



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

20. März 2018

Auswertung der Umfrage von Immobilien Sacheinlagen-Transaktionen bei KGAST Mitgliedern

Urs Fäs
UBS Asset Management, Real Estate – Switzerland

Vuk Stokanic
UBS Asset Management, Real Estate – Switzerland

Inhaltsverzeichnis

- Teilnehmer der Umfrage
- Volumenentwicklung
- Volumenverteilung
- Steuerruling
- Erwartete Entwicklung
- Motivation / Gründe für Sacheinlagen
- Fazit

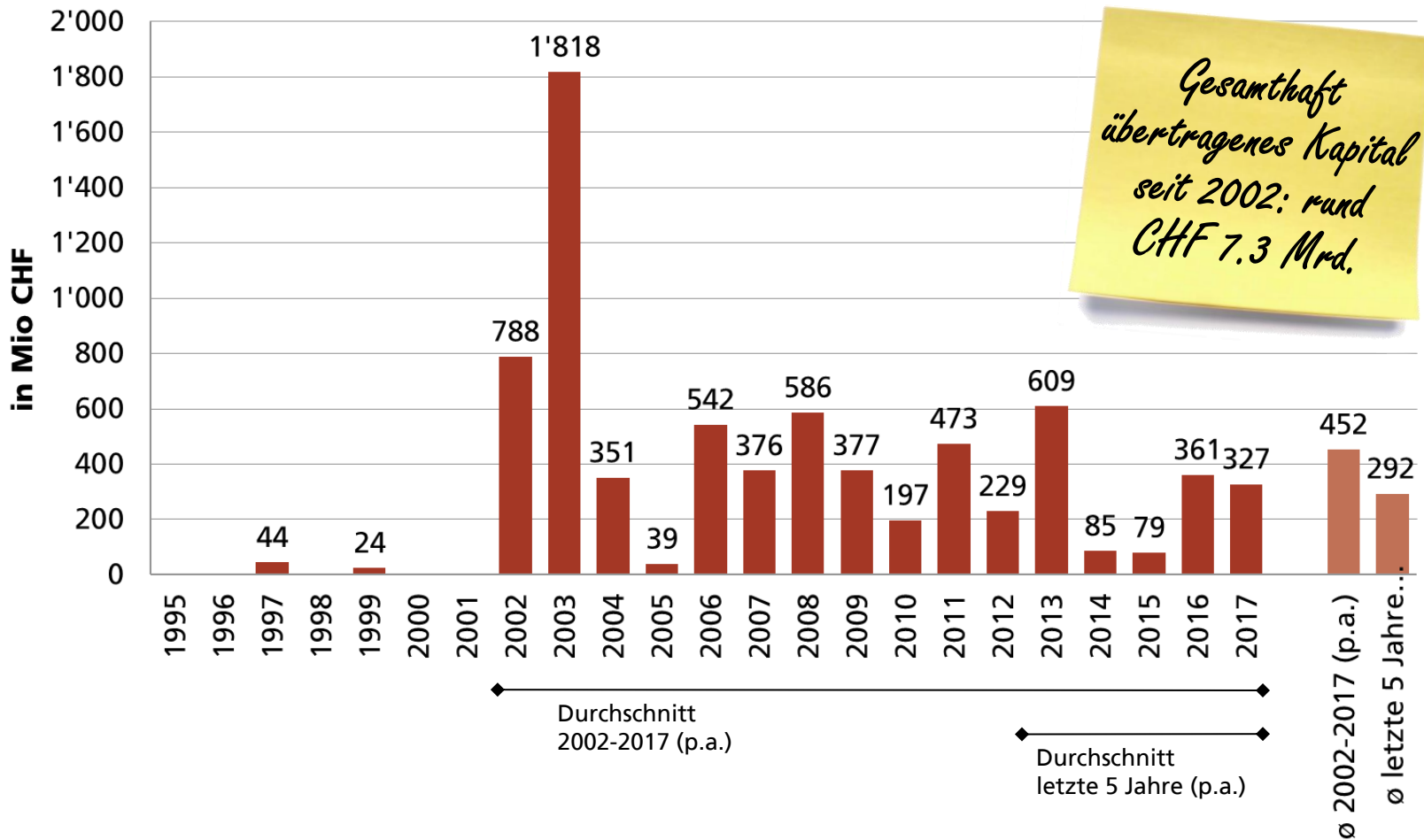
Teilnehmer der Umfrage

Anlagestiftungen (Anzahl Immobilienanlagegruppen)

