

ALSAPost

➔ Bewertungen von Immobilien-Direktanlagen

Die ALSA PK ist Eigentümerin von 21 Bestandsliegenschaften im Wert von 160 Mio. Franken. Die Immobilien-Direktanlagen werfen die notwendigen Renditen ab und werden dabei tendenziell eher wachsen. Neue Leiterin der Immobilien-Direktanlagen ist seit März Dr. Sevim Rissi.

Im Portrait auf Seite 3 stellen wir Ihnen Frau Dr. Sevim Rissi näher vor. Als Ingenieurin und Immobilienconsultantin für nationale und internationale Immobilienbewertungen sowie strategischer Portfolio-Management-Beratung bringt sie das Know-how direkt in die ALSA PK ein, welches vorher von der Immobilienkommission eingekauft werden musste.

Immobilien – ein wachsendes Investment

Die ALSA PK legt die Vorsorgegelder in verschiedenen Bereichen an. Neben



Blick auf die Überbauung Castel in Neuhaus.

Aktien, Obligationen und alternativen Anlagen haben die Immobilien eine immer grössere Bedeutung erhalten. Rund 30% der Kapitalanlagen sind in Immobilien platziert. Von den rund 400 Mio. Franken im Immobilienbereich werden bis 2018 rund 200 Mio. Franken in Direktanlagen investiert sein. Die Immobilienkommission mit den Stiftungsräten Reinhard Stieger, René Scheu und August Wildhaber ist für die Direktanlagen verantwortlich. Mit der neuen Leiterin für Immobilienanlagen erhält die Immobilienkommission die professionelle Unterstützung und Beratung im Hause.

Marktwertbewertungen

Zu einer Hauptaufgabe gehören die Beurteilungen des Portfolios und der



Editorial

Die Altersreform 2020 ist vom Schweizer Stimmvolk abgelehnt worden, obwohl die demografischen und wirtschaftlichen Veränderungen in beiden Lagern unbestritten waren. Mit der Ablehnung erfahren die gesetzlichen Grundlagen zur beruflichen Vorsorge aktuell keine Änderungen. Allerdings bleibt es nicht einfach so wie es war. Denn die Pensionskassen sind durch die demografische Entwicklung gezwungen, ihren möglichen Spielraum stärker zu nutzen. Dies wird bei vielen Pensionskassen zur Folge haben, dass das überobligatorische Kapital tiefer verzinst, bzw. dafür ein tieferer Umwandlungssatz angewendet wird. Die abgelehnten Reformvorschläge sind aus der Sicht der Pensionskassen bedauerlich, doch wird die ALSA PK sich der Situation mit Erfolg stellen.

Ihr Harry Ziltener
Geschäftsführung + Verwaltung
Assurinvest AG

Fortsetzung Seite 2

Aktivitäten



Fortsetzung von Seite 1

Investitionen und Desinvestitionen. Der Marktwert des Immobilienbestandes unterliegt erfahrungsgemäss keinen grossen Verwerfungen, doch sind jährliche Beurteilungen und entsprechende Besichtigungen der Immobilien notwendig. Die Bewertungen erfolgen nach der bekannten DCF-Methode (Discount-Cash-Flow).

Immobilien – ein Bietermarkt

Grundsätzlich investiert die ALSA PK nur in Wohnimmobilien in der ganzen Schweiz und vereinzelt in Mischliegenschaften. Reine Büro- oder Gewerbeliegenschaften entsprechen nicht den Richtlinien der Pensionskasse. Während heute die Vermietung von Neuimmobilien schwieriger wird, bleibt der Immobilienmarkt weiterhin ein Bietermarkt. Das bedeutet, dass institutionelle Anleger sich um entsprechende Anlagen bemühen und die Preise beflügeln.

➔ Stefan Jud neuer Stiftungspräsident

Nach vier Jahren als Präsident des ALSA PK-Stiftungsrates trat Peter Lüthi aus Schmerikon vom Vorsitz zurück. Stefan Jud aus Gebertingen, der sich seit zwölf Jahren als Stiftungsrat engagiert, hat neu das Präsidium übernommen. Turnusgemäss wird ein Vertreter der Arbeitgeber als neuer Präsident bestimmt. Personelle Änderungen gab es sonst

keine, dafür sind aber die Anforderungen an die Mitglieder in den letzten Jahren deutlich gewachsen. Unser Bild zeigt den Stiftungsrat anlässlich der Mitgliederversammlung im Seedamm-Plaza: (v.l.n.r.) Präsident Stefan Jud, Peter Lüthi, Walter Brunner, René Scheu, Reinhard Stieger, August Wildhaber, Peter Güntensperger und Hansjörg Stehli.

➔ Technischer Zinssatz sinkt auf 2,25%

Ab 1.1.2018 wird bei der ALSA PK der Technische Zinssatz von 3 auf 2,25% gesenkt. Bereits seit vier Jahren hat der Stiftungsrat diese Reduktion eingeleitet, um auch bei geringeren Kapitalerträgen die Rentenleistungen zu sichern. Dafür wurden jährlich rund 6 Mio. Franken Rückstellungen vorgenommen. Der technische Zins ist also eine rechnerische Grösse. Um ihren Verpflichtungen jederzeit nachkommen

zu können, reserviert eine Vorsorgeeinrichtung ein Vorsorgekapital für die Alters- und Hinterlassenen-Renten. Bei hoher Rendite sind weniger Reservierungen nötig, denn die Erträge helfen mit, die Renten zu finanzieren. Weil die Kapitalerträge rückläufig sind, muss der technische Zinssatz im Interesse der Rentner reduziert werden. Die Reduktion erhöht die Sicherheit.

