

**utilita**

ANLAGERICHTLINIEN

Artikel 1 Allgemeine Grundsätze .....	3
Artikel 2 Direkte Immobilienanlagen .....	4
Artikel 3 Indirekte Immobilienanlagen.....	6
Artikel 4 Tochtergesellschaften der Immobilien Anlagegruppe.....	6
Artikel 5 Aufnahme von fremden Mitteln (Leverage) .....	6
Artikel 6 Liquidität .....	6
Artikel 7 Sacheinlagen.....	7
Artikel 8 Diversifikation .....	7
Artikel 9 Anlagebeschränkungen .....	7
Artikel 10 Inkrafttreten und Änderungen .....	7
Artikel 11 Subsidiarität der Anlagerichtlinien .....	7

## **Artikel 1 Allgemeine Grundsätze**

### **Art. 1.1 - Geltungsbereich**

Gemäss Art. 9 der Statuten hat der Stiftungsrat die folgenden Anlagerichtlinien erlassen. Die Anlagerichtlinien können vom Stiftungsrat jederzeit geändert werden. Änderungen werden den Anlegern in geeigneter Form mitgeteilt.

Die allgemeinen Richtlinien gelten subsidiär, d. h. soweit durch die besonderen Bestimmungen für die einzelnen Anlagegruppen keine abweichenden Regeln formuliert sind.

### **Art. 1.2 - Gesetzliche Vorschriften**

Für alle Anlagegruppen gelten die gesetzlichen Vorschriften und Richtlinien für die Kapitalanlage von Personalvorsorgeeinrichtungen respektive der davon abgeleiteten Praxis der Aufsichtsbehörde.

### **Art. 1.3 - Anlagefokus**

- a. Die Anlagegruppen investieren in Immobilien in der Schweiz, die eine gemeinnützige Ausrichtung aufweisen, die der Förderung von preiswertem Wohnraum dienen und keine spekulativen Ziele verfolgen.
- b. Zulässige Anlagen können mittels Direktanlagen, Beteiligungen oder Kollektivanlagen erfolgen.
- c. Die Anlagegruppen sind unter Beachtung der Kriterien Sicherheit, Kosten, Ertrag, Liquidität und Gemeinnützigkeit zu verwalten. Alle Anlagen müssen sorgfältig ausgewählt und zur Risikominderung breit gestreut sein. Jede Einzelanlage selbst ist hinsichtlich ihres Risiko- und Ertrag-Beitrages zum Gesamtportfolio zu beurteilen.
- d. In allen Anlagegruppen können die Investitionen sowohl in Direktanlagen wie auch in Beteiligungen in Gesellschaften, welche im Bereich der gemeinnützigen Immobilien tätig sind, erfolgen.
- e. In allen Anlagegruppen können Investitionen in Spezialimmobilien, die unter dem Shell/Core-Prinzip<sup>1</sup> betrieben werden, getätigt werden. Im Langzeitmietvertrag oder Betreibervertrag muss das Betriebsrisiko für die Anlagestiftung weitgehend ausgeschlossen sein.
- f. Die Kollektivanlagen haben Art. 30 ASV zu entsprechen. Insbesondere sind solche Anlagen, die Nachschusspflichten auslösen können verboten.
- g. Abweichungen von diesen Anlagerichtlinien sind in Einzelfällen befristet zulässig, wenn das Interesse der Anleger dies dringend erfordert und der Präsident des Stiftungsrats der Abweichung zustimmt. Die Abweichungen sind in der Jahresrechnung offenzulegen und zu begründen.
- h. Alle Anlagen sind einer regelmässigen und rigorosen Risikokontrolle zu unterziehen.
- i. Immobiliengeschäfte mit den Anlegern oder ihnen nahestehenden Dritten (Personen oder Unternehmen) sind zu marktkonformen Bedingungen abzuwickeln.

