



## Sitzung 03/2021 des Kernteams der Fachgruppe Immobilien

### PROTOKOLL

Mittwoch, 28. Oktober 2021, 09:00-11:00 Uhr

Videokonferenz per Teams

EINBERUFEN VON	Leiter Fachgruppe, Ingo Bofinger	
BESPRECHUNGSART:	Virtuelle Sitzung des Kernteams via MS Teams	
BESPRECHUNGSLEITER	Leiter Fachgruppe, Ingo Bofinger	
PROTOKOLLFÜHRER/IN	Ingo Bofinger, AFIAA	IB
TEILNEHMER FACHGRUPPE	Andreas Meier, Swisscanto/ZKB Andreas Roth, CSA Björn Kernen, Zurich Invest Gregor Bucher, SFP Marco Ipser, Helvetia, entschuldigt Nils Linsi, Swiss Life AM Patric Caillat, UBS AM Ruedi Stutz, Patrimonium, entschuldigt	AM RR BK GB MI NL PC RS
TEILNEHMER GF KGAST	Roland Kriemler	RK
GÄSTE	Sasha N. Cisar, Bank J. Safra Sarasin für TR 1 und 2 ECORE, Herr Dr. Bell Herr Wenzel für TR 1	SC BW

#### 1. BEGRÜSSUNG/VORSTELLUNG INGO BOFINGER

DISKUSSIONSINHALT	Begrüßung und Eröffnung der Sitzung durch IB
ZUSAMMENFASSUNG DISKUSSION	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vorstellung der Gäste Herr Dr. Bell und Herr Wenzel von E CORE und Herr Sasha Cisar als Fachspezialist ESG für TR 2</li> <li>- Die Herren Bell und Wenzel stellen die E CORE ESG Circle of Real Estate Initiative vor. Die Präsentation liegt dem Protokoll bei.</li> <li>- Das Ziel ist es ein europäisches Scoring für den europäischen / globalen Immobilienmarkt zu erarbeiten</li> <li>- Es gibt Nutzungsarten spezifische Fachausschüsse wie auch Querschnittsthemen wie z.B. Regulatorik, um die gesamte Palette an Themenstellungen abzudecken.</li> <li>- Pilotisierung soll in 2021 abgeschlossen werden und Livebetrieb ab 2022</li> </ul>

#### 2. NACHHALTIGKEIT / ESG SASCHA N. CISAR

DISKUSSIONSINHALT	- Vorstellung und Verabschiedung Fragenkatalog ESG für Vorstand KGAST
ZUSAMMENFASSUNG DISKUSSION	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Information zu Initiative bei AMAS: Idee der Verabschiedung eines Mindeststandards im Bereich Energieverbrauch und Treibhausgase</li> <li>- Es soll kein Benchmark sein, sondern es wird die Frage diskutiert, welche Daten erhoben werden müssen, damit Reportings erstellt werden können</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ebenso soll ein Portfoliovergleich möglich sein</li> <li>- Idee für den KGAST Fragebogen: Qualitative Erhebung, um den Status Quo der Mitglieder transparent aufzuzeigen.</li> <li>- Der Fragebogen KGAST unterteilt sind in folgende 4 Teile: <ul style="list-style-type: none"> <li>o Strategie &amp; Governance Themen</li> <li>o Umwelt relevante Kennzahlen Liegenschaften</li> <li>o Umwelt relevante Kennzahlen Portfolios</li> <li>o Planung und Ausblick</li> </ul> </li> <li>- Im Rahmen der Diskussion wurden noch Feinadjustierungen vorgenommen</li> </ul>	
<b>ENTSCHEID</b>	- Im Grundsatz ist der Fragebogen vom Kernteam der Fachgruppe verabschiedet worden	
<b>AUFGABEN</b>	<b>ZUSTÄNDIGE PERSON</b>	<b>TERMIN</b>
Sasha Cisar wird die Anmerkungen im Fragebogen umsetzen, und an IB / RK zur Weiterleitung an den Vorstand KGAST	SC	29.10.2021

**3. LETZTES PROTOKOLL INGO BOFINGER**

<b>DISKUSSIONSINHALT</b>	- Verabschiedung Protokoll vom 28.07.2021	
<b>ZUSAMMENFASSUNG DISKUSSION</b>	- Keine weiteren Kommentare	
<b>NÄCHSTE SCHRITTE</b>	- Protokoll in der vorliegenden Form genehmigt	
<b>AUFGABEN</b>	<b>ZUSTÄNDIGE PERSON</b>	<b>TERMIN</b>

