

Herzlich willkommen zum Webinar **Fokus Pensionskasse**

Schwerpunkt Immobilien

Bis zum Start um 16.00 Uhr hören Sie Hintergrundmusik.

Netiquette

- Dieses Webinar wird aufgezeichnet.
- Ihr Mikrofon und Ihre Kamera ist ausgeschaltet.
- Schreiben Sie Ihre Fragen oder Anmerkungen bitte in das F&A.

Sponsoren

Schroders
die Mobiliar

Knowhow-Partner

 **Swiss
Sustainable
Finance**

PPC
metrics



vps.epas

Wissen vermitteln.
Menschen vernetzen.
vps.epas.ch

Fokus Pensionskasse

Schwerpunkt Immobilien

Montag, 29. Juni 2026

Die Rolle von Schweizer Immobilien im Portfolio der PKSL

Cédric Bachmann

PKSL-Kurzüberblick

Name	Pensionskasse Stadt Luzern (PKSL)
Gründungsjahr	1918
Rechtsform	öffentlich-rechtliche Anstalt
Sitz	Luzern
Aufsicht	Zentralschweizer BVG- und Stiftungsaufsicht (ZBSA)

Zahlen und Fakten 2025



1 985 Mio.

VERMÖGEN
(2024: 1 883 Mio.)



121.1 %

DECKUNGSGRAD
(2024: 118.1 %)



4 245

VERSICHERTE
(2024: 4 088)



3.00%

VERZINSUNG
ALTERSGUTHABEN
(2024: 2.00 %)



6.2 %

PERFORMANCE
(2024: 7.2 %)



340 Mio.

WERTSCHWANKUNGS-
RESERVEN
(2024: 284 Mio.)



2 430

RENTENBEZIEHENDE
(2024: 2 407)



19

ARBEITGEBERINNEN
(2024: 19)

Quelle: Homepage PKSL 31.05.2026, www.pksl.ch

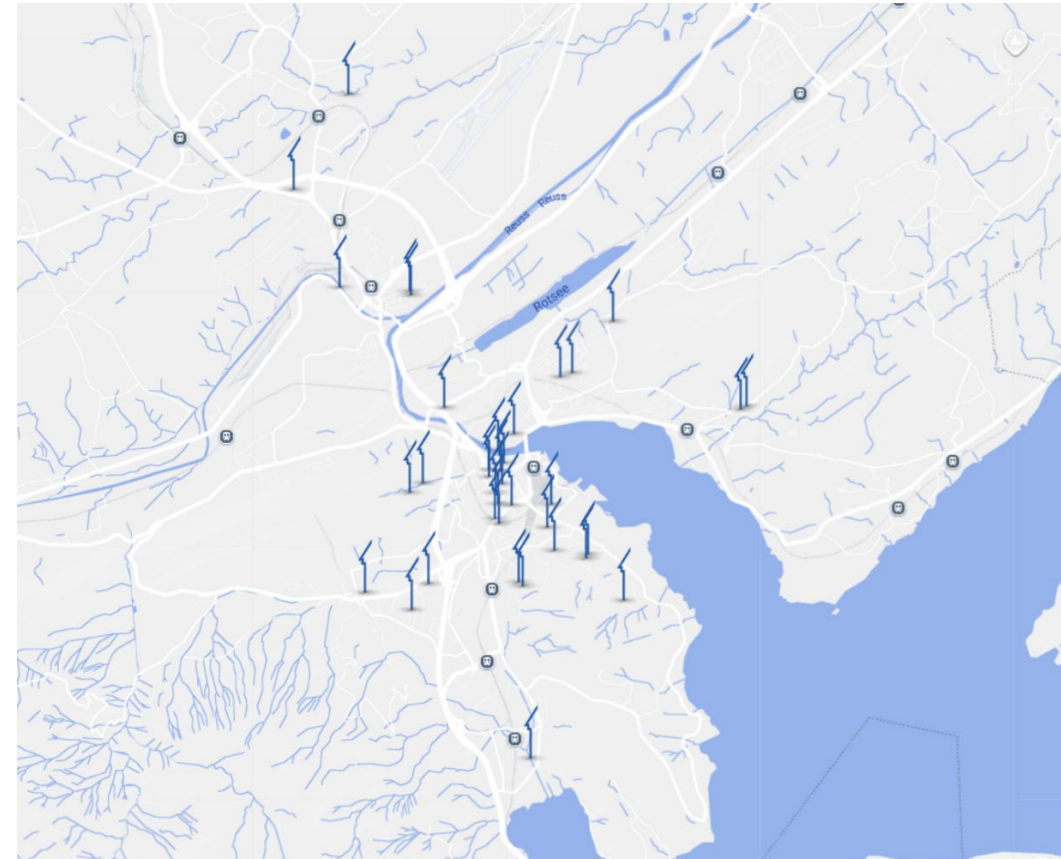
Ursprung der direkten Immobilien der PKSL

