



## Protokoll der Arbeitsgruppe Immobilien vom 16. August 2018

**Datum / Zeit:** 16.8.2018 / 0930 – 1200 Uhr

**Ort:** Zurich AST, Zürich

**Anwesend:**

Urs Fäs	UBS (Vorsitz)
Roland Kriemler	GF KGAST (Protokoll)
Ingo Bofinger	AFIAA
Daniel Braun	Ecoreal
Hendrik David	Avadis
Gerhard Demmelmair	SwissLife
Christopher Duisberg	Ecoreal
Michael Fässler	Tellco
Björn Kernen	Zürich
Jörg Koch	Turidomus
Nunzio Lo Chiatto	Berninvest
Tom Osterwalder	Zürich
Paola Prioni	Testina
Radhia Rüttimann	CSA
Murat Saydam	CSA
Daniel Schürmann	Pensimo
Camilo Serrano	Greenbrix
Markus Strauss	Assetimmo
Ruedi Stutz	Patrimonium
Michel Winkler	IST

**Entschuldigt:**

Bruno Fritschi	Adimora
Yvonne Goetz	UBS
Marco Ipser	Helvetia
Andreas Meier	Swisscanto
Andreas Roth	CSA
Roland Thoma	HIG
Roman Wiget	Tellco

## Traktanden

### Teil 1: Immobilien Ausland

Urs Fäs begrüsst die Vertreter von Auslandsimmobilien-Anlagegruppen.

Die Kennzahlen (als Beilage zur Sitzung versandt) werden besprochen. Urs Fäs bittet die Teilnehmer, die Updates zu den Kennzahlen wie auch zur beschreibenden, tabellarischen Darstellungen zu den Auslandsimmobilien-Anlagegruppen Radhia Rüttimann zuzustellen. Sie ist document-owner und leitet die aufdatierten Files an Roland Kriemler weiter, der die Dokumente auf der KGAST-Homepage publiziert.

Tom Osterwalder hat einen Vergleich zwischen TER isa und dem international gebräuchlichen TER-Konzept INREF TER/REER gemacht und dabei grössere Unterschiede festgestellt. Er stellt den Teilnehmern eine Übersicht dazu zu und bittet um Feedback. An der nächsten Arbeitsgruppen-Sitzung wird das Thema erneut besprochen.

Ingo Bofinger informiert, dass die AFIAA seit dem 1. Juli 2018 auch gehedgte Lösungen anbietet. Die AFIAA hat ihre zwei Anlagegruppen um je eine zusätzliche gehedgte Anlagegruppe ergänzt.

### Teil 2: Allgemeiner Teil

#### 1. Begrüssung / Protokoll der letzten Sitzung

Urs Fäs begrüsst die restlichen Mitglieder der Arbeitsgruppe. Das Protokoll vom 15. März 2018 wird genehmigt.

#### 2. Vorstellung Gastgeber

Der Gastgeber (ZURICH) stellt sich vor (PPT-Präsentation in der Beilage zum Protokoll).

#### 3. Informationen

##### a) aus der Immobilien-Arbeitsgruppe

Keine Informationen aus der Arbeitsgruppe.

##### b) von der Geschäftsstelle

- Betreffend **Änderung der ASV** plant der Bundesrat eine Vernehmlassung. Die KGAST wünscht jedoch eine zügige Inkraftsetzung und erachtet eine Vernehmlassung nicht als notwendig. Deshalb wurde Bundesrat Berset um ein persönliches Gespräch gebeten. Begleitet würden die KGAST-Vertreter von dem Geschäftsführer der ASIP und der SFAMA, welche die Sicht der KGAST unterstützen. Eine Antwort ist noch ausstehend. Falls die Vernehmlassung

durchgeführt wird, ist mit einer dreimonatigen Vernehmlassungsfrist bis Ende November / anfangs Dezember zu rechnen. Entsprechend den Antworten und den Anpassungsarbeiten seitens BSV wäre mit einer Inkraftsetzung nicht vor Mitte 2019 zu rechnen.

