist-Rating nach Standard & Poors (oder gleichwertig) von A-1 verfügen.

³ Das Anlagekomitee kann zur Währungsabsicherung oder zur Steuerung der taktischen Asset-Allokation auch Mandate vergeben, die Markt-, Zins- und Währungsrisiken ausschliesslich über derivative Instrumente steuern.

Art. 10 Ausübung der Stimmrechte an den Generalversammlungen

¹ Die Ausübung der Aktionärsrechte wird gemäss Artikel 49a Absatz 2 BVV2³ und der Verordnung vom 20. November 2013 gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV)⁴ wie folgt geregelt:

- a. Die PVK nimmt ihre Aktionärsrechte bei schweizerischen Aktiengesellschaften im Sinne ihrer Versicherten wahr, insbesondere für folgende Anträge:
- Wahlen (Mitglieder des Verwaltungsrates, des Präsidiums, der Mitglieder des Vergütungsausschusses und der unabhängigen Stimmrechtsvertretung);
 - Vergütungen (Gesamtbeträge an den Verwaltungsrat, die Geschäftsleitung und den Beirat);
 - Statutenänderungen zur Thematik Vergütungen (Rahmenbedingungen).

Für die Beurteilung der Anträge orientiert sich die PVK am langfristigen Interesse der Aktionäre und den Grundsätzen Rendite, Sicherheit, Liquidität und Nachhaltigkeit. Im Zentrum steht dabei das dauernde Gedeihen der PVK.

¹ SR 831.441.1

² SR 831.441.1

³ SR 831.441.1

⁴ SR 221.331

Das Anlagekomitee erteilt soweit möglich den Vermögensverwalterinnen und -verwaltern oder den Depotbanken entsprechende Stimmrechtsinstruktionen.

- b. Bei ausländischen Aktien verzichtet die PVK in der Regel auf die Wahrnehmung des Aktienstimmrechtes. Das Anlagekomitee kann das Stimmrecht an dafür spezialisierte Institutionen übertragen.

² Das Anlagekomitee kann zur Förderung der guten Unternehmensführung bei Firmen den Beitritt zu entsprechenden Interessengruppierungen beschliessen oder externe Beratungsdienstleistungen im Zusammenhang mit der Wahrnehmung der Aktionärsrechte in Anspruch nehmen.

3. Kapitel: Schlussbestimmungen

Art. 11 Inkrafttreten

¹ Diese Verordnung tritt am 1. Dezember 2018 in Kraft.

² Die Verordnung über die Vermögensbewirtschaftung der Personalvorsorgekasse der Stadt Bern vom 22. März 2013 wird aufgehoben.

Bern, 22. Oktober 2018

Namens der Verwaltungskommission

Michael Aebersold
Präsident

Michel Berger
Vizepräsident

Änderungen

<i>Datum der Änderung</i>	<i>Erlass (Titel / SSSB-Nr.)</i>	<i>Geänderte Artikel</i>	<i>Inkrafttreten</i>

Anhang 1

Anlagestrategie (Art. 2 Abs. 1 AVO)

vom 22. Oktober 2018, gültig ab 1. Dezember 2018

1. Grundlage der Anlagestrategie

Die Anlagestrategie der PVK basiert auf der Asset-Liability-Management-Studie (ALM) der c-alm ag vom 30. Juni 2017. Sie wurde von der Verwaltungskommission an ihrer Sitzung vom 1. Dezember 2017 mit Inkrafttreten per 1. Januar 2018 beschlossen.

2. Anlagebegrenzungen

Der strategische Anteil der Immobilien liegt aufgrund der Asset-Liability-Management-Studie (ALM) der c-alm ag vom 30. Juni 2017 mit 38 Prozent über der Kategorienbegrenzung gemäss Artikel 55 BVV2. Gemäss ALM-Studie kann bei einem höheren Immobilienanteil die angestrebte Zielrendite bei tieferem Risiko erreicht werden, womit die Vorgaben von Artikel 50 BVV2 erfüllt werden.

3. Alternative Anlagen

Alternative Anlagen werden separat ausgewiesen. Ihrem Risiko-Rendite-Profil entsprechend werden sie als Ergänzungsstrategie einer entsprechenden Anlagekategorie zugeordnet. Sie dürfen 9 Prozent der gesamten Vermögensanlagen nicht übersteigen.

Das Gesamtrisiko der Anlagen darf sich durch den Einsatz von alternativen Anlagen gegenüber der Anlagestrategie nicht erhöhen.