### **Art. 1.4 - Einhaltung der Anlagevorschriften**

- a. Bei der Auswahl der einzelnen Anlagen werden im Sinne einer ausgewogenen Risikoverteilung die nachfolgend aufgeführten prozentualen Beschränkungen beachtet. Diese beziehen sich auf das Gesamtvermögen zu Verkehrswerten und sind ständig einzuhalten. Werden die Beschränkungen durch Marktveränderungen oder Veränderungen der Anlagegruppe über- bzw. unterschritten, müssen die Anlagen unter Wahrung der Interessen der Anleger innerhalb einer angemessenen Frist auf das zulässige Mass zurückgeführt werden.
- b. Während der Aufbauphase der Anlagegruppe darf von diesen Vorschriften innerhalb von maximal 5 Jahren abgewichen werden.

---

<sup>1</sup> Shell/Core Prinzip : Mit Shell wird das Gebäude im Besitz und unter Verantwortung des Eigentümers bezeichnet, ohne betriebsspezifischen Ausbauten oder Einrichtungen. Mit Core bezeichnet man alle, unter der Verantwortung des Betreibers stehenden Ausbauten und Einrichtungen.

## Artikel 2 Direkte Immobilienanlagen

### Art. 2.1 - Allgemeine Bemerkungen

- a. Direkte Anlagen sind von der Stiftung direkt gehaltene Immobilienanlagen. Diesen gleichgestellt sind Grundstücke, welche von Tochtergesellschaften gehalten werden, die durch Kapital- und Stimmenmehrheit oder durch Alleineigentum der Stiftung beherrscht werden.
- b. Im Hinblick auf die Erzielung eines nachhaltigen Wertes des Portfolios wird ein möglichst geringes Durchschnittsalter des Immobilienportfolios angestrebt durch:
  - Erstellung von Neubauten, welche hohen sozialen, ökologischen Anforderungen und ökonomischen Erwartungen genügen müssen.
  - Ankauf von bestehenden Immobilien, die Potential einer gemeinnützigen Nutzung<sup>2</sup> aufweisen und deren Finanz- und Betriebskosten über eine Kostenmiete<sup>3</sup> oder preiswerte Mieten gedeckt werden.
  - Kauf von in der Schweiz gelegenen Grundstücken (inkl. Abbruchobjekten und kommerziellen Liegenschaften, welche zur Umnutzung in eine mehrheitlich gemeinnützige Wohnnutzung geeignet sind), dessen Erwerb der Realisierung von Bauvorhaben dient.
- c. Die Anlagegruppe investiert im Allgemeinen in gemeinnützig ausgerichtete Wohnimmobilien in der Schweiz, welche überwiegend in Regionen mit markantem Einkommen- und Mietpreisgefälle gelegen sind.
- d. Der Verkehrswert, die Werthaltigkeit und das Risiko der Immobilien, die mit einem Baurecht oder Terminkaufvertrag ausgestattet sind, werden mit einem DCF-Bewertungsmodell über die ganze Baurechtsdauer unter Berücksichtigung des Restwerts (Heimfall und vorzeitiger Heimfall) analysiert. Die Werthaltigkeit eines Gebäudes im Baurecht wird hinsichtlich des Risiko- und Ertrag-Beitrages zum Gesamtportfolio beurteilt.
- e. Die Rechnungswährung der Anlagegruppe ist der Schweizer Franken.

### Art. 2.2 – Zweckerhaltungsstrategie

Es wird eine Anlagestrategie betrieben, die im Allgemeinen

- in Neubauimmobilien investiert oder Grundstücke kauft,
- Anlagen unter gemeinnützigen Gesichtspunkten betreibt,

und zwar solche Anlagen, welche

- zu einem definierten Zeitpunkt (Heimfall) an die öffentliche Hand oder andere gemeinnützig ausgerichtete Bauträger<sup>4</sup> veräussert (Transfer) werden können oder
- in Genossenschaften umgewandelt und so veräussert werden können.

Das Veräusserungspotential, der Transferpartner, Zeitpunkt und Transferpreis sind Teil des Anlageentscheidens.

### Art. 2.3 - Gemeinnützige Wohnimmobilien

Wohnbauten mit Kostenmieten

- a. Mit Kostenmieten bezeichnet man einen Mietzins, der zur vollständigen Deckung der laufenden Aufwendungen unter Berücksichtigung der Finanzierungskosten erforderlich ist und der nicht durch Angebot und Nachfrage des Marktes bestimmt wird.