- Die **monatlichen Datenlieferungen** zum Indexreporting sind stark verbesserungswürdig hinsichtlich Qualität und vor allem hinsichtlich Fristen. Trotz häufigen Hinweisen seitens Fundo bei den entsprechenden AST (Administration / Portfoliomanagement) über die letzten Monate hat sich die Situation nicht wesentlich verbessert. Roland Kriemler hat dies mit den entsprechenden Geschäftsführern nun aufgenommen. Von den Betroffenen wurden Verbesserungen zugesagt. Roland Kriemler wird die Verbesserungen bei den zwei nächsten Reports prüfen. Sollte es dann immer noch zu Unzulänglichkeiten kommen, wird eine offizielle, schriftlich abgefasste Abmahnung versandt.
- **Neue Geschäftsführer / Portfoliomanager:** Marcel Hug wird die seit dem Rücktritt von Gregor Bucher vakante Geschäftsführungsstelle der SPA ab 1. November 2018 übernehmen. Andreas Meier, Leiter Portfolio Management Immobilien Swisscanto, hat als Nachfolger von Roland Süsstrunk das Portfoliomanagement der Swisscanto Immobilien-Anlagegruppe übernommen. Er wird an der nächsten Arbeitssitzung anwesend sein.
- **Aufnahmegesuche:** Die Steiner Investment Foundation (SIF) hat ein Aufnahmegesuch gestellt. Der Antrag wird an der Vorstandssitzung vom 21. August 2018 behandelt. Über eine allfällige Aufnahme entscheiden die Mitglieder an der Mitgliederversammlung vom 30. August 2018.
- **Neue AST:** Gemäss OAK BV sind weitere Gründungsgesuche für Immobilienanlagestiftungen eingegangen. Eine bewilligte, neu gegründete AST nennt sich *1291 Die Schweizer Anlagestiftung*. Sie wurde per 31. August 2018 im Handelsregister eingetragen. Es besteht noch kein offizieller Kontakt zwischen 1291 AST und der KGAST. Das Portfoliomanagement wird von Novaproperty Management AG geführt. CIO ist Roland Süsstrunk.

### Teil 3: Immobilien Schweiz

#### 1. Übersicht Kennzahlen (vgl. Beilage zur Einladung)

Die von den Teilnehmern gemeldeten, aktualisierten **Kennzahlen** wurden am 17. Juli 2018 publiziert.

Die grossen Unterschiede bei den Ausweisen zum TERisa werden diskutiert. Sie rühren daher, dass bei jenen AST, welche lediglich die effektiven Kosten direkt in das P&L übernehmen, die Aufwendungen viel tiefer sind als bei den Modellen mit fixen Managementfees. Die Berechnung von TER isa folgt jedoch nach dem gleichen Modell (entsprechend der KGAST-Richtlinie Nr. 1).

Urs Fäs stellt die Frage nach der Frequenz der Publikation in die Runde. Bis anhin erfolgten unregelmässige Up-dates je nach Fortschritt der Abschlüsse bei den einzelnen AST. Versucht wurde, zumindest einmal im Jahr alle Abschlüsse für ein Kalenderjahr zusammenzutragen und zu publizieren. Bei

anderen, unregelmässigen Updates fielen die Abschlussdaten teilweise in unterschiedliche Kalenderjahre.

Die Frequenz der Updates sowie der Meldungen wird neu bestimmt. Das Ziel ist es, die Updates vierteljährlich *mit Stichtag Quartalsende* zu publizieren. Dies bedingt eine rechtzeitige Meldung an [vuk.stokanic@ubs.com](mailto:vuk.stokanic@ubs.com) und [urs.faes@ubs.com](mailto:urs.faes@ubs.com). Die aktualisierte Liste wird dann bis zum 10. Kalendertag des Folgemonats aufgeschaltet. Urs Fäs bittet zudem, die Reportingqualität hoch zu halten, damit keine Korrekturen im Nachhinein angebracht werden müssen.

