

KGAST

Konferenz der Geschäftsführer  
von Anlagestiftungen  
Conférence des Administrateurs  
de Fondations de Placement

Richtlinie vom 01. Januar 2007

## KGAST-Richtlinie Nr. 1

Stand vom: [23. November 2023](#)  
Beschluss vom: [23. November 2023](#)

# Berechnung und Publikation der Kennzahlen von direkt in der Schweiz investierenden Immobilien- Anlagegruppen

hat gelöscht: 01

hat gelöscht: September

hat gelöscht: 16

hat gelöscht: 6

hat gelöscht: Mai

hat gelöscht: 16

#### 4. Betriebsaufwandquote (TERISA)

Die TER<sub>ISA</sub> (Total Expense Ratio Immobilien Sondervermögen Anlagestiftungen) lehnt sich an die TER<sub>REF</sub> (TER Real Estate Funds) an und ist ein Indikator für die Belastung einer Immobilien- Anlagegruppe durch den Betriebsaufwand. Die Belastung ist sowohl ins Verhältnis zum Gesamtvermögen (GAV: Gross Asset Value) als auch zum Nettovermögen (NAV: Net Asset Value) zu stellen.

##### Definition

Betriebsaufwand (inkl. MWSt) der Anlagegruppe in Prozent des durchschnittlichen Gesamtvermögens (Summe aller Aktiven) und in Prozent des durchschnittlichen Nettovermögens (Summe aller Aktiven abzüglich Fremdkapital).

Als Betriebsaufwand der Anlagegruppe «Immobilien Schweiz» gilt:

- Reglementarische oder vertragliche Vergütungen an das Management, wie z.B. Management Fees, All-in-Fees, Geschäftsführungshonorare
- Sonstige Aufwendungen, sofern diese die Anlagegruppe betreffen, wie z.B. Kosten für Publikationen, Rechts- und Steuerberatung, Werbung, externer Beratungsaufwand, Handelsregistergebühren etc.
- Gebühren für die Aufsicht (Anteil an den der Anlagestiftung belasteten Aufsichtsgebühren)
- Bewirtschaftungshonorare (Vergütung an die **Liegenschaftenverwaltungsgesellschaften**)
- Schätzungs- und Revisionsaufwand



*Nicht unter den Betriebsaufwand fallen insbesondere Erstvermietungshonorare, Bautreuhandleistungen, welche direkt den Immobilien belastet werden können, Provisionen für den Kauf und den Verkauf von Immobilien<sup>1</sup>*

Als Betriebsaufwand der Anlagegruppe «Immobilien Ausland» gilt:

- Reglementarische oder vertragliche Vergütungen an das Management, wie z.B. Management Fees, All-in-Fees, Geschäftsführungshonorare
- Kosten für Administration, Finanz- und Rechnungswesen
- Vergütungen an die Depotbank (Global Custody)

<sup>1</sup> [Das Ziel der TERisa ist der Ausweis der Kosten und die Vergleichbarkeit der Kennzahl in horizontaler \(Produktevergleich\) und vertikaler \(Periodenvergleich\) Hinsicht. Transaktionskosten sind darin nicht enthalten. Transaktionskosten können je nach Marktverhältnissen oder Portfoliostruktur /-strategie von Periode zu Periode stark schwanken. Eine stark schwankende TERisa würde die Vergleichbarkeit der Kostenentwicklung erschweren resp. würde verzerrend wirken. Sie sind Teil der Gestehungskosten und werden buchhalterisch nicht als Aufwand erfasst. Allerdings werden die Transaktionskosten separat ausgewiesen. Anlagestiftungen publizieren sie \(effektiv angewandte oder Maximalsätze\) entweder in den Prospekten, den Factsheets der entsprechenden Anlagegruppen und/oder in den Kosten-/Gebührenreglementen oder im Geschäftsbericht.](#)