

KGAST-Umfrage zu Immobilien-Sacheinlagen

Ulrich Braun, Leiter KGAST Fachgruppe Immobilien, Luca Bumann, Vuk Stokanic
UBS Asset Management, Real Estate Switzerland

Juli 2026

Inhaltsverzeichnis



1.	Teilnehmende Umfrage	2
2.	Volumenentwicklung	3
3.	Volumenverteilung	6
4.	Steuerruling	8
5.	Umgang mit latenten Grundstücksgewinnsteuern	10
6.	Erwartete Entwicklung	11
7.	Motivation / Gründe für Sacheinlagen	12
8.	Fazit	13
9.	Kontakt	14

Teilnehmende der Umfrage

Anlagestiftungen (Anzahl Immobilienanlagegruppen)

- Adimora
- Assetimmo (2)
- Avadis (3)
- Avenirplus
- AWI
- AXA
- Baloise
- Ecoreal (2)
- Equitim
- Greenbrix
- Helvetia (2)
- HIG
- IST (2)
- Patrimonium (2)
- Pensimo (2)
- Prisma
- Realstone
- Remnex
- Safra Sarasin
- Seraina (2)
- SPA
- Swiss Life (3)
- Swisscanto
- Tellco (2)
- Terra Helvetica
- Turidomus (3)
- UBS (5)
- Utilita
- Vertina
- Zürich (3)

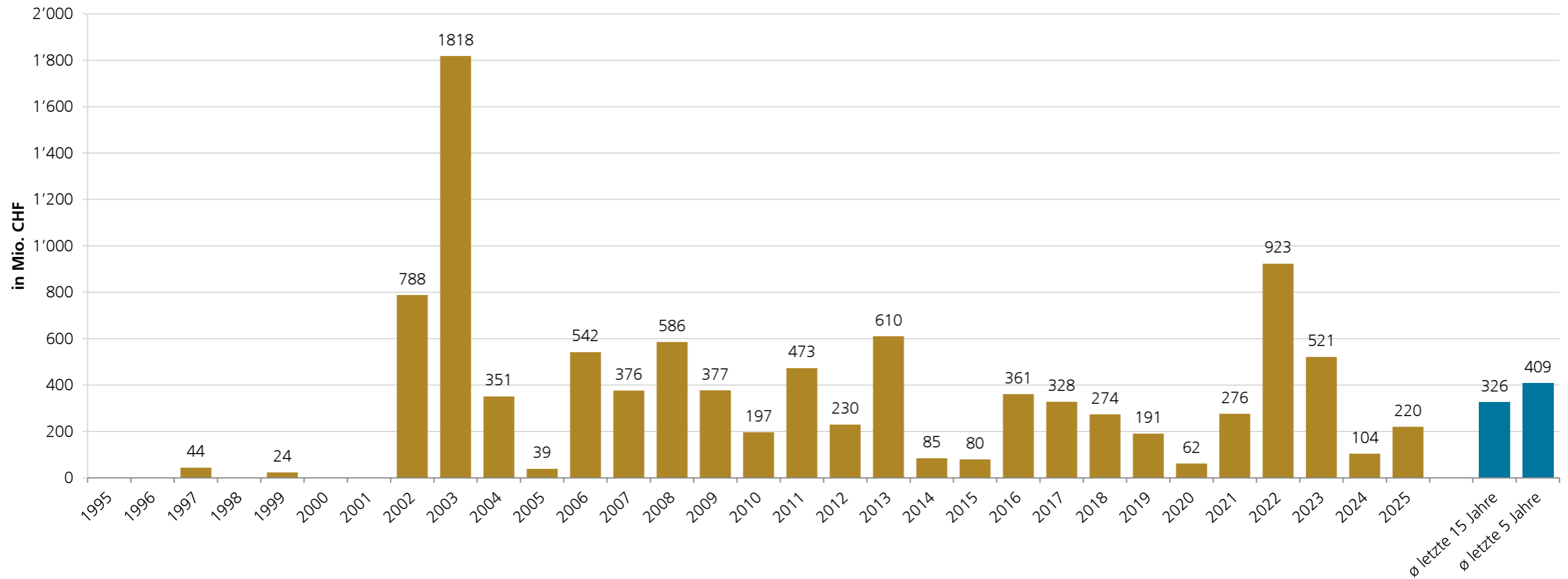
Total Anlagestiftungen: 30

Total Anlagegruppen: 50

Total repräsentiertes Immobilienvermögen (NAV): CHF 83 Mrd.