- 1918: Gründung PKSL
- 1947: PKSL investiert erstmals in Immobilien (als Abteilung der Stadt LU)
- 1974: PKSL investiert weiter in Immobilien / Einstellung von Fachleuten
- 1998: Verselbstständigung der PKSL
- Heute: Kaum mehr Zukäufe → Entwicklung im Bestand mittels Ersatzneubauten und Sanierungen

Merkmale der direkten Immobilien der PKSL

- Gute Qualität der direkten Immobilien
 - 85% an guten Lagen in der Gemeinde Luzern
 - 77% der Mieterträge aus Wohnen
 - Leerstand i.d.R. unter 2%
- Intern verwaltet: Von der Bewirtschaftung bis zum Portfoliomanagement inkl. Projekten

Immobilienstandorte:

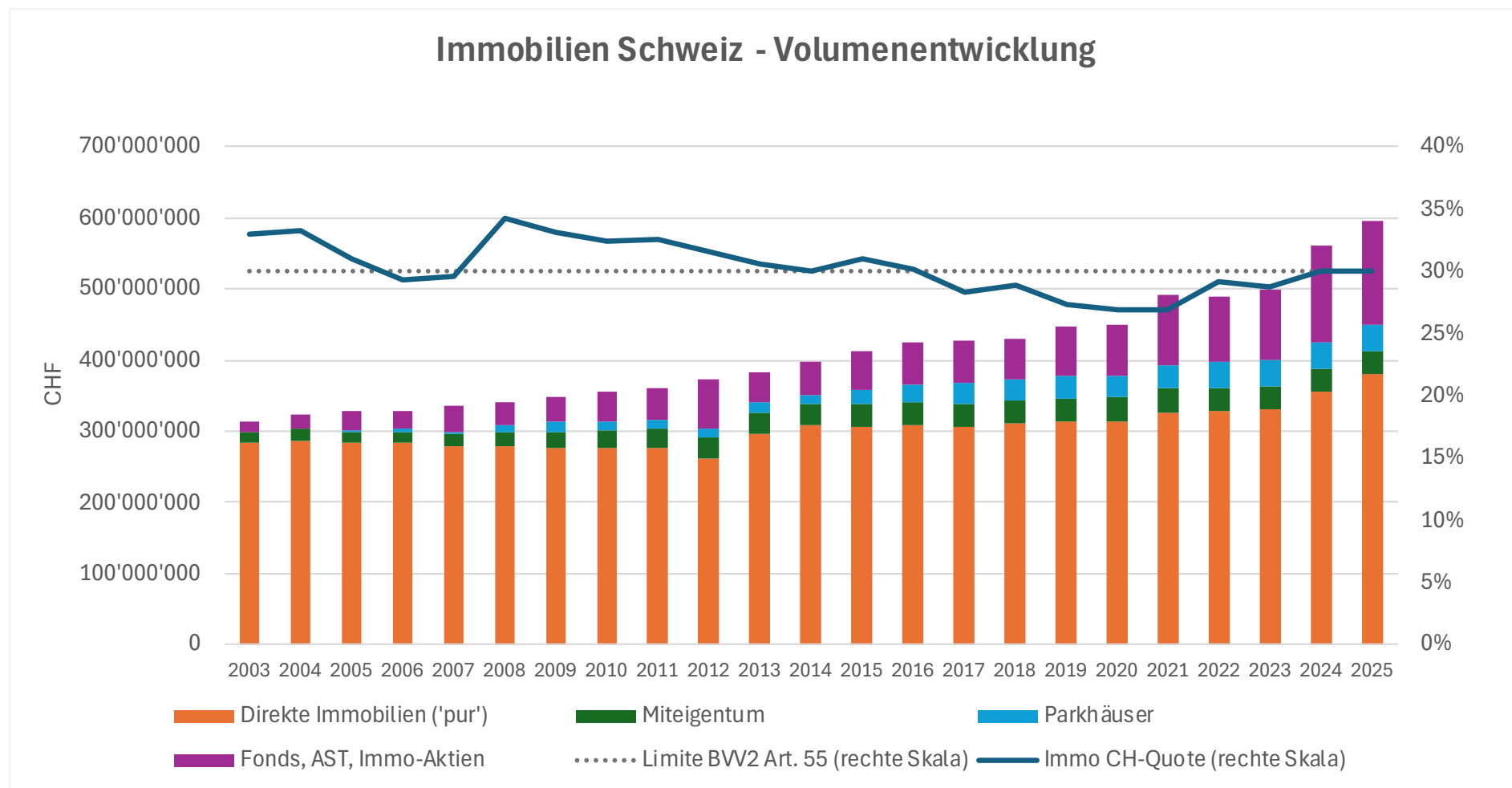


Quelle: Homepage PKSL 31.05.2026, www.pksl.ch

Rolle der Schweizer Immobilien im Portfolio

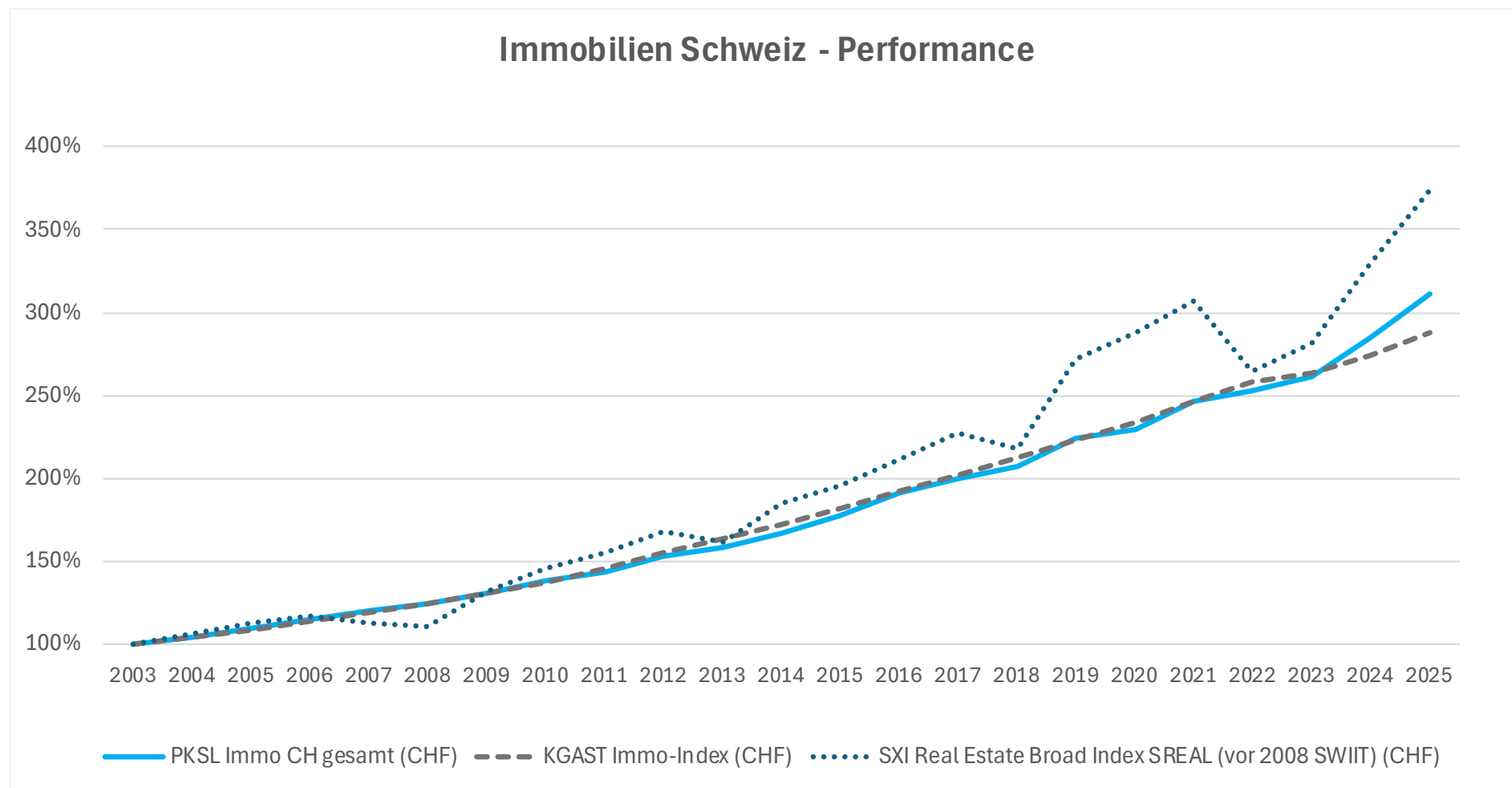
- Ersatz für Obligationen (besonders ab der Finanzkrise 2008)
- ALM-Match: Lange Duration passt zu PK-Liabilities
- Zuverlässiger Cashflow- und Rendite-Lieferant
- Portfoliostabilisator
- Realwert mit Inflationsschutzkomponente