- Adimora
 - Assetimmo (2)
 - Avadis (2)
 - Credit Suisse (3)
 - Greenbrix
 - Helvetia (2)
 - HIG
 - IST (2)
 - Patrimonium
 - Pensimo (2)
 - Swisscanto
 - Swiss Life (2)
 - Tellco
 - Turidomus (2)
 - UBS (2)
 - Zürich (3)
-
- Total Anlagestiftungen: 16 [Vorjahr: 19]
 - Total Anlagegruppen: 28 [Vorjahr: 31]
 - Total repräsentiertes Immobilienvermögen (GAV): rund 39 Mrd. CHF

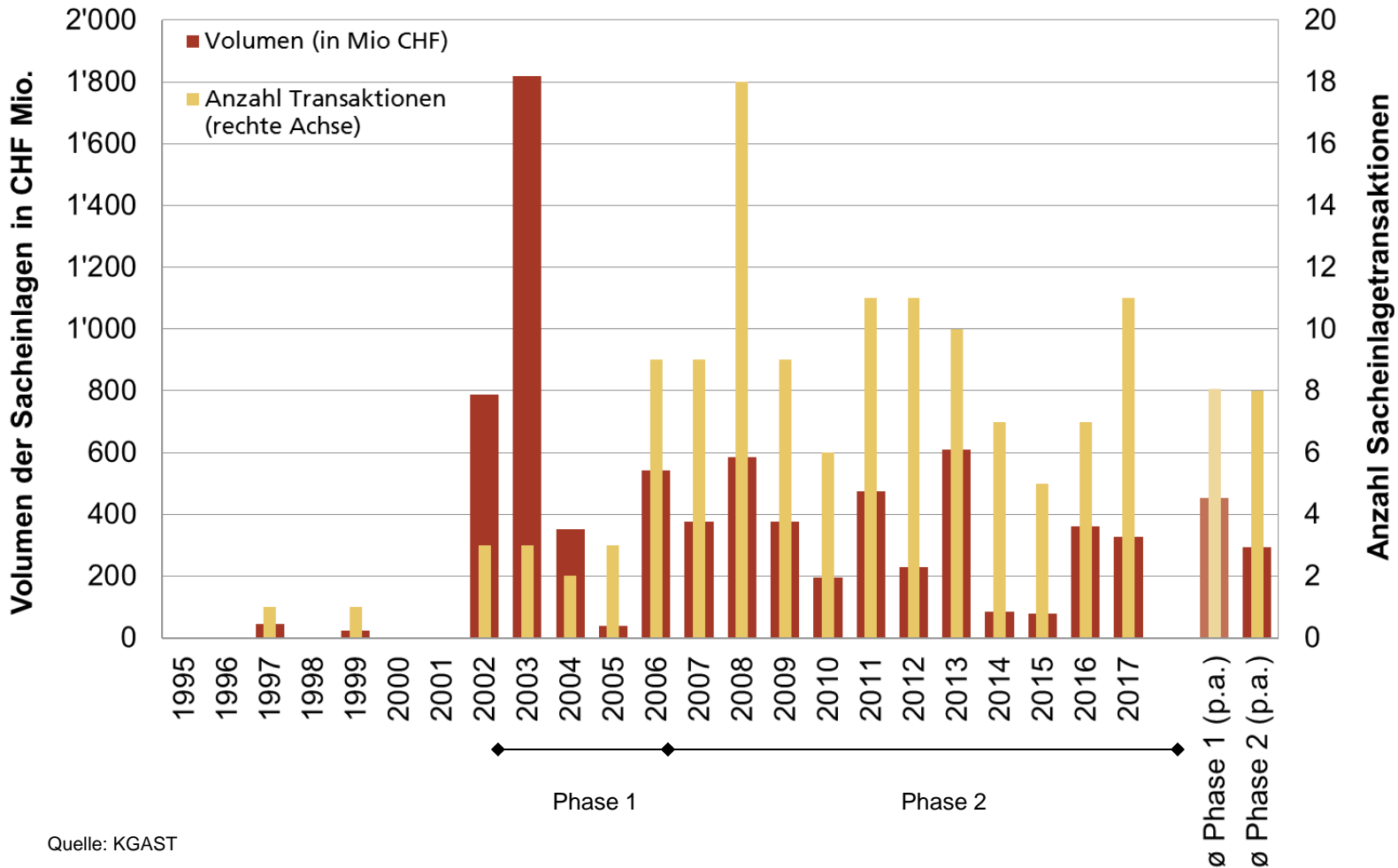
Volumenentwicklung 1/3

Historische Entwicklung der Transaktionsvolumen



Volumenentwicklung 2/3

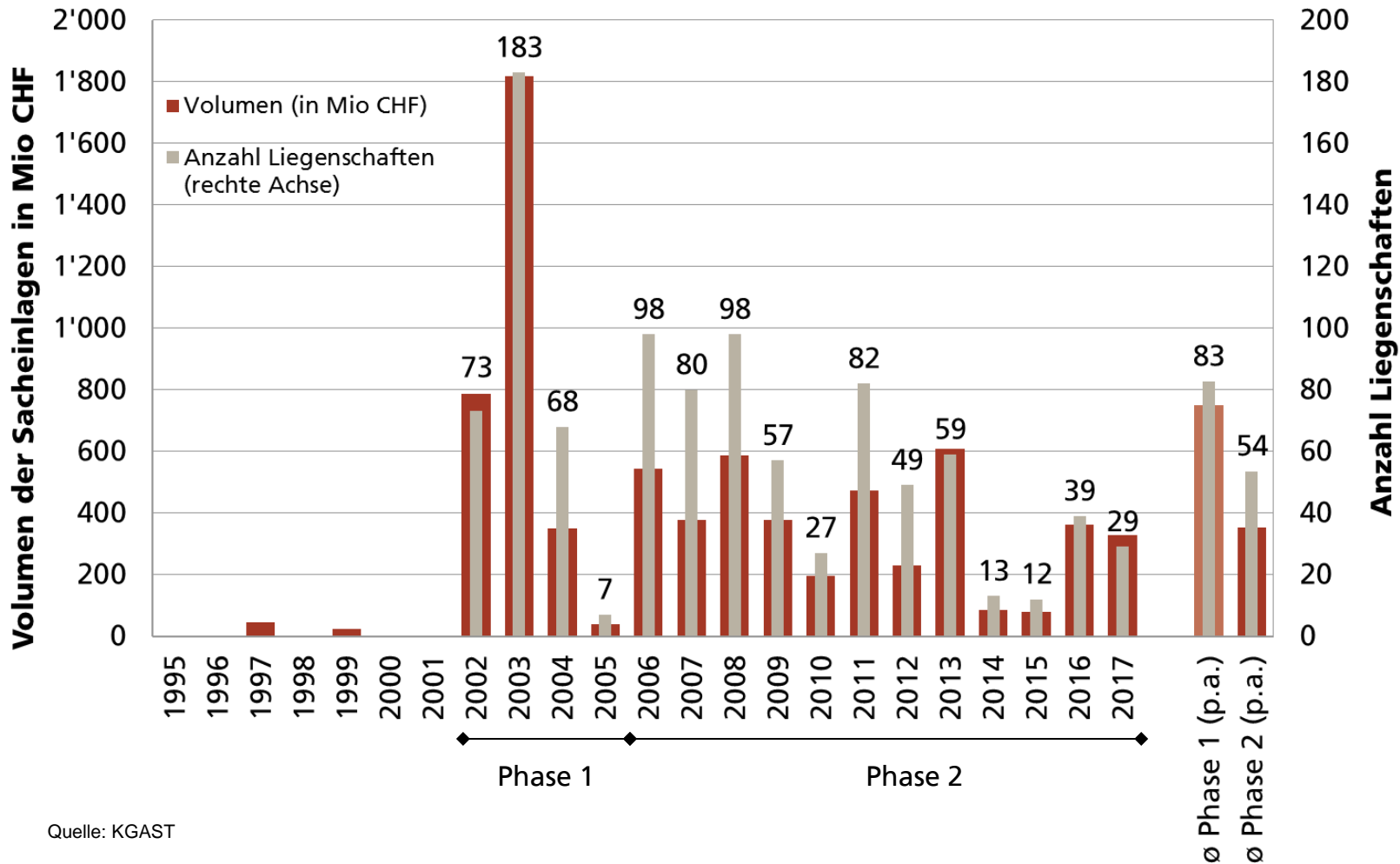
Historische Entwicklung der Sacheinlagen-Transaktionen



