



Protokoll

der Sitzung der Arbeitsgruppe Immobilien vom 19. März 2015, 10.00 Uhr,
bei der SwissLife, General-Guisan-Quai 40, in Zürich

Teilnehmer

Daniel Schürmann	Imoka / Pensimo (Vorsitz)
Evelyn Brandstädter	SwissLife
Fritz Burri	HIG
Gerhard Demmelmair	SwissLife
Paolo Di Stefano	SwissLife
Nunzio Lo Chiatto	Berninvest
Norbert Grimm	AFIAA
Marco Ipser	Helvetia
Roland Kriemler	designierter Geschäftsführer KGAST
Patrick Oswald	Ecoreal
Andreas Roth	CS
Markus Strauss	ASSETIMMO
Roland Süsstrunk	Swisscanto
Roman Wiget	Tellco Immobilien
Regina Wepfer	Protokollführerin

Entschuldigt

Urs Fäs	UBS
Astrid Heymann	Adimora
Björn Kernen	Zürich
Jörg Koch	Turidomus
Stephan Lüthi	Swisscanto
Paola Prioni	Testina
Bruno Schweinzer	Avadis
Hans Jürg Stucki	ECOREAL
Ruedi Stutz	Patrimonium

Traktanden

1. Begrüssung / Protokoll letzte Sitzung
2. Kurzvorstellung SwissLife REIM
3. Informationen
4. Umfrage Sacheinlage
5. Übersicht Kennzahlen
6. Übersicht Investitionsmodalitäten
7. Anliegen Helvetia (Marco Ipser) a) Übersicht Immobiliensteuern, b) Aktivierung Bauzinsen
8. Diverses / Umfrage
9. Nächste Sitzung / Schluss

1. Begrüssung / Protokoll letzte Sitzung

Daniel Schürmann übernimmt aufgrund der Abwesenheit von Urs Fäs den Vorsitz, begrüsst alle Anwesenden und dankt der SwissLife für die Gastfreundschaft.

Das Protokoll vom 20. November 2014 wird genehmigt und verdankt.

2. Kurzvorstellung SwissLife

Gerhard Demmelair orientiert über die Unternehmensstruktur. SwissLife legt künftig ein grösseres Gewicht auf Immobilien. Die Präsentation wird dem Protokoll angehängt.

3. Informationen

Geschäftsführer KGAST

Roland Kriemler wird ab 1. April 2015 das Amt des Geschäftsführers der KGAST übernehmen und künftig regelmässig an den Sitzungen der Arbeitsgruppe Immobilien teilnehmen sowie für das Protokoll verantwortlich sein.

Die langjährige Protokollführung von Regina Wepfer wird verdankt.

ASV

An der Plenarversammlung Ende Januar 2015 wurde das Revisionsbegehren verabschiedet und Ende Februar 2015 an das BSV abgeschickt. Wann und was mit unserer Eingabe erreicht wird, ist eine offene Frage.

Gründung Anlagestiftungen

Es bestehen Absichten von verschiedener Seite, Immobilien-Anlagestiftungen zu gründen, so u. a. von der Swiss Prime Site (SPS) und Karl Steiner. Erstere hat von der OAK am 11. März 2015 die Bewilligung als Asset Manager für Pensionskassen erhalten.

4. Umfrage Sacheinlage

Mit der Einladung zur heutigen Sitzung wurde eine Auswertung der Umfrage von Immobilien Sacheinlage-Transaktionen zugestellt. Im 2014 war ein "ruhiges" Jahr mit einem geringen Transaktionsvolumen. Das Dokument wird von allen Teilnehmern als wertvoll erachtet und an Urs Fäs, UBS, verdankt. Eine Fortführung wird allseitig begrüsst.

5. Übersicht Kennzahlen

Mit der Einladung zur heutigen Sitzung wurden die aktualisierten Kennzahlen 2014 (Basis Jahresabschlüsse) zugestellt.

Bei den TER GAV + NAV müssen diejenigen Werte der Anlagestiftungen Helvetia und Swissscanto noch einmal überprüft werden.