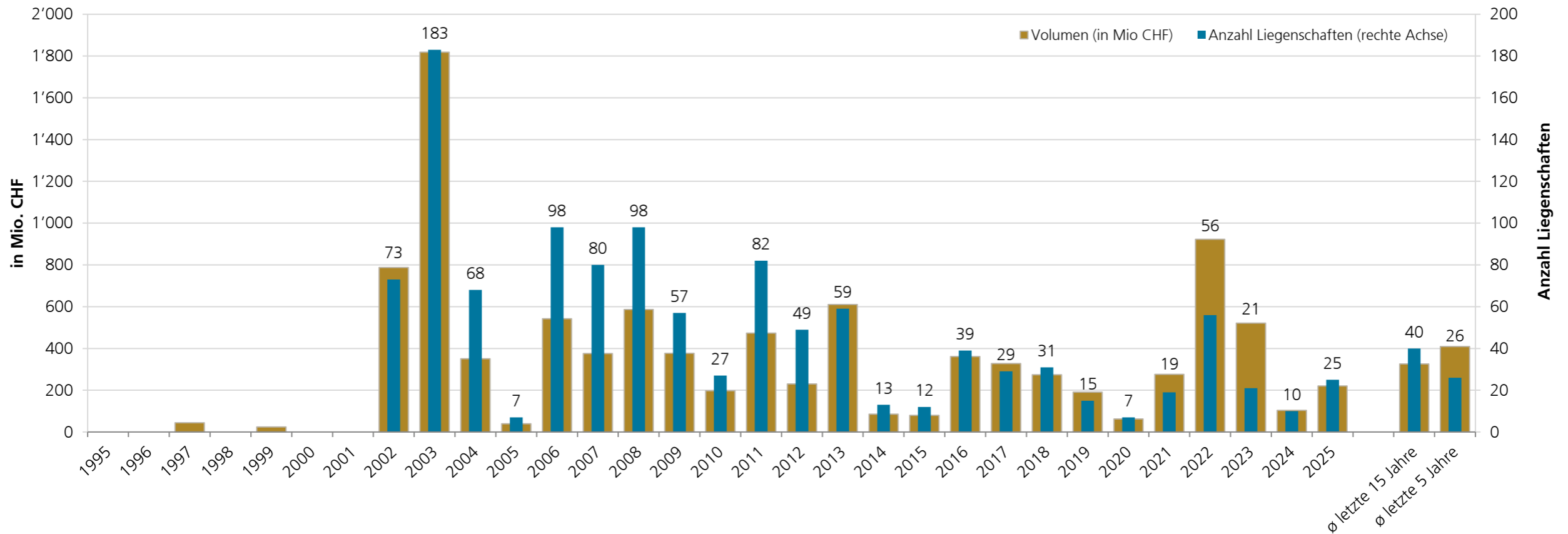
Volumenentwicklung der Sacheinlagen in Mio. CHF (1995-2025)

Entwicklung der Transaktionsvolumen



Entwicklung der eingebrachten Liegenschaften (1995-2025)

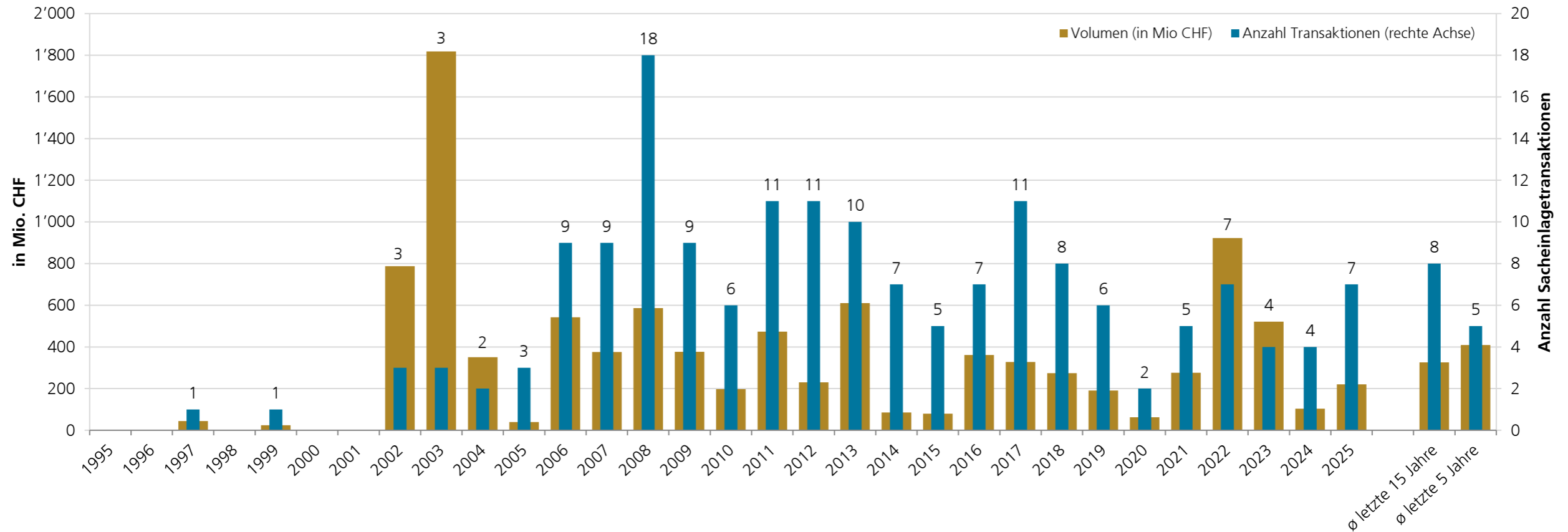
Entwicklung der eingebrachten Liegenschaften