Quelle: KGAST

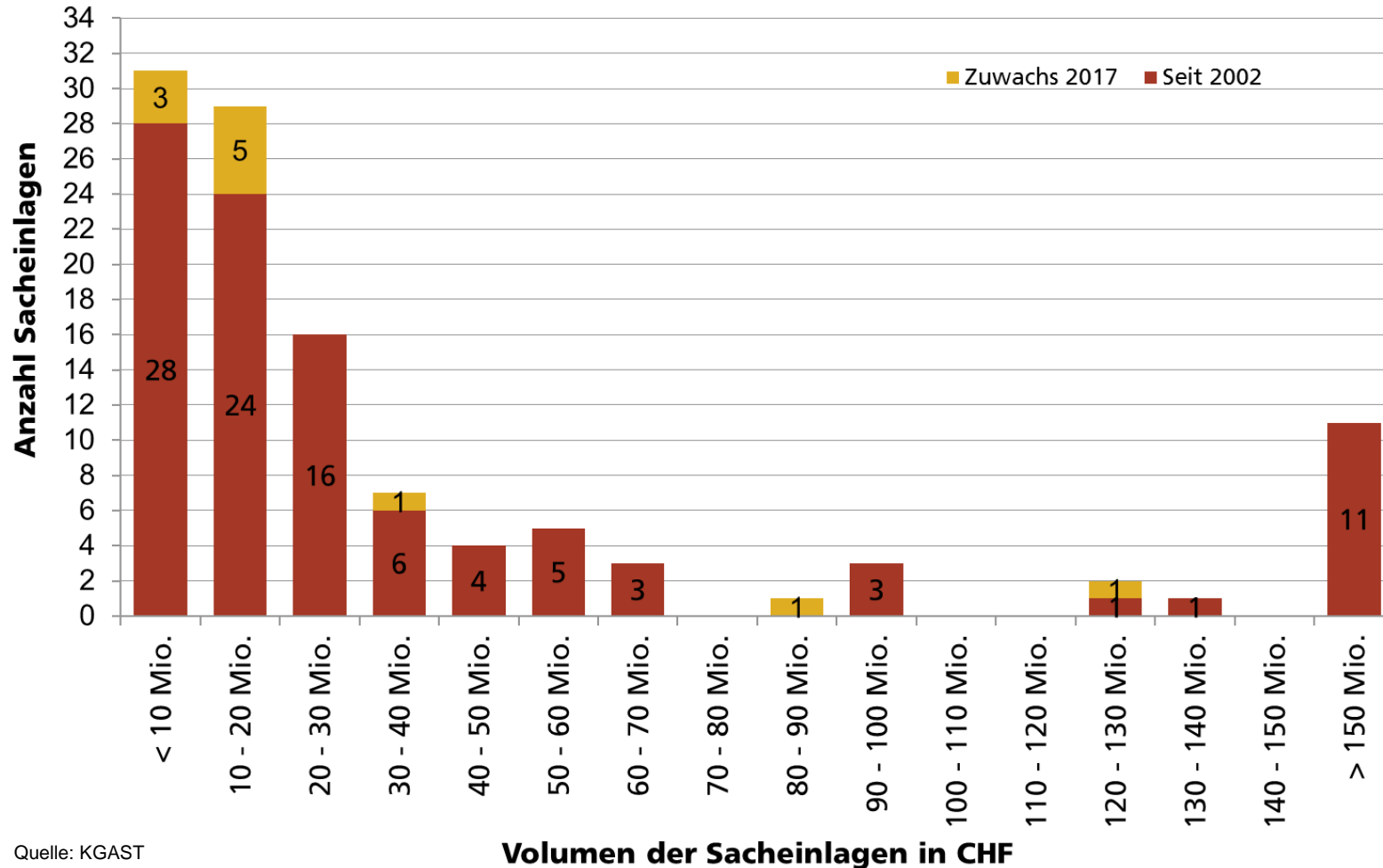
Volumenentwicklung 3/3

Entwicklung der Anzahl überführter Liegenschaften



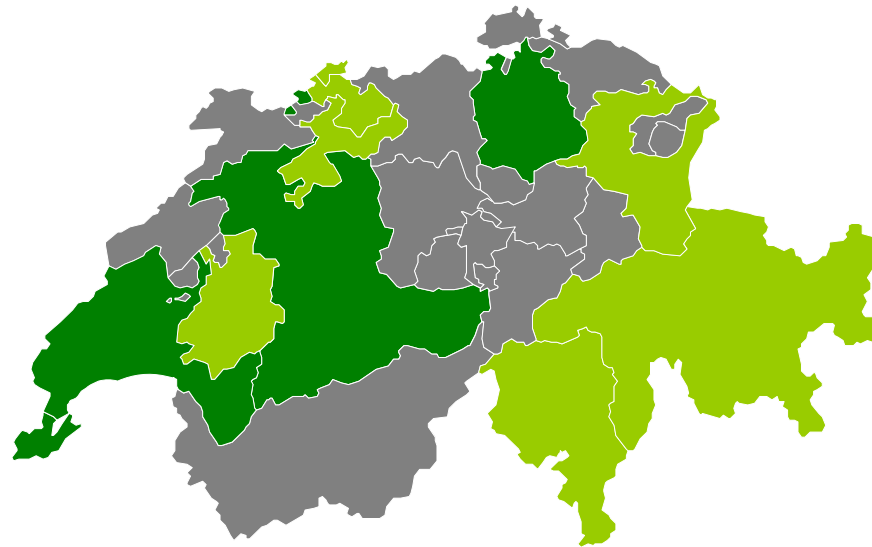
Volumenverteilung

Verteilung der Transaktionsvolumen (gesamte Historie)



Geografische Verteilung

Wo fanden 2017 Transaktionen statt?



