

Kantonale Pensionskasse Schaffhausen

Liegenschaftenreglement

2016

Von der Verwaltungskommission genehmigt:	13.04.2016
Gültig ab:	01.05.2016
Version:	1.0
Ersetzt Liegenschaftenreglement vom:	28.11.2013

Inhalt

1. Einleitung.....	3
Art. 1 Allgemeines.....	3
2. Strategische Ziele & Grundsätze	3
Art. 2 Strategische Ziele.....	3
Art. 3 Strategische Grundsätze.....	3
3. Anlagerichtlinien.....	4
Art. 4 Anforderungskriterien	4
Art. 5 Mietzinspolitik	4
4. Aufgaben und Kompetenzen	4
Art. 6 Organisation.....	4
Art. 7 Verwaltungskommission	5
Art. 8 Liegenschaftskommission.....	5
Art. 9 Geschäftsführung	6
Art. 10 Controlling & kaufmännisches Portfoliomanagement.....	6
Art. 11 Bauherrenberatung & technisches Portfoliomanagement.....	7
Art. 12 Externe Liegenschaftenverwalter	8
Art. 13 Überwachung, Berichterstattung, Information.....	9
Art. 14 Schlussbestimmungen.....	9
5. Anhang.....	10
I Immobilienstrategie	10
1. Ausgangslage	10
2. Direkte Immobilienanlagen Schweiz.....	10
2.1. Objekte	10
2.2. Eigentumsformen	11
2.3. Eigenentwicklung.....	11
2.4. Finanzierung.....	11
2.5. Bewirtschaftung.....	11
2.6. Mietzinspolitik	11
2.7. Nachhaltigkeit und Energie	11

2.8.	Optimierung Altersstruktur und Investitionsplanung.....	12
2.9.	Objektscreening und Objektstrategien	12
3.	Direkte Immobilienanlagen im Ausland.....	12
4.	Mindestrendite	12
5.	Überwachung	12
6.	Überarbeitung der Strategie.....	12
7.	Schlussbestimmungen	12
II	Überwachung, Berichterstattung und Informationskonzept	13
1.	Überwachung und Berichterstattung	13
2.	Informationskonzept	13
III	Glossar	14

1. Einleitung

Art. 1

Allgemeines

¹ Die Personenbezeichnungen in diesem Liegenschaftenreglement beziehen sich auf Personen beider Geschlechter.

² Dieses Liegenschaftenreglement steht im Einklang mit dem Organisations- und Anlagereglement und regelt die Aufgaben und Kompetenzen bei der Bewirtschaftung der direkten Immobilienanlagen der Kantonalen Pensionskasse Schaffhausen (nachfolgend Pensionskasse genannt).

³ Anlagen in ausländische Immobilien können nur in Form von Kollektivanlagen oder Immobilienaktien (indirekte Immobilienanlagen) vorgenommen werden. Die indirekten Immobilienanlagen fallen in den Aufgabenbereich der Anlagekommission.

⁴ Die in Abschnitt 2 des Anlagereglements aufgeführten Grundsätze (Art. 2 bis Art. 7) gelten sinngemäss.

2. Strategische Ziele & Grundsätze

Art. 2

Strategische

Ziele

¹ Die von der Liegenschaftskommission erarbeitete Immobilienstrategie (Anhang I) ist Teil der Gesamtanlagestrategie der Pensionskasse und ist mit dieser abzustimmen. Die Immobilienstrategie soll zudem auch auf die Organisation der Pensionskasse und deren Kompetenzen und Ressourcen Rücksicht nehmen. Sie wird von der Verwaltungskommission abgenommen.

² Folgende strategischen Ziele stehen im Mittelpunkt:

- a) Erzielung einer stabilen und langfristigen Wertentwicklung der Immobilienanlagen und einer marktkonformen Mindestnettoerendite auf dem gesamten direkten Immobilienportfolio von 4% bis 5%; auf den fertig erstellten Objekten soll eine marktkonforme Nettocashflowrendite erzielt werden (mind. 3.5%).
- b) Ausrichtung des Immobilienportfolios auf die aktuellen Marktbedürfnisse und eine nachhaltige Vermietbarkeit;
- c) Pflege eines guten Images als Vermieterin und als Investorin am Immobilienmarkt.

