

---

## **Reglement für die Bewertung der Liegenschaftsanlagen**

der

**CoOpera Sammelstiftung PUK**  
Pensionskasse für Unternehmen,  
Künstler und Freischaffende

gültig ab 01.01.2023

---

## Präambel

Nach Artikel 48 BVV2 müssen die Pensionskassen die Aktiven und Passiven nach den Fachempfehlungen zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER 26 bewerten. Für die Bewertung von Immobilien gilt Artikel 14 mit folgendem Wortlaut:

### „14. Bewertung von Aktiven:

- \* Unter aktuellen Werten werden für alle Aktiven grundsätzlich Marktwerte per Bilanzstichtag verstanden.
- \* Der aktuelle Wert von Immobilien und anderen Vermögensgegenständen ohne regelmässigen, öffentlichen Handel wird nach dem zu erwartenden Ertrag bzw. Geldfluss unter Berücksichtigung eines risikogerechten Kapitalisierungszinssatzes ermittelt, durch Vergleich mit ähnlichen Objekten geschätzt oder nach einer anderen allgemein anerkannten Methode berechnet.
- \* Wenn für ein Vermögensgegenstand kein aktueller Wert bekannt ist bzw. festgelegt werden kann, gelangt ausnahmsweise der Anschaffungswert abzüglich erkennbarer Wertebussen zur Anwendung.
- \* Die angewandte Bewertungsmethode und deren Kernelemente (z.B. Kapitalisierungszinssätze) sind im Anhang (Position IV) offen zu legen.
- \* Glättungseffekte auf den Ausweis des Ertrags- oder Aufwandüberschusses entstehen durch von Stichtag zu Stichtag unterschiedliche Bewertungsansätze für gleiche Bilanzpositionen. Glättungseffekte in der Bewertung von Vermögensanlagen, beispielsweise bei der Bewertung von Obligationen, Immobilien und Beteiligungen, sind nicht erlaubt. „

Der Stiftungsrat der CoOpera Sammelstiftung PUK (nachstehend CSPUK genannt) hat sich für die Immobilienbewertung nach der Ertragswertmethode entschieden. Dabei werden folgende Kriterien berücksichtigt:

## Kategorien und Unterteilung der Immobilien

### 1. Wohnen

EFH	Einfamilienhäuser u.ä.
STWE	Stockwerkeigentum Wohnen
MFH	Mehrfamilienhaus

### 2. Industrie und Gewerbe

Gewerbe/Industrie	gewerbliche Nutzung inkl. sogenannt stilles Gewerbe (inkl. Restaurant.)
Gewerbe/Industrie gemischt	gemischte Nutzung Wohnen/Gewerbe

### 3. Geschäfts- und Bürohäuser

Verkauf/Dienstleistungen	in Stadt/Dorfkern, z.T. auch mit gewerblichem Anteil (z.B. zahntechnisches Labor, Grafikatelier u.a.m.)
Büro	reine Bürohäuser

### 4. Spezialobjekte

HG-LO	Historische Gebäude unter Denkmalschutz / Liebhaberobjekte u.ä.
LW	Landwirtschaftliche Grundstücke und Gebäude

## Berücksichtigung der Altersentwertung

### 1. Grundsatz und Landanteil

Bei der Ertragswertmethode, wo die Mieterträge kapitalisiert werden, muss berücksichtigt werden, dass ein wesentlicher Teil des Alters vielfach bereits in der Höhe der Miete (Altwohnungen sind meist bedeutend billiger als Wohnungen in Neubauten) berücksichtigt ist. Zudem ist in den Unterhalts- und Reparaturkosten immer ein Anteil werterhaltend/wertvermehrend vorhanden. Die Gebäude werden linear nach der voraussichtlichen Nutzungsdauer bzw. Restnutzungsdauer nach den oben genannten Nutzungsdauern abgeschrieben. Der Zuschlag im Kapitalisierungssatz wird aus den vorgenannten Gründen aber nur mit 1/10 der Abschreibungssätze berücksichtigt.

Auf dem Grundstück werden grundsätzlich keine Abschreibungen vorgenommen. Hingegen können Wertberichtigung vorgenommen werden, wenn der Erwerbspreis deutlich über/unter dem Marktwert lag.