■ Keine Transaktion

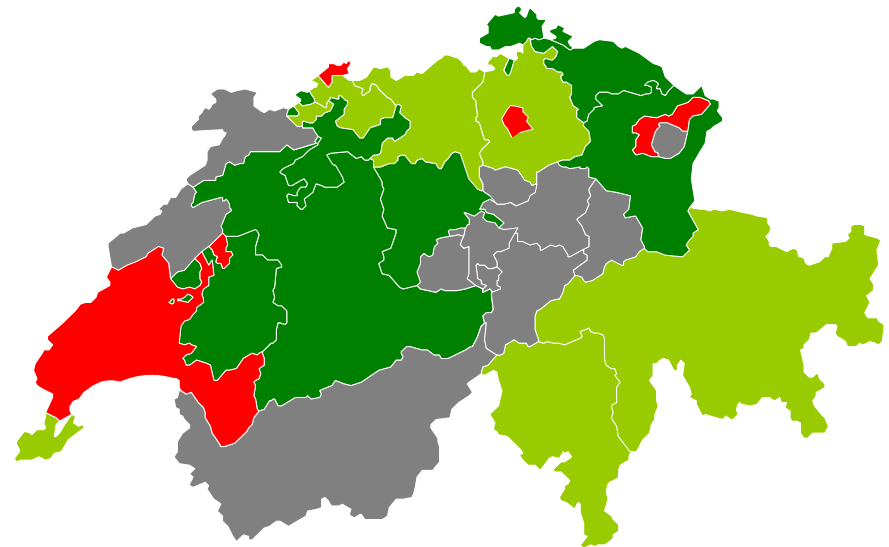
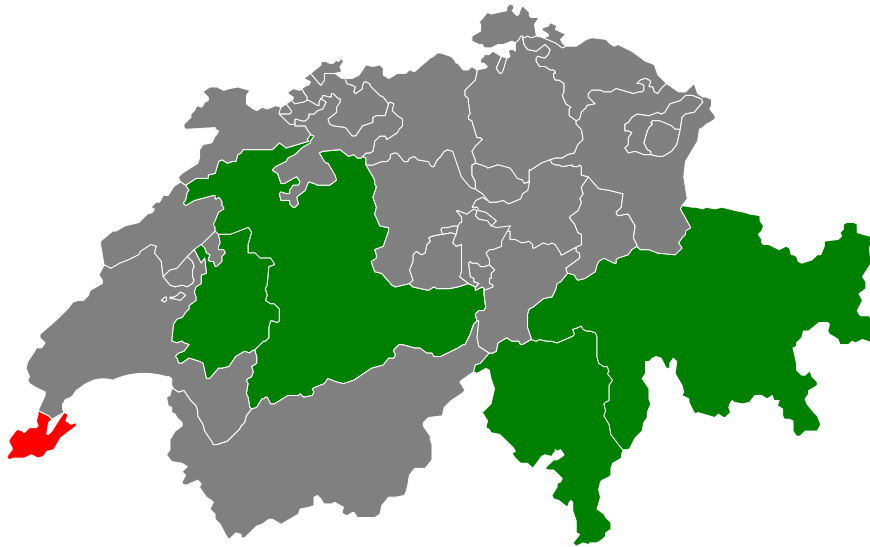
■ 1 Transaktion