Art. 3

Strategische

Grundsätze

Folgende strategischen Grundsätze sind beim Immobilienportfolio zu beachten:

- a) Investitionen sollen schweremässig in neuere Direktanlagen in der Schweiz erfolgen, wobei der Fokus primär auf grösseren Wohnliegenschaften mit einer guten Liegenschaftsqualität und einer guten bis sehr guten Standortqualität (Makro- und Mikrolage) liegen soll. Angestrebt wird ein Wohnanteil am gesamt direkt investierten Immobilienanlagevolumen von mind. 70%;
- b) Neubauten können realisiert werden. Sie erfolgen i.d.R. mit Total- oder Generalunternehmungen;

- c) Immobilien, welche den künftigen Marktbedürfnissen nicht entsprechen und/oder welche keine Synergieeffekte in der Bewirtschaftung aufweisen, sollen mittelfristig veräussert werden. Neben der Veräusserung ist allenfalls auch eine umfassende Erneuerung, ein grösserer Umbau oder eine Ergänzung der Immobilie in Betracht zu ziehen, um die Liegenschaft wieder an die zukünftigen Marktbedürfnisse anzugleichen;
- d) Wertvermehrende Sanierungen sollen nur vorgenommen werden, wenn der Markt angemessene Mietzinserhöhungen zulässt;
- e) Die laufenden Unterhaltskosten der Liegenschaften sollen nach den Sanierungen tief gehalten werden können;
- f) Es wird auf eine nachhaltige Konzeption und Bewirtschaftung der Liegenschaften geachtet.

3. Anlagerichtlinien

Art. 4

Anforderungskriterien

¹ Die in Abschnitt 3 des Anlagereglements aufgeführten Anlagerichtlinien gelten sinngemäss.

² Bei der Auswahl von direkt gehaltenen Immobilienanlagen müssen u.a. folgende Anforderungskriterien zusätzlich beachtet werden:

- a) Geographische Diversifikation und Makrolage;
- b) Mikrolage (Lage innerhalb der Gemeinde);
- c) Nutzbarkeit und Standard der Liegenschaft;
- d) Alter und Zustand der Liegenschaft (Bauqualität);
- e) Rendite- und Risikoeigenschaften.

Art. 5

Mietzinspolitik

Grundsätzlich sollen eine marktkonforme Rendite respektive marktkonforme Mietzinse erzielt und bei allen gehaltenen Liegenschaften eine vollständige Auslagerung der Betriebskosten im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen angestrebt werden.

4. Aufgaben und Kompetenzen

Art. 6

Organisation

¹ Die Organisation im Bereich der Bewirtschaftung der direkten Immobilienanlagen der Pensionskasse umfasst die folgenden Elemente:

- a) Verwaltungskommission;
- b) Liegenschaftenkommission;
- c) Geschäftsführer der Pensionskasse;
- d) Bauherrenberatung und technisches Portfoliomanagement (extern);
- e) Controlling und kaufmännisches Portfoliomanagement (extern).
- f) Liegenschaftenverwalter (extern);

² Sämtliche Personen, die in die Liegenschaftenbewirtschaftung involviert sind, unterstehen einer strengen Pflicht zur Vertraulichkeit.

³ Personen und Institutionen, die mit der Liegenschaftenbewirtschaftung betraut werden, müssen dazu befähigt sein.

Art. 7

Verwaltungskommission

¹ Die Verwaltungskommission ist das oberste Entscheidungs- und Aufsichtsorgan für die Vermögensanlagen und trägt damit auch die Gesamtverantwortung für die Liegenschaftenbewirtschaftung.

² Die Verwaltungskommission hat neben den im Anlagereglement aufgeführten Aufgaben und Kompetenzen folgende spezifische Hauptaufgaben und Kompetenzen im Rahmen der Liegenschaftenbewirtschaftung:

- a) Genehmigt das Jahresbudget der Unterhalts- und Sanierungsarbeiten (ganzes Portfolio) auf Antrag der Liegenschaftenkommission;
- b) Entscheidet über Neubauprojekte, Kreditfreigaben sowie Kauf und Verkauf von Liegenschaften über CHF 10 Mio. pro Objekt;
- c) Entscheidet über Baukredite über CHF 10 Mio. pro Objekt;
- d) Nimmt Bauabrechnungen über CHF 10 Mio. pro Objekt ab;
- e) Entscheidet über Projektierungskredite über CHF 100'000 pro Objekt;
- f) Entscheidet über nicht budgetierte Unterhalts-, Renovations- und Sanierungsarbeiten über CHF 1 Mio. pro Objekt.

Art. 8

Liegenschaftenkommission

¹ Die Liegenschaftenkommission hat folgende Hauptaufgaben und Kompetenzen im Rahmen der Liegenschaftenbewirtschaftung:

- a) Erarbeitet eine Immobilienstrategie (Anhang I);
- b) Erarbeitet ein Liegenschaftenbewirtschaftungskonzept (Investitions- und Devestitionsplan, längerfristig anzustrebende Portfoliostruktur);
- c) Macht einen Vorschlag über das Anlagevolumen in Immobilien im Rahmen der Anlageplanung (Anlagestrategie, Bauprogramm usw.) und Mittelzuteilung;
- d) Definiert Controlling-Instrumente (wie Liegenschaftsbudget, längerfristige Sanierungspläne, Anforderungen an Investitionsanträge insbesondere im Bereich der Nutzendarstellung, periodische Neubewertung des Liegenschaftensportfolios);
- e) Erstellt und beantragt das Jahresbudget der Unterhalts- und Sanierungsarbeiten (ganzes Portfolio) zuhanden der Verwaltungskommission;
- f) Entscheidet über Neubauprojekte, Kreditfreigaben sowie Kauf und Verkauf von Liegenschaften bis CHF 10 Mio. pro Objekt;
- g) Entscheidet über Unterhalts-, Renovations- und Sanierungsarbeiten bis CHF 10 Mio. pro Objekt;
- h) Entscheidet über Unterhalts-, Renovations- und Sanierungsarbeiten ausserhalb des Jahres-Budgets zwischen CHF 50'000 und CHF 1 Mio. pro Objekt;

