



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

31. Dezember 2011

Auswertung der Umfrage von Immobilien Sacheinlage-Transaktionen bei KGAST Mitgliedern

Urs Fäs
UBS Global Asset Management, Global Real Estate – Switzerland

Béatrice Gollong
UBS Global Asset Management, Global Real Estate – Switzerland

Inhaltsverzeichnis

- Teilnehmer der Umfrage
- Volumenentwicklung
- Volumenverteilung
- Nutzungsarten
- Steuerruling
- Erwartete Entwicklung
- Strukturreform 2. Säule
- Fazit

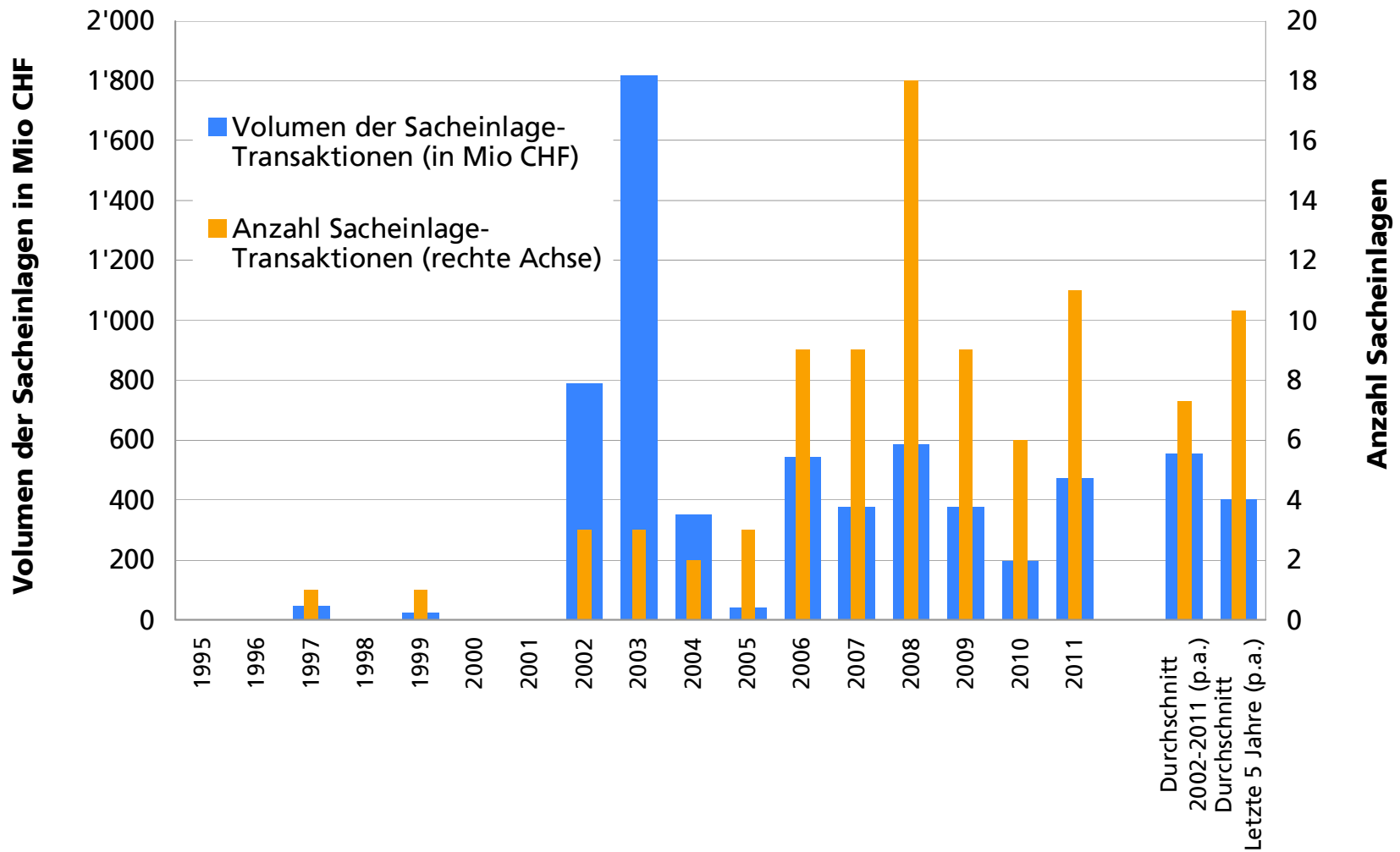
Teilnehmer der Umfrage

Anlagestiftungen (Anzahl Immobilienanlagegruppen)

