



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

11. März 2016

# Auswertung der Umfrage von Immobilien Sacheinlagen-Transaktionen bei KGAST Mitgliedern

Urs Fäs  
UBS Asset Management, Global Real Estate – Switzerland

Vuk Stokanic  
UBS Asset Management, Global Real Estate – Switzerland

# Inhaltsverzeichnis



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

# Teilnehmer der Umfrage

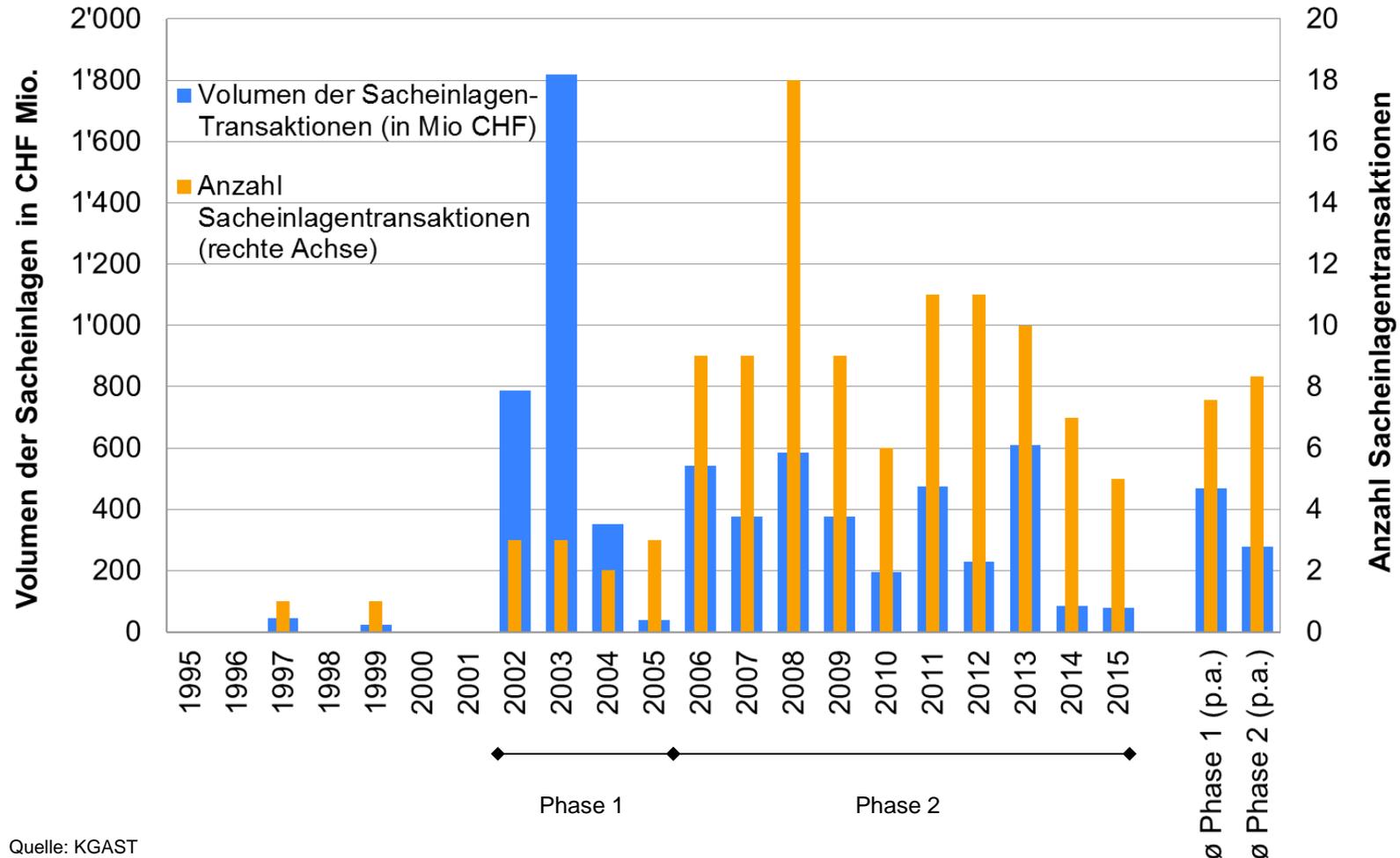


## *Anlagestiftungen (Anzahl Immobilienanlagegruppen)*

- Adimora
  - Assetimmo (2)
  - Avadis (2)
  - Credit Suisse (3)
  - Ecoreal (2)
  - Helvetia
  - HIG
  - Imoka
  - Patrimonium
  - Pensimo (2)
  - Sarasin
  - Swiss Life (2)
  - Swisscanto
  - Swiss Prime
  - Tellco
  - Turidomus (2)
  - UBS (2)
  - Zürich (3)
- 
- Total Anlagestiftungen: 18 [Vorjahr: 17]
  - Total Anlagegruppen: 30 [Vorjahr: 28]
  - Total repräsentiertes Immobilienvermögen (GAV): rund 35.5 Mrd. CHF