- i) Entscheidet über Projektierungskredite bis CHF 100'000 pro Objekt bei bestehenden Liegenschaften;
- j) Entscheidet über Baukredite und Ausführungsentscheide bis CHF 10 Mio. pro Objekt bei bestehenden Liegenschaften;
- k) Erstellt und nimmt die Bauabrechnungen bis CHF 10 Mio. pro Objekt ab bei bestehenden Liegenschaften;
- l) Entscheidet über grundsätzliche Vergabe an GU, TU oder Einzelvergabe;
- m) Vergibt Einzelaufträge pro Arbeitsgattung (BKP) über CHF 50'000 im Zusammenhang mit Projekten oder Unterhalts-, Renovations- und Sanierungsarbeiten;
- n) Bestimmt das externe Portfoliomanagement;
- o) Bestimmt die externen Liegenschaftenverwaltungen;
- p) Bestimmt den externen Liegenschaftensbewerter;

² Die Liegenschaftenkommission kann zu ihren Beratungen Fachleute beiziehen. Aufträge, die Kosten von mehr als CHF 100'000 pro Fall nach sich ziehen, bedürfen der Zustimmung durch die Verwaltungskommission.

Art. 9

Geschäftsführung

¹ Die Geschäftsführung ist das Exekutivorgan zur Führung der Pensionskasse. Im Rahmen der Vermögensbewirtschaftung ist sie verantwortlich für die Umsetzung und Überwachung der Anlagetätigkeit sowie der Bewirtschaftung der eigenen Mandate.

² Die einzelnen Aufgaben der Geschäftsführung sind in den entsprechenden Stellenbeschreibungen (vgl. Anhänge zum Organisationsreglement) geregelt.

³ Die Geschäftsführung hat folgende Hauptaufgaben und Kompetenzen im Rahmen der Liegenschaftsbewirtschaftung:

- a) Unterstützt die Liegenschaftenkommission in allen Geschäften bei der Planung, Vorbereitung und Ausführung;
- b) Bereitet die Sitzungen der Liegenschaftenkommission vor;
- c) Ist zuständig für die Koordination mit den externen Liegenschaftenverwaltungen in Bezug auf Vermietung und Bewirtschaftung der Liegenschaften;
- d) Vergibt Einzelaufträge mit Einzelunterschrift pro Arbeitsgattung (BKP) bis CHF 50'000 im Zusammenhang mit Projekten oder Unterhalts-, Renovations- und Sanierungsarbeiten.

Art. 10

Controlling & kaufmännisches

Portfoliomanagement

Neben dem Controlling und Audit werden vom kaufmännischen Portfoliomanagement folgende Aufgaben wahrgenommen:

- a) Vertretung der Interessen der Immobilieneigentümer gegenüber Liegenschaftenverwaltungen, Nachbarn etc.;
- b) Unterstützung der Liegenschaftenkommission und Geschäftsführung in allen Immobilienfragen;
- c) Betreuung der externen Immobilienschätzer;
- d) Aufbereiten der Unterlagen für das Rechnungswesen und die Revision:
 - Quartalsweise Kontenabstimmung mit der Pensionskasse;

- Monatliche Abstimmung der Bankkonten der Verwaltungen und kaufmännisches Portfoliomanagement;
 - Sammeln, Aufbereiten und Konsolidieren der Abrechnungen der Liegenschaftenverwaltungen;
 - Bereitstellen der Revisionsunterlagen und Betreuung der Revisionsstelle;
- e) In Zusammenarbeit mit der Bauherrenberatung & technischem Portfoliomanagement:
- Umsetzung der Zielvorgaben und der Immobilienstrategie;
 - Investitionsplanung für Instandsetzung (grosszyklische Sanierung) und Instandhaltung (grösserer Unterhalt) über eine 10-Jahresperiode;
 - Optimierung und Erhalt der bestehenden Liegenschaften;
 - Aufbereiten der Unterlagen für Investitionen und Devestitionen von Immobilien;
 - Evaluation und Analyse von Kauf- und Entwicklungsobjekten;
 - Mietzinsanpassungen infolge wertvermehrender Investitionen;
 - Erarbeiten von Anträgen an die Liegenschaftenkommission;
 - Erstellen von Wirtschaftlichkeitsberechnungen;
 - Vorbereitung von Investitionsentscheiden;
- f) Liegenschaftenverwaltungen:
- Erste Anlaufstelle für die externen Liegenschaftenverwaltungen;
 - Beantwortung kaufmännischer Fragen der Bewirtschaftung;
 - Weitervermittlung von technischen Fragen an die Bauherrenberatung;
 - Sicherstellen der termingerechten Abgabe des Berichtswesens der Liegenschaftenverwaltungen (insbesondere Budgets, Quartals- und Jahresabschlüsse);
 - Sicherstellung von möglichen Mietzinsanpassungen.