4. Anlagestrategie und Bandbreiten

Anlagekategorie	Anlage-Strategie	Taktische Bandbreiten		BVV2 Begren-zungen
		Mini-mum	Maxi-mum	
Liquidität / Festgelder	1 %	0 %	5 %	
Obligationen CHF	9 %	7 %	11 %	
Obligationen Ausland FW (CHF gehedged)	7 %	5 %	9 %	
Ergänzungsstrategien Obligationen	4 %	0 %	5 %	
Hypotheken	9 %	6 %	12 %	50 %
Immobilien CH	30 %	23 %	37 %	30 %
Immobilien Ausland	4 %	2 %	6 %	10 %
Ergänzungsstrategien Immobilien	4 %	0 %	5 %	
Aktien CH	16 %	11 %	21 %	50 %
Aktien Ausland	12 %	8 %	16 %	
Ergänzungsstrategien Aktien	4 %	0 %	5 %	
Total	100 %			
Total Immobilien	38 %	31 %	45 %	50 %
Total Alternative Anlagen (Ergänzungsstrate-gien)	9 %	0 %	13 %	30 %
Total Aktien	30 %	22 %	36 %	50 %
Total Fremdwährungen	20 %	14 %	24 %	30 %
pro Schuldner				10 %
pro Immobilie				5 %
pro Beteiligung				5 %
Erwartete Rendite (geom.)	2.9 %			
Risiko (Standardabweichung)	7.2 %			
Erforderliche Wertschwankungsreserve	17.8 %			

Kriterien für die Berechnung der Wertschwankungsreserve:
Sollrendite 2.9 %, Zeithorizont 3 Jahre, Sicherheitsniveau 95 %

Anhang 2 **Alternative Anlagen** (Art. 8 Abs. 2 AVO)

vom 22. Oktober 2018, gültig ab 1. Dezember 2018

1. Grundsätzliches

Gemäss Artikel 53 Absatz 1 Buchstabe e BVV2 sind alternative Anlagen, wie Hedge Funds, Rohstoffe, Private Equity, Insurance Linked Securities zulässig, soweit keine Nachschusspflicht besteht. Alternative Anlagen dürfen nur mittels diversifizierter kollektiver Anlagen, diversifizierter Zertifikate oder diversifizierter strukturierter Produkte vorgenommen werden.

Alternative Anlagen unterliegen aufgrund ihrer besonderen Charakteristiken (u.a. geringere Transparenz, eingeschränkte Liquidität) erhöhten Risiken. Diesen sind durch besondere Anforderungen bezüglich Auswahlkriterien und Überwachungsmassnahmen Rechnung zu tragen. Die Wahl alternativer Anlagen erfolgt in Zusammenarbeit mit fachmännischer, externer Unterstützung.

2. Zulässige Anlagen

Als Ergänzungsstrategien für die einzelnen Anlagekategorien sind folgende alternative Anlagen zulässig:

Obligationen

- Wandel- und Optionsanleihen
- Insurance-Linked Securities
- Inflationsgeschützte Anleihen
- Hochverzinsliche Anleihen (nicht Investmentgrade)
- Senior Secured Loans
- Emerging Market Debts

Immobilien

- Infrastrukturfonds
- Nicht-kotierte Immobilienfonds

Aktien

- Private-Equity Fonds (nicht-kotierte Aktien)
- Fonds für Mezzanine Anleihen
- Hedge Funds
- Rohstoffe

3. Allgemeine Kriterien

Die alternativen Anlagen müssen folgende Kriterien erfüllen:

- der Innere Wert muss mindestens quartalsweise ausgewiesen und jährlich durch eine unabhängige, renommierte Revisionsstelle geprüft werden;
- die Bewertungsbasis und die Einzelinvestments sind in der Berichterstattung offen zu legen;
- auf der Ebene Fund of Funds sind Fremdmittel nur zur Liquiditätsteuerung erlaubt;
- geschlossene Fonds haben eine maximale Laufzeit von 14 Jahren, offene Fonds verfügen in der Regel mindestens über eine quartalsweise Liquidität;

- die einzelnen Fonds und deren Anlagen sind angemessen diversifiziert;
- ein Überzeichnen ist bei gestaffeltem Kapitalabruf für geschlossene Fonds bis maximal 150 Prozent der Zielgrösse zulässig.

4. Besondere Kriterien

4.1. Private-Equity

Private-Equity-Anlagen können über Fonds, Dachfonds, Anlagestiftungen, Limited Partnership Agreements oder Beteiligungsgesellschaften getätigt werden.

