



Protokoll der Arbeitsgruppe Immobilien vom 30. November 2017

Datum / Zeit: 30.11.2017 / 0930 – 1215 Uhr

Ort: ZKB Bahnhofstrasse, Zürich

Anwesend:

Urs Fäs UBS (Vorsitz)
Roland Kriemler Geschäftsführer KGAST (Protokoll)

Adrian Bambert	Testina
Gregor Bucher	SPA
Hendrik David	Avadis
Gerhard Demmelmair	SwissLife
Marco Ipser	Helvetia
Nunzio Lo Chiatto	Berninvest
Andreas Roth	CSA
Radhia Rüttimann	CSA
Daniel Schürmann	Pensimo
Camilo Serrano	Greenbrix
Markus Strauss	Assetimmo
Ruedi Stutz	Patrimonium
Roland Süsstrunk	Swisscanto
Michaela Tanner	UBS
Roland Thoma	HIG
Roman Wiget	Tellco Immobilien

Entschuldigt:

Ingo Bofinger	AFIAA
Daniel Braun	Ecoreal
Björn Kernen	Zürich
Jörg Koch	Turidomus
Tom Osterwalder	Zürich
Paola Prioni	Testina
Joris Van Wezemaal	Adimora
Michel Winkler	IST

Traktanden

Teil 1: Immobilien Ausland

Der Vorsitzende begrüsst die Vertreter von Auslandimmobilien-Anlagegruppen.

Die von Radhia Rüttimann vorgeschlagenen Änderungen in der tabellarischen Darstellung der Auslandimmobilien-Anlagegruppen werden besprochen. Es wird wiederholt, dass unser Ziel die Transparenz ist, nicht die Vergleichbarkeit von Produkten, da die einzelnen Anlagegruppen zu unterschiedlich aufgesetzt sind und Vergleiche deshalb oft nicht zweckmässig. Letzte kleinere Anpassungen werden nochmals vorgenommen. Das Ziel ist es, die Tabelle noch im 2017 aufzuschalten. Radhia Rüttimann stellt sich als Document-owner zur Verfügung, ähnlich wie Urs Fäs bei Immobilien Schweiz.

Der Austausch zwischen den Vertretern der Auslandimmobilien-Anlagen wird als sehr wertvoll empfunden. Die Arbeitsgruppensitzungen sollen auch im Jahr 2018 gleich aufgebaut sein (mit einem ersten Teil zu Immobilien Ausland). Innerhalb der Arbeitsgruppe sollen 2018 zudem Massnahmen diskutiert und vorgeschlagen werden, welche die Anlagegruppen Immobilien Ausland bei der Vermarktung unterstützen könnten.

Teil 2: Allgemeiner Teil

1. Begrüssung / Protokoll der letzten Sitzung

Der Vorsitzende begrüsst die restlichen Mitglieder der Arbeitsgruppe. Das Protokoll vom 7.9.2017 wird genehmigt.

2. Vorstellung Gastgeber

Es erfolgt die Präsentation zur Swisscanto durch Roland Süssstrunk (Präsentation bereits im Extranet aufgeschaltet).

3. Informationen

a) aus der Immobilien-Arbeitsgruppe

Urs Fäs informiert die Vertreter von Schweizer Immobilienanlagegruppen über die Beschlüsse der Vertreter von Ausland Immobilien (siehe Teil 1 oben).

Die Frage, wie Immobilienanlagen gepusht werden können, ist differenziert zu betrachten. So sind verkaufsunterstützende Aktivitäten für Schweizer Immobilien eher kontraproduktiv, solange die meisten Anlagegruppen für Zeichnungen geschlossen sind. Pensionskassen investieren jedoch lediglich rund 1.6 % ihrer Vermögen in Auslandimmobilien. Zum Thema Auslandimmobilien könnten verkaufsunterstützende Massnahmen seitens KGAST deshalb sinnvoll sein. So könnte im Rahmen der Publi-

kation zur Sacheinlagen-Umfrage ein Vorwort mit Hinweisen auf Auslandimmobilien geschrieben werden. Medienveranstaltungen oder Newsletters mit verkaufsfördernden Informationen (Beiträge von Arbeitsgruppemitgliedern als Verfasser) in Zusammenarbeit mit einer PR-Firma könnten entwickelt werden, wozu allerdings eine Fachredaktion gebildet werden müsste. Der Vorschlag der Arbeitsgruppe, die Immobilienanlagen marketingtechnisch zu unterstützen, wird von Roland Kriemler für die nächste Vorstandssitzung im Januar 2018 traktandiert und mit dem Vorstand besprochen. Grundsätzlich hat sich die KGAST bereits gegen spezifische Werbemassnahmen ausgesprochen, welche nur auf eine Asset Class fokussieren. PR hingegen wird von der KGAST gemacht.

