

Schlussbericht der Arbeitsgruppe für die Vorstandssitzung vom 24.02.2026

Traktandum 4: Projekt Lizenzfee

1. Ausgangslage und Zielsetzung

Die Arbeitsgruppe wurde Ende 2024 eingesetzt, um die Umsetzbarkeit des Projekts Lizenzfee zu prüfen. Ziel des Projekts war es, auf die vier KGAST Immobilien-Indizes Lizenzgebühren zu erheben. Anlass für die Projektprüfung war, durch Einnahmen von Lizenzgebühren die Mitgliederbeiträge senken zu können.

2. Zusammensetzung und Arbeitsweise der Arbeitsgruppe

Die Arbeitsgruppe setzte sich zusammen aus Claudia Emele, Christa Janjic-Marti, Markus Anliker (bis 22.12.2025), Markus Studer (ab 22.12.2025), Roland Kriemler und Monika Szalay (Projektleitung). Im Rahmen des Projekts wurden zahlreiche Besprechungen innerhalb der Arbeitsgruppe, mit der Indexkommission (KIIK) und mit externen Parteien (u.a. mit SIX, Ethos, Wüest Partner, Nutzer), Analysen (z.B. Umfrage via Fragebogen), Wirtschaftlichkeitsberechnungen und Risikoabschätzungen durchgeführt. Die Beurteilung erfolgte anhand festgelegter Kriterien, insbesondere in Bezug auf Machbarkeit, Wirtschaftlichkeit, Ressourcenbedarf und Risiken.

3. Ergebnisse der Evaluation

Im Rahmen der Evaluation wurden folgende wesentliche Erkenntnisse gewonnen:

- Im Projektverlauf hat sich gezeigt, dass eine Umsetzung des Projektziels grundsätzlich viel komplexer ist, als beim Projektstart angenommen wurde.
- Die Indizes werden über verschiedene Kanäle von unterschiedlichen Nutzern für verschiedene Ziele beschafft. Eine adäquate Gebührenstaffelung wäre schwierig anzuwenden und ein aufwändiges, laufendes Market Screening der Benutzer und Nutzungszwecke unabdingbar.
- Unabhängig von der Umsetzungsart, wurden zu Projektbeginn Erträge als Einnahmequellen angenommen, die sich in der Überprüfung mit Anwendern als (viel) zu hoch erwiesen.
- Eine Freischaltung und Gebührenerhebung über die KGAST-Homepage und deren Verwaltung durch die KGAST GF wäre einem sehr hohen operationellem und zeitlichem, nicht einzuschätzendem Aufwand ausgesetzt gewesen.
- Ein mit der SIX im Detail besprochenes Outsourcing aller Aufgaben (Verteilung über Index Data Center und Daten-Vendoren, Permissioning, Lizenzierung und Verrechnung inkl. Mahnwesen) an die SIX hätte zwar ein geringes operationelles Risiko bedeutet, jedoch ist der finanzielle Ertrag nach Abzug der Aufsetzungs- und laufenden Kosten gering.
- Die KGAST Immobilien-Indizes haben im Schweizer Immobilienmarkt in quantitativer und qualitativer Hinsicht eine Vormachtstellung und geniessen einen ausgezeichneten Ruf. Die KGAST wäre aufgrund der Unsicherheiten bei einer Einführung von Lizenzgebühren einem Reputationsrisiko ausgesetzt.

- Da zahlreiche Nutzer die KGAST Indizes ohne Quellenangaben nutzen, wurde als Sofortmassnahme der Hinweis auf der Homepage für die Quellenangabe umgesetzt (Der KGAST Immo-Index darf mit folgender Quellenangabe frei verwendet werden: „Quelle: KGAST“.).
- Die Kanzlei Walder Wyss wurde mit der Eintragung der Marke KGAST® beauftragt. Durch den Markeneintrag sind nun die KGAST Immobilien Indizes geschützt.

4. Gründe für die Nichtumsetzung des Projekts

Auf Grundlage der vorliegenden Ergebnisse kommt die Arbeitsgruppe zu dem Schluss, dass eine Umsetzung des Projekts zum aktuellen Zeitpunkt nicht sinnvoll ist. Ausschlaggebend für diese Entscheidung waren insbesondere:

- ein ungünstiges Verhältnis von Aufwand/Kosten und Ertrag bei allen Umsetzungsvarianten,
- erhebliche Risiken bzw. Unsicherheiten in wirtschaftlicher, operativer und rechtlicher Hinsicht,
- fehlende personelle Ressourcen unter den gegebenen Rahmenbedingungen.

5. Empfehlung an den Vorstand

Die Arbeitsgruppe hat sich daher in der Schlussbesprechung vom 5. Februar 2026 darauf geeinigt, das Projekt Lizenzfee nicht weiterzuverfolgen und empfiehlt dem Vorstand, von einer Umsetzung abzusehen.

6. Abschluss

Mit diesem Bericht wird die Arbeit der Arbeitsgruppe bis zum Beschluss durch den Vorstand abgeschlossen. Sämtliche im Rahmen der Tätigkeit erstellten Unterlagen werden ordnungsgemäss dokumentiert und archiviert.

Zürich, 17. Februar 2026

Für die Arbeitsgruppe
Monika Szalay