Quelle: KGAST-Umfrage zu Immobilien-Sacheinlagen

Entwicklung der Anzahl Sacheinlagertransaktionen (1995-2025)

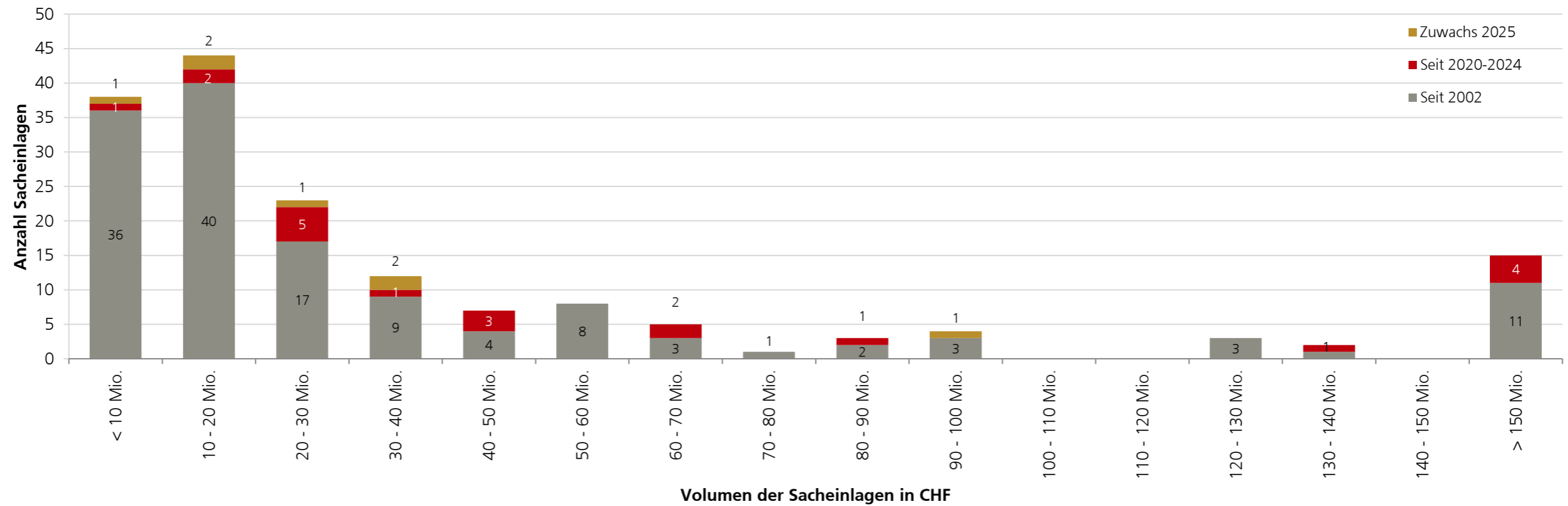
Entwicklung der Sacheinlagertransaktionen