Vuk Stokanic, ein Mitarbeiter von Urs Fäs, startet demnächst die neue Umfrage zu den Sacheinlagen. Die Teilnehmer werden gebeten, den Fragebogen zügig zu beantworten und zu retournieren.

b) von der Geschäftsstelle

Des weiteren informiert Roland Kriemler wie folgt:

- Bei der ASV-Teilrevision besteht zwischen BSV/OAK/KGAST zum grössten Teil Einigkeit hinsichtlich Inhalten. Die Anlagevorschriften werden gemäss heutigem Stand in unserem Sinne angepasst, verschiedene, verschärfende Bestimmungen, welche von der OAK eingebracht wurden, konnten abgewehrt werden (so auch zu den Immobilienanlagegruppen). Beim Thema Einanleger-Anlagegruppe herrscht jedoch noch Uneinigkeit. Deshalb hat die Mitgliederversammlung beschlossen, die unstrittigen ASV-Änderungen weiter voran zu treiben und das Thema Einanleger-Anlagegruppe von den unstrittigen Themen zu trennen. Dadurch erhofft sich die KGAST eine Beschleunigung der Arbeiten, so dass die neuen ASV Bestimmungen in nützlicher Frist in Kraft gesetzt werden können (wobei es bei einer ordentlichen Vernehmlassung zu grösseren Verzögerungen kommen könnte).
- Im Performancebericht 2. Säule werden neu die denominierten Währungen angegeben. Auch bei Preispublikationen auf der KGAST Homepage ist neu eine Spalte mit den Währungen ersichtlich. Bei beiden Datenbanken sind die Angaben zu den Währungen von den AST selber vorzunehmen (beim Aufsetzen von neuen Anlagegruppen).
- An der Generalversammlung vom 1. Februar 2018 wird Markus Anliker von der IST zum Präsidenten gewählt. Für das Vizepräsidium hat sich Tobias Meyer von der UBS zur Verfügung gestellt.
- Die Geschäftsstelle erhält oft Fragen zu Problemen bei Downloads oder beim Login. Meistens sind es lokale Probleme, welche den Download oder das Anmelden nicht ermöglichen. Eine einfache, erste Massnahme, welche die Probleme meistens bereits löst, ist das Löschen des Cache-Speichers. Eine kurze Instruktion dazu wird verteilt. Sie wird auch als Beilage zum Protokoll angehängt.
- Eine neue Immobilien-Anlagestiftung wurde gegründet: ASGEBÄ, Anlagestiftung für gemeinnützige Bauten, <https://www.asgeba.ch> mit Sitz in Bern. Mit der KGAST fand noch

kein Kontakt statt. Ebenfalls erst gerade gegründet (per 3.11.2017 publiziert) wurde die VAYOU AST. Zu dieser Stiftung gibt es noch keine weiteren Informationen

- In der Fachzeitschrift GesKR wurde ein Aufsatz von Abegglen/Bianchi NKF zu indirekten Immobilienanlagen publiziert. Der Artikel wird zusammen mit dem Protokoll im Extranet aufgeschaltet (bereits erfolgt).

Teil 3: Immobilien Schweiz

1. Übersicht Kennzahlen / Übersicht Investitionsmodalitäten

Die Datenlieferungen zu den **Kennzahlen** (Beilage 2) sind eingegangen und die aktualisierte xls Tabelle wurde publiziert. Urs Fäs bittet die Teilnehmer, Änderungen jeweils unaufgefordert an vuk.stokanic@ubs.com und urs.faes@ubs.com zu senden. Dies gilt ebenfalls für die Aktualisierungen der Investitionsmodalitäten.