Volumen und Quote Schweizer Immobilien seit 2004



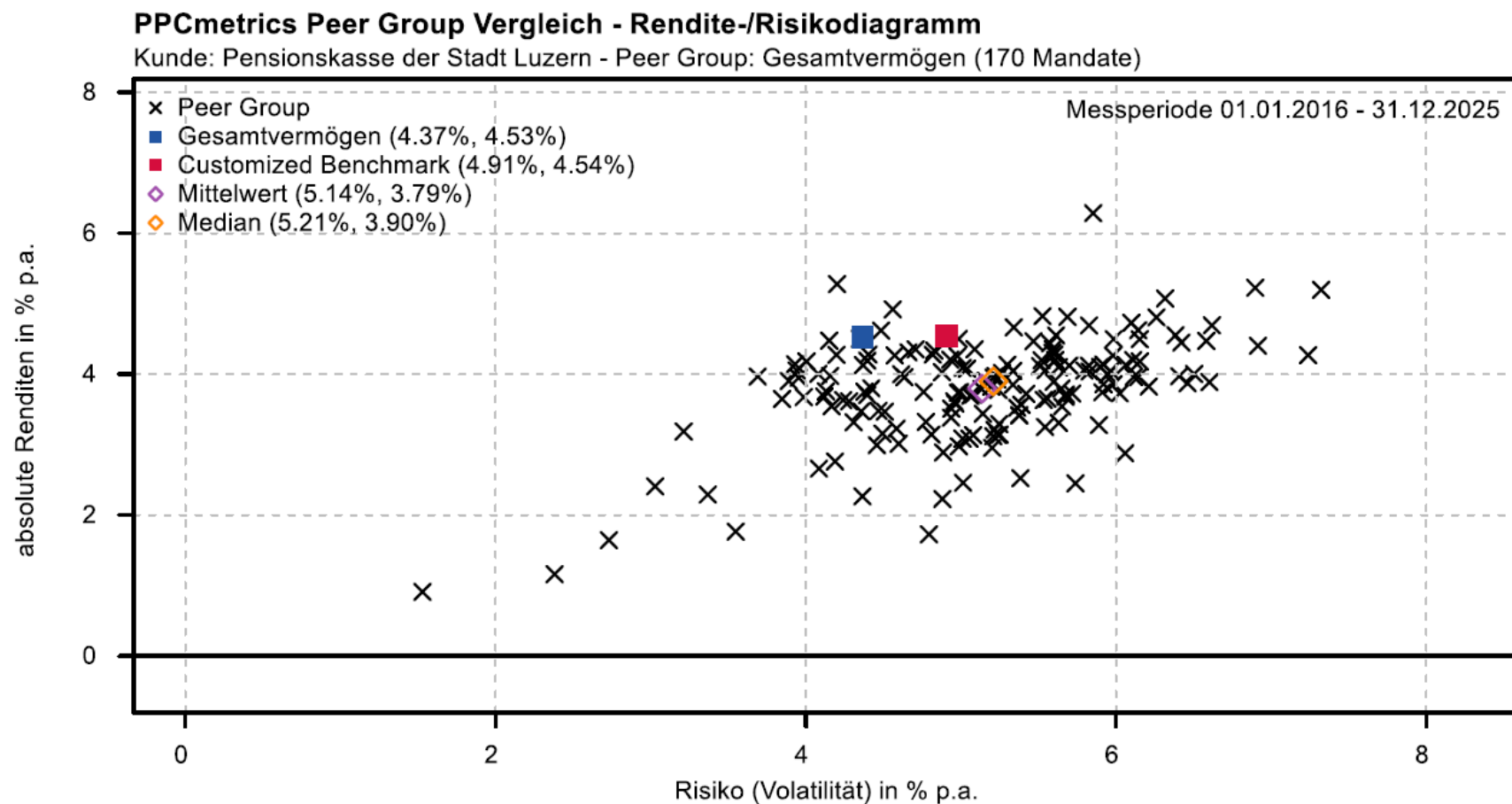
Quelle: PKSL, Stand 31.12.2025

Performance Schweizer Immobilien seit 2004



Quelle: PKSL, Stand 31.12.2025

Portfoliostabilisierende Wirkung



© PPCmetrics AG / Pensionskasse der Stadt Luzern / Konsolidierung / Gesamtvermögen / 31575

Quelle: Investment Controlling Report PPCmetrics, Stand 31.12.2025

Erkenntnisse aus ALM-Studie mit ORTEC in 2024

- Hohe Quote relativ zur BVV2-Limite und zu den Mitbewerbern
- Schweizer Immobilien vom Modell bevorzugt → Präferenz für AST und Fonds gegenüber den Direktanlagen
- Ausländische Immobilien zugunsten anderer Anlageklassen eliminiert
- Reduktion Zielquote Immobilien (Schweiz und Ausland): 33% → 29%

Einschätzung der aktuellen Marktsituation

- Anfang 2026: Realisierung von Agios und Umschichtung in NAV-basierte Produkte (soweit möglich)
- Seit Iran-Konflikt Agios etwas tiefer → weniger Aktivität seitens PKSL
- Grundsätzlich:
 - Aktiver, grossvolumiger Primärmarkt → Warnzeichen? Selektivität entscheidend
 - Politische Risiken (Bevölkerungs- und Mietbremsen)

Fazit

- Schweizer Immobilien haben ihre Rolle im PKSL-Portfolio ausgefüllt:
 - Performance ✓
 - Cashflow ✓
 - Portfoliostabilisator ✓
- Schlüsselfaktoren u. E.:
 - Internes Know-how & Ressourcen
 - Aktive Bewirtschaftung (direkt und indirekt)
 - Selektivität, keine forcierten Trades
 - Bewusstsein für Risiken (Klumpen, politisch, kommunikativ bzw. reputationell)