Quelle: KGAST-Umfrage zu Immobilien-Sacheinlagen

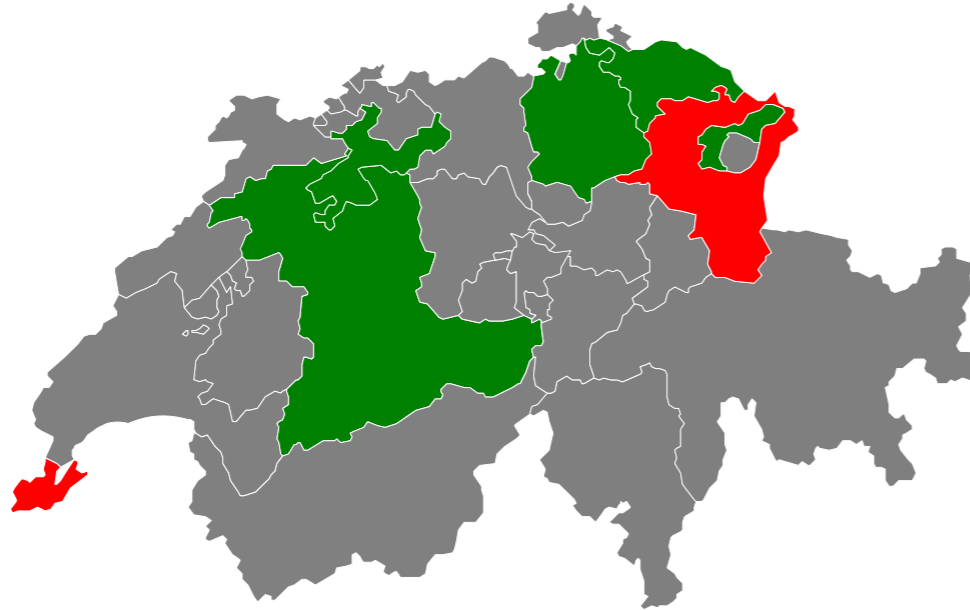
Verteilung der Sacheinlagen nach Volumen (1995-2025)

Verteilung der Transaktionsvolumen (gesamte Historie)

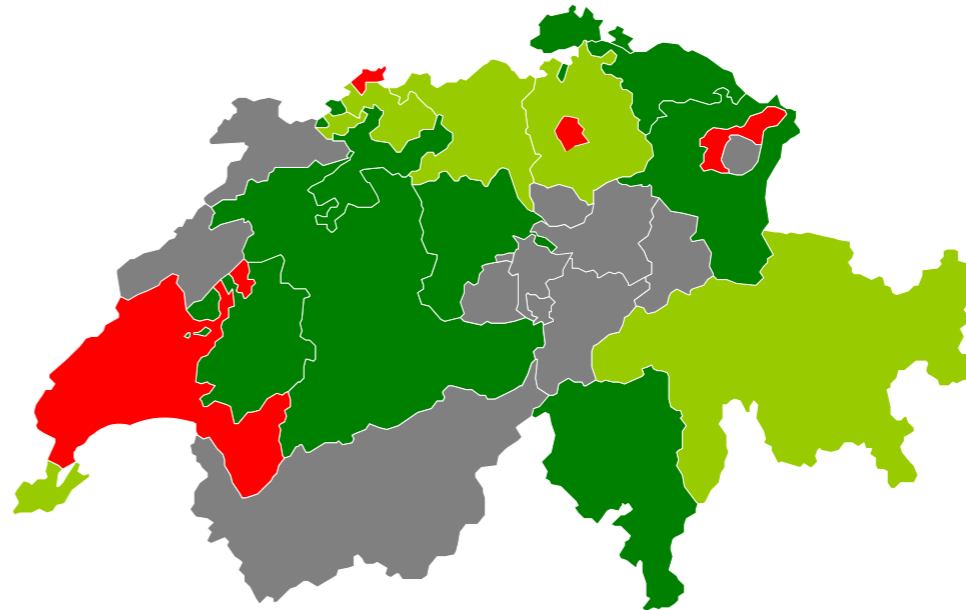


Steuerrulings nach Kanton

Entscheide im 2025



Bisherige Erfahrung seit 2006



■ Positiver Entscheid (Über 75 % erfolgreich)