2. Schwerpunkte 2018

Mögliche Themen 2018 können sein:

- Immobilien Ausland: Verkaufunterstützung durch KGAST
- Immobilien Schweiz: dito (wobei zu berücksichtigen ist, dass die Anlagegruppen keine Wachstumsprobleme aufweisen, wie das z.T. bei den Auslandsimmobilien der Fall ist)

Für eine allfällige Sub-Arbeitsgruppe „Promotion“ stellen sich zur Verfügung: Marco Ipser, Ruedi Stutz, Hendrik David, Gerhard Demmelmaier und Roland Kriemler. Roland Kriemler setzt die Sub-Arbeitsgruppe nach Rücksprache mit dem Vorstand auf.

3. Austausch: Ausweis Miteigentum in Jahresberichten

Aufgrund einer Anfrage von Björn Kernen bei Roland Kriemler und Urs Fäs wird das Thema des Ausweises von Miteigentum diskutiert. Gemäss unseren Richtlinien ist Miteigentum separat auszuweisen. Das ergibt sich auch aus Art. 27 Abs. 8 lit. b der ASV. Doch wie wird dies konkret angewandt bei Fällen wie z.B.

- AST ist Eigentümer einer Wohnliegenschaft, bei welcher die Tiefgaragen im Miteigentum gehalten werden.
- AST ist Eigentümer von Stockwerkeigentumsanteilen an einem Wohngebäude.

Prinzipiell wird unselbständiges Miteigentum nicht gesondert ausgewiesen, nur selbständiges Miteigentum. Unselbständiges Miteigentum wird üblicherweise im Jahresbericht nur als solches gekennzeichnet (mittels Fussnote oder ähnlich).

Die übereinstimmende Meinung der Mitglieder ist, dass Miteigentum dann gesondert auszuweisen ist, wenn der Immobilienschätzer das Miteigentum auch als solches, selbständiges bezeichnet und separat bewertet.

4. Austausch: Nachhaltigkeit

Die Mitglieder verfolgen das Thema Nachhaltigkeit nach unterschiedliche Ansätzen. Einerseits wird auf Stufe Anlagestiftung eine Nachhaltigkeitsstrategie geführt, welche auch bei den Immobilien-Anlagegruppen Wirkung zeigt. Bei diesen AST wird z.B. neben dem Finanzbericht auch ein separater Nachhaltigkeitsbericht erstellt. Andererseits werden bei anderen AST Nachhaltigkeitskriterien in einzelnen Produkten nur situativ und auf Objektstufe angewandt, speziell bei Projekten oder Neu-/Ersatzbauten. Oft wird mit Nachhaltigkeits-Labeln gearbeitet, welche das Produkt oder auch einzelne Objekte auszeichnen. Einige der Mitglieder sind im Prozess der Datenerhebung, um später eine Nachhaltigkeitsstrategie zu definieren.

Auch bei den investierenden Pensionskassen wird das Thema Nachhaltigkeit ganz unterschiedlich gehandhabt. Für einige ist es ein zentrales Anliegen, andere fokussieren heute bei Immobilieninvestitionen mehr auf die angestiegenen Leerstände und die Performance. Insgesamt kann festgestellt werden, dass das Thema in der Schweiz zwar an Bedeutung gewonnen hat, aber im Vergleich zur Internationalen Vermögensverwaltung noch nicht denselben, prominenten Stellenwert einnimmt.

5. Nächste Sitzung / Sitzungstermine

Die Termine für die Sitzungen 2018 sind wie folgt:

- Donnerstag, 15.3.2018 bei der CSA
- Donnerstag, 16.8.2018 bei der Telco
- Dienstag, 30.10.2018 bei der IST

6. Varia / Schluss

- Urs Fäs stellt sich zur Verfügung, die Arbeitsgruppe Immobilien auch im 2018 zu leiten.
- Res Roth informiert, dass die CSA Kündigungsfristen von drei Monaten bei ihren Immobilien-Anlagegruppen eingeführt hat. Zudem hat die CS den Immobilienschätzer bei CSA RE Commercial gewechselt. Neu zuständig ist WP (früher EY). Überdies weist er auf den BGE BGE 2C 1080/2014 hin, wonach Verrechnungen bei Grundstückgewinnsteuern innerkantonale erlaubt sind (vgl. Beilage).
- Gerhard Demmelmaier informiert, dass die SwissLife per 1.12.2017 die Anlagegruppe Immobilien Schweiz Alter und Gesundheit lancieren wird.

Schluss der Sitzung um 1215 Uhr.