

## Protokoll der 34. Delegiertenversammlung der CoOpera Sammelstiftung PUK (CSPUK) vom 27. Juni 2018 in Walkringen, Rütthubelbad

Anwesend:	75 Personen
Entschuldigt:	140 Personen
Gäste:	Udo Auch (Musik) Michael Martig (Referent) Peter Schmid (Referent)

### 1. Begrüssung zur Delegiertenversammlung

Peter Tschannen begrüsst alle Gäste, Delegierten, Mitglieder Anlageausschuss, alle Mitglieder Stiftungsrat und die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der CoOpera Sammelstiftung PUK (CSPUK).

### 2. Musikalische Einstimmung

Udo Auch führt mit seinem Akkordeon mit vielseitigen und virtuellen Musikstücken durch zwei Jahrhunderte.

### 3. Technischer Zinssatz

Der PK-Experte der CSPUK, Martin Schnider, geht in seiner Präsentation auf den Begriff «Technischer Zins» ein. Anschliessend seine Zusammenfassung dazu:

- Der technische Zinssatz ist der Diskontsatz, mit dem sich die Vorsorgekapitalien, die technischen Rückstellungen sowie die Finanzierung einer Vorsorgeeinrichtung bestimmen lassen.
- Gestützt auf eine Empfehlung des Experten für berufliche Vorsorge, legt der Stiftungsrat den technischen Zinssatz fest.
- Bei seiner Empfehlung berücksichtigt der Experte für berufliche Vorsorge die Struktur und die Merkmale der Vorsorgeeinrichtung und beachtet, dass der empfohlene technische Zinssatz mit einer angemessenen Marge unterhalb der Rendite liegt, die aufgrund der Anlagestrategie zu erwarten ist.
- Bei der Abgabe seiner Empfehlung stützt er sich auf den in der Fachrichtlinie FRP4 definierten technischen Referenzzinssatz.
- In begründeten Fällen kann der technische Zinssatz höher als der Referenzzinssatz festgelegt werden.
- Der Referenzzinssatz per 31.12.2017 liegt bei 2.0%, der technische Zinssatz der CoOpera bei 2.75%. Je nach Entwicklung des Referenzzinssatzes wird eine weitere Senkung des technischen Zinssatzes unumgänglich sein. Dies kann auch über den Aufbau einer Rückstellung erfolgen.
- Eine Senkung des technischen Zinssatzes ist konsequenterweise auch mit einer weiteren Senkung der Umwandlungssätze verbunden.

Herr Martin Schnider steht für Fragenstellungen zur Verfügung. Es werden aber keine Fragen gestellt.

### 4. Jahresrückblick/Geschäftsgang/Informationen/Jahresrechnung 2017

Die Delegierten haben von uns vor einigen Wochen mit der Einladung zu dieser Delegiertenversammlung die Kurzberichte der PUK und ihrer Töchter erhalten. Dazu gab es jeweils ein Hinweis auf die detaillierte Jahresrechnung 2017, die wir auf unserer Website ins Netz gestellt haben. Wir haben uns den Druck wie schon im Vorjahr aus ökologischen Gründen gespart.

Vorerst zusammenfassend einige **Eckpunkte aktuell** der CoOpera Sammelstiftung PUK:

	Berichtsjahr	Vorjahr
Anzahl angeschlossene Betriebe:	555	500
Anzahl versicherte Personen:	6385	5800
Anzahl Rentner total:	1236	1050

Performance in %:	4.06	1.76
Gesetzlicher Deckungsgrad in %:	105.40	107.15
Verzinsung Altersguthaben in %:	1	1.5
Anlagevermögen in Mio CHF:	733	680
Anzahl Mitarbeitende CSPUK:	14	(14)
Vollzeitstellen:	12	(12)

Durch die erheblichen Kursgewinne beim Euro und die höhere Bewertung der Immobilien haben wir eine Performance von 4,06% erreicht. Trotzdem ist der gesetzliche Deckungsgrad gesunken, weil wir eben den TZ reduziert haben, denn damit steigen die Deckungskapitalien auf den Renten. Der gesetzliche Deckungsgrad beträgt nun 105,4%.

Wie eben von Herrn Schnider dargestellt, besteht ein erheblicher Druck, den technischen Zinssatz zu senken, weil die Renditen durch das allgemeine Zinsniveau, namentlich bei den Obligationen, Hypotheken, Darlehen und infolge auch bei den Immobilien (Stichwort Referenzzinssatz), in den letzten Jahren stark gesunken sind. Deshalb haben wir uns entschieden, die bisher sehr vorsichtig bewerteten Immobilien mit einem etwas tieferen Kapitalisierungszinssatz zu bewerten. Daraus ergab sich einen Bewertungsgewinn von rund 7 Mio. Damit konnten wir den technischen Zinssatz von 3% auf 2.75% reduzieren. Eine weitere Senkung des TZ haben wir in den kommenden Jahren vorgesehen.