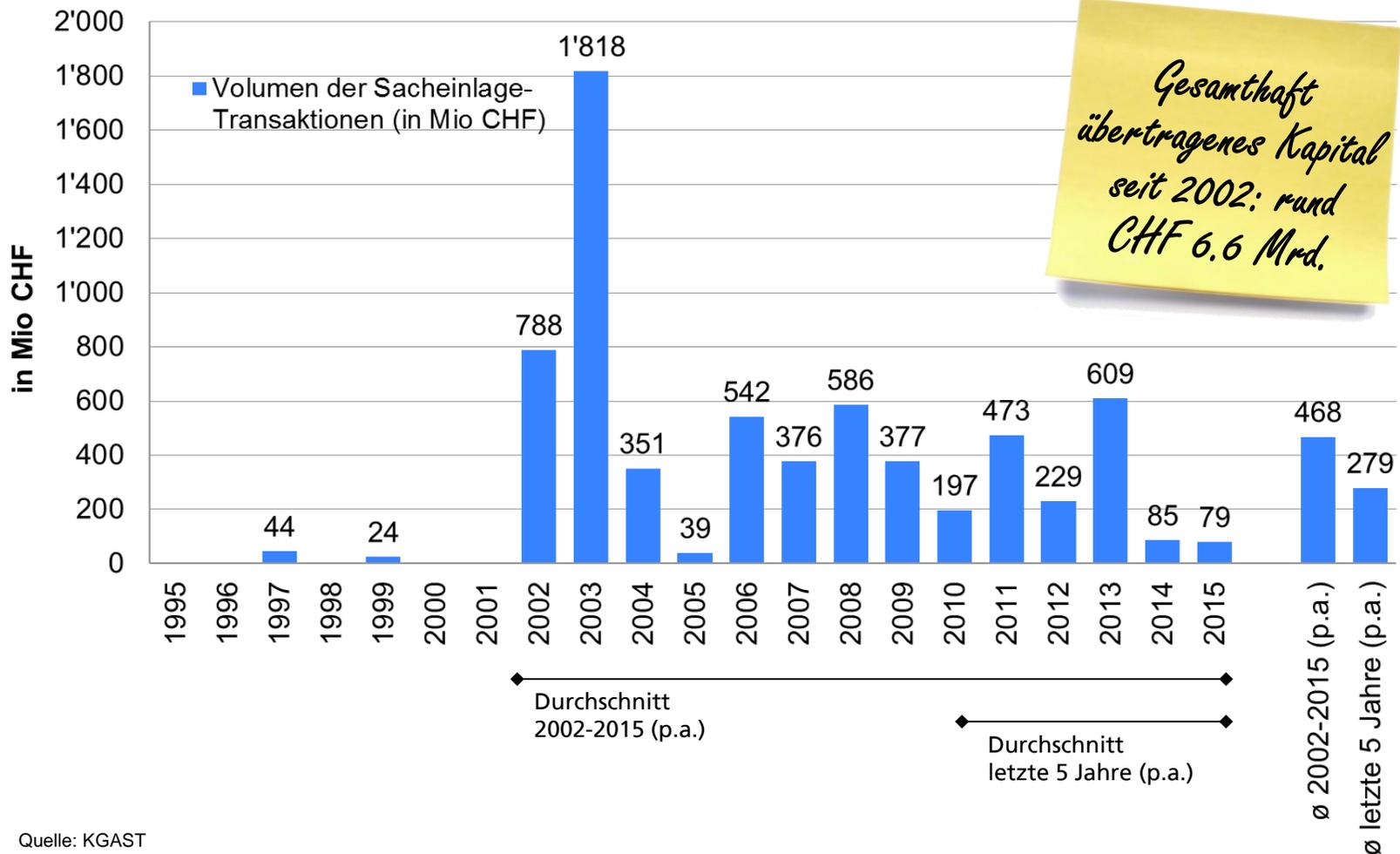
# Volumenentwicklung 1/3

## Historische Entwicklung der Sacheinlagen-Transaktionen



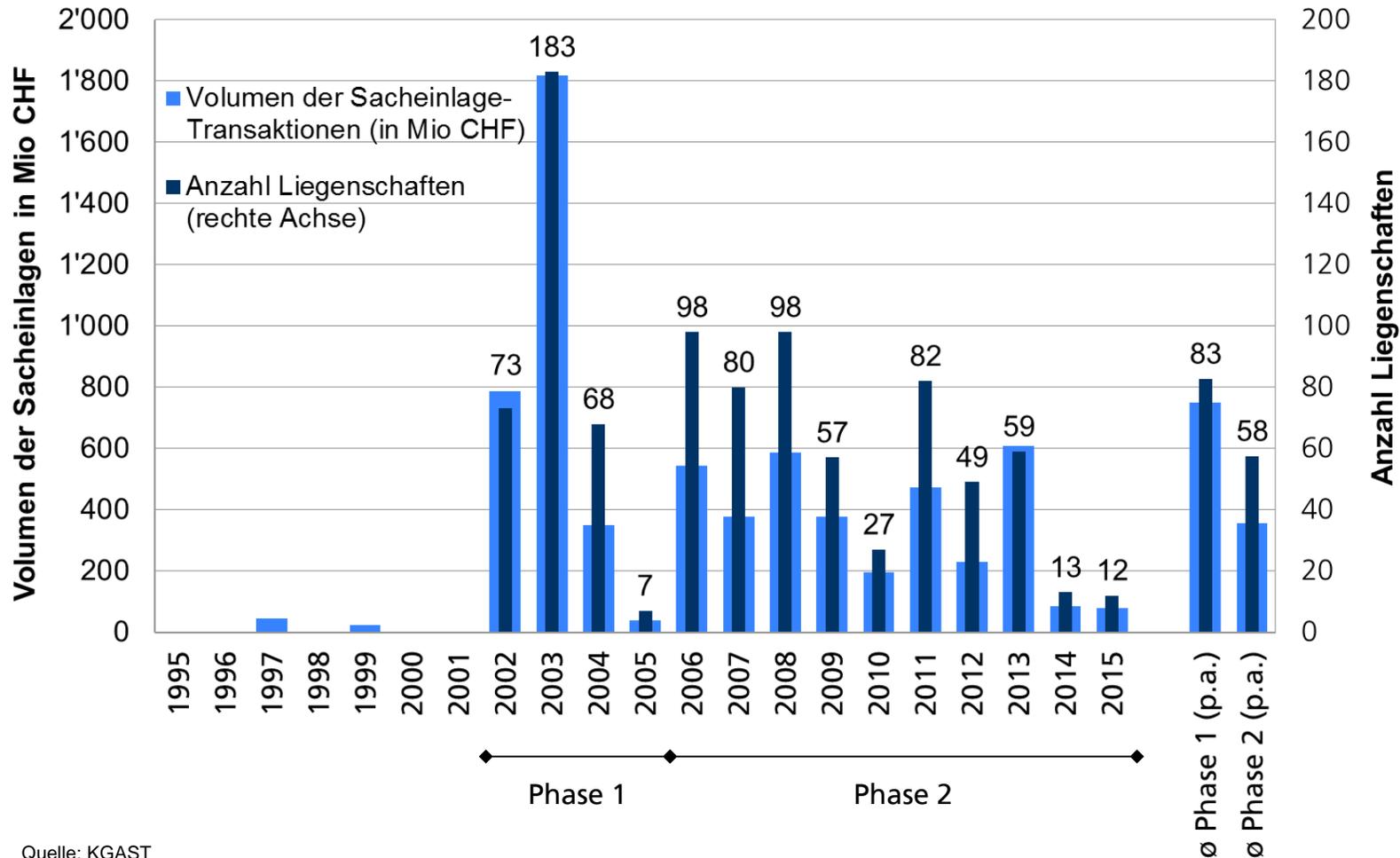
