



Konferenz der Geschäftsführer
von Anlagestiftungen
Conférence des Administrateurs
de Fondations de Placement

MEDIENMITTEILUNG

KGAST-Umfrage: Immobilien-Sacheinlagen bleiben für Pensionskassen ein relevantes Instrument zur Portfolioentwicklung

Im Zeitraum von 2020 bis einschliesslich 2025 wurden Immobilien im Wert von rund CHF 2,1 Milliarden durch Sacheinlagen in Anlagestiftungen eingebracht. Die aktuelle KGAST-Erhebung zeigt: Für Pensionskassen sind Sacheinlagen kein Massengeschäft, aber ein relevantes Instrument zur strategischen Weiterentwicklung von direkten Immobilienbeständen, zur Professionalisierung von Governance und Reporting sowie zur effizienten Bewirtschaftung von Immobilienrisiken.

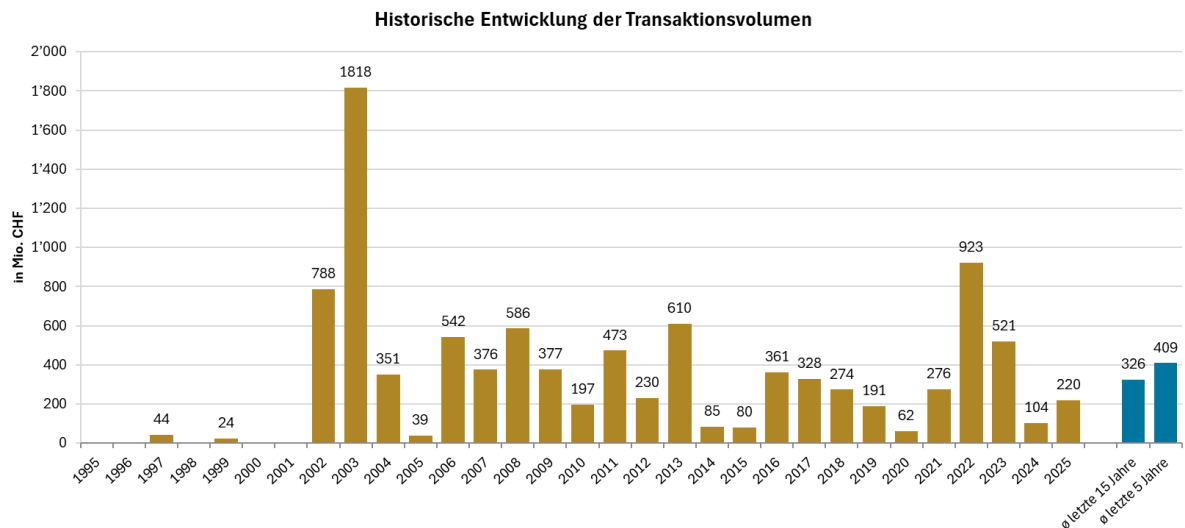
Zürich, 7. Juli 2026 – Die Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen (KGAST) hat 2026 eine Befragung unter 30 Anlagestiftungen mit 50 Immobilien-Anlagegruppen durchgeführt. Die teilnehmenden Gefässe repräsentieren ein Schweizer Immobilienvermögen von CHF 83 Milliarden. Im Zeitraum 2020 bis einschliesslich 2025 wurden 29 Sacheinlagetransaktionen mit 138 Liegenschaften und einem Gesamtvolumen von CHF 2,1 Milliarden erfasst.

Für Pensionskassen sind solche Transaktionen vor allem dann relevant, wenn direkt gehaltene Immobilienbestände in professionelle Anlagegefässe überführt, Portfolios bereinigt oder Nachfolge- und Bewirtschaftungsfragen langfristig gelöst werden sollen.

Wohnimmobilien dominieren, Volumen bleiben zyklisch

Der Schwerpunkt der eingebrachten Objekte liegt bei Wohnliegenschaften. Dies entspricht der Bedeutung von Wohnimmobilien in vielen Vorsorgeportfolios: Sie bieten langfristige Ertragsperspektiven, eine breite Mieternachfrage und eine vergleichsweise hohe Planbarkeit der Cashflows.

Gleichzeitig zeigt die Erhebung deutliche Schwankungen beim Transaktionsvolumen. 2025 wurden Immobilien im Wert von CHF 220 Millionen übertragen; der 15-Jahres-Schnitt liegt bei CHF 326 Millionen. Spitzenjahre wie 2022 mit CHF 923 Millionen oder 2003 mit CHF 1,8 Milliarden bleiben Ausnahmen. Sacheinlagen erfolgen damit selektiv und anlassbezogen – nicht als standardisierter Markttrend.



Governance, Skaleneffekte und ESG als Treiber

Für Immobilienexpertinnen und -experten ist zentral: Sacheinlagen sind nicht nur eine technische Übertragungsform, sondern ein Governance- und Asset-Management-Thema. Pensionskassen können über Anlagestiftungen Bewirtschaftung, Reporting, Risikostreuung und regulatorische Anforderungen bündeln.

Zusätzliche Bedeutung erhalten Sacheinlagen durch steigende Anforderungen an Nachhaltigkeit, Unterhalt, energetische Sanierungen und Vermietungsmanagement. Professionelle Anlagegefässe können Grössen- und Kompetenzvorteile nutzen und damit zur langfristigen Werterhaltung der Immobilienbestände beitragen.

Die KGAST

Als bedeutende Partner unterstützen Anlagestiftungen die schweizerischen Pensionskassen in ihrer Aufgabe, Vorsorgegelder nach professionellen Grundsätzen ertragsbringend, kostengünstig und sicher anzulegen. Die Mehrheit der Anlagestiftungen ist im Verband der Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen KGAST zusammengeschlossen. Mitglieder der KGAST müssen die Richtlinien und Anforderungen der KGAST erfüllen. In der KGAST vereint sind 49 Anlagestiftungen, wovon 35 Anlagestiftungen insgesamt 55 Immobilien-Anlagegruppen mit Schweizer Immobilien anbieten. Das Volumen der gesamthaft verwalteten Vermögenswerte beträgt über CHF 220 Milliarden, CHF 86 Milliarden sind in Form von Schweizer Immobilien angelegt.

Weitere Informationen

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
 Die Umfrageergebnisse werden auf der Homepage der KGAST publiziert (www.kgast.ch).

Beilage

Präsentation Umfrage zu Immobilien-Sacheinlagen-Transaktionen bei den KGAST Mitgliedern