

Protokoll der Mitgliederversammlung vom 2. März 2026

Datum und Zeit:

2.3.2026, 9.30 – 12.15 Uhr

Ort:

Solaris/ CREAM, Pensimo, Josefstrasse 214, 8005 Zürich

Sponsor / Stifter/in	Stiftung/en	GF	Stv.	An Versammlung vertreten durch
Pensimo Gruppe	AST Pensimo	Alberati Ana	Schürmann D.	Signer Philip
Markstein Gruppe	Vertina AST	Altieri Danilo	Brunner R.	
Swiss Prime	Swiss Prime AST	Baumann Jérôme	Casanova Ramona	
Seraina Investment Foundation	Seraina AST	Bofinger Ingo	Niedermann R.	
Renaissance	Renaissance KMU	Camenzind Andreas		
Utilita	Utilita AST	Capol Jürg	Grenon B.	
AXA	AXA AST	Ciancia Sonia		
Realstone	Realstone AST	Dubuis Edouard		
Avadis	Avadis AST / Avadis AST 2	Emele Claudia* P	Gallati L. Gallati L.	
AFIAA	AST für Immobilienanlagen im Ausland	Feix Sebastian	Gätzi Ch.	
SPS	Fundamenta AST	Ferreira Ricardo	Bach R.	
Remnex AST	Remnex AST	Fricker Natalie		Signer Philip
J. Safra Sarasin	J.Safra Sarasin AST / AST 2	Frieden Andreas* VP		
Pensimo Gruppe	AST Adimora	Fritschi Bruno*	Estermann C.	
Assetimmo	Assetimmo Immobilien AST	Germann Christian	Schlageter Lucas	
ASAA	ASAA AST Schw.Ärztinnen u. Ärzte	Gmünder Alfred	Baumer Thomas	
Zürich	Zürich AST	Gubler Martin*	Baumann André	
Tello	Tello AST	Janjic-Marti Christa	Oechslin P.	
Baloise	Baloise AST für Personalvorsorge	Kalbermatten Claudia	Zella Maurizio	
UBS	UBS Investment Foundation 4, 5	Kiechler Alexandrine*	Kessler E.	
Ecoreal	Ecoreal Schweizerische Immobilien AST	Kocur Peer		
1291 AST	1291 AST	Marmet Dieter	Flück Björn	Abt Thomas
UBS	UBS Investment Foundation 1, 2, 3	Meyer Tobias*	Kiechler A.	
Pensimo Gruppe	AST Testina	Prioni Paola	Signer Philip	
SFP AG	SFP Anlagestiftung	Rothlin Philippe	Nguyen-Quang D.	
Swisscanto	Swisscanto AST, Swisscanto AST Avant	Schärer Thomas	Fischler L.	
AWI	AST Winterthur	Scherz Jean-Claude	Brügger U.	
Terrahelvetica	Terrahelvetica AST	Schlumpf Daniel	Oehler Christian	
Pensimo Gruppe	AST Turidomus	Schneider Michel	Schürmann D.	
Patrimonium	Patrimonium AST	Schreiber Clemens		
Helvetia	Helvetia AST	Schwander Dunja**	Ipser Marco	
Prisma	Prisma AST	Seiler Robert	Vogelsang Andreas	
Greenbrix	Greenbrix AST	Serrano Camilo**	Kaufmann Philippe	
Swiss Life	AST Swiss Life	Spichtig Sonja	Eberhard M.	
IST	IST Investmentstiftung	Studer Markus	Schmidweber St.	
HIG	HIG Immobilien AST	Thoma Roland	Zanoli R.	
Allianz	Allianz Suisse AST	Von Wunster Iacopo	Solenthaler J.	
Swiss KMU Partners	Valyou AST	Wagma Yonten	Rüdisüli D.	
Avenirplus	Avenirplus AST	Zimmermann Marc	Degaetano Marco	
Gäste / Name	Institution	Funktion	Bemerkung	
François Dieu	Equitim AST	Stiftungsratspräsident		
Daniel Moser	Equitim AST	Schriefführer des Stiftungsrats		
Vincent Kaufmann	Ethos Gruppe	Direktor, CEO		
Mike Spalding	Ethos Gruppe	Head Client Relations, Mitglied der GL		
Ulrich Braun	UBS FMCH, Asset Management, RE DACH	LeiterFachgruppe Immobilien		
Legende				
fett:	anwesend			
*	Vorstandsmitglied			
**	Revisor/in			
P:	Präsident/in			
VP:	Vizepräsident/in			