Zum Thema Wertschwankungsreserven und Bewertungsgewinne Immobilien finden sich im Anhang zu diesem Protokoll zwei Folien mit Details zur genaueren Übersicht.

Vermögensaufteilung **per 30.04.2018** CoOpera Sammelstiftung PUK (CSPUK):

	<b>Total in Mio CHF</b>	<b>in % der Bilanzsumme</b>
Liquidität:	58	8%
Obligationen:	93	13%
Darlehen, Hypotheken, Festgelder:	239	33%
Aktien Inland:	0	0
Alternative Anlagen:	55	7%
Liegenschaften (direkt/indirekt)	288	39%

Alle weiteren Einzelheiten zu unserer Bilanz und Erfolgsrechnung können Sie unserem detaillierten Jahresbericht 2017 entnehmen. Dazu gibt es von Herrn Maeder keine weiteren Bemerkungen.

Daniel Maeder öffnet die Runde für Fragen und Anregungen zur Jahresrechnung und/oder zu unseren Anlagen. Es gibt keine Wortmeldungen.

## **5. Bericht aus dem Stiftungsrat, Dialog mit Raymond Dettwiler (RD)**

Raymond Dettwiler ist Mitglied im Stiftungsrat der CSPUK und zuständig für Kommunikation. Er will interaktiv mit den anwesenden Gästen und Delegierten ins Gespräch kommen:

Im 2017 hatte man das Gefühl gehabt, alles rede von Nachhaltigkeit. Nicht so die CoOpera. Für sie sind das Alltäglichen. Er geht auf Fragen aus dem Publikum ein und versucht sie auch gerade zu beantworten.

**Werte zu unserer Anlagepolitik:** was schätzen Sie als Versicherte an unserer Anlagepolitik? Dazu einige Stichworte:

- Möglichst Boden der Spekulation entziehen.
- Nicht an der Börse spekulativ tätig.
- In Ökologische, soziale Projekte investieren.
- Transparenz (u.a. Jahresbericht)
- Bewusstsein für Geld- und Bodenfrage.
- Geld in die Realwirtschaft und sinnvolle Projekte investieren.
- Gesellschaftliche Fragen zum Thema machen (Begegnung mit dem Mensch, der Mensch als Mittelpunkt).

### **Zukunftsanliegen und Wünsche:**

- Einflüsse einer platzenden Immobilienblase. Wie gehen wir mit einer solchen Frage um?
- Welche Auswirkung hat ein Anlageentscheid?
- Kommunikation als Positionierung (nicht Augenwischerei), genauere Profilierung.
- Altersvorsorge ist nicht nur eine Geldfrage, sondern eine Frage der gesunden Gesellschaft/Wirtschaft.
- Was gehört in ein Leitbild oder wie schärfen wir unser Profil nach aussen?

Nach einer **Pause** mit kulinarischen Leckereien und regem Austausch geht es in den 2. Teil.

## **6. Rüttihubelbad – gelebte Vielfalt, Referat Michael Martig**

Michael Martig (Geschäftsführer Stiftung Rüttihubelbad) berichtet über die gelebte Vielfalt bei der Stiftung Rüttihubelbad.

Als Geschäftsleiter stellt Michael Martig die vielfältige Stiftung Rüttihubelbad vor, bei welcher die CoOpera Sammelstiftung PUK heute zu Gast ist. Der Impuls für dieses Sozial- und Kulturwerk geht auf das Jahr 1984 zurück, als in Bern der «Gemeinnützige Verein für ein Altersheim auf anthroposophischer Grundlage» gegründet wurde. Dieser Verein hat 1986 die Stiftung Rüttihubelbad gegründet, um für seine Aufgabe das alte Rüttihubelbad zu erwerben. Im Jahr 1994 wurde das Bauwerk vollendet und eingeweiht. Es beinhaltet ein Alterswohn- und Pflegeheim, eine Sozialtherapeutische Gemeinschaft, ein Hotel/Restaurant, Kultur- und Bildungsangebote sowie seit 2004 das Sensorium, ein Museum der Sinne.