Andreas Roth regt an, aufgrund der immer zahlreicheren Anlagestiftungen, welche in Auslandsimmobilien investieren, diese ebenfalls auf dem Kennzahlenpapier aufzuführen. Bis zur August-Sitzung werden die entsprechenden Gefässe gebeten, die Kennzahlen in die erweiterte Vorlage einzugeben.

Die aktualisierte Übersicht wird jeweils auf der KGAST Homepage quartalsweise aufgeschaltet.

6. Übersicht Investitionsmodalitäten

Mit der Einladung zur heutigen Sitzung wurde die neu erstellte «Übersicht Investitionsmodalitäten der Anlagestiftungen mit Schweizer Immobilien-Anlagegruppen 2014/15» zugesandt.

Gelb markiert wurden diejenigen Zeilen, bei denen die Angaben fehlten.

Nunzio Lo Chiatto, Sarasin Anlagestiftung und Marco Ipser, Helvetia Anlagestiftung melden jedoch, dass sie ihre Angaben geliefert haben.

Andreas Roth erwähnt, dass bei den Immobilien Schweiz Wohnen die Anlagegruppe immer noch CSA Real Estate CH Dynamic lautet anstatt CSA Real Estate Switzerland Residential.

Urs Fäs wird gebeten, die Angaben zu aktualisieren.

7. Anliegen Helvetia (Marco Ipser): a) Übersicht Immobiliensteuern, b) Aktivierung Bauzinsen

a) Übersicht Immobiliensteuern

Die Helvetia Anlagestiftung beschäftigt sich erst seit 2 Jahren mit Immobilien. Marco Ipser fragt, ob es evtl. ein Übersichtsblatt über die Steuerpraxis der verschiedenen Anlagestiftungen gäbe. Dies ist nicht der Fall, da es nicht Aufgabe der KGAST-Geschäftsführung ist, operative Hilfestellung zu leisten. In der Regel wird die Berechnung der Liquidationssteuern durch externe Fachstellen berechnet.

b) Aktivierung Bauzinsen

Bei den meisten Anlagestiftungen werden Bauzinsen bei Neubauvorhaben aktiviert, sofern diese in der Investitionsrechnung bereits berücksichtigt wurden. Die Höhe der Bauzinsen wird unterschiedlich gehandhabt (z. Bsp. durchschnittliche Fremdkapitalverzinsung oder Satz der eidgenössischen Steuerverwaltung von aktuell 1.5%).

8. Diverses / Umfrage

Bei der anschliessenden Umfrage werden u. a. folgende Themen diskutiert:

- Handhabung Prospekt gegenüber OAK: Es wurde der OAK ein Musterprospekt eingereicht. An sich vertreten verschiedene Stiftungen den Standpunkt, dass nur neue Anlagegruppen von einer Prospektspflicht betroffen sind. Andere Anlagestiftungen kommen dem Ersuchen der OAK nach, weil damit kein grosser Aufwand verbunden ist.
- Die Revisionsstellen verlangen einen Bericht zu Sacheinlagen.
- Erläuterung zur Verwaltungsrechnung im Stammvermögen seitens der OAK verlangt (Asset Immo)
- Bisher noch relativ wenig Erfahrung betreffend Auswirkungen der Negativzinsen auf den Transaktionsmarkt. Eine nochmalige Preissteigerung ist jedoch offensichtlich.
- Zunehmende Bedeutung der Kennzahl TER. Ein Abgleich, welche Kosten tatsächlich im TER enthalten sein müssen, erscheint Norbert Grimm zweckmässig. Er stellt eine konkrete Fragestellung in Aussicht.

9. Nächste Sitzung / Schluss

Sitzungstermine 2015

Donnerstag, 20. August 2015, 10.00 Uhr, Baslerpark Altstetten (Andreas Roth, CS)

Mittwoch, 18. November 2015, 10.00 Uhr, noch offen

Ende der Sitzung: 12.00 Uhr

Zürich, 20. März 2015

Die Protokollführerin



Regina Wepfer

- Präsentation SwissLife