- Assetimmo (2)
 - Avadis (2)
 - Credit Suisse (3)
 - HIG
 - Imoka
 - Pensimo (2)
 - Swisscanto
 - Swiss Life (2)
 - Turidomus (2)
 - UBS (2)
 - Zürich (3)
 - Sarasin
 - Ecoreal
-
- Total Anlagestiftungen: 13 [Vorjahr: 11]
 - Total Anlagegruppen: 23 [Vorjahr: 19]
 - Total repräsentiertes Immobilienvermögen: rd. CHF 22.5 Mrd.

Volumenentwicklung 1/3

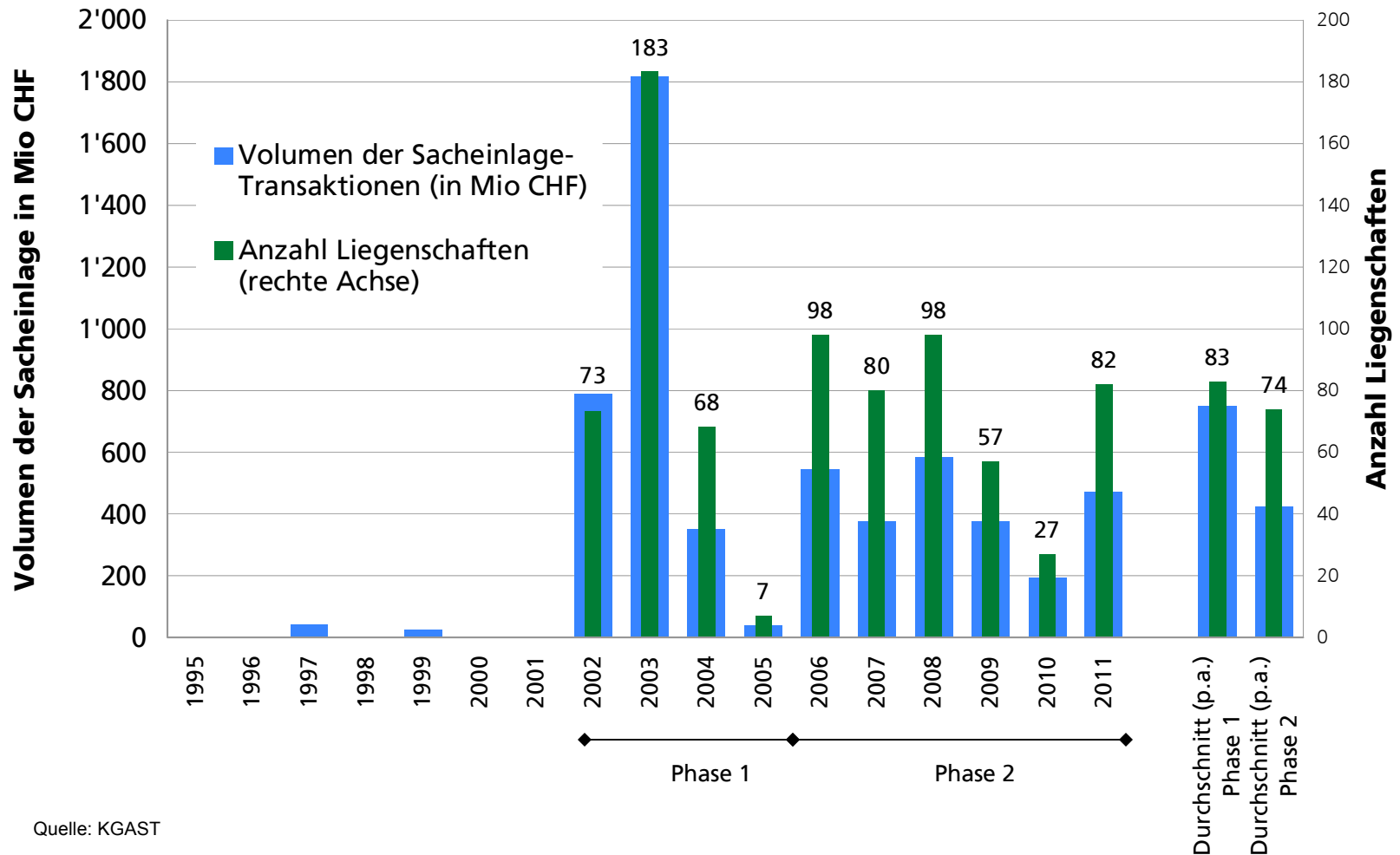
- Historische Entwicklung der Sacheinlage-Transaktionen



