



## Protokoll

der Sitzung der Arbeitsgruppe Immobilien vom 20. August 2014, 10.00 Uhr,  
bei der Swisscanto Asset Management AG, Europaallee 39 in Zürich

---

### Teilnehmer

Urs Fäs	UBS (Vorsitz)
Stephan Auf der Maur	CS
Gerhard Demmelmair	SwissLife
Ana Dobrovoljac	ECOREAL
Livia Gallati	AFIAA
Astrid Heymann	Adimora
Marco Ipser	Helvetia
Björn Kernen	Zürich
Jörg Koch	Turidomus
Nunzio Lo Chiatto	Berninvest
Stephan Lüthi	Swisscanto
Daniel Schürmann	Imoka / Pensimo
Markus Strauss	ASSETIMMO
Hans Jürg Stucki	ECOREAL
Ruedi Stutz	Patrimonium
Roland Süsstrunk	Swisscanto
Roman Wiget	Tellco Immobilien AG
Regina Wepfer	Protokollführerin

### Entschuldigt

Fritz Burri	HIG
Norbert Grimm	AFIAA
Alex Krauz	Avadis
Andreas Roth	CS
Paola Prioni	Testina
Bruno Schweinzer	Avadis

### Traktanden

1. Begrüssung / Protokoll letzte Sitzung
  2. Kurzvorstellung Swisscanto
  3. Informationen
  4. KGAST Übersicht Kennzahlen / Immo-Index
  5. Allianz Lex Koller / Public Affairs
  6. Immobilien Ausland
  7. Diverses / Schluss
-

## 1. Begrüssung / Protokoll letzte Sitzung

Urs Fäs begrüsst alle Anwesenden und dankt der Swisscanto für die Gastfreundschaft.  
Das Protokoll vom 21. März 2014 wird genehmigt und verdankt.

## 2. Kurzvorstellung Swisscanto

Stephan Lüthi und Roland Süssstrunk orientieren über die Unternehmensstruktur und die aktuellen Aktivitäten. Die Präsentation wird dem Protokoll angehängt.

## 3. Informationen

### ASV: Reduktion Belehnungsquote

Mit Änderungen bei der BVV2 erfolgte per 1. Juli 2014 auch bei der ASV Anpassungen bei Artikel 27: Die Belehnungsquote wird von bisher 50 Prozent auf grundsätzlich ein Drittel reduziert. Es besteht allerdings die Möglichkeit einer vorübergehenden Anhebung auf 50 Prozent, sofern dies im Reglement der Anlagestiftung vorgesehen ist. Es ist zu befürchten, dass die OAK den Begriff "vorübergehend" restriktiv auslegen wird, weshalb es nicht ratsam erscheint, eine genau definierte Frist im Reglement aufzuführen.

### Workshops mit der OAK

Hans Jürg Stucki ist überzeugt, dass für die Anlagestiftungen mehr erreicht werden kann, indem u.a. mit der Aufsicht ein regelmässiger(er) Informationsaustausch geführt wird als mit teuren Stellungnahmen von Kanzleien, wie sie vom Plenum der KGAST betreffend Revisionsbegehren zur ASV beschlossen wurde. Urs Fäs erinnert an die anlässlich der letzten Sitzung erwähnte Möglichkeit der Durchführung eines Workshops mit der OAK. Daniel Schürmann hat dieses Anliegen im Vorstand als mögliches Element des Kommunikationskonzepts eingebracht. Gleichzeitig weist er darauf hin, dass die Anlagestiftungen nicht nur von Immobilienfragen Bedürfnisse haben. Zu erwähnen ist dazu insbesondere der Artikel 26.3, welcher zahlreichen Mitgliedern im Bereich der Wertschriften grosse Probleme bereitet. Es wird beschlossen, den Bericht zu den Revisionsbegehren abzuwarten. Über die Geschäftsführer können dann Kommentare und Änderungswünsche eingebracht werden. Am 13. November 2014 findet die Plenarversammlung der KGAST statt, an welcher der Bericht behandelt wird.

### Neubesetzung der Stelle des Geschäftsführers der KGAST

Daniel Schürmann orientiert, dass im Rahmen der Erarbeitung des Kommunikationskonzepts der KGAST u. a. festgestellt wurde, dass das Pensum des Geschäftsführers ca. 80 Prozent betragen sollte, um die verschiedenen Aufgaben wahrnehmen zu können. Der bisherige Geschäftsführer, Kurt Brändle, will jedoch sein Pensum nicht erhöhen, weshalb er sich für eine Wiederwahl Ende Januar 2015 nicht mehr zur Verfügung stellt. Die Ausschreibung der Stelle des Geschäftsführers ist erfolgt. Im Idealfall kann im Nachgang der Plenarversammlung vom 3. September 2014 an einer ausserordentlichen Generalversammlung ein neuer Geschäftsführer gewählt werden.