Kontaktangaben



Cédric Bachmann, CFA
Leiter Vermögensanlagen

cedric.bachmann@pksl.ch

T +41 41 208 87 71

Bruchstrasse 69

6002 Luzern

www.pksl.ch



Nachhaltigkeit bei direkten Immobilien-Anlagen

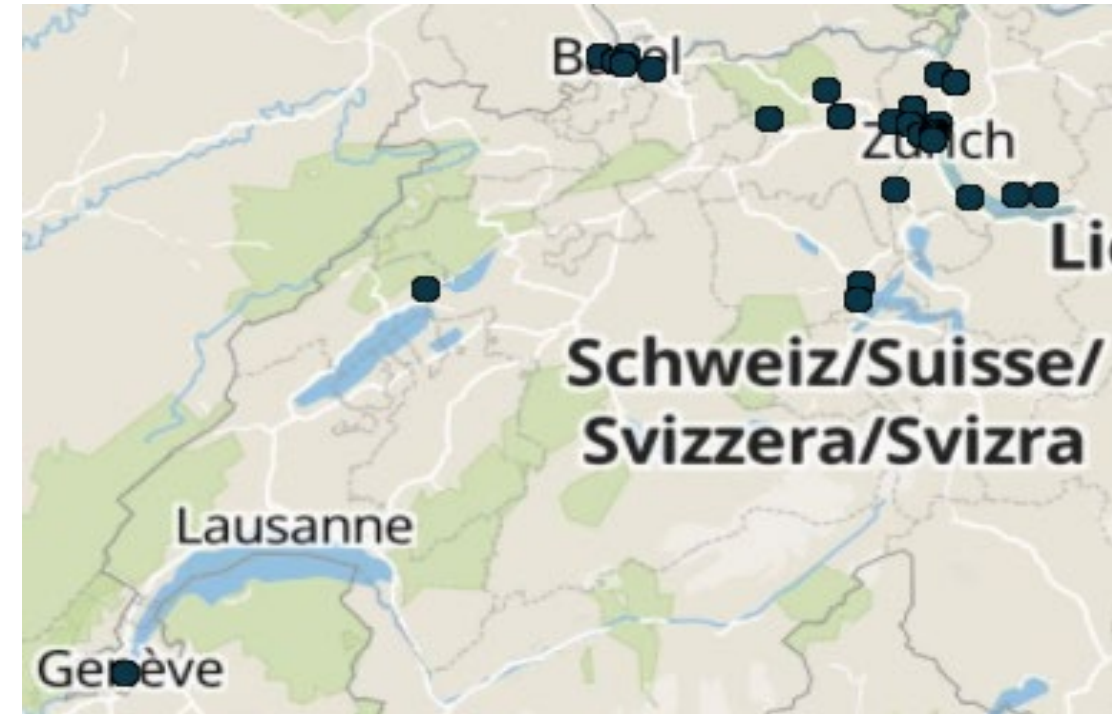
Mario Schnyder

Nest Sammelstiftung

- Gegründet 1983
- Erste **ethisch-ökologische** Pensionskasse der Schweiz
- Anlagen folgen ethisch-ökologischen Kriterien
- Stand März 2026:
 - Verwaltetes Vermögen CHF 4.5 Mrd.
 - 4'561 Betriebe mit 31'094 aktiv Versicherten

Merkmale Immobilien-Portfolio

- Immobilien-Vermögen CHF 776 Mio.
- 33 Liegenschaften
- Junges Portfolio – Aufbau ab 2013
- Eigene Projektentwicklungen
- Gute Standorte