Art. 11

Bauherrenberatung & technisches

Portfoliomanagement

Von der Bauherrenberatung & technischem Portfoliomanagement werden folgende Aufgaben wahrgenommen:

- a) Vertretung der Interessen der Immobilieneigentümer:
- Investitionsplanung von Instandhaltung und Instandsetzung (10-Jahresperiode);
 - Optimierung und Erhalt der bestehenden Liegenschaften;
 - Projektoptimierungen;
 - Überprüfung aller Liegenschaften hinsichtlich sichtbarer Mängel im Turnus von max. 3 Jahren und Vergleich mit den Zustandsberichten der Liegenschaftenverwaltungen;
 - Kontrolle der Unterhalts- und Serviceverträge;
 - Instandhaltungsarbeiten initiieren und überwachen;
 - Garantiefristen (2/5/10-jährige) überwachen und Garantieabnahmen durchführen;
 - Mängelbehebungen überwachen;
 - Verwalten und Kontrollieren der Garantiescheine;
- b) Erfassen von behördliche Auflagen
- c) Leitung von Immobilienprojekten in der Funktion des Bauherrenberaters:
- Vorbereitung der Wettbewerbe und Vorprüfungen;
 - Kontrolle der Planung und Ausführungsarbeiten;
 - Standards, Grundrisse und Wohnungsmix und Energiekonzepte festlegen;

- Qualitäts-, Termin- und Kostenkontrolle;
 - Kontrolle der Finanzrapporte;
 - Kontrolle Termine und Planung;
 - Kontrolle Baubeschrieb;
 - Führen von externen Architekten/GU/TU;
 - Sicherstellen der Bauherrenhaftpflicht-, Bauwesen- und Bauzeitversicherung;
 - Vertragskontrolle und -abschlüsse;
 - Änderungskompetenz in der Ausführung von CHF 30'000 im Einzelfall;
- d) In Zusammenarbeit mit dem Controlling & kaufmännischen Portfoliomanagement:
- Umsetzung der Zielvorgaben und der Immobilienstrategie;
 - Investitionsplanung für Instandsetzung (grosszyklische Sanierung) und Instandhaltung (grösserer Unterhalt) über eine 10-Jahresperiode;
 - Optimierung und Erhalt der bestehenden Liegenschaften;
 - Projektoptimierungen in Bezug auf Marktgängigkeit;
 - Unterhaltsstrategie erarbeiten und einführen;
 - Evaluation und Analyse von Kauf- und Entwicklungsobjekten;
 - Mietzinsanpassungen infolge wertvermehrender Investitionen;
 - Erarbeiten von Anträgen an die Liegenschaftenkommission;
 - Erstellen von Wirtschaftlichkeitsberechnungen;
 - Vorbereitung von Investitionsentscheiden;
 - Vertrags- und Projektprüfung bei Kauf von TU- oder GU-Projekten, die noch vor der Realisierung stehen;
- e) Liegenschaftenverwaltungen:
- Unterstützung und Koordination der Liegenschaftenverwaltungen bei baulichen Abnahmen und Übergaben;
 - Führen und Überwachung der Liegenschaftenverwaltungen in bautechnischen Fragestellungen;
 - Unterstützung bei Mieterinformationen wegen Sanierungs- und Erneuerungsarbeiten.

Art. 12

Externe

Liegenschaftenverwalter

¹ Die Liegenschaftenverwalter stellen den Betrieb der Liegenschaften und den Kontakt zu den Mietern sicher. Als Unterstützung steht Ihnen das Controlling & kaufmännische Portfoliomanagement als erste Anlaufstelle zur Verfügung. Allfällige bauliche Fragen werden an die Bauherrenvertretung & technisches Portfoliomanagement weitergeleitet.

² Die Liegenschaftenverwaltungen haben insbesondere folgende Aufgaben wahrzunehmen:

- a) Administrative Bewirtschaftung:
- Mietvertragsmanagement (Wohnen, Gewerbe);
 - Mietzinsanpassungen (Vorschlag an das Controlling & kaufmännische Portfoliomanagement);
 - Vertretung vor Schlichtungsbehörden und Gerichten;
 - Einleitung rechtlicher Schritte (Mietzinsinkasso);
 - Jahres-, ggf. Mehrjahresbudgets;
 - Bearbeiten von Anfragen von Behörden, Versicherungen etc.