### Übersicht Verfügbarkeit ('Liquidität') der Immobilien-Anlagegruppen

Entsprechend den gefassten Prioritäten 2014 (vgl. letztes Protokoll) und einem allgemeinen Kundenbedürfnis nachkommend, beschliesst die Arbeitsgruppe eine Übersicht der Immobilien-Anlagegruppen zu publizieren, woraus u.a. folgende Informationen hervorgehen:

- Anlagegruppe geöffnet oder geschlossen
- Ausgabe-/Rücknahmekonditionen
- Geplante Re-openings, Wartelisten u.ä.

Die Übersicht soll - analog der Übersicht Kennzahlen – auf der KGAST Homepage aufgeschaltet werden Urs Fäs erklärt sich bereit, einen entsprechenden Entwurf zu erstellen.

#### Neue Anlagegruppe der IST

Mit der im Juni 2014 bekanntgegebenen Zusammenarbeit zwischen der IST Investmentstiftung für Personalvorsorge und der Fundamenta Group wurde die neue Anlagegruppe im Bereich Direktanlagen Immobilien Schweiz „IST Immobilien Schweiz Wohnen“ per 1. Juli 2014 lanciert.

#### **4. KGAST Übersicht Kennzahlen / Immo-Index**

Den Teilnehmern der Arbeitsgruppe Immobilien wurden zusammen mit der Einladung zur heutigen Sitzung die aktualisierten Kennzahlen 2014 sowie der Immo-Index per 31.7.2014 zugestellt.

Die Teilnehmer sind gebeten Aktualisierungen und Anpassungswünsche Urs Fäs mitzuteilen.

#### **5. Allianz Lex Koller / Public Affairs**

Die 'Allianz Lex Koller', welche sich im 2013 formierte und erfolgreich gegen die Motionen Badran zur Wehr gesetzt hat, soll mit Blick auf die bevorstehende Vernehmlassung zur Verschärfung der Lex Koller als Projekt in den neu geplanten Verein «Pro Immo» integriert werden. Urs Fäs nimmt zum vorab den Teilnehmern der Arbeitsgruppe Immobilien zugestellten Konzeptentwurf des Vereins «Pro Immo» Stellung. Der Konzeptentwurf wurde seitens 'Allianz Lex Koller' bei Bettina Mutter, dynamicsgroup, in Auftrag gegeben. Die Immobilienbranche, insbesondere die Segmente der indirekten Immobilienanlageanbieter (AG's, Fonds, AST), soll von Parlament und politischen Behörden als organisierter Ansprechpartner und Interessenvertreter wahrgenommen werden.

Die Promotoren des Vereins «Pro Immo» sind interessiert daran, dass auch die KGAST und die (Immobilien-)Anlagestiftungen dem Verein beitreten. Urs Fäs fragt nach, ob vonseiten der KGAST Mitglieder Interesse am Thema und für einen Beitritt besteht. Die Antworten fallen gemischt aus, wobei von allen Seiten ein aktiveres Monitoring und Einflussnahme in politischen Themenbereichen befürwortet wird. Daniel Schürmann macht auf die ablehnenden Reaktionen von SVIT und HEV aufmerksam und weist auf mögliche Überschneidungen zu bestehenden anderen Immobilienvereinen hin.

Daniel Schürmann wird die Beitrittsfrage an der Vorstandssitzung der KGAST am Montag, 25. August 2014, einbringen. Ein Beschluss durch das Plenum der KGAST könnte nachfolgend am 3. September 2014 erfolgen.

Die SFAMA wird nächste Woche über den Beitritt beraten.

#### **6. Immobilien Ausland**

##### Direktinvestierte Immobilienanlagegruppen

Im Juni hat eine Besprechung der direkt betroffenen d.h. direktinvestierenden Immobilienausland-Anlagestiftungen (CS, AFIAA und Zürich) stattgefunden. Gegenstand des Meetings war der Austausch bei der Berechnung einzelner Kennzahlen. Ein erläuterndes Papier, insbesondere betreffend der Berechnung der Kennzahl  $TER_{ISA}$ , ist in Bearbeitung und soll im Herbst vorliegen.

##### AFIAA - Avadis

Das Team der AFIAA Anlagestiftung wechselt per 1. Oktober 2014 zu Avadis, welche bereits die Avadis Anlagestiftung verwaltet. Die rund 30 Mitarbeiter von AFIAA behalten ihre jeweilige Funktion in der Anlagestiftung bei. Das auf Immobiliendirektanlagen im Ausland fokussierte Portfolio von AFIAA bleibt in unveränderter Form bestehen. Die AFIAA Anlagestiftung wird unter ihrem Namen weitergeführt. Avadis und AFIAA bündeln mit diesem Schritt ihre Kompetenzen im Bereich direkte Immobilienanlagen. Zusammen verwalten sie für Schweizer Pensionskassen rund 4 Milliarden Franken in direkten Immobilien in der Schweiz und im Ausland.

## 7. Diverses / Schluss

Sitzungstermin 2014

Donnerstag, 20. November 2014, 10.00 Uhr, Berninvest, Bern, Nunzio Lo Chiatto

Ende der Sitzung: 12.00 Uhr

Zürich, 25. August 2014

Die Protokollführerin



Regina Wepfer

- Präsentation Swisscanto