**4. RÜCKMELDUNGEN KGAST REPORTING INGO BOFINGER**

<b>DISKUSSIONSINHALT</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Information zum aktuellen Sachstand durch IB: <ul style="list-style-type: none"> <li>o Meeting mit Herrn Maumené, Fundo hat stattgefunden</li> <li>o Umsetzungsempfehlungen des Kernteams werden in Prioritäten geclustert</li> <li>o Budget für Umsetzung muss seitens Vorstand gesprochen werden. In diesem Zusammenhang wird dann auch ein Umsetzungsfahrplan mit stufenweiser Umsetzung erstellt</li> </ul> </li> </ul>	
<b>ZUSAMMENFASSUNG DISKUSSION</b>	- Keine weiteren Kommentare	
<b>NÄCHSTE SCHRITTE</b>	- Rückmeldung von RK zu Budget und Zeit	
<b>AUFGABEN</b>	<b>ZUSTÄNDIGE PERSON</b>	<b>TERMIN</b>
Umsetzung Anpassungen mit Fundo	IB / RK	2022

## 5.

## INTERKANTONALE VERLUSTVERRECHNUNG

INGO BOFINGER

DISKUSSIONSINHALT	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erfahrungsaustausch:             <ul style="list-style-type: none"> <li>o Erste Erfahrungen gesammelt, z.B. BL – TS</li> <li>o ZH hat sich verweigert</li> <li>o Erfahrungen bei Verkauf, bislang nicht bei Kauf gesammelt</li> <li>o Rückstellungen werden bislang nicht angepasst</li> <li>o Insgesamt ist festzustellen, dass sich noch keine Handlungspraxis über alle Kantone hinweg etabliert hat</li> </ul> </li> </ul>
ZUSAMMENFASSUNG DISKUSSION	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Weitere Beobachtung der Verwaltungspraxis</li> </ul>

## 6.

## VARIA

ALLE

THEMA 1	- Validierung KGAST Kennzahlen:	
FRAGE:	Können KGAST Kennzahlen mit / ohne Testat veröffentlicht werden?	
ANTWORT	Die Kennzahlen können, müssen aber nicht mit Testat veröffentlicht werden	
THEMA 2	- Frage zu TER Berechnung:	
Frage 1:	Als Betriebsaufwand der Anlagegruppe «Immobilien Schweiz» wurde der Schätzungs- und Revisionsaufwand angeführt. Sind unter dieser Position die Liegenschaftsbewertungen bzw. Schätzungsgutachten (Full-Valuations) im Zuge der Jahresabschlusserstellung gemeint?	
Antwort 1:	Richtig – hier werden einerseits die Kosten für die jährlichen unabhängigen Liegenschaftsbewertungen und andererseits die Kosten für die externe Revision (Audit) der Anlagegruppe subsumiert.	
Frage 2:	Liegenschaftsbewertungen im Zuge von Neuakquisitionen werden als Anschaffungsnebenkosten aktiviert. Wo würden Sie Liegenschaftsbewertungen im Zuge von nicht-erfolgreichen bzw. nicht-getätigten Neuakquisitionen sehen? Sind diese Bestandteil des Betriebsaufwandes TERISA?	
Antwort 2:	Bei Anlagestiftungen, die keine separate Ankaufsgebühr erheben, gehen die Kosten infolge Liegenschaftssuche als Bestandteil des Verwaltungsaufwandes in die Berechnung der Total Expense Ratio mit ein.  Die Kosten gehen zu Lasten der Managementgesellschaft, insofern Ankaufsgebühren durch die Managementgesellschaft erhoben werden.	
THEMA 3	- Vernehmlassung Mieten	
FRAGE:	Stellungnahme KGAST: Wer arbeitet bei dem Thema mit?	
ANTWORT	GB und BK erarbeiten eine Text. Grundsätzlich sind die Initiativen zu unterstützen, da diese im Sinne des Vermieters sind und dessen Rechte stärken. Einreichungsfrist: 06.12.2021; Vorlage an RK: bis 29.11.2021	
THEMA 4	- Verschärfung Lex Koller	
FRAGE:	Stellungnahme KGAST und Erstellung eines Positionspapiers	
ANTWORT	Die Kerngruppe empfiehlt eine Zusammenarbeit mit VIS. BK unterstützt bei Bedarf gerne. RK oder IB nehmen mit VIS Kontakt auf.	
NÄCHSTES MEETING	- Nächstes Treffen in Q1/2022: IB kommt auf Teilnehmer mit Terminabfrage zu	
AUFGABEN	ZUSTÄNDIGE PERSON	TERMIN
Erstellung und Versand Protokoll	IB	Nach Sitzung asap

---

Es gibt keine weiteren Wortmeldungen. IB bedankt sich bei allen Teilnehmern für das Interesse und die angeregten Diskussionen und schliesst die Sitzung um 11:00 Uhr.

Zürich, 28. Oktober 2021

Leiter Fachgruppe:

Ingo Bofinger

**Beilagen:**

- **Präsentation ECORE ESG Circle of Real Estate**