Dieselbe Frequenz wird auch für die Publikation der Kennzahlen betreffend Auslandimmobilien vorgesehen. Der Beschluss der Vertreter von Auslandimmobilien dazu wird an der nächsten Arbeitsgruppensitzung vom 31. Oktober 2018 noch foremell eingeholt.

## **2. Übersicht Investitionsmodalitäten (vgl. Beilage zur Einladung)**

Wie bei der Übersicht zu den Kennzahlen wird auch für die Investitionsmodalitäten die quartalsweise Publikation beschlossen. Auch hier gilt, dass die verschiedenen Anbieter Änderungen der Angaben von sich aus (aktiv) und regelmässig machen müssen.

## **3. Antrag Ecoreal: Revision KGAST-Index (vgl. Beilage zur Einladung)**

Urs Fäs erteilt den Vertretern der Ecoreal das Wort, um den Antrag von Hans Jürg Stucki kurz vorzutragen. Daniel Braun und Christopher Duisberg nehmen kurz Stellung zum Antrag und verweisen auf die darin beschriebenen Vorteile eines Ausweises der Cash-Flow-Rendite und der Wertänderungs-Rendite auch im KGAST-Index.

Von Seiten Arbeitsgruppemitgliedern wird nach den im Antrag genannten, nationalen und internationalen Standards, welche dem Antrag zugrunde liegen, gefragt. Die im Antrag vorgeschlagene Frequenz von 3 Monaten wird hinterfragt und erscheint den Arbeitsgruppen-Mitgliedern wenig sinnvoll.

Das im Antrag formulierte Konzept wurde von verschiedenen Mitgliedern bereits getestet. Die Berechnung auf Produkt- / KGAST-Index-Stufe wird im Vergleich mit der Berechnung auf Objektstufe als „um einiges komplexer“ bezeichnet. Dies unter anderem auch, da die unterschiedlichen Anlagestiftungen bereits sehr unterschiedliche Modellberechnungen anwenden. Eine Skalierung auf Index-Stufe würde dies noch verkomplizieren. Zudem würde der Antrag bedeuten, dass es eine Vereinheitlichung verschiedener Komponenten bräuchte. Die Bewertung müsste nach gleichen Grundsätzen vorgenommen werden (insbesondere Periodizität, Abschlusszeitpunkt). Bekanntlich unterscheiden sich die verschiedenen Anlagestiftungen diesbezüglich stark voneinander, was die Vergleichbarkeit wiederum beeinträchtigt.

Eine notwendige Anpassung aller Parameter wird als „sehr grosse Übung“ bezeichnet, mit der kaum alle Anlagestiftungen vorab einverstanden sein würden. Zudem müssten andere Einflussfaktoren

ebenfalls überprüft und deren Einfluss auf die Renditezahlen hinausgerechnet werden (wie z.B. die FK-Quote).

Der Antrag wird als gut beabsichtigt jedoch schwierig umzusetzen bezeichnet. Doch wenn sich Anleger für Details interessieren, dann stehen ihnen schon die Angaben in den einzelnen Geschäftsberichten zur Verfügung.

Auch im Vergleich zu den Fonds besteht bei den Anlagestiftungen kein Nachholbedarf. Dort wird ebenfalls auf den Ausweis der Cash-Flow- und Wertänderungsrendite verzichtet. Dies wohl auch deshalb, da die Immobilienfonds die Berechnung unter den gegebenen Umständen als zu komplex beurteilen.