- Vermeidung von Leerstand durch frühzeitige Reaktion bei Mieterwechseln;
 - Information der Mieterschaft vor Sanierungen;
 - Abwicklung von Mieterwechseln;
- b) Technische Bewirtschaftung:
- Zustandsberichte an das Controlling;
 - Eigenverantwortliche Vorbereitung und Durchführung von Reparatur- und Unterhaltsarbeiten (Kompetenzsumme < CHF 5'000);
 - Betreuung und Anstellung der Hauswarte und Reinigungspersonen;
- c) Rechnungswesen:
- Liegenschaftenbuchhaltung und Nebenkostenabrechnung;
 - Finanzielle Rapporte an das Controlling.

Art. 13	Überwachung, Berichterstattung, Information
---------	---

Das Konzept zur Überwachung, Berichterstattung, Information ist in Anhang II erläutert.

Art.	Schlussbestimmungen
14	
n	

¹ Das Reglement tritt auf den 1. Januar 2014 in Kraft.

² Das vorliegende Reglement ersetzt das Reglement vom 6. Mai 2004.

5. Anhang

Immobilienstrategie

1. Ausgangslage

Die Immobilienstrategie der Pensionskasse beruht auf den im Anlage- und im Immobilienreglement der Pensionskasse enthaltenen Grundsätzen.

2. Direkte Immobilienanlagen Schweiz

2.1. Objekte

2.1.1. Objekte Kauf

- a) Der durchschnittliche Anlagewert pro Liegenschaft wird langfristig erhöht. Die Grösse der Neu-Anlageobjekte soll wenigstens CHF 8 Mio. resp. 20 Wohneinheiten i.d.R. nicht unterschreiten. Bei Neu-Anlageobjekten dieser Grösse spielt die entsprechende Lagequalität der Immobilie eine entscheidende Rolle und muss entsprechend überprüft respektive abgestimmt werden.
- b) Bei Neu-Investitionen werden Objekte bevorzugt, welche jünger als 10 Jahre alt oder entsprechend totalsaniert sind.
- c) Sanierungswürdige und- fähige Objekte oder Objekte mit Neubaumöglichkeiten können in Betracht gezogen werden.
- d) Folgende Tabelle zeigt auf, in welche Objektkategorien investiert werden kann:

Kategorie	Investitionsentscheid
Mehrfamilienhäuser (MFH)	ja
Gemischte Mehrfamilienhäuser mit Gewerbeanteil <= 30%	ja
Reine Gewerbeliegenschaften	Je nach Lage- & Mietermix-Qualität
Geschäftshäuser	Je nach Lage- & Mietermix-Qualität
Hotels, Restaurants	Nein
Infrastrukturprojekte	Nutzungs- /Einzelfallabhängig

- e) Die maximale Grösse eines einzelnen Anlageobjektes soll i.d.R. 10% des gesamten direkt investierten Immobilienanlagevolumens nicht überschreiten. Ausnahmen sollen jedoch in begründeten Fällen ausdrücklich erlaubt sein.

2.1.2. Objekte Devestition oder Instandsetzung

- a) Einzelobjekte an Einzelstandorten mit einem Anlagewert unter CHF 4.0 Mio. sollen längerfristig auf Devestitionsmöglichkeiten überprüft werden.
- b) Wird bei Objekten eine Totalsanierung notwendig, ist vorgängig zur Durchführung die Möglichkeit der Devestition des Objektes zu überprüfen, wenn die Struktur des Objektes eine Totalsanierung unter Berücksichtigung der Marktverhältnisse als nicht sinnvoll erachten lässt.
- c) Weitere Devestitionen gelten für unvorteilhafte Makro- und Mikrolagen sowie Objekte, welche keine Synergien oder andere Vorteile aufweisen.
- d) Eine Kategorisierung durch das Portfoliomanagement des bestehenden Immobilienportfolios nach Sanierungsbedarf (kurz-, mittel- und langfristig), Entwicklungspotenzial (Ertragssteigerungspotenzial) oder Risikopotenzial wird insbesondere auch im Hinblick auf ein effizientes Management und Controlling angestrebt.

2.1.3. Debitorenrisiken

- a) Zur Vermeidung grosser Debitorenrisiken dürfen Mieteinnahmen eines Mieters 5% der Gesamtmieteinnahmen nicht überschreiten, einzelne Ausnahmen sollen jedoch gegebenenfalls zulässig sein.
- b) Die Wirtschaftskraft der Mieter ist genau zu überprüfen.

2.1.4. Geografie

- a) Direktinvestitionen erfolgen schwergewichtig in der Deutschschweiz.
- b) Eine zu starke Zerstreung des Immobilienportfolios ist aus operativen Gründen zu vermeiden.
- c) Neben den allgemeinen Standortfaktoren sollen auch weitere Kriterien wie Demografie, Steuern, das unmittelbare wirtschaftliche Umfeld, der aktuelle Wohnungs- und Flächenbestand, die Leerstandentwicklung, Bautätigkeit und aktuelle Angebotsziffern in die jeweilige Betrachtung mit einbezogen werden.
- d) Geografische als auch nutzungsspezifische Diversifikation des Portfolios durch indirekte Immobilienanlagen im Inland ist möglich.