Traktanden:

1. Begrüssung

Die Präsidentin begrüsst die Mitglieder zur Mitgliederversammlung, die zum zweiten Mal im Restaurant CREAM im Pensimo-Gebäude an der Josefstrasse in Zürich stattfindet.

Die stv. Geschäftsführerin begrüsst Ramona Casanova (für Jérôme Baumann, AST Swiss Prime), Björn Flück (für Dieter Marmet, AST 1291), Marco Ipser (für Dunja Schwander, AST Helvetia), Philip Signer (für Paola Prioni, AST Testina, Ana Alberati, AST Pensimo und Bruno Fritschi, AST Adimora) und Andreas Vogelsang (für Robert Seiler, Prisma AST). Sie begrüsst auch die neuen Teilnehmenden Andreas Camenzind, der als Nachfolger von Franziska Hügli per 4.12.2025 die Geschäftsführung der AST Renaissance übernommen hat, und Thomas Abt (stellvertretend für Tobias Meyer, UBS AST 1-3). Sie stellen sich und ihren Werdegang vor.

Das Protokoll führt die stv. Geschäftsführerin.

2. Protokoll der letzten Sitzung (Mitgliederversammlung 25.11.2025)

Das Protokoll (Beilage 1) wird einstimmig genehmigt.

3. Präsentation Ethos: «Richtlinien» für Anlagestiftungen

Zur Einführung in die Präsentation von Ethos gibt der Geschäftsführer einen Rückblick zu den erfolgten Tätigkeiten im Zusammenhang mit den «Richtlinien» für Anlagestiftungen. Die von Ethos im Dezember 2025 erstmals publizierten «Richtlinien zur Ausübung der Stimmrechte in nicht kotierten Immobiliengesellschaften und -anlagestiftungen» wurden durch die KGAST Geschäftsführung im Detail unter grossem Zeitaufwand geprüft und grossenteils als nicht auf AST anwendbar befunden. Dies wurde Ethos umgehend mitgeteilt, worauf Ethos das Dokument von ihrer Homepage entfernten und keine weiteren Aufforderungen an AST, Dokumente zuzustellen, versandten. In mehreren intensiven Gesprächen und in schriftlicher Form hat die KGAST Geschäftsführung die offensichtlich falschen und weiteren unzureichenden Abschnitte dargelegt, worauf Ethos eine neue Fassung erstellte. Ende Januar wurde eine – leider nur die von KGAST aufgeführten Beispiele – angepasste Version der «Richtlinien zur Ausübung der Stimmrechte für Immobilienanlagestiftungen» publiziert. Für Anlagestiftungen sind diese «Richtlinien» nicht verpflichtend, sondern stellen eher Ethos-interne Anforderungskriterien für ihre Analyse dar.

Die Mitglieder wurden von der KGAST bereits darüber informiert, wie aus ihrer Sicht auf die E-Mails der Ethos zu reagieren sei. Auf die Frage, welche AST bereits von Ethos angeschrieben worden ist, haben 11 AST positiv geantwortet, wovon 10 AST geantwortet und nur offiziell zugängliche Informationen beigefügt haben.

