



Protokoll

der Sitzung der Arbeitsgruppe Immobilien vom 19. März 2013, 10.00 Uhr,
bei der Anlagestiftung Avadis Vorsorge AG, Bruggerstrasse 61a in 5401 Baden

Teilnehmer

Urs Fäs	UBS (Vorsitz)
Fritz Burri	HIG
Gerhard Demmelmair	SwissLife
Daniel Schürmann	Imoka / Pensimo
Bruno Schweinzer	Avadis
Thomas Schweizer	Tellco Immobilien AG
Markus Strauss	ASSETIMMO
Ruedi Stutz	Patrimonium
Karl Theiler	Swisscanto
Regina Wepfer	Protokollführerin

Entschuldigt

Norbert Grimm	AFIAA
Astrid Heymann	Adimora
Björn Kernen	Zürich
Jörg Koch	Turidomus
Nunzio Lo Chiatto	Berninvest
Dr. Paola Prioni	Testina
Andreas Roth	CS
Hans Jürg Stucki	ECOREAL

Traktanden

1. Begrüssung / Protokoll letzte Sitzung
 2. Kurzvorstellung Avadis
 3. Informationen
 4. Übersicht Kennzahlen 2012
 5. Betriebsaufwandquote (TER_{ISA})
 6. KGAST Sacheinlagen Survey 2012
 7. Neues Feekzept Swisscanto
 8. IRFS 13 („Highest & Best Use Prinzip“)
 9. Informationsaustausch über Marktentwicklungen, neue Produkte, Kapitalerhöhungen etc.
 10. Diverses / Schluss
-

1. Begrüssung / Protokoll letzte Sitzung

Urs Fäs begrüsst alle Anwesenden sowie Thomas Schweizer, Tellco, und dankt Bruno Schweizer, Avadis, für die Gastfreundschaft.

Das Protokoll vom 21. November 2012 wird genehmigt und verdankt.

2. Kurzvorstellung Avadis

Bruno Schweizer orientiert über die Anfänge der Anlagestiftung Avadis, die aus der ABB-Pensionskasse entstanden ist sowie über die Unternehmensstruktur. Beide Anlagestiftungen (AST) und (AST2) wurden 1998 gegründet und verfügen heute über ein Gesamtvermögen von CHF 8.5 Mia. Avadis sieht sich als GU im Vorsorge-Bereich mit ihren vier Geschäftsreichen PK-Management, Sammelstiftung, Vermögensanlage und Vermögensbildung. Die Liegenschaften von Avadis werden durch 12 Verwaltungen bewirtschaftet. Für Projektentwicklungen wird vorwiegend auf externe Dienstleister zurückgegriffen. Bruno Schweizer ist mit seinem Team auch für den Einkauf von Wohn- und Geschäftsliegenschaften zuständig.

3. Informationen

KGAST Immo-Index

Per 1. Januar 2013 wurde die Swiss Life Anlagegruppe für Geschäftsimmobilien neu in den KGAST Immo-Index aufgenommen. Der KGAST Immo-Index umfasst derzeit 25 Anlagegruppen mit einem Gesamtvermögen von CHF 25.3 Mia.

OAK BV

Bei der Umfrage unter den Teilnehmern der Sitzung bezüglich Anpassung der Rechtsgrundlagen aufgrund der Verordnung über die Anlagestiftungen informiert u.a. Karl Theiler, dass die OAK eine genaue Auflistung über die Sonderliegenschaften anforderte. Ausserdem wird erwähnt, dass das Bewertungsreglement der OAK zur Kenntnisnahme vorgelegt werden musste.

4. Übersicht Kennzahlen 2012

Alle Teilnehmer erhielten mit der Einladung zur Sitzung die aktualisierte Übersicht der Kennzahlen 2012. Damit immer die aktuellste Version quartalsweise auf der Homepage der KGAST aufgeschaltet werden kann, müssen die Kennzahlen zeitnah zum jeweiligen Jahresabschluss Urs Fäs zugestellt werden. Nächster Termin ist der 31. März 2013.