Mit der SFAMA hat sich die KGAST bezüglich Immobilien-Kennzahlen intensiv ausgetauscht. Die Richtlinien beider Verbände wurden vor kurzem angepasst. Die Ausweise der Renditezahlen lassen sich gemäss Stand heute vergleichen. Auch hat die KGAST erstgerade die Subindizes eingeführt, was einem Bedürfnis der Anleger entsprach. Von einem Bedürfnis, die Renditezahlen entsprechend dem Antrag zu berechnen und publizieren, haben verschiedene Mitglieder keine Kenntnis. Bei Einzelgesprächen mit den Anlegern kann detaillierter auf Fragen auch zur Rendite eingegangen werden, was von vielen Mitgliedern bevorzugt wird.

Auf die Frage, ob der Antrag als Ergänzung zur bestehenden Berechnung des Index oder als Ablösung gedacht ist, erklärt Daniel Braun, dass der von Hans Jürg Stucki vorgeschlagene Ausweis von Cash-Flow- und Wertänderungsrendite den bestehenden Ausweis der Renditekennzahlen ergänzen soll.

Nach den ausführlichen Diskussionen führt Urs Fäs die Abstimmung unter den Vertretern der AST durch. Der Antrag von Hans Jürg Stucki wird mit 14 Nein-Stimmen, 1 Ja-Stimme und 1 Enthaltung abgelehnt.

#### **4. Anfrage Pensimo: Umfrage Honorare Bewirtschaftungsdienstleistungen**

Jörg Koch verweist auf eine Umfrage aus dem Jahr 2010 betreffend *Honorare Immobilienbewirtschaftung*. Er schlägt vor, eine leicht angepasste Umfrage zum gleichen Thema durchzuführen. Der Vorschlag wird von den Teilnehmern gutgeheissen. Interessierte melden sich bis Ende September 2018 bei Jörg Koch direkt. Danach wird der Questionnaire versandt. Jene Arbeitsgruppen-Mitglieder, die an der Umfrage teilnehmen, erhalten danach eine Auswertung. Voraussichtlich nehmen teil: UBS, CSA, Greenbrix, Tellco, Avadis, IST. Assetimo, Ecoreal, Swisslife verzichten auf eine Teilnahme.

#### **5. Austausch / Diverses**

- Tom Osterwalder fragt, ob auch andere AST von FIRPTA (Foreign Investment in Real Property Tax Act) betroffen sind. Roland Kriemler erläutert die Problematik bei FIRPTA. Ausländische Immobilieninvestoren müssen beim Verkauf von US-Immobilieninvestments nach dem

FIRPTA-System US-Steuern bezahlen. Betroffen sind potentiell alle Auslandsimmobilien-Investitionen und bei der KGAST alle AST, welche Anlagegruppen mit Investitionen in Immobilien oder Infrastruktur in Amerika halten. Qualified Foreign Pension Funds („QFPF“) können von den Steuern aus dem Verkauf von Immobilieninvestments „freigestellt“ werden. Falls sich auch die AST als „QFPF“ qualifizieren würden, würde das FIRPTA-System, das für solche Fälle grundsätzlich eine US-Besteuerung vorsieht, nicht greifen. Ähnlich wie bei einem Vernehmlassungsverfahren in der Schweiz kann in den USA ein *Comment Letter* eingereicht werden. An der kommenden Vorstandssitzung vom 21. August 2018 wird ein Antrag gestellt, einen solchen *Comment Letter* in Auftrag zu geben. Weitere Informationen zur Entwicklung erfolgen an die Geschäftsführer an der Mitgliederversammlung und an die Arbeitsgruppenmitglieder direkt mittels Email.

- Björn Kernen informiert, dass die FINMA eine Prüfung der Liegenschaftsbewertungen angekündigt hat.

## **6. Nächste Sitzung**

Die nächste Sitzung findet am Dienstag, 30. Oktober 2018 bei der IST statt. Die Termine für 2019 werden dann fixiert.

## **7. Varia / Schluss**

Daniel Schürmann informiert, dass Bruno Fritschi als Nachfolger von Joris van Wezemaël die Verantwortung für Adimora übernommen hat.

Schluss der Sitzung um 1200 Uhr.

---

RK/31.8.2018