Die Ethos-Vertreter Vincent Kaufmann und Mike Spalding erläutern dem Gremium die Hintergründe und das Ziel der Richtlinien und beantworten die Fragen des Gremiums. Das Gremium beanstandet den

aggressiven und unangemessenen Ton der E-Mails, die teilweise mangelnde Qualität der Richtlinien sowie den intransparenten Analyseprozess. Vincent Kaufmann betont nachdrücklich, dass die Richtlinien einiger Anpassungen bedürfen und sie sich hinsichtlich der Analyse von AST in einem Lernprozess befinden, bei dem sie offen für Anregungen seien. Grundsätzlich bestehe der Kontakt dabei hauptsächlich zwischen Ethos und der beauftragenden Vorsorgeeinrichtungen, bei gegenseitigem Einverständnis sei aber auch ein Direktkontakt mit der AST möglich. Die KGAST und ihre Mitglieder begrüßen den weiteren Austausch mit Ethos.

4. Aufnahmege such Equitim AST

Die Präsidentin orientiert, dass sich bei Aufnahmege suchungen die Prüfung der eingereichten Unterlagen vornehmlich auf die "Satzungen" der Anlagestiftungen und auf Unterlagen zur Governance und Verbindungen/Verflechtungen beschränkt (Unterlagen wie OAK-Verfügungen, HR-Auszug, ARL usw. werden nicht mehr verlangt). Die gesuchstellenden AST können zu spezifischen Themen befragt werden, vor allem bezüglich Governance, bei der die KGAST weiter geht als die OAK.

Die Anlagestiftung Equitim (Gesuch vom 26.2.2025) wird vertreten durch den Stiftungsratspräsidenten François Dieu sowie den Schriftführer des Stiftungsrats und CEO der Fundim Daniel Moser. Die eingereichten Unterlagen wurden geprüft und so weit als korrekt befunden. Die KGAST-Anforderungen gemäss Statuten Art. 3 und 4 werden erfüllt. Die Präsentation der AST erfolgte an der Vorstandssitzung vom 24.2.2026. Der Vorstand beschloss daraufhin, den Mitgliedern einen Antrag zur Aufnahme zu stellen. Die relevanten Unterlagen der Equitim AST wurde den Mitgliedern als Beilagedossier 2 zusammen mit dem Einladungsschreiben zur Verfügung gestellt.

Die Vertreter der Equitim AST richten ihr Gesuch an die Mitglieder.

Die Mitglieder beschliessen einstimmig, die Equitim AST in die KGAST aufzunehmen.

5. Projekt Lizenzfees

Die Präsidentin informiert, dass das Projekt Lizenzfees vor anderthalb Jahren gestartet wurde. Anfangs 2025 fand das Kick-off-Meeting statt. Seither gab es zahlreiche interessante Erkenntnisse, darauf basierend wurden gewisse Massnahmen ergriffen. Das Projekt wird jedoch nicht weitergeführt.

Die stv. Geschäftsführerin (Projektleiterin) führt aus, dass eine Arbeitsgruppe Ende 2024 eingesetzt wurde, um die Umsetzbarkeit des Projekts zu prüfen. Ziel war es, auf die vier KGAST Immobilien-Indizes Lizenzgebühren zu erheben. Auf Grundlage der vorliegenden Ergebnisse kam 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 und erhebliche Risiken bzw. Unsicherheiten in wirtschaftlicher, operativer und rechtlicher Hinsicht. Die Arbeitsgruppe hat sich daher in der Schlussbesprechung vom 5.2.2026 darauf geeinigt (Schlussbericht, siehe Beilage 3), das Projekt nicht weiterzuverfolgen und dem Vorstand empfohlen, von einer Umsetzung abzusehen. Der Vorstand hat an der Sitzung vom 24.2.2026 der Empfehlung zugestimmt.