2.2. Eigentumsformen

- a) Mit Priorität werden Grundstücke mit Baureife oder fertige Wohnliegenschaften zu Alleineigentum erworben. Der Erwerb von Miteigentum oder Stockwerkeigentum ist möglich, soll jedoch die Ausnahme bilden.
- b) Bei entsprechenden Rahmenbedingungen ist auch der Erwerb von selbständigen und dauernden Baurechten der öffentlichen Hand möglich.

2.3. Eigenentwicklung

Die Pensionskasse kann eigene Projekte entwickeln und sich an Projektentwicklungen beteiligen; i.d.R. wird ein Projekteinstieg «ab Baureife» angestrebt, um die Risiken möglichst klein zu halten.

2.4. Finanzierung

Die Pensionskasse finanziert die Immobilien zu 100 % selbst.

2.5. Bewirtschaftung

- a) Die Bewirtschaftung kann direkt und/oder indirekt erfolgen. Details werden in einem Bewirtschaftungskonzept durch die Geschäftsführung der PENSIONSKASSE geregelt.
- b) Grundsätzlich soll bei allen gehaltenen Liegenschaften eine vollständige Auslagerung der Betriebskosten im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen angestrebt werden.
- c) Nach Möglichkeit sollen Leistungen wie Asset Allocation, Controlling, Portfoliomanagement, Verwaltung etc. extern abgedeckt werden. Schnittstellen zwischen internen und externen Leistungen sollen klar definiert werden.

2.6. Mietzinspolitik

Mietzinsanpassungen aufgrund des veränderten hypothekarischen Referenzzinssatzes, welcher quartalsweise neu festgelegt wird, werden bei Liegenschaften im Kanton Schaffhausen normalerweise automatisch durchgeführt. Die Empfehlungen der externen Liegenschaftsverwaltungen werden für den Entscheid berücksichtigt.

2.7. Nachhaltigkeit und Energie

Es wird auf eine nachhaltige, energieeffiziente und ökologische Konzeption und Bewirtschaftung der Liegenschaften geachtet, soweit dies unter Wahrung der Wirtschaftlichkeit angemessen und möglich ist. Dabei wird Nachhaltigkeit nicht nur bezüglich energetischer und ökologischer Optimierung angestrebt, sondern auch bezüglich Lage und Erreichbarkeit, Struktur und Nutzbarkeit der Gebäude sowie Konstruktion und Materialisierung.

2.8. Optimierung Altersstruktur und Investitionsplanung

Durch eine diversifizierte Altersstruktur und eine langfristige Investitionsplanung sollen starke Schwankungen der Erneuerungsinvestitionen von Jahr zu Jahr vermieden werden. Es wird eine entsprechende Mehrjahresplanung geführt, welche eine Glättung der Investitionen über die Jahre vorsieht.

2.9. Objektscreening und Objektstrategien

Der Liegenschaftenbestand wird nach verschiedenen Objektkategorien bzw. Objektstrategien klassifiziert. Damit soll eine vorausschauende strategische und operative Bewirtschaftung und Überwachung gewährleistet werden. Diese Klassifizierung erfolgt durch die Geschäftsführung in einem separaten Dokument. Objektstrategien können u.a. sein: Halten, Sanieren und Halten, Entwickeln, Entwicklungspotenzial prüfen und Verkaufen.

3. Direkte Immobilienanlagen im Ausland

Direktinvestitionen in ausländische Immobilien sind nicht erlaubt.

4. Mindestrendite

- a) Die Mindestnettorendite auf dem gesamten direkten Immobilienportfolio soll in ihrer Zielausrichtung marktkonform sein (mind. 4% bis 5%). Auf den fertig erstellten Objekten soll eine marktkonforme Nettocashflowrendite erzielt werden (mind. 3.5%).
- b) Die Liegenschaftenkommission hat einen entsprechenden Benchmark zu definieren, der periodisch überprüft wird.

5. Überwachung

- a) Die wirtschaftliche Entwicklung und die Marktentwicklung der Immobilien sind laufend zu überwachen.
- b) Der Wert aller durch die Pensionskasse gehaltenen Liegenschaften wird jährlich rollend über 4 bis 5 Jahre durch eine unabhängige Liegenschaftenschätzung nach gängigem Standard (aktuell DCF-Methode) überprüft. Diese Überprüfung ersetzt jedoch nicht die laufende interne Überwachung durch das Management.
- c) Notwendige Korrekturen auf Strategieebene aufgrund der Ergebnisse sind frühzeitig einzuleiten, ein periodischer und systematischer «Strategiereview» wird angestrebt.