Ein wichtiges Prinzip des Rüttihubelbads wird bereits aus den ganz unterschiedlichen Gebäuden klar, die alle miteinander verbunden sind: Vielfältig sein, aber Synergien nutzen. In diesem Sinn wurde die gebaute Vielfalt auch immer wieder bestätigt – zuletzt in der Strategie 2022, unter anderem mit den Worten: Das Rüttihubelbad ist ein einzigartiges und vielfältiges Ganzes. Jeder Teil spiegelt das Ganze.

## **7. Wohin mit unserem Boden? Referat Peter Schmid**

Peter Schmid ist Präsident der Allg. Baugenossenschaft Zürich und des Schweizerischen Verbands für Wohnungswesen, Sektion Zürich und auch Präsident unserer Tochtergesellschaft Terra Schweiz AG. Er hat eine Beratungsfirma für die Beratung von Unternehmen im Nonprofit-Bereich. Seit Referatsthema lautet wie folgt:

### **Wohin mit unserem Boden - Mehr gemeinnütziger Wohnungsbau tut not**

Zusammenfassung des Referats von Peter Schmid anlässlich der Delegiertenversammlung der Sammelstiftung Coopera PUK vom 27. Juni 2018 im Rüttihubelbad.

Während die Teuerung in der Schweiz seit dem Jahr 2000 rund 8% ausmacht, sind die Mieten um rund 25% gestiegen. Das obwohl sie wegen der sinkenden Hypothekarzinsen eigentlich stark hätten sinken müssen. Die Mieten in der Schweiz sind somit um insgesamt rund CHF 15-19 Milliarden zu hoch wovon insbesondere die Hausbesitzenden und Banken profitieren.

In Zentren wie die Stadt Zürich ist die Entwicklung noch extremer. Dort verschwindet immer mehr günstiger Wohnraum. Die Gründe dafür sind vielfältig. Es ist einerseits der hohe Nachfragedruck und wie bereits ausgeführt, dass die Mieten bei Senkung des Referenzzinses nicht weitergegeben wurden. Dazu kommen insbesondere institutionelle Anleger, die bei jedem Wohnungswechsel die Mieten erhöhen, Leerkündigungen aussprechen um mit minimalen Sanierungen dann höhere Mieten zu erzielen. Ein weiterer Grund sind bei einer starken Bautätigkeit auch die höheren Neumieten bei Neubauten. Auch wenn es viele Vermieter/innen gibt, die die sehr anständig sind bzw. nach ethischen oder sozialen Grundsätze vermieten, nimmt deren Zahl ab.

Was sind die Einflussfaktoren auf den Liegenschaften Markt? Raum- und Zonenpläne bestimmen die überbaubaren Flächen, die Lage sowie Investitionen der öffentlichen Hand die Lagequalität, Tiefe Steuern und Abgaben führen zu einer höheren Zahlungsbereitschaft und Preisen, ebenfalls die Erstellung von durch Steuerabzüge subventioniertes Eigentum. Ebenfalls bestimmend ist die Nachfrage aber auch die Finanzmarktbedingungen und die gesetzlichen Regelungen. Der Markt ist insbesondere über Zonenpläne, Investitionen der öffentlichen Hand, Steuern und Abgaben stark reguliert aber auch subventioniert. Von einem «freien Markt» kann in der Schweiz nicht gesprochen werden.

In vielen Gebieten der Schweiz finden Menschen mit einem begrenzten Einkommen keine adäquate Wohnung mehr. Sie werden mehr und mehr verdrängt. Der steigende Anteil an Eigentumswohnungen führt zu einem höheren Flächenkonsum für und damit zu einer grösseren Zersiedelung. Die Infrastrukturkosten pro Bewohner steigen damit. Es braucht mehr Strassen und ÖV um in die Zentren zu gelangen. Damit verbunden sind grosse volkswirtschaftliche Verluste, und es entstehen höhere Mieten. Infolge der Segregation besteht die Gefahr, dass der soziale Zusammenhalt und eine gute soziale Durchmischung weniger werden und das Vereinsleben in den reichen Gemeinden und Städten abnimmt diese Orte langsam «ausbluten». Dazu kommen höhere Fürsorge- und Ergänzungsleistungen, weil die öffentliche Hand auch steigende Wohnkosten übernehmen muss. Das alles führt schlussendlich zu hohen Folgekosten für die öffentliche Hand, die durch die privaten Gewinne auf dem Immobilienmarkt nicht getragen werden.

