

## Kostentransparenz bei Immobilienanlagegruppen

Roland Kriemler <roland.kriemler@kgast.ch>

Mi, 14.02.2024 11:21

An: Ingo Bofinger <bofinger@afiaa.com>

Cc: Daniel Schuermann <daniel.schuermann@pensimo.ch>

 1 Anlagen (1 MB)

anr-6071\_00\_01-20230930-de.pdf;

Lieber Ingo

### 1. Orientierung

Wie bereits orientiert, hat der VS an seiner gestrigen Sitzung das Thema "Kostentransparenz bei Immobilienanlagegruppen" besprochen.

### 2. Absicht

Der VS ist der Meinung, dass auch AST eine gleichwertige Transparenz hinsichtlich Transaktionskosten (Kauf-/Verkaufsgebühren und Baumanagementfees) ausweisen sollten.

Bei den Fonds verlangt die KKV-Finma **den Ausweis der Kosten im Anhang** (ist also keine Selbstregulierung der AMAS), siehe Verordnung Anhang 3, Ziff. 3.9 auf S. 54: <https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/2014/707/de>), die folgende Angaben im Anhang des Jahresberichts verlang:

3.9 Angaben über die effektiven Vergütungssätze, wo im Fondsreglement Maximalsätze angegeben sind

Das sieht dann zB bei CS Real Estate Fund Siat folgendermassen aus (S. 39): Siehe Beilage.

Somit müssen die einzelnen «Kostenartensätze, wo vorhanden die Maximalsätze» an einem vorbezeichneten Ort, nämlich im Anhang des Jahresberichts, ausgewiesen werden. Der Vorstand will den AST-Anlegern diese Transparenz auch ermöglichen, auch wenn es nicht viele Anleger gibt, die diesen Detaillierungsgrad so wünschen.

### 3. Auftrag

Deshalb beauftragt der VS die Fachgruppe Immobilien, **einen Vorschlag auszuarbeiten, wie wir dies in der RL Nr. 1 entsprechend formulieren können**. Im Fokus stehen Angaben zum Bautreuhand und Transaktionsaufwand/-Kommissionen und wo diese Informationen zu publizieren sind.

Anders als bei der ersten Lösung, welche nur erläuterte, welche Kosten nicht im TERisa berücksichtigt werden, genügt eine Erläuterung in der Fussnote nicht. Denn jetzt ist es eine Anweisung in der RL. Deshalb muss es im Lauftext berücksichtigt werden. **Bitte erarbeitet (Kernteam) einen Vorschlag dazu aus bis zum 9.4.2024.**

Hast du Fragen oder Kommentare? Pls let me know.

Beste Grüsse

Roland

**Roland Kriemler**

Geschäftsführer KGAST

Telefon: +41 44 777 60 70

[roland.kriemler@kgast.ch](mailto:roland.kriemler@kgast.ch)

**KGAST**

Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen

Conférence des Administrateurs de Fondation de Placement

Kreuzstrasse 26

8008 Zürich

[www.kgast.ch](http://www.kgast.ch)

---

---