# Volumenentwicklung 2/3

## Historische Entwicklung der Transaktionsvolumen



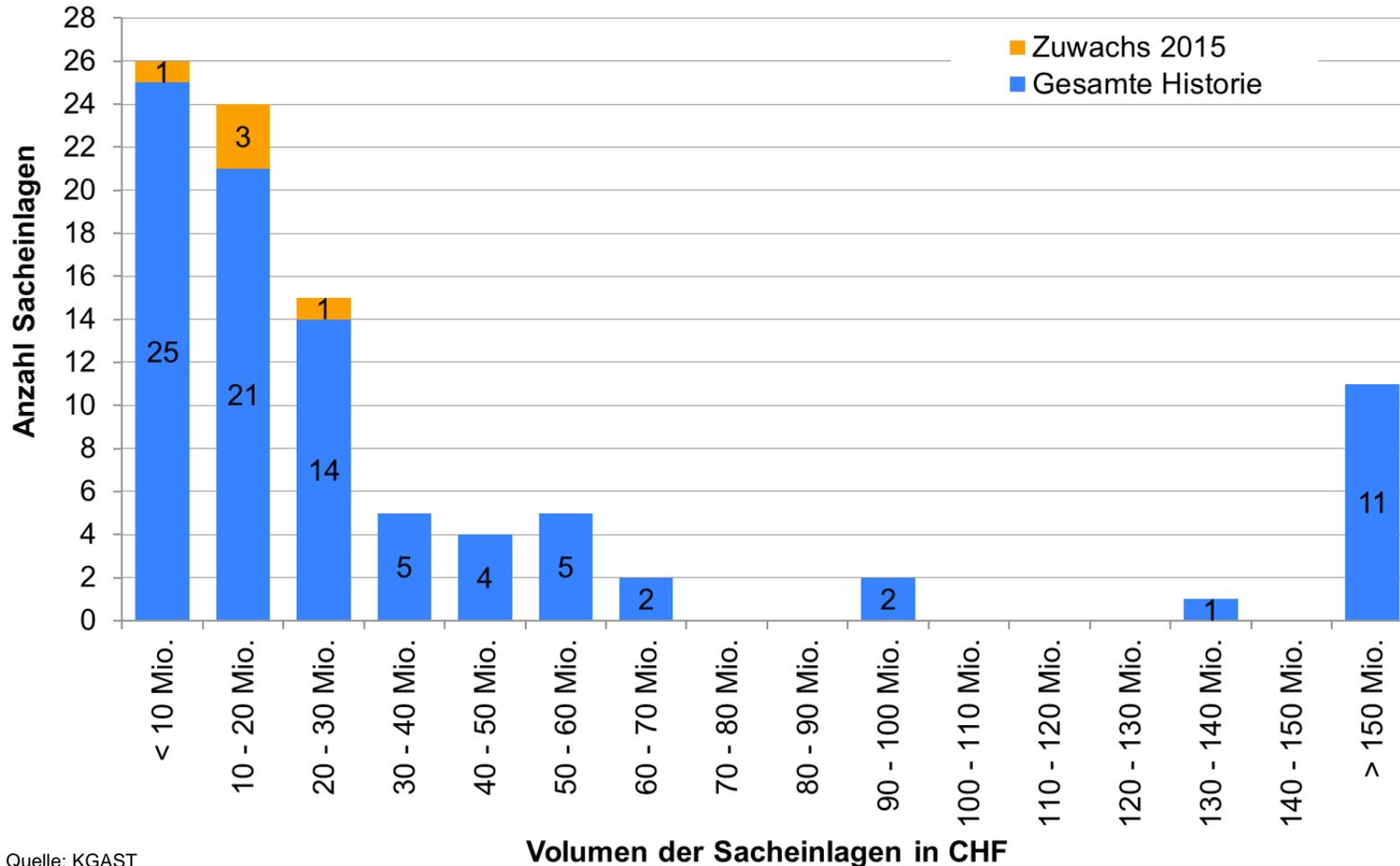
# Volumenentwicklung 3/3

## Entwicklung der Anzahl überführter Liegenschaften