6. Budget und Mitgliederbeiträge 2026

Der Geschäftsführer informiert, dass die Generalversammlung 2026, an der die Jahresrechnung vorgelegt wird, am 4.6.2026 stattfindet. Da das Budget nicht erst im Juni besprochen und verabschiedet werden kann, wurde basierend auf dem Pro-Forma Abschluss 2026 und auf dem Budget 2025 das Budget 2026 erstellt (Beilage 4). In den Erläuterungen zum Einladungsschreiben sind die Abweichungen detailliert aufgeführt. Wie bereits informiert, wird der Faktor für die Mitgliederbeiträge 2026 1.1 (Vorjahr 1.0) betragen. Die geplante Erfolgsrechnung enthält keine wesentlichen ausserordentlichen Aufwendungen. Der geplante Gesamtaufwand beträgt CHF 717'450 und der budgetierte Gewinn CHF 35'550. Im Vorjahr resultierte aufgrund von ausserordentlichen Aufwendungen ein – noch nicht revidierter – Jahresverlust von CHF 85'259.

Die Präsidentin führt durch die Abstimmung über das Budget und die Mitgliederbeiträge 2026.

Die Mitglieder beschliessen einstimmig, das veranschlagte Budget 2026 anzunehmen.

Die Mitglieder genehmigen einstimmig die Mitgliederbeiträge.

Der Geschäftsführer weist darauf hin, dass die Mitgliederbeitragsrechnungen Ende März versandt werden. Die Mitglieder werden gebeten, den Spamordner zu prüfen, falls sie bis Mitte April keine Rechnungen im Eingangsordner finden und sich allenfalls bei der Geschäftsführung zu melden.

7. GV 2026: Wahlen Vorstand

Die Präsidentin verweist auf die ausführlichen Erläuterungen zum Traktandum und fasst die wichtigsten Sachverhalte zusammen: Die Zusammensetzung des Vorstandes wurde bereits an der Mitgliederversammlung vom 3.9.2025 besprochen. An der Sitzung vom 24.2.2026 hat sich der Vorstand aufgrund zahlreicher Änderungen bei den Vorstandsmitgliedern mit dem Thema erneut detailliert auseinandergesetzt. Er ist einstimmig zum Schluss gekommen, dass die bereits als ideal definierte Grösse von 7-8 Personen zum heutigen Zeitpunkt nicht überschritten werden soll. Ausserdem hat der Vorstand erkannt, dass die fachliche Kompetenz innerhalb des Vorstands auf sich abgestimmt werden muss. Da eine entsprechende konkret ausformulierte Voraussetzung bis anhin nicht in den Kriterienkatalog der Zusammensetzung aufgenommen wurde, will der Vorstand bis zur Generalversammlung 2027 das Anforderungsprofil an den Gesamtvorstand definieren. Bis Ende 2026 sollen die allgemeinen Anforderungen (guter Ruf, Gewähr für einwandfreie Geschäftstätigkeit) und die fachlichen Anforderungen (Ausbildung, Erfahrung, den Gesamtvorstand ergänzendes Know-how) definiert werden.

Für die Wahlen an der Generalversammlung am 4.6.2026 sollen deshalb maximal zwei neue Mitglieder in den Vorstand gewählt werden. Die bis anhin durch ihre Geschäftsführer vertretenen AST sollen weiterhin ein Vorstandsmitglied bestellen können. Bei Interesse können sich auch Vertreter anderer AST für einen Sitz im Vorstand bewerben. Alle interessierten Mitglieder sind gebeten, sich bis zum 31.3.2026 bei der Präsidentin oder dem Geschäftsführer mit einem kurzen CV und Motivationsschreiben zu melden. Der Vorstand wird aufgrund der eingereichten Bewerbungen der Generalversammlung einen Antrag stellen, der mit dem Einladungsschreiben zur Generalversammlung versandt wird.