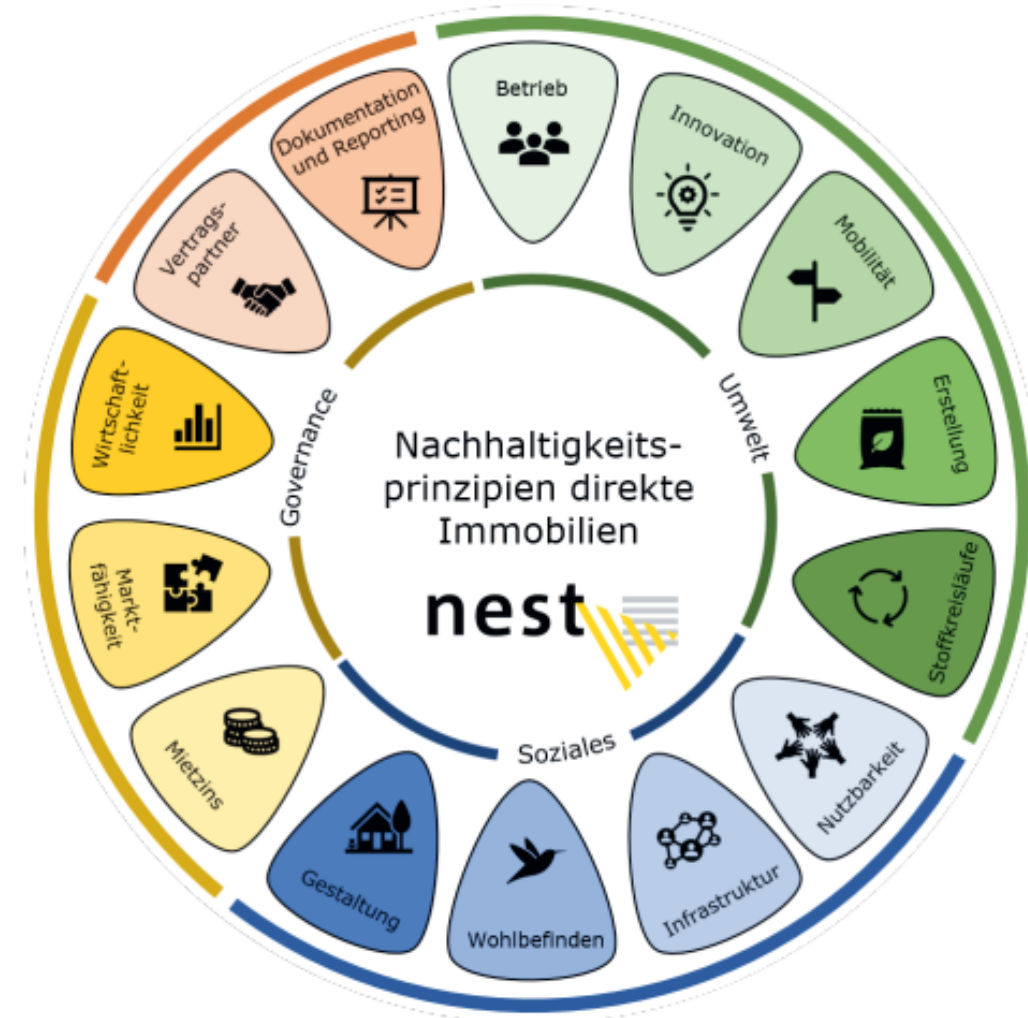
Standorte Immobilien Nest

Wieso eigenes Immobilien-Portfolio

- Impact – Investitionen
- Grosser Hebel im Bereich Nachhaltigkeit

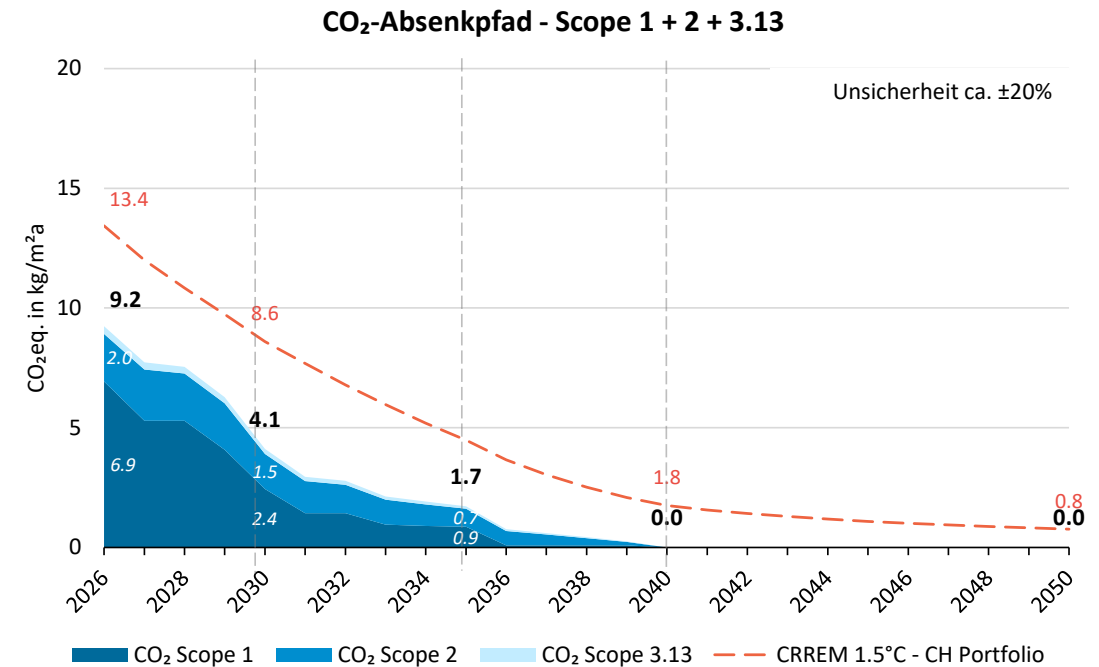
Nachhaltigkeitsstrategie Immobilien direkt

- 14 Prinzipien über ganze Nachhaltigkeit
- Umsetzungsplan mit 75 Massnahmen
 - 9 Massnahmen Ebene Portfolio
 - 66 Massnahmen Stufe Objekt



Nachhaltigkeitsstrategie Immobilien direkt | CO₂-Absenkpfad

- Ziel: CO₂-neutral 2040
- Regenerative Energieträger wie
 - Erdsonden
 - Luft-Wasser
 - PV- und Solar-Anlagen
 - Fernwärme
 - Wie CO₂ neutral ist Fernwärme?