# Volumenverteilung

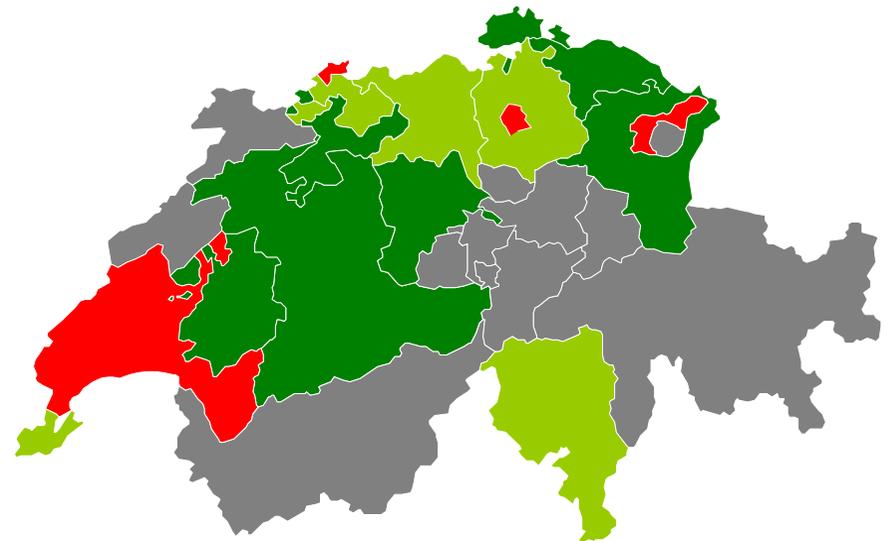
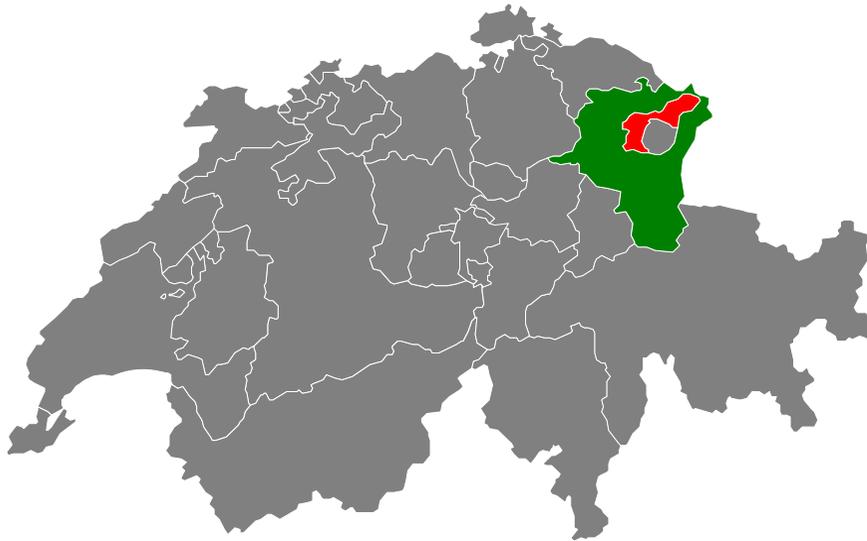
Verteilung der Transaktionsvolumen (gesamte Historie)



# Steuerruling 1/3

*Befunde im 2015*

