



Protokoll der Arbeitsgruppe Immobilien vom 20. August 2015

Zeit: Donnerstag, 20.8.2015, 1000 – 1155 Uhr
Ort: Baslerpark, Baslerstrasse 60, Zürich (CSA)

Anwesend:

Urs Fäs	UBS (Vorsitz)
Hendrik David	Avadis
Gerhard Demmelmaier	SwissLife
Nunzio Lo Chiatto	Berninvest
Norbert Grimm	AFIAA
Björn Kernen	Zürich
Jörg Koch	Turidomus
Patrick Oswald	Ecoreal
Andreas Roth	CSA
Daniel Schürmann	Imoka / Pensimo
Bruno Schweinzer	Avadis
Markus Strauss	Assetimmo
Roland Süssstrunk	Swisscanto
Roman Wiget	Tellco Immobilien

Roland Kriemler Geschäftsführer KGAST, Protokoll

Entschuldigt:

Fritz Burri	HIG
Astrid Heymann	Adimora
Stephan Lüthi	Swisscanto
Paola Prioni	Testina
Ruedi Stutz	Patrimonium

Traktanden:

1. Begrüssung / Protokoll der letzten Sitzung

Der Vorsitzende begrüsst die Teilnehmer sowie Hendrik David als Nachfolger von Bruno Schweinzer im Speziellen. Hendrik David wird Avadis in Zukunft in der Arbeitsgruppe vertreten. Bruno Schweinzer nimmt zum letzten Mal teil.

Das Protokoll der Sitzung vom 19.3.2015 wird genehmigt.

Einschub: Es erfolgt die Präsentation zu CS Real Estate Asset Management und den CSA Immobilienprodukten sowie eine Kurzinfor zum Baslerpark durch Andreas Roth. Die Präsentation ist dem Protokoll beigelegt.

2. Informationen

a) aus Immobilienarbeitsgruppe

- Auf die neu erstellte *Übersicht Investitionsmodalitäten* erfolgte noch kein grosses Echo. Immerhin konnten Anfragen bei der Geschäftsstelle mit Hinweis auf die Übersicht einfacher beantwortet werden. Neuerungen resp. Änderungen können analog zum Prozedere der Kennzahlen-Übersicht erfolgen d.h. Anpassung Urs Fäs mitteilen, welcher alsdann für das Update und die Aufschaltung besorgt ist. Das Thema 'Übersicht Investitionsmodalitäten' wird als ständiges Traktandum der Sitzungen der Arbeitsgruppe aufgenommen und die aktuellste Liste jeweils der Arbeitsgruppe zugestellt.

Andreas Roth regt an, auf der Übersicht auch Links zu den Anlagestiftungen anzubringen, zumal viele Investoren oft lange nach den entsprechenden Informationen im Netz suchen müssen.

- Urs Fäs und Roland Kriemler schlagen vor, die Arbeitsgruppensitzung neu in zwei Teile zu splitten. Für Themen, welche das Thema *Immobilien Ausland* betreffen, soll ein erster Teil von rund 30-45 Minuten angesetzt werden. Im Anschluss daran sollen im zweiten Teil sodann die regulären Themen zu *Immobilien Schweiz* behandelt werden. Themen, die für alle interessant sind, können zwischen diesen zwei Teilen besprochen werden. Dem Vorschlag wird zugestimmt. Fünf Vertreter von Auslandsanlagegruppen bekunden Interesse an der Teilnahme am ersten Teil.

b) von der Geschäftsstelle

- Die OAK BV hat verschiedene Weisungen und Mitteilungen publiziert. Die Mitteilung M-01/2015 zum Ausweis von Negativzinsen wurde seitens KGAST kommentiert und den Geschäftsführern zur Verfügung gestellt. Die Teilnehmer der Arbeitsgruppe Immobilien erhalten eine Hardcopy dieser KGAST-Information. In Zukunft werden auch die Teilnehmer der Arbeitsgruppen solche, für sie wichtigen Informationen auf dem neu geschaffenen Extranet (siehe nächster bullet point) der KGAST runterladen können.
- Die Mitglieder der Arbeitsgruppe erhalten in den nächsten Wochen Zugriff aufs Extranet. Sie werden vorab gebeten, Angaben zur offiziellen Vertretung in der Arbeitsgruppe zu machen sowie ihre Kontaktdaten bekannt zu geben. Ein entsprechendes Excel Formular wird mit dem Protokoll versandt.
- Danach erhalten die Mitglieder ein Login und ein Passwort und können sich sodann auf dem Extranet einloggen. Dort finden sich verschiedene, für die Arbeitsgruppe Immobilien wichtige Dokumente wie Einladungen zu den Sitzungen, entsprechende Protokolle, Fachinformationen, Mitteilungen, Musterprospekt etc.
Hinweis: Die schon seit längerem gültige *Fachempfehlung Nr. 1 zu Mieterausbauten* sowie die *Auslegung TER ISA bei Ausland Immobilien* sind neu nun auch (im Extranet) downloadbar.
- In Zukunft erfolgt die Einladung und der Versand der Zusatzdokumente nicht mehr direkt über Email. Per Email werden die Teilnehmer lediglich auf die neuen Dokumente im Extranet hingewiesen (gleicher Prozess wie beim KGAST Vorstand und den Mitgliedern).

