



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

31. Dezember 2012

Auswertung der Umfrage von Immobilien Sacheinlage-Transaktionen bei KGAST Mitgliedern

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

Marc Odile
UBS Global Asset Management, Global Real Estate – Switzerland

Inhaltsverzeichnis



- Teilnehmer der Umfrage
- Volumenentwicklung
- Volumenverteilung
- Nutzungsarten
- Steuerruling
- Erwartete Entwicklung
- Strukturreform 2. Säule
- Motivation / Gründe für Sacheinlagen
- Fazit

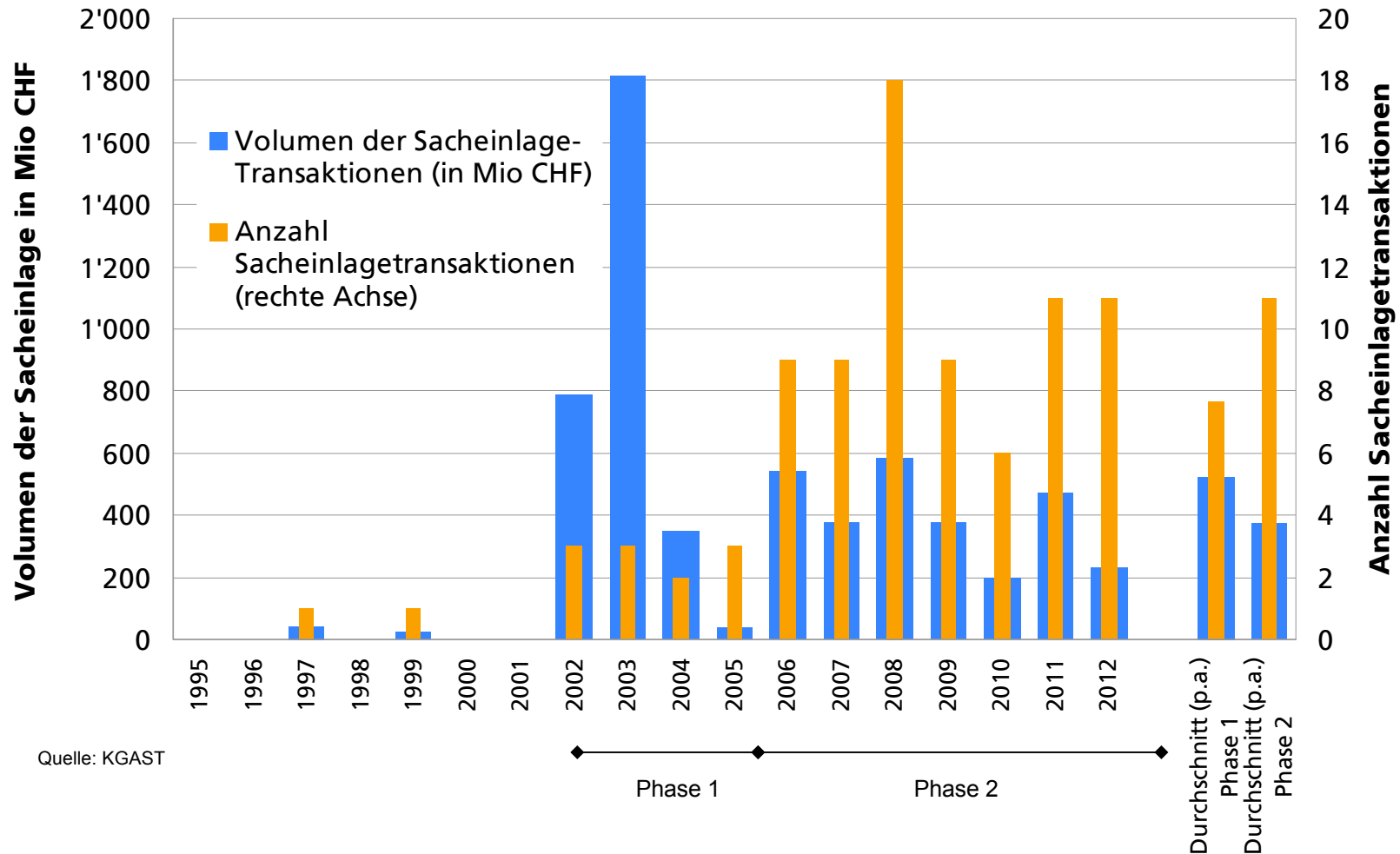
Teilnehmer der Umfrage

Anlagestiftungen (Anzahl Immobilienanlagegruppen)