Nachhaltigkeitsstrategie Immobilien direkt | Scope 3

- Low-Carbon Strategie
- Ökologische CAPEX-Planung

Vermeidung von
baulichen Massnahmen:
Wiedernutzung und
Erneuerung

REFUSE

Clevere (Um-)
Nutzungskonzepte, Entwurf
unter Berücksichtigung von
Rückbaubarkeit

RETHINK

Minimierung der Materialmenge
durch Design, Instandhaltung
und Effizienz

REDUCE

Wieder- und Wiederverwendung
von Bauteilen und
Tragstrukturen

REUSE

Wiederverwendung von Materialien als
Sekundärrohstoffe, Zuführung von
Material auf Deponien minimieren

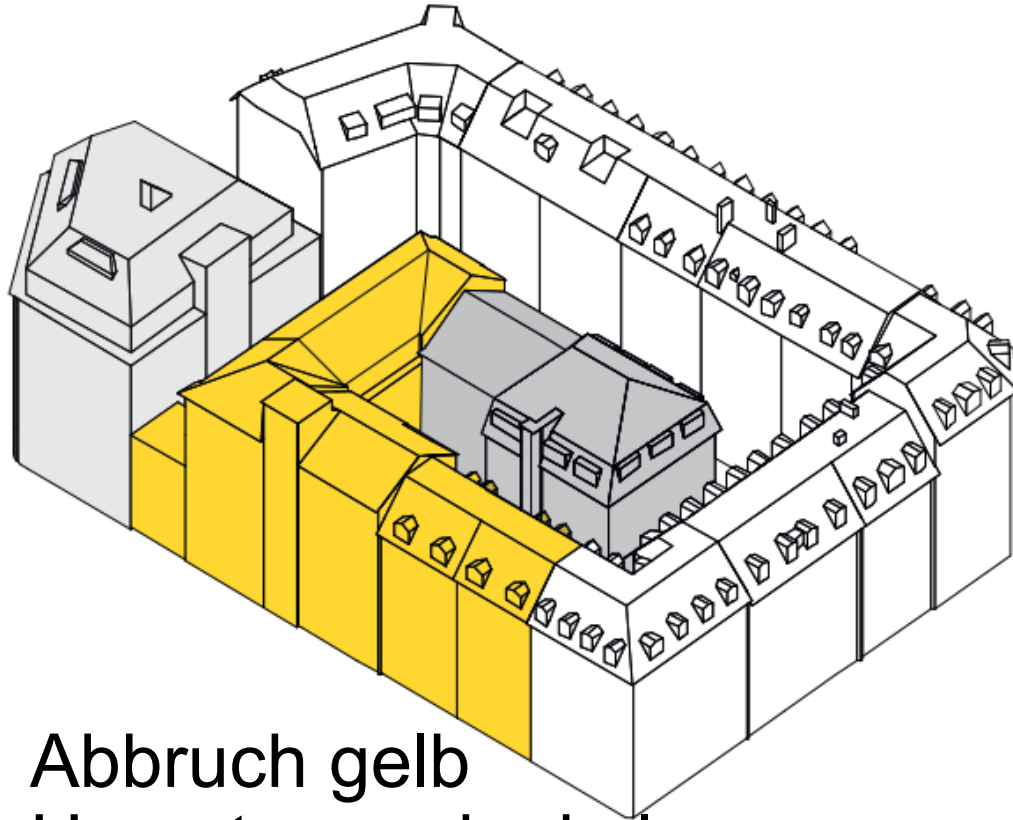
RECYCLE

Beispiele | Birmensdorf, Aemet

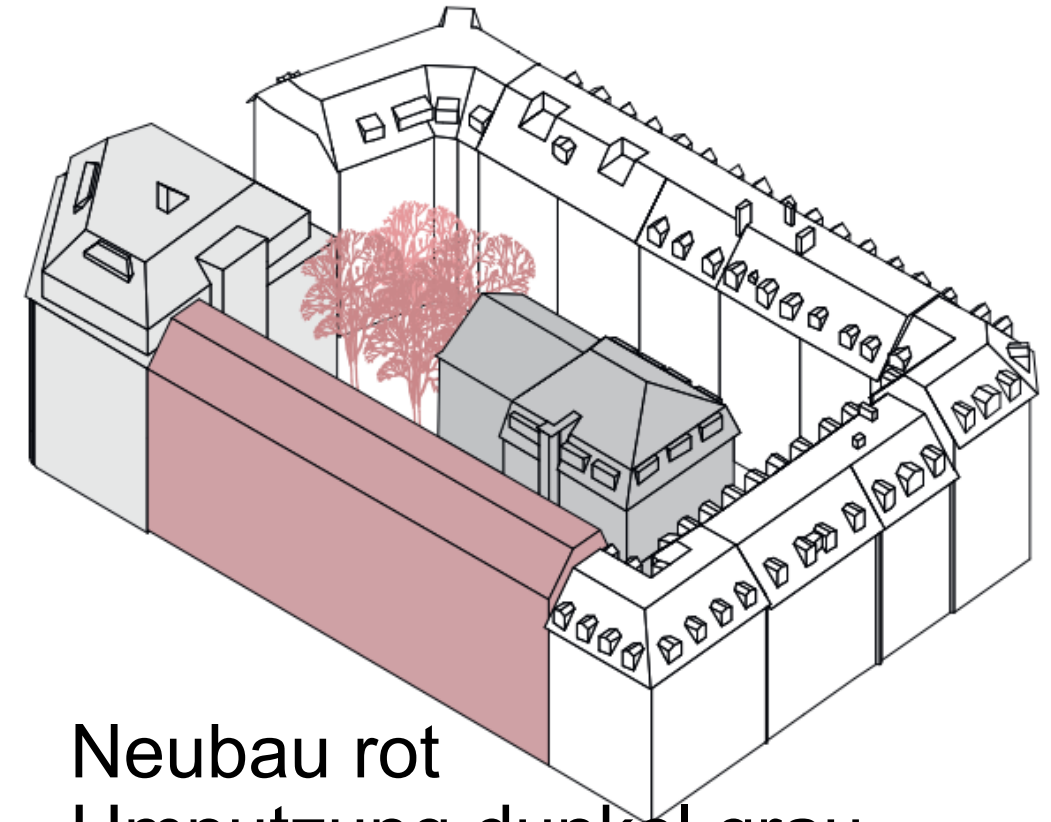
- Holzbau, Erdsonden, PV-Anlage
- Biodiversität
- 12 Häuser, 84 Wohnungen



Beispiele | Verena-Conzett Areal, Zürich - Gesellschaft



Abbruch gelb
Umnutzung dunkel grau



Neubau rot
Umnutzung dunkel grau

Beispiele | Verena-Conzett Areal, Zürich - Gesellschaft



Heute



Umsetzung

Beispiele | Badenerstrasse 571, Zürich – Scope 3

- Ziel: CO₂-neutrale Erstellung, Suffizienz, Gemeinschaft
- Interdisziplinäres Workshop-Verfahren
- Wettbewerb in zwei Phasen
 - Phase 1 - wie bauen wir CO₂-neutral?
 - Phase 2 - Studienauftrag



Kontaktangaben



Mario Schnyder

Nest Sammelstiftung
Molkenstrasse 21
8004 Zürich

M: mario.schnyder@nest-info.ch

T: +41 44 444 55 66

N: +41 79 266 55 33

Rentner bei Pensionskassen Regulierungssituation und Handlungsmöglichkeiten

Gilles Sciboz

Ausgangslage

- Rentnerbestände wachsen
- Längere Lebenserwartung
- Aktive Versicherte nehmen weniger stark zu
- Steigende Verpflichtungen
- Umverteilung bleibt ein Thema