6. Überarbeitung der Strategie

- a) Diese Immobilienstrategie ist Teil der Gesamtanlagestrategie der Pensionskasse und mit dieser abzustimmen.
- b) Die Immobilienstrategie soll zudem auch auf die Organisation der Pensionskasse und deren Kompetenzen und Ressourcen Rücksicht nehmen.
- c) Unabhängig davon sind Änderungen der Strategie durch die Liegenschaften- bzw. Verwaltungskommission möglich (z.B. bei Veränderung der Marktsituation, rechtlicher Rahmenbedingungen oder sonstiger wichtiger externer Faktoren).

7. Schlussbestimmungen

Die vorliegende Immobilienstrategie wurde von der Liegenschaftenkommission an der Sitzung vom 30.10.2013 zur Genehmigung durch die Verwaltungskommission gut geheissen. Die Verwaltungskommission hat diese in der Folge anlässlich ihrer Sitzung vom 28.11.2013 genehmigt. Die vorliegende Immobilienstrategie tritt per 01.01.2014 in Kraft. Ausnahmen werden durch die Verwaltungskommission entschieden. Die Vorschriften der BVV 2 sind einzuhalten.

II Überwachung, Berichterstattung und Informationskonzept

1. Überwachung und Berichterstattung

- a) Das Liegenschaftenportfolio und dessen Bewirtschaftung ist laufend zu überwachen. Über die verschiedenen Überwachungsinhalte ist periodisch und stufengerecht Bericht zu erstatten, sodass die verantwortlichen Organe über aussagekräftige Informationen verfügen;
- b) Die Berichterstattung hat sicherzustellen, dass die einzelnen Kompetenzebenen so informiert werden, dass sie die ihnen zugeordnete Führungsverantwortung wahrnehmen können;
- c) Die Liegenschaftenkommission erstellt jährlich einen Bericht zuhanden der Verwaltungskommission über die Anlagetätigkeit und die Anlageresultate im Bereich der Liegenschaften im abgelaufenen Geschäftsjahr.

2. Informationskonzept

Wann	Wer	Für wen	Was
Ad-hoc	Liegenschaftenkommission; ext. Experten CKP & BTP als Beisitzer	Verwaltungskommission	Sitzungs-/Beschlussprotokolle
Monatlich	Controlling & kaufm. PFM	Geschäftsführung/Leiter F&C	Abstimmung der Bankkonten der Verwaltungen und kaufmännisches Portfoliomanagement
Quartal	Controlling & kaufm. PFM	Geschäftsführung/Leiter F&C	Kontenabstimmung Liegenschaftsverwalter/FIBU PK
Quartal	Controlling & kaufm. PFM	Liegenschaftenkommission	Cockpit zu Sanierungen & Unterhalt, Projektständen, Wertentwicklungen etc.
Quartal	Liegenschaftsverwalter	Geschäftsführung / Leiter F&C Controlling & kaufm. PFM	Quartalsabschlüsse
Jährlich	Liegenschaftsverwalter	Controlling & kaufm. PFM Geschäftsführung/Leiter F&C	Liegenschaftsbuchhaltung und Nebenkostenabrechnung; Finanzielle Rapporte; Budgets
Jährlich	Controlling & kaufm. PFM	Geschäftsführung/Leiter F&C	Bereitstellen der Revisionsunterlagen und Betreuung der Revisionsstelle
Jährlich	Liegenschaftsverwalter	Controlling & kaufm. PFM Liegenschaftenkommission	Zustandsberichte
Jährlich	Liegenschaftenkommission	Verwaltungskommission	Orientierung über Anlagetätigkeit und Anlageerfolg im abgelaufenen Jahr
Jährlich	Liegenschaftsschätzer	Geschäftsführung/Leiter F&C Liegenschaftenkommission	Bewertungen der Liegenschaften (Portfolio)
Jährlich	Leiter F&C	Geschäftsführung Liegenschaftenkommission	Jahresrechnung Bereich Immobilien