- Adimora
 - Assetimmo (2)
 - Avadis (2)
 - Credit Suisse (3)
 - Ecoreal (2)
 - HIG
 - Imoka
 - Patrimonium
 - Pensimo (2)
 - Sarasin
 - Swiss Life (2)
 - Swisscanto
 - Tellco
 - Turidomus (2)
 - UBS (2)
 - Zürich (3)
-
- Total Anlagestiftungen: 15 [Vorjahr: 13]
 - Total Anlagegruppen: 27 [Vorjahr: 23]
 - Total repräsentiertes Immobilienvermögen: rd. CHF 25.5 Mrd.

Volumenentwicklung 1/3

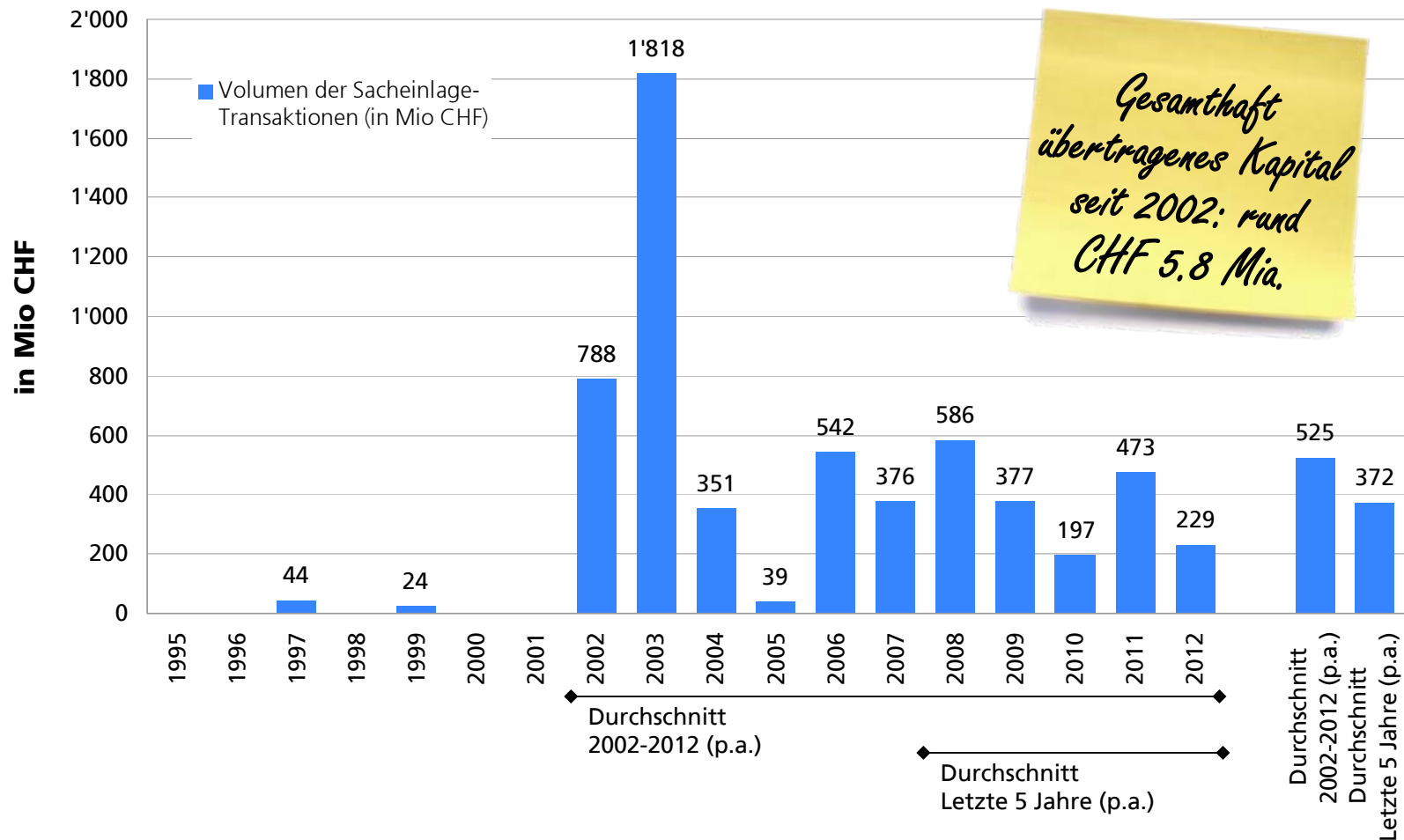
- Historische Entwicklung der Sacheinlage-Transaktionen



