



Faktenblätter der Vorsorgewerke

- Faktenblatt Comunitas
- Faktenblatt Service Public
- Faktenblatt Strategie 30
- Faktenblatt Rentner

Starkes Aktienjahr mit einem turbulenten Finale

Das Anlagejahr 2021 war geprägt von steigenden Aktienmärkten, leicht steigenden Zinsen, einer deutlich höheren Inflation und der langsamen Abkehr der wichtigsten Notenbanken von der ultraexpansiven Geldpolitik.

Die globale Konjunktur hat sich 2021 positiv entwickelt. Anfang zweite Jahreshälfte haben die Vorlaufindikatoren und die Zinskurve in den USA begonnen, auf eine allmähliche Abschwächung der Konjunkturdynamik hinzudeuten. In Europa hatte die Konjunktur etwas später Fahrt aufgenommen. Insbesondere im dritten und vierten Quartal zeigten die Indikatoren immer noch ein robustes Bild. Im Verlaufe des Jahres wurde die Inflation deutlich spürbar. Lange wurde sie als «vorübergehendes Phänomen» bezeichnet. Im Juni war es die US-Notenbank Fed, welche in ihrem Ausblick die Märkte auf mögliche Zinsanstiege sensibilisierte. Im September hat dann die Fed angekündigt, die Anleihenkäufe drosseln und im November mit dem sogenannten Tapering starten zu wollen. Mit diesem sportlichen Fahrplan hat sie die Märkte überrascht. Auch die Europäische Zentralbank (EZB) hatte ähnliche Absichten geäußert. Die Folge der Ankündigung der langsamen Abkehr von der ultra-expansiven Geldpolitik liess in der Folge die Zinsen auf breiter Front ansteigen.

Abkehr von der ultra-expansiven Geldpolitik

Insgesamt waren aber das konjunkturelle und das geldpolitische Umfeld freundlich für die Finanzmärkte. Die Aktienmärkte wurden im Jahr 2021 in ihrer starken, positiven Entwicklung lediglich im September und im November kurzzeitig zurückgebunden. Im September war es die Fed mit ihrer Ankündigung des Taperings und im November waren es die aufkeimenden Ängste um die neue Coronavirusvariante Omikron, welche die Marktteilnehmer verunsichert und zu Gewinnmitnahmen geführt haben. Insgesamt aber wird das Jahr 2021 als ein überdurchschnittlich gutes Aktienjahr mit historischen Höchstständen gewisser Aktienindizes in die Geschichtsbücher eingehen.

Die Entwicklung in den einzelnen Regionen und Märkten war unterschiedlich. Einmal mehr stach der US-Aktienmarkt als Lokomotive heraus. Insgesamt lieferten unsere Aktien Ausland eine Performance von 21.5% (in CHF) und unsere Schweizer Aktien 20.5%. Nicht mithalten konnten die Schwellenländeraktien (-1.6%). Sehr erfreulich haben sich die alternativen Anlagen (+8.2%) – insbesondere unser Private Equity Portfolio (+35%) – nach dem «Coronadämpfer» im Jahr 2020 entwickelt.

Die erwähnten Zinsanstiege führten in unseren Portfolios bei unseren Obligationen Inland zu einer Performance von 0.8% und bei den Obligationen Ausland von 2.0%. Unser Schweizer Immobilienportfolio trug 5.1% zum Ergebnis bei. Dieses gute Ergebnis liegt jedoch wie schon im Vorjahr deutlich hinter der Entwicklung der kotierten Schweizer Immobilienfonds zurück (indirekte Immobilienanlagen). Deren Agio lag per Ende 2021 im Durchschnitt bei 42.5% (!), was bedeutet, dass der Kurs der Papiere 42.5% über dem inneren Wert der Immobilienanlagen notierte.

Ausblick 2022

Der Korb an Unsicherheiten und drohenden Unwägbarkeiten ist reichlich gefüllt: steigende Zinsen, hohe Inflationsraten, teilweise hohe oder gar sehr hohe Bewertungen, Pandemie/Endemie und geopolitische Risiken wie Ukraine und Taiwan, um nur die wichtigsten zu nennen. Gegen gewisse Risiken können wir uns als Anleger bis zu einem gewissen Grad schützen, zum Beispiel mit einer verkürzten Duration gegen steigende Zinsen oder mit dem Fokus auf Qualität in den Obligationen. Diversifikation, also Verteilung der Risiken nach Anlageklassen, Märkten, Sektoren und Regionen, wird ebenfalls unverändert grossgeschrieben.