Sonja Spichtig ergreift das Wort und empfiehlt sich dem Gremium als Vorstandsmitglied. Sie argumentiert mit ihrer langjährigen Erfahrung als Vorstandsmitglied und der Grösse und Branche (zusätzlicher Versicherer) der Swiss Life AST. Der Vorstand soll um eine Person auf 9 Personen erhöht werden.

Die Mitgliederversammlung diskutiert mögliche Alternativen des Wahlverfahrens.

Die Mitglieder beschliessen (einstimmig, eine Enthaltung), dass die Wahlen an der ordentlichen Versammlung vom 4.6.2026 ausgesetzt werden sollen und in der Herbstsitzung eine ausserordentliche Generalversammlung mit Gesamterneuerungswahlen nach neu definierten Kriterien stattfinden soll.

8. Informationen aus der Geschäftsstelle

Generalversammlung: Der Geschäftsführer orientiert, dass Dr. Josef Ackermann als Gastreferent an der Generalversammlung auftreten wird. Sie wird am 4.6.2026 im Zunfthaus zur Meisen stattfinden.

Bundeshausbesuch Frühlingssession: Im Januar traf der Geschäftsführer unsere Kontaktpersonen im Bundeshaus (NR und SR, vor allem aus den WAK-Kommissionen). Es ging hauptsächlich um die Frage, wie wir das Projekt «Stempelabgabe-Entlastung» weiterführen sollen. Gemäss WAK-Mitgliedern wird empfohlen, die weiteren Schritte beim Entlastungspaket 27 abzuwarten. Von einem Vorstoss zu diesem Zeitpunkt wird abgeraten. Der Geschäftsführer wiederholte die Bitte, dass die KGAST bei einem von den Kommissionsmitgliedern als gut empfundenen Zeitpunkt informiert wird.

Vernehmlassungen: Die stv. Geschäftsführerin informiert, die KGAST Ende Januar vom BR eingeladen wurde, eine Stellungnahme betreffend «Anlage von Freizügigkeitsgeldern der Auffangeinrichtung (Änderung des BVG) einzureichen. Einreichungsfrist ist der 30.3.2026. Anlagestiftungen sind von der Gesetzesänderung nicht direkt betroffen. Der Vorstand hat aus diesem Grund an der Sitzung vom 24.2.2026 beschlossen, keine Stellungnahme einzureichen. Am 25.2.2026 wurde die KGAST auch eingeladen, eine Stellungnahme zur Änderung der «Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen» einzureichen. Die Frist dauert bis 5.6.2026. Die KGAST hat bereits im Jahr 2024 Stellung zu diesem Thema bezogen. Die GF wird mit der Fachgruppe Immobilien die Vorlage prüfen und sie dem Vorstand zur Entscheidung, ob wir eine Stellungnahme einreichen sollen, vorlegen.

Fachgruppe Immobilien: Nachdem bis 2020 jährlich eine Umfrage zu Sacheinlagen getätigt wurde, diese jedoch aufgrund der gleichen Vorjahresresultate eingestellt wurden, wird 2026 wieder eine Umfrage zu Sacheinlagen im Bereich Immobilien gestartet. U. Braun und sein Team bereiten diese auf. An der Kerngruppensitzung vom 26.3.2026 wird eine Vertreterin von Coptis (Schweiz. Berufsverband für Immobilienverbriefer) teilnehmen, U. Braun anschliessend an der nächsten Coptis-Sitzung.

9. Präsentation «Immobilien Schweiz»

Ueli Braun, UBS Leiter Immobilienanlagegruppen Schweiz und Leiter Fachgruppe Immobilien, präsentiert zum Thema «Immobilien Schweiz – Ausblick Immobilienanlagegruppen Schweiz». Die Präsentation wird auf dem Extranet zur Verfügung gestellt.

10. Varia

Alexandrine Kiechlers Frage an das Gremium, ob eine AST bereits ein MWST-Ruling eingeholt habe, wird verneint.

Die Präsidentin schliesst die Sitzung um 12.15 Uhr.

12.3.2026/MS