Was sind die Lösungsansätze. Ganz fundamental (aber nicht realistisch) wäre eine Revision des Bodenrechts. Wenn der Boden nicht mehr privat besessen, sondern allen gehören würde nur noch -gegen Entgelt - genutzt werden könnten würden sich viele der Probleme lösen. Eine weitere Möglichkeit stellt eine verstärkte Grundstück-gewinnsteuer und Mehrwertabgabe dar. Dam könnte wenigstens mehr an die Folgekosten der öffentlichen Hand geleistet und die «Ungerechtigkeit» gemildert werden. Als letzte Variante besteht die Möglichkeit mehr Boden der Spekulation zu entziehen. Dies durch die öffentliche Hand, Stiftungen aber insbesondere auch durch die Stärkung der Träger des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Zum gemeinnützigen Wohnungsbau gehören Träger mit verschiedensten Rechtsformen. Sie müssen jedoch den Bedingungen des Bundesamtes für Wohnungswesen entsprechen und es darf kein Gewinn (mit Ausnahme einer massvollen Verzinsung des Anteil- oder Aktienkapitals) der Organisation entzogen und so die Kostenmiete angewandt werden. Das führt schlussendlich auch zu den tieferen Mieten der Gemeinnützigen. Insbesondere mit den Genossenschaften können auch die demokratische Mitwirkung der Mietenden gefördert werden.

In der Realität besteht aber in der Schweiz (entgegen dem Ausland) nur eine minimale Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Der Bund unterstützt die Genossenschaften mit Darlehen als Eigenkapitalersatz und günstigen Finanzierungen. Das kostet ihn aber nichts und so besteht auch keine Subventionierung. Auch die meisten Kantone kennen keine wirkliche Wohnbauförderung. So der Kanton Zürich der nur Darlehen für die Vergünstigung von Wohnungen für Haushalte mit beschränktem Einkommen gibt wovon der gemeinnützige Wohnungsbau selbst nicht profitiert. Auch bei den Gemeinden gibt es wenige, die Genossenschaften mit der Abgabe von Land oder mit Darlehen oder Beteiligungen unterstützen. Ausnahme sind Städte wie Zürich, Genf, Lausanne, Basel und Bern wo die politische Unterstützung wegen der steigenden Mieten ebenfalls steigt. Mit dem gemeinnützigen Wohnungsbau sind viele Vorteile verbunden. So steht mit den günstigeren Mieten mehr für den Konsum zur Verfügung. Dank Belegungsvorschriften brauchen die Bewohner/innen weniger Fläche. Das hilft gegen die Zersiedelung und spart die öffentliche Hand Kosten. Dazu kommt die bessere soziale Durchmischung, mehr Nachbarschaft und gemeinschaftliches Engagement und damit weniger Sozialkosten für die öffentliche Hand aber auch weniger Gewinnabfluss aus Immobiliengewinnen ins Ausland. Alles Vorteile die eine stärkere Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus rechtfertigen.

Trotzdem: Der Marktanteil des gemeinnützigen Wohnungsbaus ist in den letzten Jahren weiter gesunken. Die Wohnbaugenossenschaften sind auf einem Anteil von 3.6% an allen Wohnungen der Schweiz, alle Gemeinnützigen rund 5%.

Die Gründe dafür sind vielfältig. Viele Gemeinnützige sind «eingeschlafene» und bauen nicht weiter. Wenige Gemeinden oder Kantone bauen selbst noch Wohnungen. Die die bauen wollen haben das Problem, zu zahlbarem Land zu kommen, die Wohnbauförderung in der Schweiz hat zudem abgenommen und die Immobilienwirtschaft leistet politischen Widerstand gegen die Gemeinnützigen. Weil der politische Leidensdruck zu schwach ist kann das auch nicht geändert werden.

Es bräuchte deshalb mehr politische Einsicht und weniger Schwarz/Weiss Denken aber auch gleiche Spiesse für alle → Wohnbauförderung als Kompensation für Marktnachteile der steuerlichen Eigentumsförderung. Dabei ginge es nicht um Subventionen, sondern Investition in den sozialen Frieden und in die volkswirtschaftliche Effizienz.

Was können wir tun? Wir können die bestehenden Gefässe aktivieren und Mehr neue Gefässe schaffen, die helfen Boden der Spekulation zu entziehen. Beispiele dafür sind in der deutschen Schweiz die Logis Suisse AG und

die Terra Schweiz AG und Habitare Schweiz AG. Die letzteren wurden durch die Coopera gegründet und kaufen Mehrfamilienhäuser in der ganzen Schweiz, um so zu helfen mehr gemeinnützigen Wohnraum zu schaffen. Dies mit der Vision, dass der Boden unveräusserbar in der Terra Schweiz AG gesichert werden soll und die Liegenschaften der Habitare Schweiz AG und beide als Volksaktiengesellschaften der Bevölkerung gehören sollen.