- **Bruttorendite**
Die Bruttorendite berechnet sich aus der Soll-Miete (Soll-Einnahmen) dividiert durch den Wert der Immobilie am Anfang des Jahres.
- **DCF-Modell (Discounted Cash Flow Modell)**
Das DCF-Modell berechnet den Barwert der zukünftigen Netto Cash Flows. Der verwendete Diskontsatz wird mit einem Modell berechnet, welches sowohl die Risiken der Liegenschaft als auch jene der Makro- und Mikrolage berücksichtigt. Die Netto Cash Flows werden bei der Berechnung für 10 Jahre budgetiert.
- **Diskontierungssatz**
Der Diskontierungssatz (Diskontsatz) reflektiert das aktuelle Risiko einer Immobilienanlage. Der Diskontierungssatz setzt sich aus einem risikofreien Zinssatz, aus einer Immobilienmarktpremie sowie aus Zu- und Abschlägen für die Makro-/Mikrolage, für Gebäudenutzung sowie Liquidität der Immobilie zusammen.
- **Erträge (Ist)/Ist-Einnahmen**
Die Erträge umfassen alle Mieteinnahmen (Wohnungen, Büros, Parkplätze und andere Räume), Subventionen, Einnahmen Waschküche, Miete / Mietzinsreduktionen für die Hauswartwohnung sowie andere Liegenschaftserträge. Leerstände und nicht liegenschaftsbezogene Erträge (z.B. Zinserträge) werden nicht berücksichtigt.
- **Ertragsrendite**
Die Ertragsrendite berechnet sich aus den Erträgen (Summe der Ist-Einnahmen) dividiert durch den Wert der Immobilie am Anfang des betrachteten Jahres.
- **Heiz- & Nebenkosten**
Die Position Heiz- & Nebenkosten (Eigentümer) umfasst alle Strom-, Gas- oder Wasserrechnungen zu Lasten des Vermieters sowie Kehrgebühren, den Kabelanschluss, das Defizit der Heizkostenabrechnung sowie die Heizkosten leerstehender Wohnungen.
- **Ist-Miete**
Die Ist-Mieten umfassen nur die effektiven Mieteinnahmen. Die Ist-Miete plus die nicht realisierte Miete ergibt die Soll-Miete.
- **Liegenschaftsaufwände**
In den Liegenschaftsaufwänden sind sämtliche auszahlungswirksamen Aufwände enthalten: Verwaltung, Hauswartung, Versicherungen, Heiz- & Nebenkosten (Eigentümer), Steuern und Abgaben sowie Unterhalt und Investitionen jedoch ohne Abschreibungen und Rückstellungen.
- **Netto Cash Flow (Net Cash Flow, NCF)**
Der Netto Cash Flow berechnet sich aus den Erträgen abzüglich aller auszahlungswirksamen Liegenschaftsaufwände (Hauswartung, Verwaltung, Heiz- & Nebenkosten Eigentümer, Versicherungen, Steuern, Unterhalt und Investitionen), d.h. ohne Berücksichtigung von Abschreibungen und Rückstellungen.
- **Netto Cash Flow Rendite (Net Cash Flow Rendite, NCF-Rendite)**
Die Netto Cash Flow Rendite ergibt sich aus einer Division der Netto Cash Flows mit dem Anfangswert der Immobilie des betrachteten Jahres.
- **Nicht realisierte Miete**
Die Soll-Miete abzüglich der Ist-Miete ergibt die nicht realisierte Miete (in CHF). Die nicht realisierte Miete setzt sich aus den Positionen Leerstand, Rabatte und Mietzinsausfälle zusammen.

- **Performance einer Liegenschaft (Total-Rendite, Total Return)**
Die Performance (Total Rendite, Total Return) ergibt sich aus der Summe des Net Cash Flows und der Wertveränderung (Kapitalgewinn/-verlust) der Immobilie am Ende des betrachteten Jahres, dividiert durch den Wert der Immobilie zu Beginn des Jahres.
- **Performance eines Portfolios (Nettorendite Portfolio)**
Die durchschnittliche Performance eines Portfolios berechnet sich aus dem kapitalgewichteten Durchschnitt der Performance der einzelnen Immobilien im Portfolio. Die Kapitalgewichtung wird dabei durch den relativen Wert der Immobilie zum Gesamtwert des Portfolios zu Beginn des Jahres festgelegt.
- **Sanierung & Renovation**
Unter die Gruppe Sanierung & Renovation fallen Liegenschaften an, bei denen mehr als 100% der Soll-Miete für die Position Unterhalt & Investitionen ausgegeben wurde.
- **Soll-Miete**
Die Soll-Miete entspricht den Mieteinnahmen, die bei Vollvermietung erzielt werden. Die Differenz Soll-Miete zu Ist-Miete entspricht der nicht realisierten Miete.
- **Unterhalt, Renovation und Investition**
Diese Kennzahl umfasst sämtliche Unterhalts- und Renovationskosten (auch wenn diese durch Rückstellungen oder Aktivierung gedeckt werden) sowie Unterhaltsabonnemente, Bewilligungen und Honorare, die Renovationen betreffen. Enthalten sind auch Investitionen wie der Kauf oder Verkauf von Land oder Gebäuden, Vergrößerungen und Anbauten (z.B. Garagen).
- **Verwaltungskosten**
Die Verwaltungskosten enthalten Verwaltungshonorare, administrative Aufwände z.B. einer Pensionskasse für die Liegenschaftsverwaltung, Kosten für Inserate, Immobilienschätzungen, Anwalts- und Gerichtsgebühren, jedoch keine "Management Fees" z.B. für das Portfoliomanagement.
- **Wertveränderung (Kapitalgewinn, Preis-/Wertentwicklung)**
Die Wertveränderung ergibt sich aus der Differenz des Wertes der Liegenschaft Ende Jahr und des Wertes zu Beginn des Jahres dividiert durch den Wert der Liegenschaft zu Beginn des Jahres.