---

<sup>2</sup> gemeinnützige Nutzung : Nutzung, die auf den Wohnraumförderungszweck ausgerichtet ist

<sup>3</sup> Kostenmiete : s. Art. 2.3 a)

<sup>4</sup> gemeinnützig ausgerichteter Bauträger: Ist eine Organisation, die sich an den Prinzipien des gemeinnützigen Wohnungsbaus orientiert, insbesondere am Art. 37 der Wohnraumförderungsverordnung (WFV)

- b. Die Gebäude erfüllen die Qualitätsanforderungen, Richtlinien und Kostenlimiten im Sinne der eidgenössischen, kantonalen und lokalen Wohnraumfördererlasse.
- c. In der Regel handelt sich um Gebäude im Baurecht, die nach Ablauf des Rechtes (Heimfall) oder nach vorzeitigem Erlöschen des Rechtes (vorzeitiger Heimfall) zu einem vorbestimmten Wert von der öffentlichen Hand zurückgekauft werden.

### Wohnbauten mit günstigen Mieten

- a. Günstige oder vergünstigte Mieten sind Mieten, die unter dem Marktwert angesetzt sind und sich an Kostendeckung und Bezahlbarkeit durch die Mieterschaft orientieren.
- b. Die Gebäude richten sich nach den Qualitätsanforderungen, Richtlinien und Kostenlimiten im Sinne der eidgenössischen, kantonalen und lokalen Wohnraumfördererlasse.
- c. In der Regel handelt sich um Gebäude, die auf eigenem Grund erstellt worden sind.

### Spezialwohnbauten (Shell / Core)

- a. Spezialwohnbauten sind Gebäude wie z.B. Alters-, Studenten-, oder Genossenschaftswohnungen, die einem gemeinnützigen Zweck dienen und durch eine spezialisierte Verwaltung betrieben werden.
- b. Der Betreiber schliesst mit der Anlagestiftung einen Langzeitmietvertrag ab und übernimmt das Betreiberisiko. Die Abgrenzung der Verantwortlichkeit wird gemäss dem Shell / Core - Prinzip gemacht: Die Anlagestiftung stellt das Gebäude (Shell) bereit und sichert dessen Unterhalt und Instandsetzung.
- c. Der Betreiber ist für alle betriebsspezifischen Bauelemente und Mobilien verantwortlich und sichert deren Unterhalt und Instandsetzung. Die genaue Aufgabenteilung wird vertraglich geregelt.
- d. Der Betreiber kann eine private, halb-öffentliche oder öffentliche Institution sein.

### **Art. 2.4 – Bauland, angefangene Bauten, Objekte in Sanierung, Baurechte**

- a. Bauland (inklusive Abbruchobjekte), angefangene Bauten sowie Objekte in Sanierung dürfen einschliesslich des Anteils solcher Objekte in investierten Kollektivanlagen höchstens 30% des Vermögens der Anlagegruppe ausmachen.
- b. Grundstücke können für Rechnung der Anleger überbaut oder gegen eine angemessene Verzinsung Dritten im Baurecht zur Verfügung gestellt werden. Die Übertragung von Grundstücken im Baurecht an Dritte ist auf insgesamt 30% des Vermögens der Anlagegruppe beschränkt.
- c. Die Anlagegruppe darf für Bauland, angefangene Bauten und für Objekte in Sanierung der Erfolgsrechnung für die Zeit der Vorbereitung und der Ausführung einen Bauzins zu marktüblichen Werten gutschreiben, sofern dadurch die Anlagekosten nicht über den geschätzten Marktwert bzw. den durch Kostenlimiten zulässigen Wert erhöht werden.