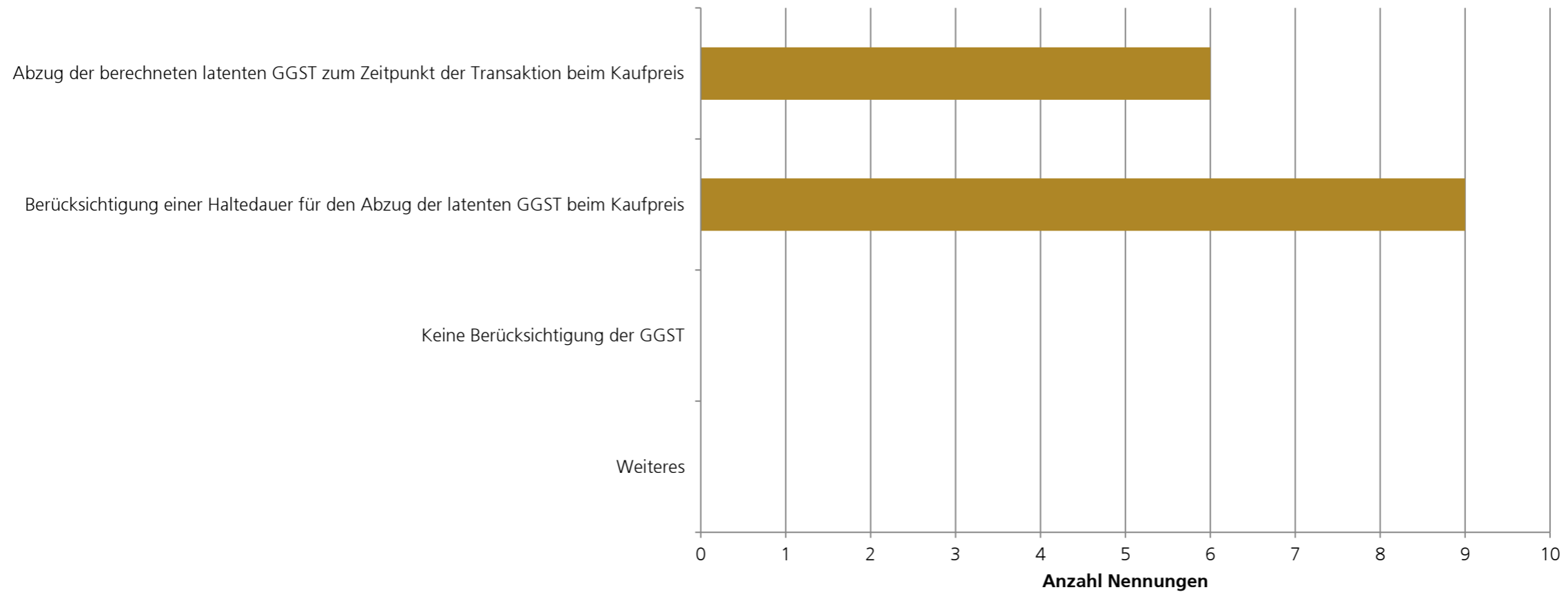
■ Negativer Entscheid

■ Gemischter Entscheid (Zu 50 – 75 % erfolgreich)