*Bisherige Erfahrung seit 2006*



■ Positiver Befund (Über 75 % erfolgreich)

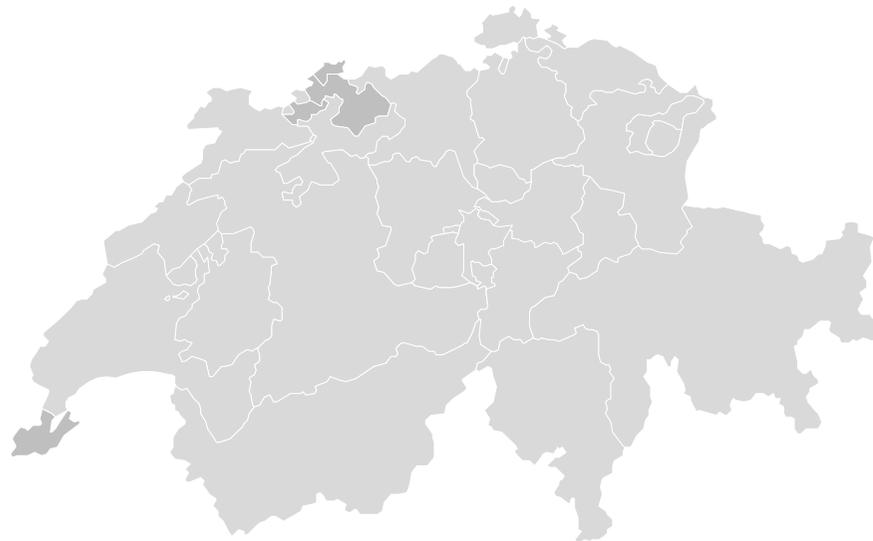
■ Negativer Befund

■ Gemischter Befund (Zu 50 – 75 % erfolgreich)