Die vollständige Übersicht mit den Kennzahlen 2012 der Schweizer Immobilien-Anlagegruppen ist dem Protokoll beigelegt.

5. Betriebsaufwandquote (TER_{ISA})

Die Kostentransparenz ist ein wichtiges Anliegen der Branche. Die Betriebsaufwandquote (TER_{ISA}) hat sich als Kennzahl etabliert, jedoch sind die tw. weiteren erhobenen Kommissionen für z.B. Bautreuhand-DL nicht enthalten. Urs Fäs macht eine Umfrage bei den Teilnehmern, wie deren Handhabung bei der Publikation der Betriebsaufwandquote (TER_{ISA}) und Erfahrungen im Kundenkontakt sei. Im Sinne einer verbesserten Kostentransparenz wird empfohlen, künftig im Anhang des Jahresberichtes die zusätzlichen Kommissionssätze für Dienstleistungen (Kauf/Verkauf/Bau) aufzuführen. Im Sinne einer ‚common/best-practice‘ sind dem Vorsitzenden konkrete Umsetzungsbeispiele zuzustellen. Auf die Einführung einer zusätzlichen Kennzahl (z.B. TER_{ISA} plus) wird verzichtet.

6. KGAST Sacheinlagen Survey 2012

Urs Fäs überreicht den Teilnehmern der Sitzung die aktuellste Auswertung der Umfrage von Immobilien Sacheinlage-Transaktionen bei KGAST-Mitgliedern. Die Umfrage umfasst im Jahr 2012 gesamthaft 27 Anlagegruppen mit einem Immobilienvermögen von rund CHF 25.5 Mia. Besondere Aufmerksamkeit wurde dieses Jahr dem Thema „Steuerruling“ geschenkt. Nebst der Stadt Zürich und dem Kanton Basel Stadt dürfte nun auch der Kanton Waadt die Farbe „Rot“ (negativer Befund) erhalten. Die Auswertungen der Umfrage von Immobilien Sacheinlage-Transaktionen bei KGAST-Mitgliedern wird dem Protokoll beigelegt und gleichzeitig auf der Homepage der KGAST publiziert.

7. Neues Feekonzert Swisscanto

Karl Theiler informiert über das neue Feekonzert der Swisscanto und die Einführung von retro-freien Anlageklassen.

8. IFRS 13 („Highest & Best Use Prinzip“)

Herr U. Prien, KPMG, orientierte an der letzten Sitzung über IFRS 13 und die damit verbundenen (möglichen) Auswirkungen auf die Bewertung und Bilanzierung von Immobilienvermögen. Die Umfrage unter den Teilnehmern ergibt, dass eine pragmatische Handhabung angewendet wird, und sich kein unmittelbarer Handlungsbedarf ergibt. Das Thema bleibt jedoch ‚unter Beobachtung‘.

9. Informationsaustausch über Marktentwicklungen, neue Produkte, Kapitalerhöhungen etc.

Avadis übernimmt in Form einer Sacheinlage das Liegenschaftsportfolio der Pensionskasse Alcan im Umfang von knapp 290 Mio.. Der Transaktionsmarkt gestaltet sich unverändert anspruchsvoll. Die avisierten Ankaufsrenditen stimmen dabei meist nicht mit den Transaktionsrenditen überein.

10. Diverses / Schluss

Es wird nochmals kurz über die (sprunghafte) Entwicklung des KGAST-Index zum Jahresende diskutiert.

Sitzungstermine 2013

Mittwoch, 21. August 2013, 10.00 Uhr, CS, Andreas Roth

Mittwoch, 20. November 2013, 10.00 Uhr, Pensimo Management AG, Daniel Schürmann

Ende der Sitzung: 12.15 Uhr

Zürich, 20. März 2013

Die Protokollführerin



Regina Wepfer