Quelle: KIGAST

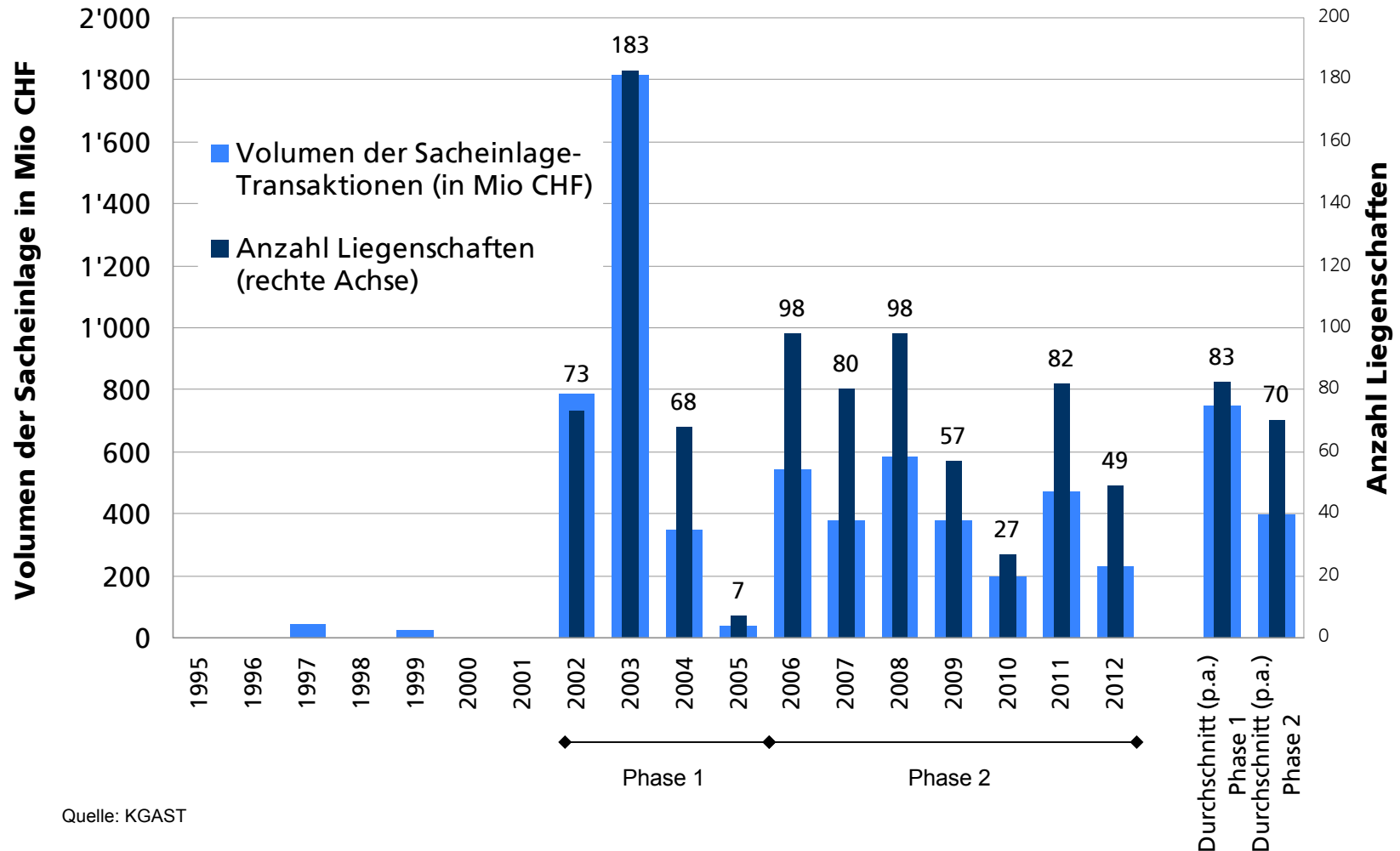
Volumenentwicklung 2/3

- Historische Entwicklung der Transaktionsvolumen



Volumenentwicklung 3/3