■ Kein Entscheid bzw. keine Erfahrungswerte

# Steuerruling 2/3

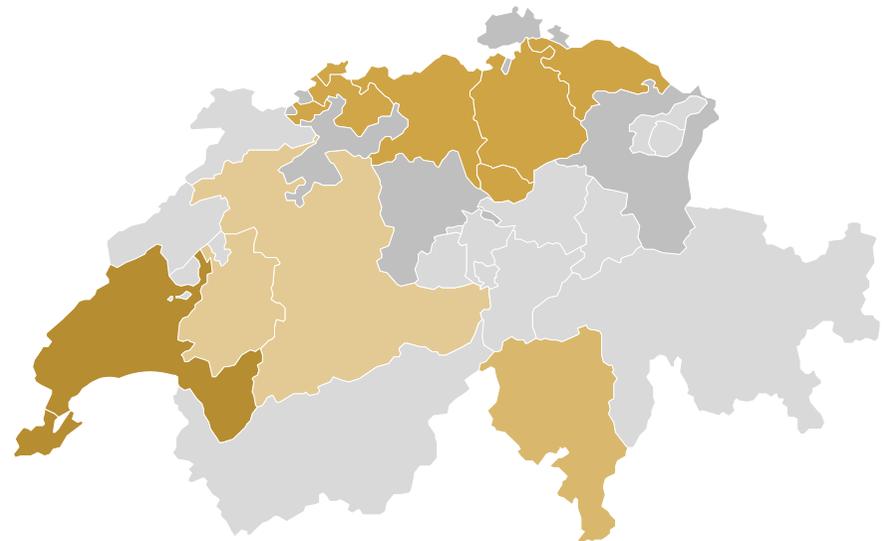
*Kantone ohne Antrag für  
Steuerruling 2015*