Volumenentwicklung 2/3



- Historische Entwicklung der Anzahl überführter Liegenschaften (seit 2002)

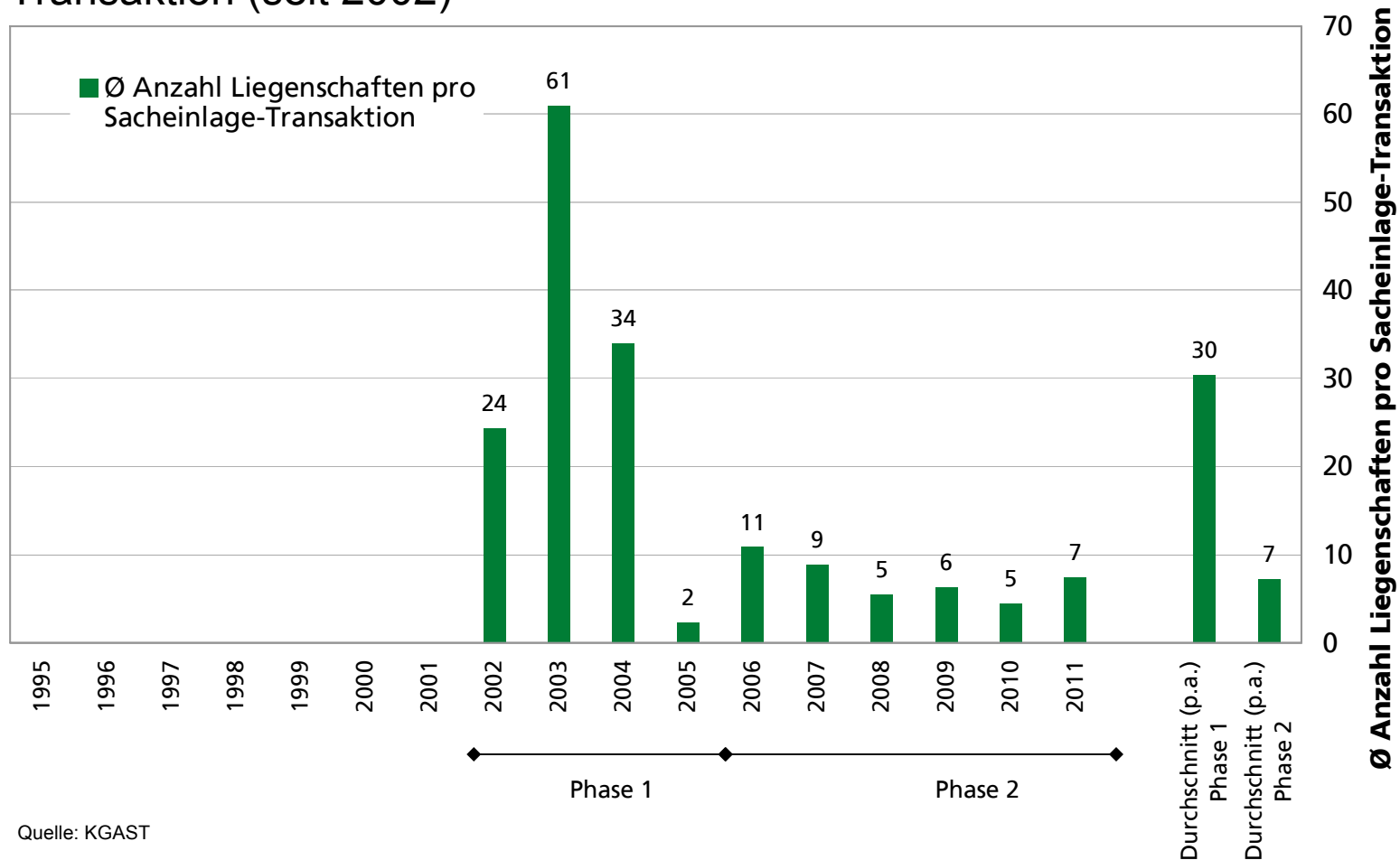


Quelle: KGAST