■ > 1 Transaktion

Steuerruling

Befunde im 2017

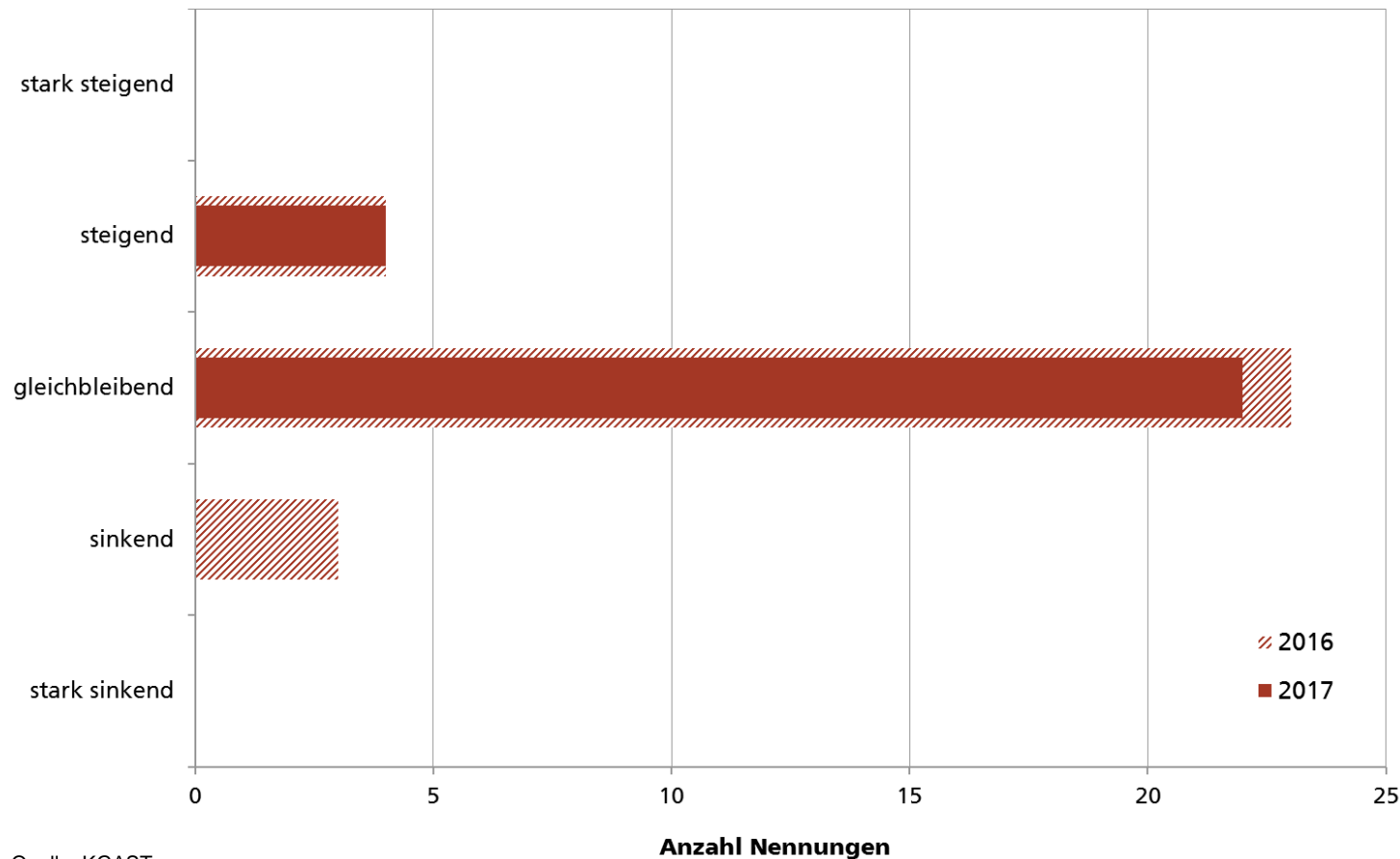
Bisherige Erfahrung seit 2006



- Positiver Befund (Über 75 % erfolgreich)
- Negativer Befund
- Gemischter Befund (Zu 50 – 75 % erfolgreich)
- Kein Entscheid bzw. keine Erfahrungswerte

Erwartete Entwicklung

Erwartete **langfristige** Entwicklung der Sacheinlage-Transaktionen
(Mehrfachnennungen und Enthaltungen möglich)



Motivation / Gründe für Sacheinlagen



Gründe für Sacheinlagen

- In der Vergangenheit:
 - 1 – Anlagestrategiewechsel
 - 2 – Professionelles Immobilienmanagement
 - 3 – Personalwechsel / Nachfolgeregelung

- In der Zukunft:
 - 1 – Anlagestrategiewechsel
 - 2 – Professionelles Immobilienmanagement
 - 3 – Personalwechsel / Nachfolgeregelung

Fazit



- An der Umfrage haben 28 Anlagegruppen aus 16 Anlagestiftungen mit einem Gesamtvermögen von rund **CHF 39 Mrd.** teilgenommen.
- Das Sacheinlagen Volumen 2017 war mit **327 Mio.** etwa in der Grössenordnung vom Vorjahr (361 Mio.)
- Insgesamt wurden 2017 in **11 Transaktionen 29 Liegenschaften** übertragen, was einer durchschnittlichen Liegenschaftsgrösse von ca. 11 CHF Mio. entspricht.
- **Wohnen** ist mit einem Anteil von **über 80%** die bedeutendste Nutzungsart der im 2017 transferierten Liegenschaften.
- Kleinere Transaktionen werden oft direkt mit der entsprechenden PK abgeschlossen während grössere tendenziell mit einem Makler/Consultant abgewickelt werden
- Die seit 1997 erfassten Sacheinlagen belaufen sich insgesamt auf rund **7.3 CHF Mrd.** und stellen einen bedeutenden Wachstumsfaktor für Immobilienanlagestiftungen dar.
- Die Teilnehmer sind für die Zukunft vorsichtig optimistisch und gehen mehrheitlich von einem **gleichbleibenden oder leicht steigenden Volumen** für die nächsten 5 Jahre aus.