### **Art. 2.5 - Zulässige Anlagen**

- a. Zulässige Anlagen müssen eine vorwiegend gemeinnützige Ausrichtung aufweisen und sind:
  - Wohnhäuser; der Kauf von Wohnhäusern ohne gemeinnützige Ausrichtung (kann in Ausnahmefällen vom Stiftungsrat bewilligt werden)
  - Objekte mit geringer gemischter Nutzung gemäss Art. 9 Bst. c
  - der Erwerb von Miteigentum und Stockwerkeigentum
  - der Erwerb von Immobilien im Baurecht
  - Immobilien mit kommerzieller Nutzung
  - von der öffentlichen Hand betriebene Spezialimmobilien
  - Betagten-, Alterswohn- und Pflegezentren
  - Studentenwohnungen und Heime
- b. Es dürfen nur in der Schweiz gelegene Grundstücke erworben werden. Diese müssen in einer Bauzone liegen, aus baurechtlicher Sicht erschlossen und für eine umgehende Überbauung geeignet sein. Die

voraussichtlichen Kosten des Bauvorhabens müssen marktkonform, angemessen und namentlich durch den späteren Verkehrswert der Anlage gedeckt sein.

### **Artikel 3 Indirekte Immobilienanlagen**

- a. Es dürfen Kollektive Anlagen und Beteiligungen an schweizerischen Immobiliengesellschaften, gemäss Art. 53 Abs. 1 Bst. d BVV2, erworben werden, sofern deren ausschliesslicher Gegenstand und Zweck der Erwerb und Verkauf in der Schweiz gelegener Grundstücke, die Überbauung von in der Schweiz gelegenen Bauland sowie die Vermietung und Verpachtung dieser Grundstücke ist. Indirekte Anlagen müssen im Rahmen ihrer Fokussierung angemessen diversifiziert sein.
- b. Der Gesamtwert der indirekten Immobilienanlagen darf 20% des Vermögens der Anlagegruppe nicht überschreiten.

### **Artikel 4 Tochtergesellschaften der Immobilien Anlagegruppe**

- a. Der Zweck von Tochtergesellschaften darf einzig im Erwerb, im Verkauf, in der Vermietung oder der Verpachtung eigener Grundstücke bestehen.
- b. Tochtergesellschaften von Immobilien-Anlagegruppen müssen im Alleineigentum der Stiftung stehen.
- c. Sofern Alleineigentum an Objektgesellschaften erhebliche wirtschaftliche Nachteile zur Folge hätte, sind Abweichungen von Buchstaben b) zulässig. Der Anteil von nicht im Alleineigentum gehaltenen Objektgesellschaften darf höchstens 50 Prozent des Vermögens der Anlagegruppe betragen.
- d. Die Anlagegruppe kann ihren Tochtergesellschaften Darlehen gewähren.
- e. Sie kann für ihre Tochtergesellschaften Garantien abgeben oder Bürgschaften eingehen. Die Garantien und Bürgschaften dürfen gesamthaft die Höhe der liquiden Mittel der Anlagegruppe oder 5 Prozent des Vermögens der Anlagegruppe nicht überschreiten und nur für kurzfristige Finanzierungszusagen oder Überbrückungsfinanzierungen abgegeben werden.
- f. In die Beurteilung, ob die Artikel 26 und 27 der ASV sowie die Anlagerichtlinien eingehalten werden, sind die in den Tochtergesellschaften gehaltenen Anlagen einzubeziehen.

### **Artikel 5 Aufnahme von fremden Mitteln (Leverage)**

- a. Die Belastung der Anlagegruppe mit Fremdmitteln darf im Durchschnitt aller Grundstücke, die direkt von einer Anlagegruppe, über Tochtergesellschaften oder in kollektiven Anlagen gehalten werden, 33% des Verkehrswertes nicht überschreiten.
- b. Subventionen, Darlehen, Fördermittel und Garantien aus öffentlicher Hand fallen ebenfalls unter diese Beschränkung.