Volumenentwicklung 3/3



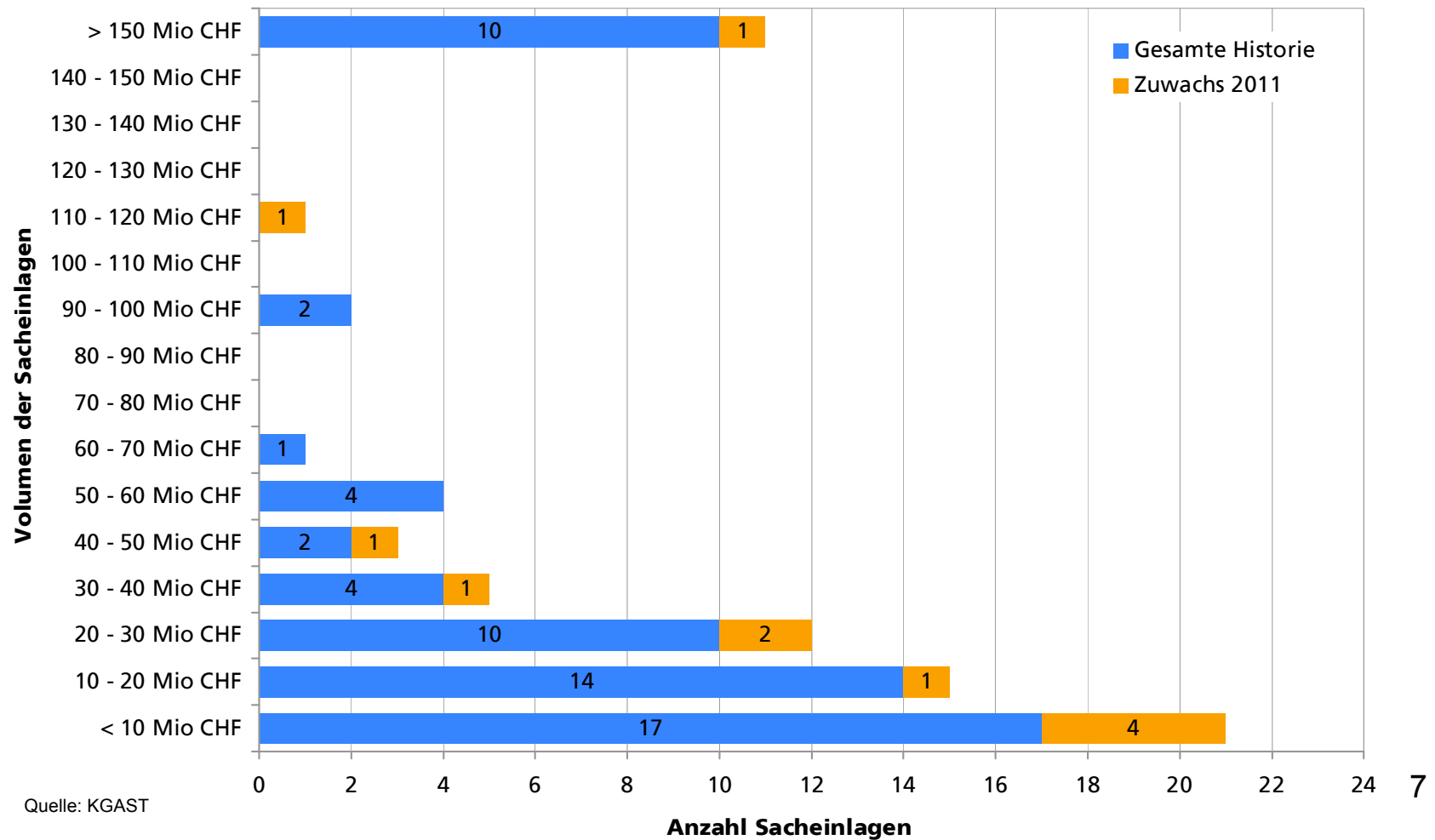
- Historische Entwicklung der Ø Anzahl Liegenschaften pro Sacheinlage-Transaktion (seit 2002)