Portrait

→ ALSA PK-Golfturnier mit Networking

Sehr beliebt ist die Veranstaltungsreihe «Who is who», welche regelmässig zweimal pro Jahr stattfindet. Die Vertreter der 400 angeschlossenen Firmen erhalten so ein spannendes Netzwerk. Mit dem ersten ALSA PK Golfturnier im Ybrig wurde zusammen mit der KMU SWISS ein weiteres Netzwerk gespannt, das von 60 Golferinnen und Golfern genutzt wurde. ALSA PK und KMU SWISS verbinden Gemeinsamkeiten. Während die ALSA PK die berufliche Vorsorge für KMU Unternehmen anbietet, gilt

die KMU SWISS als Plattform für Führungspersonen, die sich in einem Netzwerk und an Anlässen fit für die Zukunft halten.

Schönstes Wetter und beste Stimmung zeichneten das Golfturnier aus, das von Roland Traber aus Bubikon mit Handicap 8 gewonnen wurde. In der Klasse A Netto erzielte Walter Odermatt aus Küsnacht (SZ) das beste Resultat. In der Klasse B Netto ab 19 HCP obsiegte Beda Fässler vom Golfclub Ennetsee.



Impressionen vom Golfturnier, rechts Turniersieger Roger Traber.

→ Dr. Sevim Rissi

Seit März hat Dr. Sevim Rissi die Leitung der Immobilien Direktanlagen übernommen. Nach ihrem Studium als Ingenieurin an der Technischen Universität Yildiz

promovierte sie an der Technischen Universität München mit ihrer Dissertation zur «Entwicklung türkischer



Immobilienbewertungsverfahren, basierend auf den Erfahrungen der deutschen Wertermittlungsmethoden».

Dr. Sevim Rissi lebt seit 2002 in der Schweiz und arbeitete sieben Jahre als Immobilienconsultantin bei Wüest & Partner AG und nachher bei Allianz Suisse Immobilien AG für Immobilienbewertungen. Sie ist Mitglied der Eidg. Schätzungskommission und RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) Autorin von mehreren Beiträgen in Fachbüchern. Frau Rissi lebt in Meilen und ihre bevorzugten Hobbys sind Golfen und Skifahren. Gerne geniesst sie auch die feine Küche.

Fokus

→ Pensionskassen erzielen mit «eigenen» Firmen Renditen

Die ALSA PK erzielt nicht nur mit börsenkotierten Unternehmen, sondern auch mit Direktanlagen in KMU-Familienunternehmen Renditen. Dafür verantwortlich ist die Kowema AG in Rotkreuz. Sie bietet Vorsorgeeinrichtungen in der Schweiz eine einzigartige Anlagemöglichkeit in nicht kotierte Schweizer KMU. Sie agiert als idealer Partner für Nachfolgelösungen von mittelständischen Unternehmen und dient als attraktive Anlagemöglichkeit für Vorsorgeeinrichtungen. Die Kowema AG wurde durch die ALSA PK gegründet und gehört heute vollumfänglich den 18 beteiligten Pensionskassen. In der SRF-Sendung ECO am Montag, 28. August 2017, wurde die neue Anlageform vorgestellt. Die Kowema AG kauft gesunde Firmen auf, die eine Nachfolgelösung suchen. Sie versucht die Firmen weiterzuentwickeln und zahlt aus dem Wertzuwachs der KMU

den Pensionskassen eine Rendite aus – bislang im Durchschnitt 4,5 Prozent jährlich.

Zurzeit investieren 18 Schweizer Pensionskassen in fünf verschiedene KMUs, welche zusammen 1500 Mitarbeitende beschäftigen und

einen Umsatz von 157 Millionen erzielen.

Diese Investments gelten in der Welt der Pensionskassen als «alternative Anlagen» und werden nach erfolgter genauer Evaluation wenn möglich noch erweitert.

Die fünf Unternehmen der Kowema:

Ceramaret

Die Ceramaret SA im Schweizer Jura ist eine weltweit führende Entwicklerin und Produzentin von Komponenten aus überharten Materialien wie technischer Keramik, synthetischem Saphir und Rubin.



CabTec

Die CabTec in Rotkreuz ist ein erfolgreiches global tätiges Unternehmen und bietet mehr als 10 000 kundenspezifische Artikel an, vom Einzelkabel bis zur Montage von komplexen Kabelbaugruppen.

Diametal

Die 1936 gegründete Diametal in Biel hat sich auf die Produktion und Entwicklung von Hartmetall-Werkzeugen und Verschleissteilen aus Hartstoffen sowie

K O W E M A

auf Diamant- und CBN-Schleifwerkzeuge spezialisiert. 1973 wurde Diametal France und 1995 Diametal Italia eröffnet.

KKS Ultraschall

Seit 1982 entwickelt, produziert und vermarktet die KKS Ultraschall AG in Steinen im Bereich Anlagenbau Lösungen der industriellen Reinigungs-, Ultraschall- & Oberflächentechnologie.

Nova Werke

Die Nova Werke in Effretikon entwickeln und produzieren Systemlösungen Hochdruck-, Oberflächentechnik und Dieselkomponenten.



ALSA PK

Geschäftsführung + Verwaltung
Assurinvest AG
Frohburgstrasse 20, 8732 Neuhaus
Tel. 055 286 33 64, Fax 055 286 33 30
www.assurinvest.ch, www.alsapk.ch