- Auf Stufe Vorstand/Geschäftsführung werden zurzeit verschiedene Projekte bearbeitet. Neben dem bereits bekannten Projekt *1 ASV Revision* bestehen folgende Projekte:
2 Extranet, 3 Web-Page/Neues CSM, 4 Überarbeitung Qualitätsstandards, 5 Überarbeitung Statuten, 6 Überarbeitung OGR, 7 Sitz/Steuersitz, 8 Kontaktpflege zu Partnerverbänden, Aufsicht und Ämtern.

3. Übersicht Kennzahlen

Die Übersicht zu den Kennzahlen wird neu im Extranet auch als Excel Tabelle publiziert. Auf der Homepage der KGAST erfolgt die Publikation weiterhin im PDF Format.

Urs Fäs informiert, dass die SFAMA derzeit ihre Richtlinie zu den Kennzahlen überarbeitet. In diesem Zusammenhang erscheint eine Überprüfung der entsprechenden KGAST-Richtlinie angebracht. Urs Fäs schlägt deshalb vor, dass eine Projektgruppe der KGAST ebenfalls eine Überarbeitung der Immobilienkennzahlen prüft und sich mit der SFAMA dazu austauscht. Es wird eine Projektgruppe mit Vertretern der UBS, Swisslife, Avadis und Telco gebildet. Die Einladung zur ersten Projektgruppensitzung erfolgt durch Urs Fäs.

4. Prioritäten 2015/16

Die Mitglieder werden gebeten, sich Gedanken zu den Prioritäten 2015/16 zu machen. Neben den bereits bekannten Themen einigt sich das Plenum auf folgende zwei zusätzliche Prioritäten:

- *Immobilien Ausland*
- *Transparenz*

Beim Thema *Immobilien Ausland* wird – wie bereits unter 2 a) beschlossen – die Arbeitsgruppensitzungen gesplittet (zuerst Ausland, dann Schweizerimmobilien). Zudem soll darüber befunden werden, ob Sub-Indices generell oder konkret ein separater Index für Auslandimmobilien sinnvoll sein könnten. Dazu wird Roland Kriemler die bestehende *Indexkommission* einberufen. An der nächsten Arbeitsgruppensitzung wird über die Ergebnisse berichtet.

Ein weiteres Thema, der direkte Kontakt von Arbeitsgruppenexponenten zur OAK BV, wird als nicht dringend erachtet. Bei Immobilien Themen soll die OAK BV über den Vorstand sensibilisiert werden. Auch eine „Schulung“ der OAK Exponenten zum Thema Immobilien wird im Moment nicht als dringlich erachtet. Bei der Priorität *Transparenz* soll der beschrittene Weg (so viel Transparenz wie sinnvoll, nicht wie möglich) weiterverfolgt werden.

5. Diverses / Umfrage

- Das Real-Estate Team der Swisscanto wird ab September neue Büroräumlichkeiten bei der ZKB beziehen.
- Die CSA regt an, auch für Auslandimmobilien eine Übersicht der Investitionsmodalitäten zu prüfen.
- Die Geschäftsführung informiert, dass ein Beitritts gesuch der SPA (AST der SPS) eingegangen ist. Eine Präsentation von SPA Vertretern vor dem Vorstand erfolgt am 26.8.2015. Bei

positiver Empfehlung des Vorstandes wird die Mitgliederversammlung über das Beitrittsgesuch entscheiden. Es gibt noch andere interessierte, neue AST, die jedoch noch kein Beitrittsgesuch gestellt haben.

6. Nächste Sitzung

18. November 2015, 0915 Uhr erster Teil, ab 1000 Uhr zweiter Teil,
AST Zürich, Hagenholzstrasse 60, Zürich-Oerlikon

RK/21.8.2015