Anzahl Transaktionen  
ohne Rulingantrag 0  >4

Keine Transaktion 

*Kantone ohne Antrag für  
Steuerruling seit 2006*



Anteil Transaktionen  
ohne Rulingantrag 0%  >60%

Keine Transaktion 

# Steuerruling 3/3

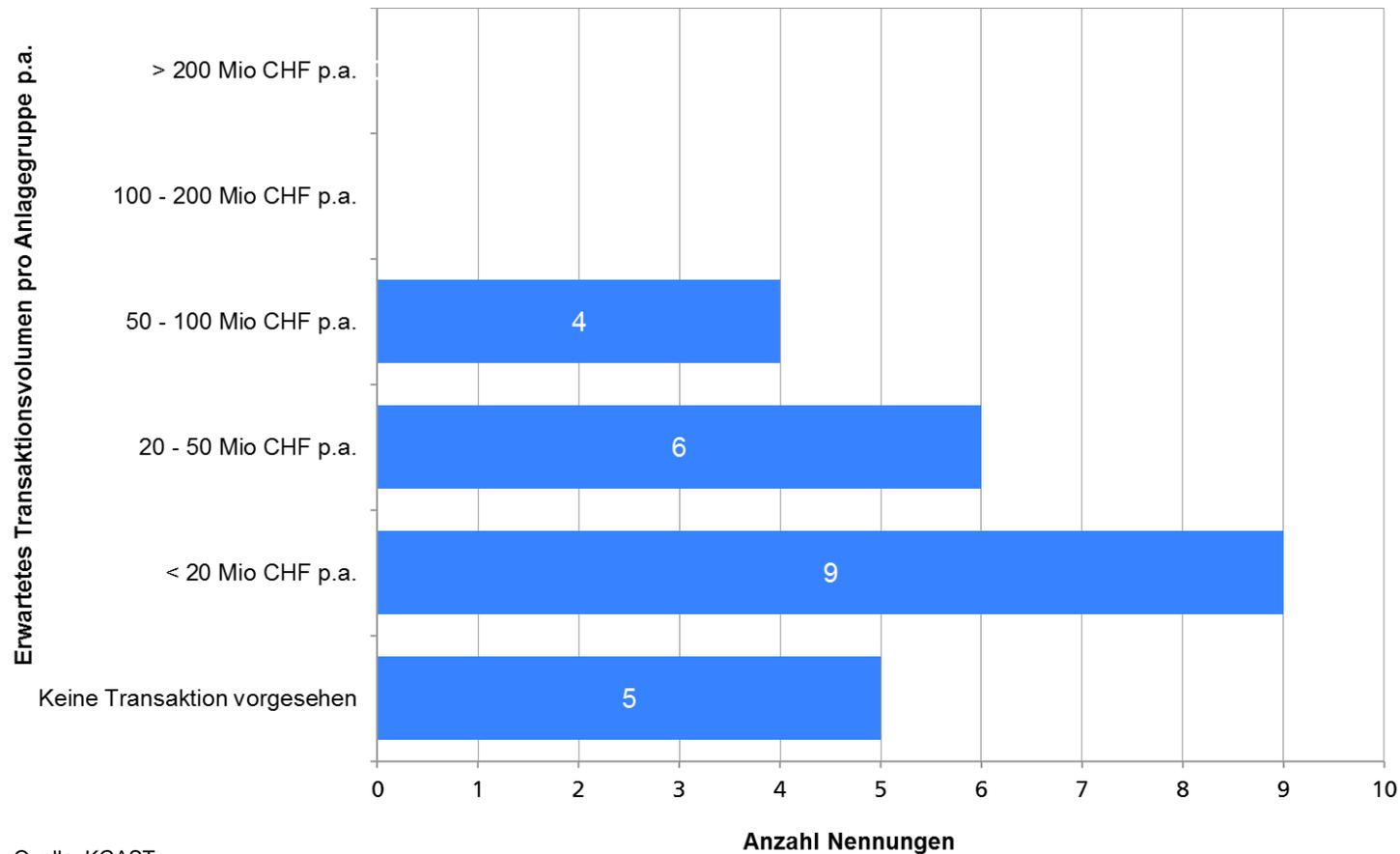


*Weshalb wurde kein Steuerruling beantragt?*

- Aus Zeitgründen wurde auf die Einholung eines Steuerrulings verzichtet
- Steuerverwaltung lehnte Steuerruling bereits bei Vorbesprechung ab
- Aufgrund bisheriger Erfahrungen im Kanton wurde auf einen Steuerrulingantrag verzichtet