Volumenverteilung

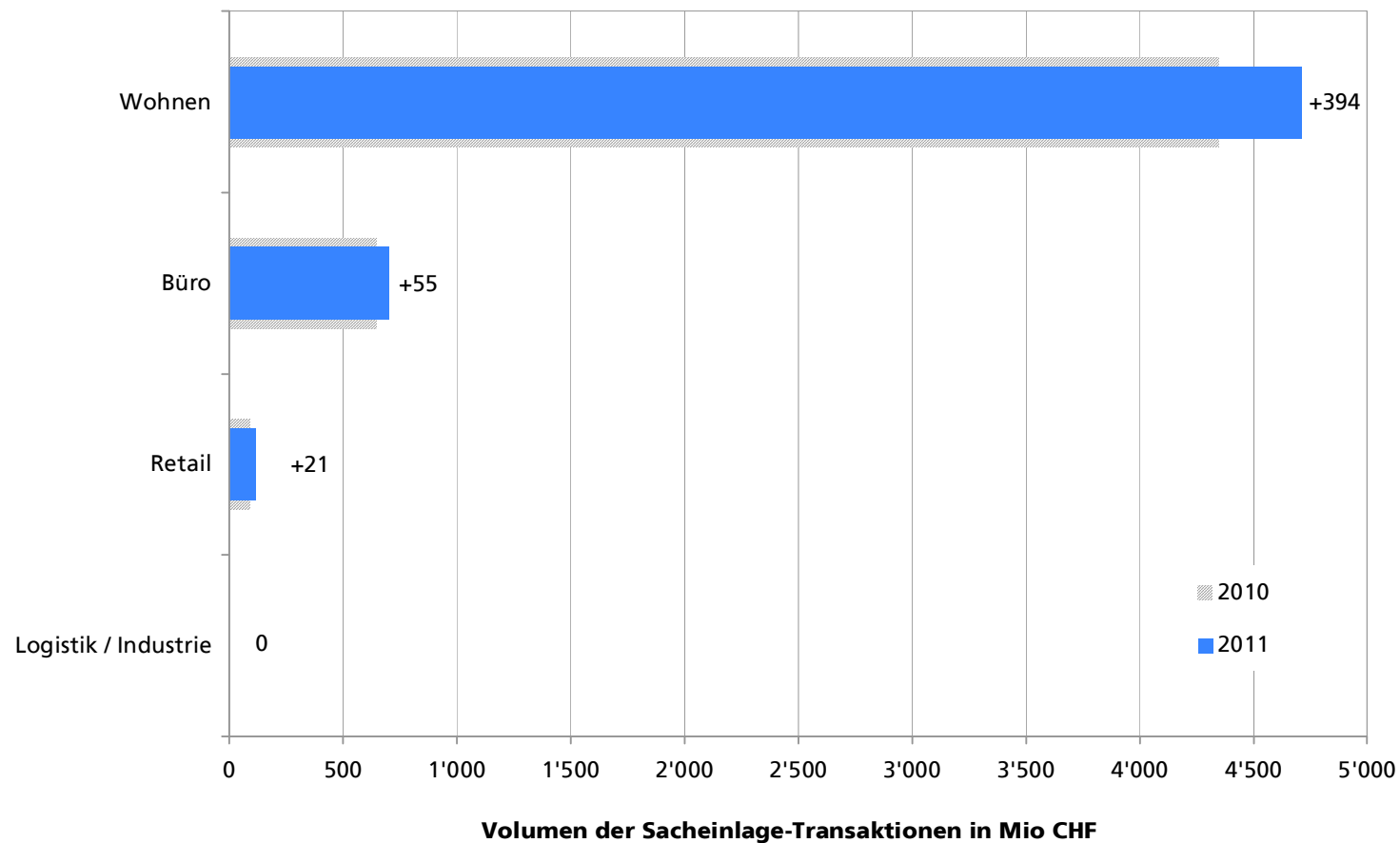


- Verteilung der Transaktionsvolumen (gesamte Historie)



Nutzungsarten

- Welches sind die Hauptnutzungsarten der Liegenschaften, die mittels Sacheinlage in die Anlagegruppen eingebracht wurden? (gesamte Historie)