Inflation – ein «vorübergehendes» Phänomen?

Es gilt einmal mehr, sich bewusst zu machen, dass wir als Pensionskasse ein langfristiger Anleger sind und deshalb konsequent an unserer Anlagestrategie festhalten werden – auch bei allfälligen Turbulenzen.

Wir verwenden Cookies, um Inhalte anzuzeigen und um die Zugriffe auf unsere Website zu analysieren. Wenn Sie das Tracking erlauben, helfen Sie uns dabei, unsere Website noch besser auf Ihre Bedürfnisse anzupassen. In Ihrem Browser können Sie Cookies in den Einstellungen jederzeit ganz oder teilweise deaktivieren. Bei deaktivierten Cookies stehen Ihnen allenfalls nicht mehr alle Funktionen dieser Website zur Verfügung.

Anlagestrategie Informationen:

Erlauben Ablehnen

Gerade die erwähnten langfristig ausgerichteten Anlagestrategien haben uns 2021 intensiv beschäftigt. Einerseits haben wir im Rahmen des Strategieprozesses 2022–2026 die Anlagestrategien einer Überprüfung unterzogen und nach möglichen Optimierungen gesucht. Mit Unterstützung unseres externen Risiko-Controllers, der PPCmetrics AG, haben wir kleinere Optimierungen identifiziert und implementiert (z.B. Reduktion der Aktien Schwellenländer zugunsten der Aktien «Ausland entwickelt»). Andererseits haben wir unsere Angebotspalette der Anlagestrategien überarbeitet. Für das Vorsorgewerk Rentner wurde mit der Erhöhung der Anlagerisiken die Voraussetzung zur künftigen Erreichung der Sollrendite geschaffen. In der bisherigen Strategie Rentner wurde die Aktienquote von 12% auf 20% erhöht. Die Strategie Rentner wurde demzufolge in die Strategie 20 umbenannt und steht künftig allen interessierten Vorsorgewerken zur Verfügung. Die nicht aktive und nicht nachgefragte Strategie 15 wurde aus dem Angebot gestrichen. Im Gegenzug wurde für Vorsorgewerke mit einer ausgesprochen hohen Risikofähigkeit das Angebot einer Strategie 50 geschaffen, was einer Aktienquote von 50% und einem entsprechend hohen Anlagerisiko entspricht. Damit besteht unser Angebot an Anlagestrategien neu aus den Strategien 20, 30, 40 und 50.



Immobilien in der Gunst der Anleger

Faktenblätter der Vorsorgewerke

Entgegen gewissen Befürchtungen respektive Fragezeichen zur Entwicklung der Immobilienmärkte im Zusammenhang mit der allgemeinen Wirtschaftsentwicklung, welche geprägt war durch die Pandemie, Lieferengpässe und gegen Ende des Jahres auch durch eine gewisse Besorgnis hinsichtlich Teuerungs- und Zinsentwicklung, performten Schweizer Immobilien auch im abgelaufenen Jahr erfreulich. So reduzierte sich die Anzahl der leer stehenden Wohnungen, gestützt durch den konstant hohen Wanderungssaldo und die fortschreitende Zunahme der Privathaushalte, erstmals seit langer Zeit. Auch im Previs-Portfolio, wo über 70% der Ertragsausser-Wohnung generiert werden, trug die Reduktion der Leerstände zum erfreulichen Jahresergebnis bei, dies zusammen mit der Ertragssteigerung aus der Inbetriebnahme von rund 100 neuen Wohnungen in Lausen und St. Gallen. Die Gesamtrendite (Performance) lag im Berichtsjahr bei 5.0%; sowohl die Cashflow-Rendite von 2.9% wie auch die Wertänderungrendite von 2.1% lagen über den Erwartungen. Letztere war auch im Berichtsjahr getrieben durch die tiefen Zinsen und die grosse Nachfrage nach Immobilien.

Faktenblatt Rentner

Immobilienstrategie als Orientierung – auch in unsicheren Zeiten

Die eingangs erwähnten Fragezeichen dürften uns mit Ausblick ins neue Jahr im Grossen und Ganzen erhalten bleiben. Insbesondere der viel diskutierte Zinsanstieg ist für die Immobilien von grosser Bedeutung: Stiegen die Zinsen schnell und heftig an, würde dies zu einer Reduktion der Immobilienwerte führen, da u.a. andere Anlageformen im Vergleich zu Immobilien an Attraktivität gewinnen.