Die Anlagen sind nach Regionen, Sektoren und Finanzierungsstadien zeitlich gestaffelt zu diversifizieren.

Die Bewertung hat nach branchenüblichen Ansätzen (z.B.: European Venture Capital Association Standards) zu erfolgen.

4.2. Infrastrukturfonds / nicht-kotierte Immobilienfonds

Anlagen sind über nicht-kotierte Immobilienfonds, Anlagestiftungen oder Limited Partnership Agreements möglich.

Ein Einzelinvestment darf nicht mehr als 20 Prozent des Fonds ausmachen.

4.3. Hedge Funds

Hedge Funds verfolgen nicht-traditionelle Anlagestrategien, die alternative Risikoprämien erzielen sollen.

Es sind nur Anlagen in Fund of Funds (Dachfonds), Anlagestiftungen oder Investitionen in Einzelfonds über Verwaltungsmandate (z. B. Managed Accounts) möglich.

Einzelfonds können im Rahmen ihrer Portfoliostrategie auch Fremdkapital und Derivativinstrumente einsetzen oder Leerverkäufe tätigen.

Ein einzelner Zielfonds darf nicht mehr als 10 Prozent des Dachfonds ausmachen.

4.4. Commodities (Rohstoffe)

Anlagen sind im Rahmen von diversifizierten Kollektivanlagen, Anlagestiftungen, Zertifikaten oder Verwaltungsmandaten möglich.

Commodities-Anlagen erfolgen in börsengehandelten Rohstoff-Terminkontrakten oder direkten Beteiligungen an Unternehmen aus der Rohstoffbranche.

Anlagen in Terminkontrakten von Nahrungsmitteln (Soft Commodities) sind aus ethischen Überlegungen nicht zulässig.

Anhang 3

Bewertung der Aktiven (Art. 3 Abs. 1 AVO)

vom 22. Oktober 2018, gültig ab 1. Dezember 2018

1. Grundsatz

Die Bewertung aller Aktiven erfolgt zum Marktwert per Bilanzstichtag, unter Berücksichtigung der Bestimmungen von Swiss GAAP FER 26¹ und unter Vorbehalt der folgenden Bestimmungen.

2. Wertschriften

Die Bewertung der Wertschriften erfolgt zu Marktwerten.

3. Nichtkотиerte Wertpapiere / Private-Equity

Nicht-kotierte Wertpapiere werden zum letztbekanntem inneren Wert (Net-Asset-Value) bewertet. Bei Anlagefonds und Anlagestiftungen ist der Rücknahmepreis massgebend.

Falls weder ein aktueller Marktwert noch ein innerer Wert feststellbar ist, werden diese Anlagen zu Einstandspreisen abzüglich erkennbarer Werteinbussen bilanziert.

4. Hypotheken- und übrige Darlehen

Hypotheken- und übrige Darlehen werden zum Nominalwert abzüglich betriebswirtschaftlich notwendiger Wertberichtigungen bilanziert.

5. Liegenschaften

Für indirekte Immobilienbeteiligungen gelten die oben erwähnten Bewertungsgrundsätze.

Bei direkten Immobilienanlagen wird der Verkehrswert nach der Discounted Cashflow Methode (DCF) ermittelt. Der Verkehrswert wird jährlich summarisch nachgeführt und ist mindestens alle fünf Jahre durch eine externe, unabhängige Stelle zu überprüfen. Latente Steuern und Verkaufsprovisionen werden nur bei den Liegenschaften zurückgestellt, die zum Verkauf bestimmt sind.

Der Diskontierungssatz basiert auf der Rendite der zehnjährigen Bundesobligation mit einem Zuschlag von +125 Basispunkten. Dieser wird jährlich an den gleitenden, zwanzigjährigen Renditedurchschnitt zehnjähriger Bundesobligationen mit Zuschlag angepasst. Beim Diskontierungssatz zur Bestimmung des Barwerts kann je nach Indexierungshöhe der Mieten ein Abschlag berücksichtigt werden.

Miteigentumsanteile werden basierend auf der offiziellen Schätzung der Miteigentümerschaft oder einer eigenen Schätzung bilanziert. Um der beschränkten Liquidität von Miteigentumsanteilen Rechnung zu tragen, wird zur Berechnung des Bilanzwertes der letztbekannte Schätzwert mit Faktor 0,95 multipliziert.

Neue Liegenschaften werden im ersten Jahr in der Regel zum Kaufpreis bilanziert.

¹ Generally Accepted Accounting Principles / Fachempfehlungen zur Rechnungslegung von Personalvorsorgeeinrichtungen vom 1. Januar 2004