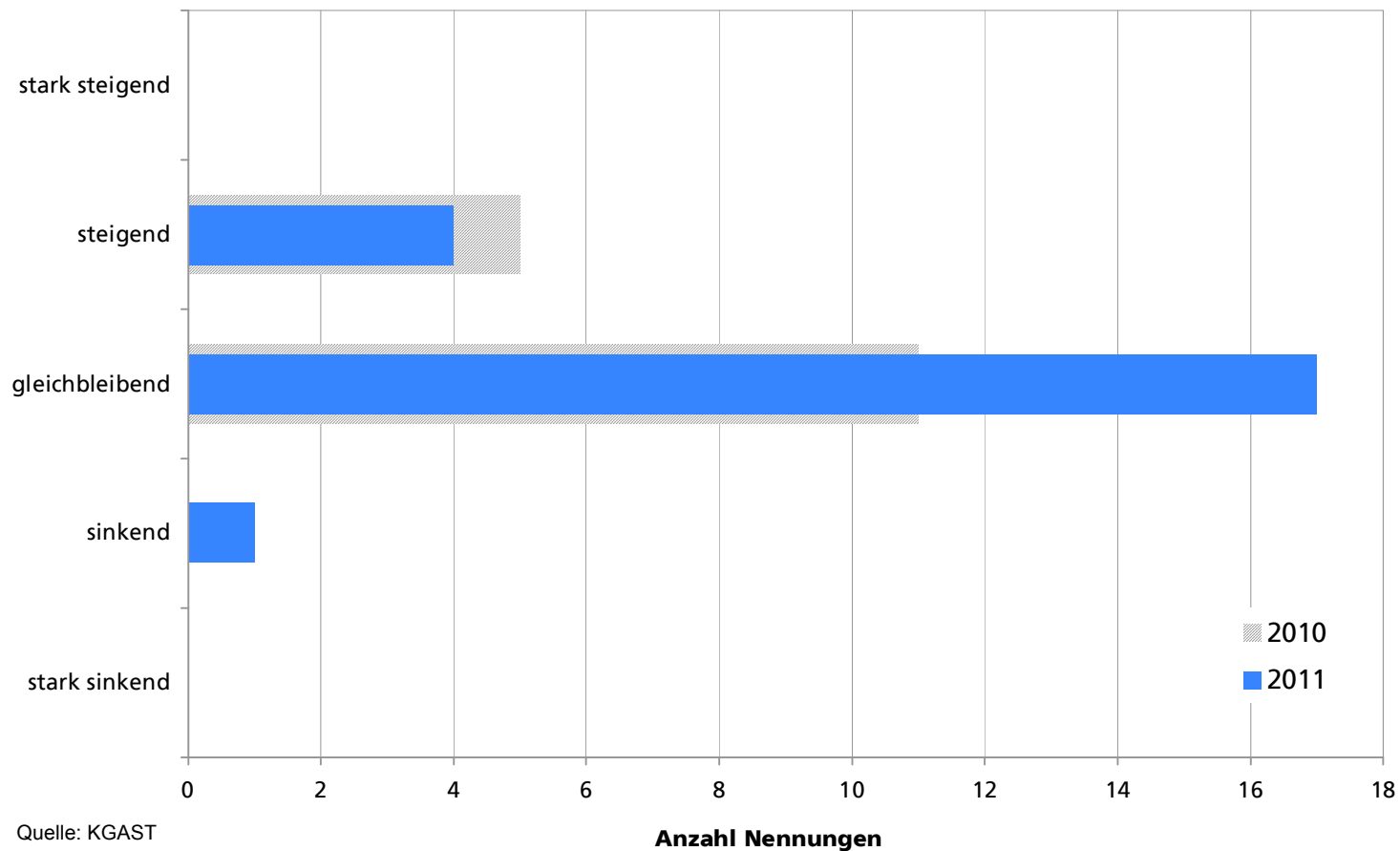


Steuerruling

- In welchen Kantonen konnte die Anerkennung des Umstrukturierungstatbestandes erreicht werden? (Enthaltungen möglich)
- Positiver Befund: **BE, SH, AG, SO, FR, AR**
Über 75% erfolgreich
- Gemischter Befund: **ZH, LU, BL, TG, SG, TI**
Zu 50 – 75% erfolgreich
- Bislang negativer Befund: **BS, VD**
- Unklar: **GE, NE, ZG**