2.	Wohnen	Nutzungsdauer bei Neubauten	
	EFH	Einfamilienhäuser u.ä.	50 Jahre
	STWE	Stockwerkeigentum Wohnen	75 Jahre
	MFH	Mehrfamilienhaus	75 Jahre
3.	Industrie und Gewerbe		
	Gewerbe/Industrie	gewerbliche Nutzung inkl. sogenannt stilles Gewerbe (inkl. Rest.)	50 Jahre
	Gewerbe/Industrie gemischt	gemischte Nutzung Wohnen/Gewerbe	50 Jahre
4.	Geschäfts- und Bürohäuser		
	Verkauf/Dienstleistungen	in Stadt/Dorfkern, z.T. auch mit gewerblichem Anteil (z.B. zahntechnisches Labor, Grafikatelier u.a.m.)	50 Jahre
	Büro	reine Bürohäuser	50 Jahre
5.	Spezialobjekte		
	HG-LO	Historische Gebäude unter Denkmalschutz / Liebhaberobjekte u.ä.	bis 100 Jahre
	LW	Landwirtschaftliche Grundstücke und Gebäude	50 Jahre

Aufgrund dieser Nutzungsdauern und einem mit 25% berücksichtigten Landanteil ergeben sich folgende Zuschläge beim Kapitalisierungssatz (Bei Bauten in fremdem Baurecht ist der Zuschlag ohne Landanteil zu berücksichtigen):

Zuschlag pro Jahr für Altersentwertung/aufgelaufene Renovationskosten	Lebensdauer Jahre	Zuschlag
- EFH	50	0.015
- STWE Wohnen	75	0.010
- MFH Wohnen	75	0.010
- Industrie/Gewerbe	50	0.015
- Bürohäuser/Verkauf/Dienstleistungen	50	0.015
- Landwirtschaft	50	0.015
- Historische Gebäude	100	0.0075

### Berechnung der Ertragswerte / Kapitalisierungssätze

#### 1. Grundsatz

Der Kapitalisierungssatz setzt sich zusammen aus einem Basiszinssatz und diversen Zuschlägen für Betrieb, Verwaltung und allgemeinen sowie liegenschaftsspezifischen Risiken.

Der Basiszinssatz entspricht dem 10-Jahresdurchschnitt der 10-jährigen Bundesanleihe als branchenrelevanter Satz für langfristige und risikolose Anlagen. Die Berechnung mit dem durchschnittlichen Zinssatz greift bei der CSPUK erst, wenn sein Wert grösser als 0.85% ist.

Kapitalisierungssatz, Beispielberechnung:

<b>Kapitalisierungssatz:</b>	<b>Vorkolonne</b>	<b>Wohnen</b>	<b>Gewerbe</b>
Basis-Kapitalisierungszinssatz		0.85%	0.85%
<i>Anlageverwaltung PUK (Marge, Immobilität, Lagezuschlag, spezielle Objektrisiken):</i>			
- Marge CSPUK Anlagenverwaltung		0.75%	0.75%
- Immobilitätszuschlag, generell		0.25%	0.25%
- Lagezuschlag		0.25%	0.25%
- Zuschlag spezielle Objektrisiken		0.25%	0.50%
<b>Zwischentotal = Basiszinssatz</b>		<b>2.35%</b>	<b>2.60%</b>
 Zuschläge:			
- Unterhalt und Reparaturen		1.00%	1.50%
- Liegenschaftsverwaltung		0.25%	0.25%
- Betriebskosten (z.L. Vermieter)		0.40%	0.40%
- Risiko Leerstand		0.25%	0.50%
<b>Kapitalisierungssatz EW ohne Altersentwertung</b>		<b>4.25%</b>	<b>5.25%</b>
- Altersentwertung (1 Jahr)*	1 Jahr(e)	0.04%	0.08%
<b>Kapitalisierungssatz EW</b>		<b>4.29%</b>	<b>5.33%</b>

#### Berechnungsformel Altersentwertung


- \* = Kapitalisierungssatz EW ohne Altersentwertung \* (1 / (1 - Alter \* Zuschlag gemäss Punkt 1 oben) - 1) + Kapitalisierungssatz EW ohne Altersentwertung

#### Allgemeine Bemerkung

Abweichungen von diesem Reglement können, falls entsprechende Gründe vorhanden sind, jederzeit gemacht werden. Sie sind entsprechend zu dokumentieren und in der Jahresrechnung sind die Gründe in einer Fussnote festzuhalten.

Der Stiftungsrat der CSPUK erlässt das Reglement für die Bewertung der Liegenschaftsanlagen rückwirkend per 01.01.2023.

#### **CoOpera Sammelstiftung PUK**

  
Peter Tschannen  
Stiftungsrat Arbeitgebervertretung

  
Philipp von Homeyer  
Stiftungsrat Arbeitnehmervertretung