### **Artikel 6 Liquidität**

Zur Liquiditätssteuerung kann die Anlagegruppe vorübergehend in entsprechendem Masse Liquidität halten. Diese kann wie folgt gehalten werden:

- a. Kasse bzw. Guthaben bei schweizerischen Banken sowie der Post. Das Mindestrating soll BBB- (Standard & Poor's), Baa3 (Moody's) oder BBB- (Fitch) betragen;
- b. Anlagen im Geldmarkt einschliesslich kollektiver Anlagen im Geldmarkt. Das kurzfristige Mindestrating des Emittenten soll A-1 (Standard & Poor's), P-1 (Moody's) oder F1 (Fitch) betragen;
- c. Obligationenanlagen mit einer Laufzeit von bis zu 12 Monaten. Das Mindestrating des Emittenten soll A (Standard & Poor's), A2 (Moody's) oder A (Fitch) betragen;
- d. Anleihen der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger, der Pfandbriefzentrale der schweizerischen Kantonalbanken und der Pfandbriefbank schweizerischer Hypothekarinstitute.

- e. Zur Sicherstellung von bevorstehenden Bauvorhaben kann das Vermögen auch in auf CHF lautende Forderungspapiere von Schuldnern in der Schweiz mit einer Laufzeit bzw. Restlaufzeit von bis zu 24 Monaten angelegt werden.

#### **Artikel 7 Sacheinlagen**

Im Rahmen dieser Anlagerichtlinien sind Sacheinlagen nach Massgabe des Stiftungsreglements Art. 6 zulässig.

#### **Artikel 8 Diversifikation**

- a. Bei den Anlagen ist grundsätzlich eine angemessene Risikoverteilung nach Objekten und Regionen sowie nach Grösse der einzelnen Liegenschaften zu beachten.
- b. Die Direktanlagen verteilen sich auf mindestens zehn Grundstücke. Aneinandergrenzende Parzellen sowie Siedlungen, die nach gleichen baulichen Grundsätzen erstellt worden sind, gelten als ein einzelnes Grundstück. Der Verkehrswert eines einzelnen Grundstücks darf nicht mehr als 15% des Gesamtvermögens der Anlagegruppe betragen.

#### **Artikel 9 Anlagebeschränkungen**

- a. Anlagen in Wohnimmobilien müssen mindestens 60% des Gesamtvermögens ausmachen.
- b. Der Anteil an Anlagen in Spezialwohnimmobilien dürfen 50% nicht überschreiten.
- c. Der Anteil an kommerziellen Flächen an Wohnimmobilien darf 20% nicht überschreiten.
- d. Neubauprojekte, Bauland (inkl. Abbruchobjekte), angefangene Bauten und Sanierungsobjekte dürfen zusammen höchstens 30% des Gesamtvermögens der Anlagegruppe ausmachen. Die Gesamtheit aller Sanierungsobjekte darf zugleich nicht höher sein als 20% des Gesamtvermögens der Anlagegruppe.
- e. Für Grundstücke im Baurecht ist kein maximaler Anteil am Gesamtvermögen fixiert.
- f. Miteigentumsanteile dürfen zusammen höchstens 30% des Gesamtvermögens der Anlagegruppe ausmachen. Ein einzelner Miteigentumsanteil darf im Anlagezeitpunkt nicht mehr als 10% des Gesamtvermögens der Anlagegruppe ausmachen.
- g. Der Gesamtwert der indirekten schweizerischen Immobilienanlagen, die überwiegend in Wohnimmobilien investieren, darf 20% des Vermögens der Anlagegruppe nicht überschreiten.
- h. Die Anlagegruppe darf nicht investieren
  - i. in Baulandreserven
  - j. in Immobilien mit einem Gewerbeanteil von mehr als 50%
  - k. in Einfamilienhäuser und einzelne Eigentumswohnungen
- l. Während der Aufbauphase gemäss Art. 1.4 Bst. b kann von den Anlagebeschränkungen abgewichen werden.

#### **Artikel 10 Inkrafttreten und Änderungen**

Die vorliegenden Anlagerichtlinien wurden anlässlich der Anlegerversammlung vom 14.12.21 verabschiedet. Sie treten mit Genehmigung durch die Aufsichtsbehörde in Kraft.

#### **Artikel 11 Subsidiarität der Anlagerichtlinien**

Gesetzliche Bestimmungen, Statuten, Stiftungsreglement sowie Weisungen der Aufsichtsbehörde gehen diesen Anlagerichtlinien vor.