Herr Peter Schmid steht für Fragenstellungen zur Verfügung. Es werden aber keine Fragen gestellt.

#### **6. Fragen aus den Plenum:**

Es gibt drei Fragen/Feststellungen zu den Themen Risiken und Renditen, stille Reserven und zum «Technischen Zinssatz». Diese Fragen werden direkt vom Moderator Peter Tschannen und Geschäftsführer Daniel Maeder beantwortet.

Das Thema Französischübersetzungen wird auch kurz zum Thema. Der Stiftungsrat der CoOpera Sammelstiftung PUK wird sich zu diesem Thema noch beraten.

Sonst gibt keine weiteren Wortmeldungen.

#### **7. Schlusswort von Peter Tschannen**

Peter Tschannen verabschiedet alle Delegierten, Gäste und Freunde der Delegiertenversammlung der CoOpera Sammelstiftung PUK und dankt für das Kommen und die gut organisierte Gastfreundschaft und wünscht allen eine gute Rückkehr nach Hause.

Schluss der Delegiertenversammlung: 16.24Uhr

**CoOpera Sammelstiftung PUK**

Für das Protokoll:  
gez. Markus Wegmüller

#### **Anhang:**

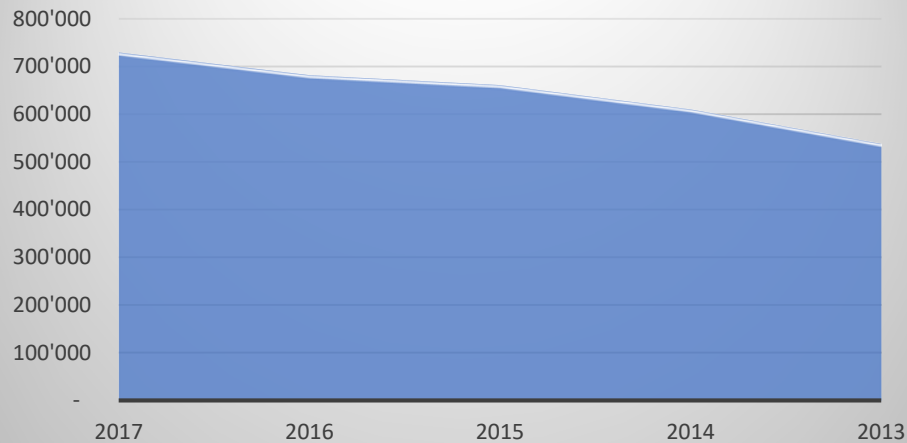
2 Folien von Daniel Maeder zum Thema Wertschwankungs- und Bewertungsgewinne Immobilien.

# Jahresabschluss 31.12.2017

Kennzahlen zum Jahresergebnis	Berichtsjahr	Vorjahr
Ergebnis vor Auflösung der Wertschwankungsreserve	8'306'286	-13'042'606
Kurs- und Währungsgewinne insgesamt (netto)	6'313'013	2'325'837
Kurs- und Währungsverluste auf Wertschriften	-1'158'156	-1'728'279
Kurs- und Währungsgewinne auf Wertschriften	2'525'656	907'561
Bewertungsgewinne Immobilien (netto)	7'027'338	-936'344

# Kennzahlen

## Gesamtvermögen



### 03.6.3 Zielgrösse und Berechnung der Wertschwankungsreserve

	2017 CHF	2016 CHF
Stand der Wertschwankungsreserve am 1.1.	44'329'078.19	31'286'472.56
Auflösung zugunsten der Betriebsrechnung	-	-
Zuweisung zulasten der Betriebsrechnung	8'306'286.02	13'042'605.63
<b>Wertschwankungsreserve total gemäss Bilanz</b>	<b>36'022'792.17</b>	<b>44'329'078.19</b>
<b>Zielgrösse der Wertschwankungsreserve (Betrag)</b>		
Soll Wertschwankungsreserven gemäss Reglement	52'906'974.69	48'475'850.66
<b>Effektive Wertschwankungsreserve in % der Soll-Wertschwankungsreserven</b>	<b>68.1%</b>	<b>91.4%</b>
Reservedefizit bei der Wertschwankungsreserve	16'884'182.52	4'146'772.47
Bilanzsumme (zu effektiven Werten)	728'740'902.09	681'663'143.42
<b>Gebuchte Wertschwankungsreserve in % der Bilanzsumme</b>	<b>4.9%</b>	<b>6.5%</b>
Zielgrösse Wertschwankungsreserve in % der Bilanzsumme	7.3%	7.1%