■ Kein Entscheid bzw. keine Erfahrungswerte

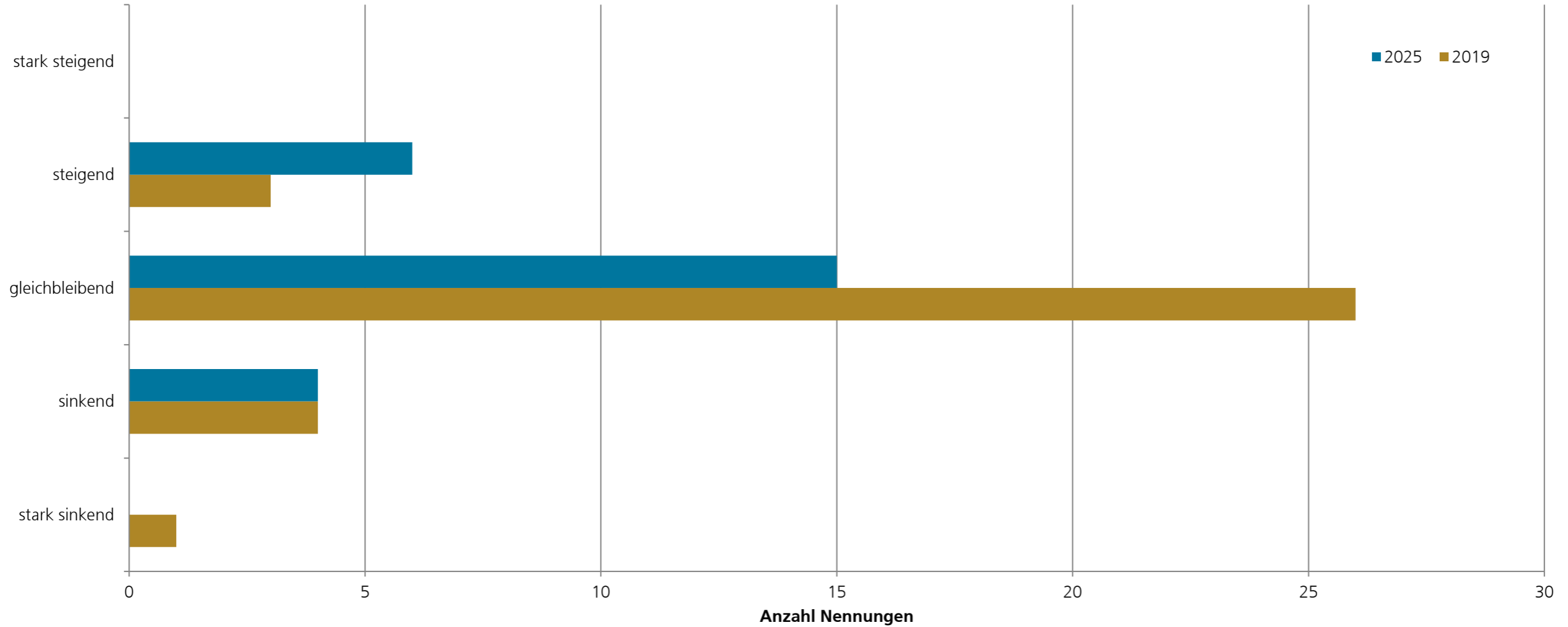
Obige Erkenntnisse sind auf künftige Anträge nur beschränkt anwendbar. Individuelle Details können für eine Bewilligung oder Ablehnung entscheidend sein, wie zum Beispiel, dass der Sitz der Vorsorgeeinrichtung nicht im selben Kanton liegt.

Umgang mit latenten Grundstücksgewinnsteuern (GGST)



Einschätzung des weiteren Potenzials für Sacheinlagen

Erwartete Entwicklung der Sacheinlage-Transaktionen in den nächsten fünf Jahren (Enthaltungen möglich)



Quelle: KGAST-Umfrage zu Immobilien-Sacheinlagen
N (2025) = 25 Antworten; N (2019) = 34 Antworten; Mehrfachnennungen / Enthaltungen möglich

Motivation / Gründe für Sacheinlagen

In der Vergangenheit:

- 1 – Professionelles Immobilienmanagement
- 2 – Anlagestrategiewechsel
- 3 – Kostenreduktion

In der Zukunft:

- 1 – Professionelles Immobilienmanagement
- 2 – Personalwechsel / Nachfolgeregelung
- 3 – Kostenreduktion

Fazit KGAST-Umfrage zu Immobilien-Sacheinlagen



- **Bewährter Transaktionskanal:** 2020–2025 wurden rund CHF 2.1 Mrd. über 29 Sacheinlagetransaktionen und 138 Liegenschaften eingebracht.
- **2025 war ein moderates Jahr:** CHF 220 Mio. Volumen; rund ein Drittel unter dem 15-Jahres-Durchschnitt von CHF 326 Mio. Das Jahr 2022 bleibt mit CHF 923 Mio. ein Ausnahmejahr.
- **Breite institutionelle Basis:** 30 Anlagestiftungen und 50 Anlagegruppen mit einem Nettovermögen (NAV) von rund CHF 83 Mrd. bilden ein belastbares Marktstimmungsbild.
- **Wohnnutzung dominiert:** Bei den klassifizierten Transaktionen 2025 entfielen 5 von 7 Nennungen auf Wohnen; wegen kleiner Fallzahl als Indikation, nicht als harte Quote interpretieren.
- **Motive sind vor allem Governance- und Managementgetrieben:** Professionelles Immobilienmanagement, Anlagestrategiewechsel und Kostenreduktion prägten die Vergangenheit; künftig gewinnt Nachfolge-/Personalthematik an Gewicht.
- **Kernaussage für Vorsorgeeinrichtungen:** Sacheinlagen sind kein Massenphänomen, aber ein relevantes Instrument für Portfolio-Bereinigung, Professionalisierung und gezielte Kapitalallokation.

Kontakt



Ulrich Braun, Leiter KGAST Fachgruppe Immobilien, UBS Fund Management (Switzerland)

AGT: +41 44 332 58 08; Email: ulrich.braun@ubs.com

KGAST, Geschäftsführung

AGT: +41 44 777 60 70; Email: info@kgast.ch