Während die Anlagestrategie u.a. die Grössenordnung der Immobilienanlagen im Verhältnis zu den Gesamtanlagen vorgibt, bildet die Immobilienstrategie die Grundlage für ein nachhaltiges, aktiv zu bewirtschaftendes Immobilienportfolio, das auch auf unsichere und wechselnde Rahmenbedingungen flexibel reagieren kann. Die Steuerung des Portfolios erfolgt dabei langfristig und mit Sicht auf den gesamten Immobilienlebenszyklus, unter Berücksichtigung übergeordneter Vorgaben und Rahmenbedingungen.

Qualitätsvoller Ausbau des Immobilienportfolios, mit regionaler Diversifikation

Gerne gewähren wir an dieser Stelle einen Einblick in unsere «Immobilienküche» und zeigen auf, wie wir die Strategie in die Praxis umsetzen, am Beispiel der strategischen Handlungsfelder «Erhöhung Immobilienanteil» und «Portfolio-Optimierung».

Durch den Zukauf von Liegenschaften und Projekten – im letzten Jahr für über 100 Millionen Franken – lässt sich das Portfolio nicht nur vergrössern, sondern auch diversifizieren. So haben die beiden jüngsten Akquisitionen in der Romandie zu einer besseren schweizweiten Diversifizierung beigetragen und bieten durch ihren Neubaustandard auch Gewähr für besonders nachhaltige Gebäude mit einem aktuellen und nachgefragten Wohnungsmix. Gleiches gilt für das Wachstum aus dem Bestand heraus, wo wir bspw. in Burgdorf vor der Realisierung eines Ersatzneubaus stehen und auf dem gleichem Grundstück rund 40 zusätzliche Wohnungen entstehen. Überhaupt schätzen wir uns glücklich, über eine gut dotierte Projektpipeline mit Neubauten und zu erneuernden Bestandsliegenschaften mit einem Investitionsvolumen von mehreren Hundert Millionen Franken zu verfügen. Damit bietet sich für uns die Gelegenheit, das Portfolio aktiv weiterzuentwickeln und sowohl qualitativ wie auch quantitativ zu stärken und es insbesondere hinsichtlich Marktattraktivität und Nachhaltigkeit zu prägen.

Die Voraussetzungen sind somit gegeben, das Immobilienportfolio als gewichtigen Teil der Vermögensanlagen weiterzuführen, mit konstanten Renditebeiträgen an die Ergebnisse der in der Stiftung betriebenen Anlagestrategien – ganz im Sinn der Strategie.

Daniel Zwygart
 Leiter Vermögensanlagen
 Mitglied der Geschäftsleitung

Erläuterung des Netto-Ergebnisses aus der Vermögensanlage

	Gesamtvermögen	Finanzanlagen	Direkte Immobilienanlagen
Ø 10 Jahre	5.37%	5.27%	5.46%
2021	7.21%	7.82%	4.96%
2020	4.1%	4.9%	5.1%
2019	9.77%	11.50%	4.44%
2018	3.01%	-5.24%	4.52%
2017	8.32%	9.17%	5.29%

Wir verwenden Cookies um Inhalte anzuzeigen und um die Zugriffe auf unsere Website zu analysieren. Wenn Sie das Tracking erlauben, helfen Sie uns dabei, unsere Website noch besser auf Ihre Bedürfnisse anzupassen. In Ihrem Browser können Sie Cookies in den Einstellungen jederzeit ganz oder teilweise deaktivieren. Bei deaktivierten Cookies stehen Ihnen allenfalls nicht mehr alle Funktionen dieser Website zur Verfügung.

Weitere Informationen: [Datenschutzhinweise](#)

Erlauben | Ablehnen

	Gesamtvermögen	Finanzanlagen	Direkte Immobilienanlagen
2016	7.45%	4.64%	14.96%
2015	0.79%	-0.05%	3.59%
2014	6.61%	7.23%	4.34%
2013	6.56%	6.82%	5.62%
2012	6.58%	7.58%	3.85%

Faktenblätter der Vorsorgewerke

Bis 2014 entspricht die Gesamtrendite der Gemeinschaftseinrichtung Previs Service Public. Ab 2015 entspricht sie dem konsolidierten Ergebnis aller Anlagestrategien (Gesamtvermögen). Ab 2017 beinhaltet die Gesamtrendite ebenfalls die Vermögensanlagen der ehemaligen Comunitas Vorsorgestiftung. Aus den Zahlen ab 2015 lassen sich die Renditen für die einzelnen Vorsorgewerke nicht ableiten. Für die Vorsorgewerke ist die Rendite der gewählten Anlagestrategie gemäss Anteilscheinbuchhaltung massgebend.