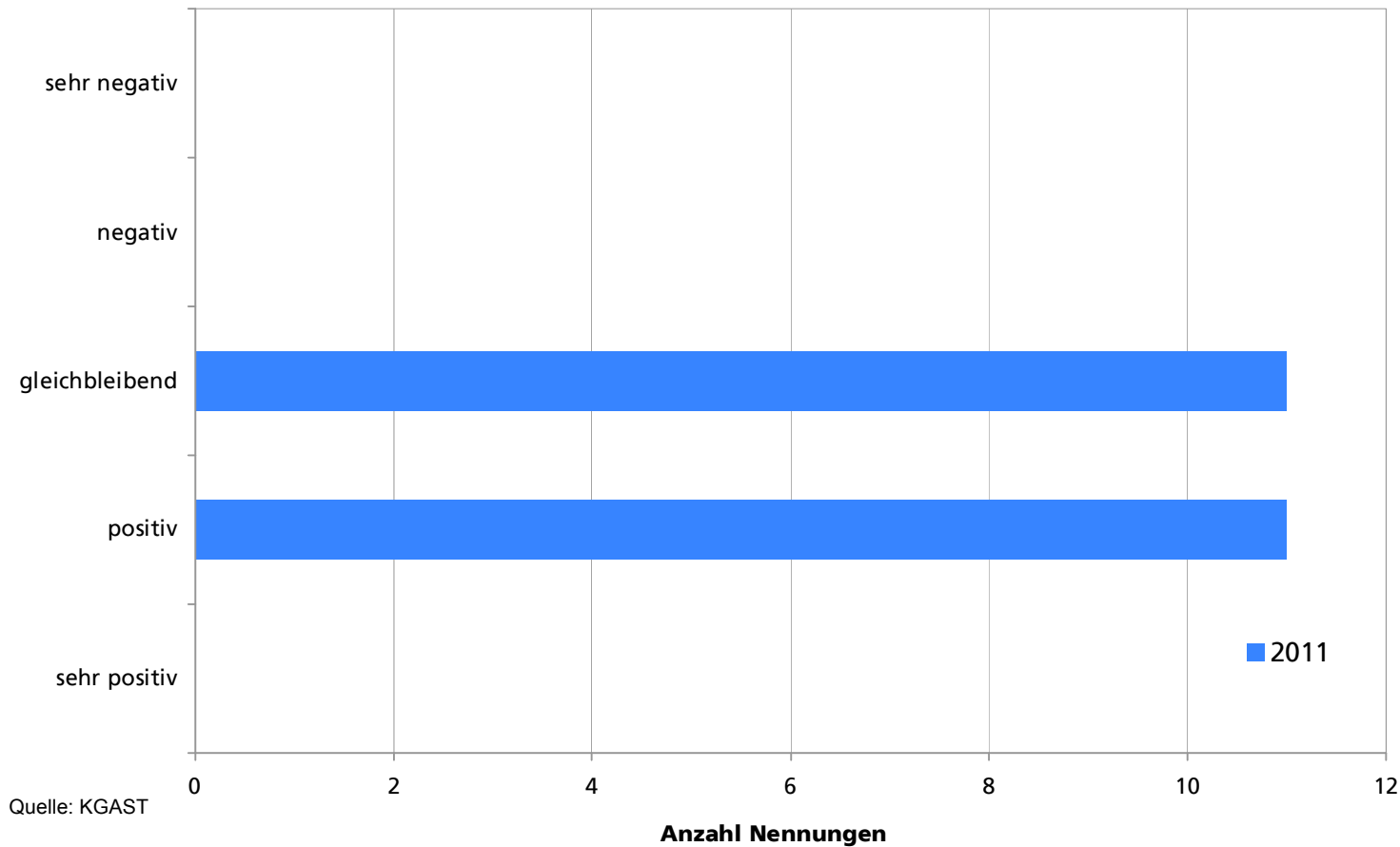
Erwartete Entwicklung

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



Strukturreform 2. Säule

- Auswirkung der Strukturreform 2. Säule für zukünftige Transaktionsvolumen von Sacheinlagen (Mehrfachnennungen und Enthaltungen möglich)



Fazit

- Die Umfrage umfasst im 2011 gesamthaft 23 Anlagegruppen aus 13 Anlagestiftungen mit einem Nettovermögen von rd. CHF 22.5 Mrd.
- Im 2011 wurden **11 Sacheinlagen** im Umfang von rund 470 Mio. CHF getätigt.
- Damit liegt das **Transaktionsvolumen** im 2011 knapp über dem 5-Jahres Ø von rd. 400 Mio. CHF p.a.
- Insgesamt wurden im 2011 **82 Liegenschaften** übertragen, was einem Durchschnitt von rund 7 Liegenschaften pro Sacheinlage-Transaktion und einer durchschnittlichen Liegenschaftsgrösse von 6 Mio. CHF entspricht.
- Wohnen ist mit einem Anteil von 85% die bedeutendste Nutzungsart der transferierten Liegenschaften.
- Die Ø Anzahl Liegenschaften pro Sacheinlage-Transaktion sowie die Ø Liegenschaftsgrösse bewegen sich in den letzten sechs Jahren (2006-2011) auf einem tieferen Niveau verglichen mit der Phase 1 von 2002-2005.
- Dies deutet weiterhin darauf hin, dass die Klientel der Sacheinlage-Transaktionen in jüngerer Zeit eher **kleine und mittlere PKs** sind.
- Durchschnittlich lag in den **letzten fünf Jahren:**
 - das Volumen von Sacheinlage-Transaktionen bei rd. 400 Mio. CHF p.a.
 - die Anzahl Sacheinlage-Transaktionen bei 11 pro Jahr
 - die Anzahl übertragenen Liegenschaften bei 69 pro Jahr
 - das Volumen pro Sacheinlage-Transaktion bei rund 43 Mio. CHF p.a.
 - die Anzahl Liegenschaften pro Sacheinlage-Transaktion bei 7 pro Jahr
 - die Ø Liegenschaftsgrösse bei 6 Mio. CHF p.a.