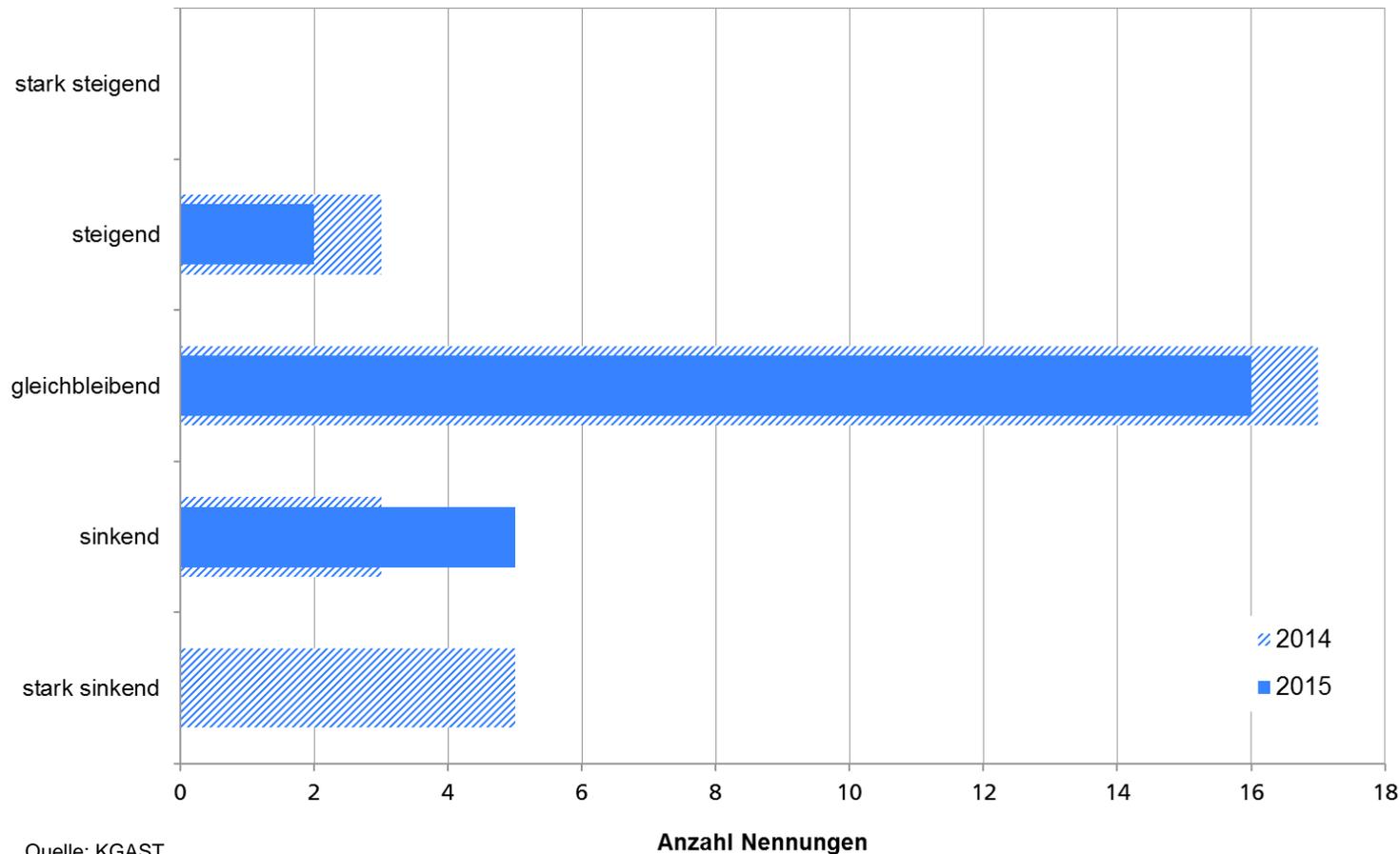
# Erwartete Entwicklung 1/2

## Erwartete Sacheinlage-Transaktionen (Mehrfachnennungen und Enthaltungen möglich)



# Erwartete Entwicklung 2/2

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



# Motivation / Gründe für Sacheinlagen

## *Gründe für Sacheinlagen*

- In der Vergangenheit:
  - 1 – Anlagestrategiewechsel
  - 2 – Gesetzliche Zwänge
  - 3 – Personalwechsel / Nachfolgeregelung
  
- In der Zukunft:
  - 1 – Anlagestrategiewechsel
  - 2 – Personalwechsel / Nachfolgeregelung
  - 3 – Gesetzliche Zwänge

# Fazit



- Die Umfrage umfasst im 2015 gesamthaft 30 Anlagegruppen aus 18 Anlagestiftungen mit einem Nettovermögen von rund **CHF 30 Mrd.**
- Im 2015 wurden **5 Sacheinlagen** im Umfang von rund 79 CHF Mio. getätigt.
- Die seit 1997 erfassten Sacheinlagen belaufen sich insgesamt auf rund **6.6 CHF Mrd.**. Sacheinlagen in Anlagestiftungen sind ein bedeutender Wachstumsfaktor für Immobilienanlagestiftungen und stellen einen nachhaltigen Trend dar.
- Insgesamt wurden im 2015 **12 Liegenschaften** übertragen, was einem Durchschnitt von knapp 2 Liegenschaften pro Sacheinlage-Transaktion und einer durchschnittlichen Liegenschaftsgrösse von ca. 7 CHF Mio. entspricht.
- Wohnen ist mit einem Anteil von 67 % die bedeutendste Nutzungsart der im 2015 transferierten Liegenschaften.
- Durchschnittlich lag in den **letzten 5 Jahren:**
  - das Volumen von Sacheinlage-Transaktionen bei rund 279 CHF Mio. p.a.
  - die Anzahl Sacheinlage-Transaktionen bei 8 pro Jahr
  - die Anzahl übertragenen Liegenschaften bei 40 pro Jahr
  - das Volumen pro Sacheinlage-Transaktion bei rund 31 CHF Mio. p.a.
  - die Anzahl Liegenschaften pro Sacheinlage-Transaktion bei 4 pro Jahr
  - die  $\emptyset$  Liegenschaftsgrösse bei 7 CHF Mio. p.a.