Faktenblatt Service Public

Faktenblatt Strategie 30

Strategische/aktuelle Vermögensallokation

Zur effizienten Überwachung und Steuerung der Anlagetätigkeit wird die Anlagestrategie in Anlagekategorien eingeteilt. Die nachfolgende Darstellung zeigt den Vergleich zwischen der strategischen und der aktuellen Allokation per 31. Dezember 2021 der drei aktiven Anlagestrategien.

Faktenblatt Rentner

Vermögensallokation – Anlagestrategie Previs 30

Anlagekategorie	Normquote	Allokation	Bandbreiten
Liquidität	1.0%	2.9%	0 – 15 %
Obligationen Inland	8.0%	9.9%	5 – 15 %
Obligationen Ausland	20.0%	13.9%	10 – 25 %
Wandelobligationen Global	4.0%	5.0%	0 – 6 %
Aktien Schweiz	7.0%	7.1%	4 – 11 %
Aktien Ausland entwickelt	18.0%	20.0%	15 – 29 %
Aktien Emerging Markets	5.0%	2.9%	
Alternative Anlagen	7.0%	10.0%	0 – 13 %
Immobilien Schweiz	26.0%	24.2%	22 – 40 %
Immobilien Ausland	4.0%	4.1%	0 – 6 %

Vermögensallokation – Anlagestrategie Previs 40

Anlagekategorie	Normquote	Allokation	Bandbreiten
Liquidität	1.0%	2.5%	0 – 10 %
Obligationen Inland	5.0%	7.9%	3 – 10 %
Obligationen Ausland	15.0%	10.9%	5 – 20 %
Wandelobligationen Global	6.0%	6.9%	2 – 10 %
Aktien Schweiz	10.0%	9.2%	7 – 15 %
Aktien Ausland entwickelt	23.0%	27.1%	20 – 35 %
Aktien Emerging Markets	7.0%	3.8%	
Alternative Anlagen	12.0%	13.0%	4 – 15 %
Immobilien Schweiz	19.0%	15.7%	14 – 25 %
Immobilien Ausland	4.0%	4.0%	0 – 7 %

Wir verwenden Cookies um Inhalte anzuzeigen und um die Zugriffe auf unsere Website zu analysieren. Wenn Sie unser Tracking erlauben, helfen Sie uns dabei, unsere Website noch besser auf Ihre Bedürfnisse anzupassen. In Ihrem Browser können Sie Cookies in den Einstellungen jederzeit ganz oder teilweise deaktivieren. Bei deaktivierten Cookies stehen Ihnen allenfalls nicht mehr alle Funktionen dieser Website zur Verfügung.

Weitere Informationen:

Erlauben Ablehnen

Vermögensallokation – Anlagestrategie Rentner

Anlagekategorie	Normquote	Allokation	Bandbreiten
Liquidität	1.0%	1.2%	0 – 18 %
Obligationen Inland	15.0%	14.4%	10 – 30 %
Obligationen Ausland	18.0%	17.3%	15 – 35 %
Wandelobligationen Global	4.0%	4.1%	0 – 5 %
Aktien Schweiz	4.0%	4.2%	0 – 10 %
Aktien Ausland entwickelt	6.0%	6.2%	0 – 10 %
Aktien Emerging Markets	2.0%	2.0%	0 – 10 %
Alternative Anlagen	10.0%	10.5%	0 – 12 %
Immobilien Schweiz	37.0%	36.8%	25 – 45 %
Immobilien Ausland	3.0%	3.2%	0 – 4 %

Faktenblätter der Vorsorgewerke

- Faktenblatt Comunitas
- Faktenblatt Service Public
- Faktenblatt Strategie 30
- Faktenblatt Rentner

© Previs Vorsorge, 2024

Wir verwenden Cookies um Inhalte anzuzeigen und um die Zugriffe auf unsere Website zu analysieren. Wenn Sie das Tracking erlauben, helfen Sie uns dabei, unsere Website noch besser auf Ihre Bedürfnisse anzupassen. In Ihrem Browser können Sie Cookies in den Einstellungen jederzeit ganz oder teilweise deaktivieren. Bei deaktivierten Cookies stehen Ihnen allenfalls nicht mehr alle Funktionen dieser Website zur Verfügung.
 Weitere Informationen:

Erlauben Ablehnen