Regulatorischer Rahmen

- Art. 65 BVG —→ Finanzierung
- Art. 65d BVG —→ Unterdeckung / Sanierung
- Art. 48e BVV 2 —→ Risikofähigkeit
- Art. 52e BVG —→ Aufgaben des Experten
- FRP 2 —→ Vorsorgekapitalien und technische Rückstellungen
- FRP 5 —→ Mindestanforderung an die Prüfung der Vorsorgeeinrichtung

Zentrale Herausforderungen

- Hoher Rentneranteil
- Zins- und Marktrisiken
- Langlebigkeitsrisiko
- Begrenzte Sanierungskraft
- Politischer Druck

Handlungsmöglichkeiten

Handlungsmöglichkeiten

- ALM aktualisieren
- Risikofähigkeit messen
- Rentnerbestände analysieren
- Technischen Zinssatz
überprüfen
- Rückstellungen überprüfen
- Governance stärken

Governance und Kommunikation

- Zentrale Rolle der Governance
- Kernrolle des Stiftungsrats
- Klare Kommunikation und Entscheidungsprozesse

Fazit

- Wachstum der Rentnerbestände
- Steigende Lebenserwartung
- Regulatorischer Rahmen
- Handlungsmöglichkeiten:
Anlagestrategie,
Risikomanagement,
vorausschauende Governance

Kontaktangaben



Mobilière Suisse Société d'assurances sur la vie SA

Chemin de la Redoute 54

Case postale

1260 Nyon 2

Gilles Sciboz, Jurist

Email gilles.sciboz1@mobi.ch

T 022 363 93 15

Weitere interessante Angebote von vps.epas



Dienstag, 8. September 2026
Live-Webinar Anlagewerkstatt



Montag, 21. September 2026
Aktien
Live-Webinar



Dienstag, 27. Oktober 2026
Live-Webinar



VPS Verlag Personalvorsorge und Sozialversicherung AG
Postfach, CH-6002 Luzern
Büro: Ringstrasse 27, CH-6010 Kriens
T +41(0)41 317 07 07, academy@vps.epas.ch, vps.epas.ch

Nachdruck, auch auszugsweise, nur mit Genehmigung des Verlags.