

NEWSLETTER 2

Januar 2026

AMAS Fachausschusssitzung Immobilienfonds vom 24.11.2025:

1. Matching Interessenplattform für nicht kotierte Immobilienprodukte

Mit Vertreter der SFP (Stefan Gasser und Florian Lemberger), der Bank Lienhard (André Spillmann), der BCV (Bruno Mathis) und der UBS (Madga Evoquez-Kaluza und Oliver Müller-Känel) wurde nach einer Vorstellung der Möglichkeiten der neuen gemeinsamen Plattform von SFP / Bank Lienhard in Kooperation mit der BCV für den ausserbörslichen Handel nicht-kotierter Immobilienfonds nach Schweizer Recht besprochen. Nicht alle Akteure haben die gleichen Interessen, weshalb am Schluss innerhalb des Fachausschusses besprochen wurde, die SFP zu bitten unterschiedliche Module anzubieten, welche nach Möglichkeit eine Mehrheit der Marktinteressen abdecken sollte.

2. Berichterstattung der Geschäftsstelle

2.1. CEO-Update

Die von Adrian vorgestellten Themen waren die folgenden:

- Private Markets: erhöhtes Interesse bei den Marktteilnehmer wurde innerhalb der AMAS beobachtet
- Tokenisierung scheint wieder vermehrt ein wichtiges Thema zu sein
- Mitgliederstruktur wird ebenfalls überdacht
- Nachhaltigkeit wird eher sekundär sein im Jahr 2026, von der Geschäftsstelle kein Bestreben weitere Anpassungen vorzunehmen
- neue Arbeitsgruppe Proxy Voting

2.2. Regulatory Update (KAG/FI-NIG/FIDLEG/FinraG und Verordnungen/ Musterdoks/ Zirkulare

Einzig das Thema LTIF wurde erwähnt, jedoch scheint die Problematik variable NAV's vs. Fixe NAVs (Thema SICAF) nicht gelöst für den Moment. Auch der Handel von Anteilscheinen mit fixen NAVs scheint problematisch.

2.3. Verkürzung des Abwicklungszyklus auf T+1 in der Schweiz und Europa

- ETF's werden auf T+1 wechseln müssen, die Fondsleitungen dürfen aber weiterhin selbst entscheiden, ob sie wechseln oder nicht für die einzelnen Fonds.
- CH-Markt wäre technisch soweit sofort auf T+1 zu wechseln.

2.4. AMAS-Jahresmeeting mit der EXPERTSuisse Fachkommission Kollektive Kapitalanlagen)

Aktuelle Bankenrechtsverschärfung i.Z. mit Too-big-too-fail. Eine der geplanten Massnahmen wäre, dass alle 10 Jahren die Revisionsgesellschaft gewechselt werden müsste.

3. Sustainability Update

3.1. AMAS Selbstregulierung Nachhaltigkeit SR 2.2

Einzig noch methodische Fragen bleiben offen, wie Absenkungspfad, REIDA, etc. Die Arbeitsgruppe wird sich in kommenden Monaten nicht mehr regelmässig treffen.

3.2. ESG-Prüfprogramm / Austausch Revisionskosten für die FL auf Stufe Institut oder Produkt



- Legal opinion bzgl. die Prüfkosten i.Z.m. der Nachhaltigkeit wurde in Auftrag gegeben. Gemäss interne Diskussion innerhalb des Fachausschusses wurden gewissen Fondsleitungen durch die FINMA die Auskunft gegeben, dass die Prüfung der Nachhaltigkeit nicht gesetzlich gefordert ist, basiert diese ja auf der freien Selbstregulierung und daher den Fonds nicht belastet werden darf.
- Prüfprogramm L-QIF: Unterlagen sind für das 1. Halbjahr 2026 vorgesehen.

4. Runde mit aktuellen Themen

4.1. Follow-up zum Umgang mit Mietrechtsinitiativen / Lex Koller sowie Workshop am 10. November 2025 «Wie können berechtigte Interessen von Wohnimmobilien-Eigentümern in Zukunft besser und wirkungsvoller der Allgemeinheit gegenüber vermittelt werden?»

Diskussion bzgl. der Kampagne des VIS zu den kantonalen Initiativen im Kanton Zürich und die Tatsache, dass die Branche es leider verpasst hat sich zu organisieren in der Vergangenheit und eine/n «öffentliche/n Meinungsführer/in» zu finden, welche/r die Falschaussagen der SP/SVP widerlegen kann.