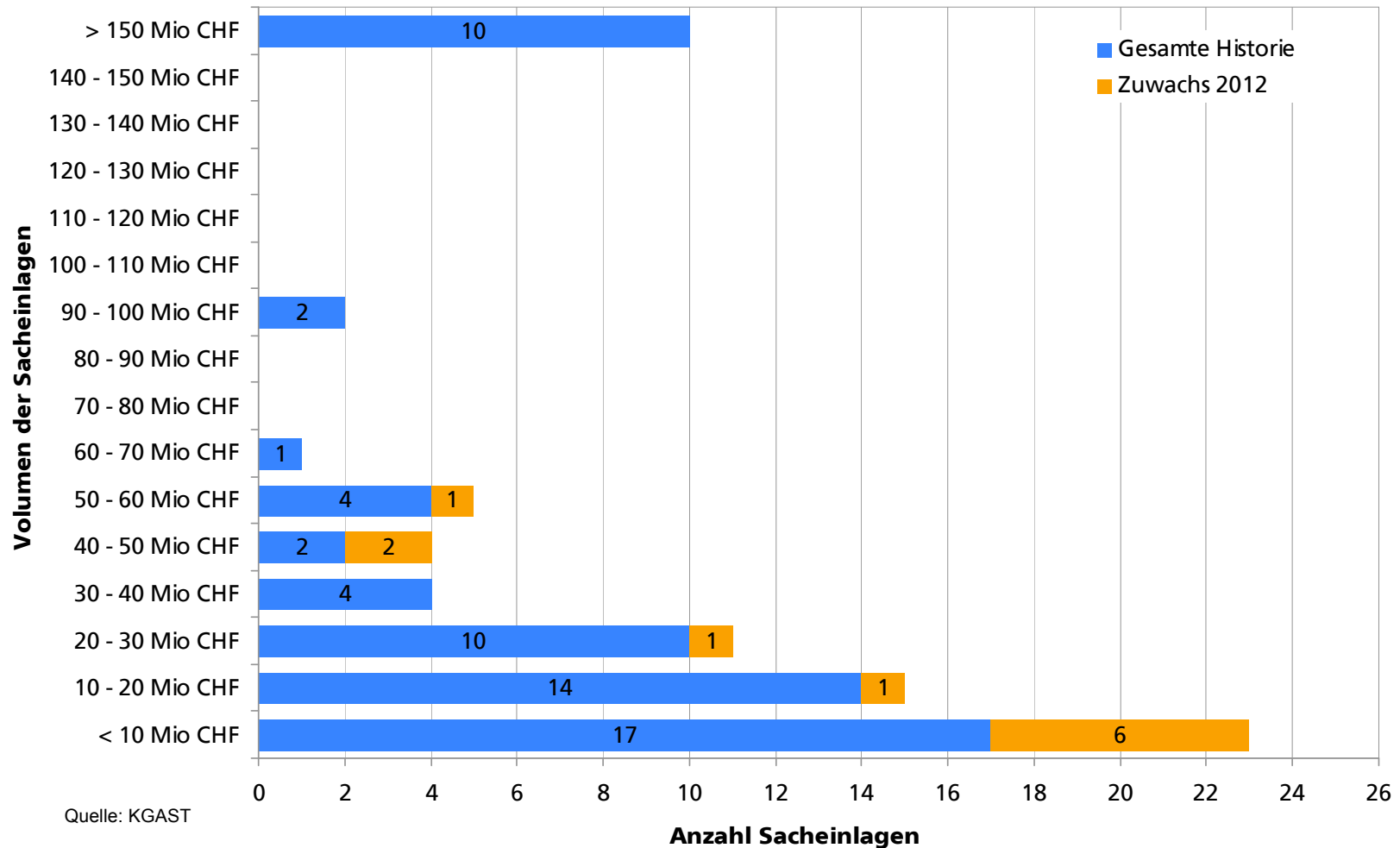
- Historische Entwicklung der Anzahl überführter Liegenschaften (seit 2002)



Quelle: KGAST

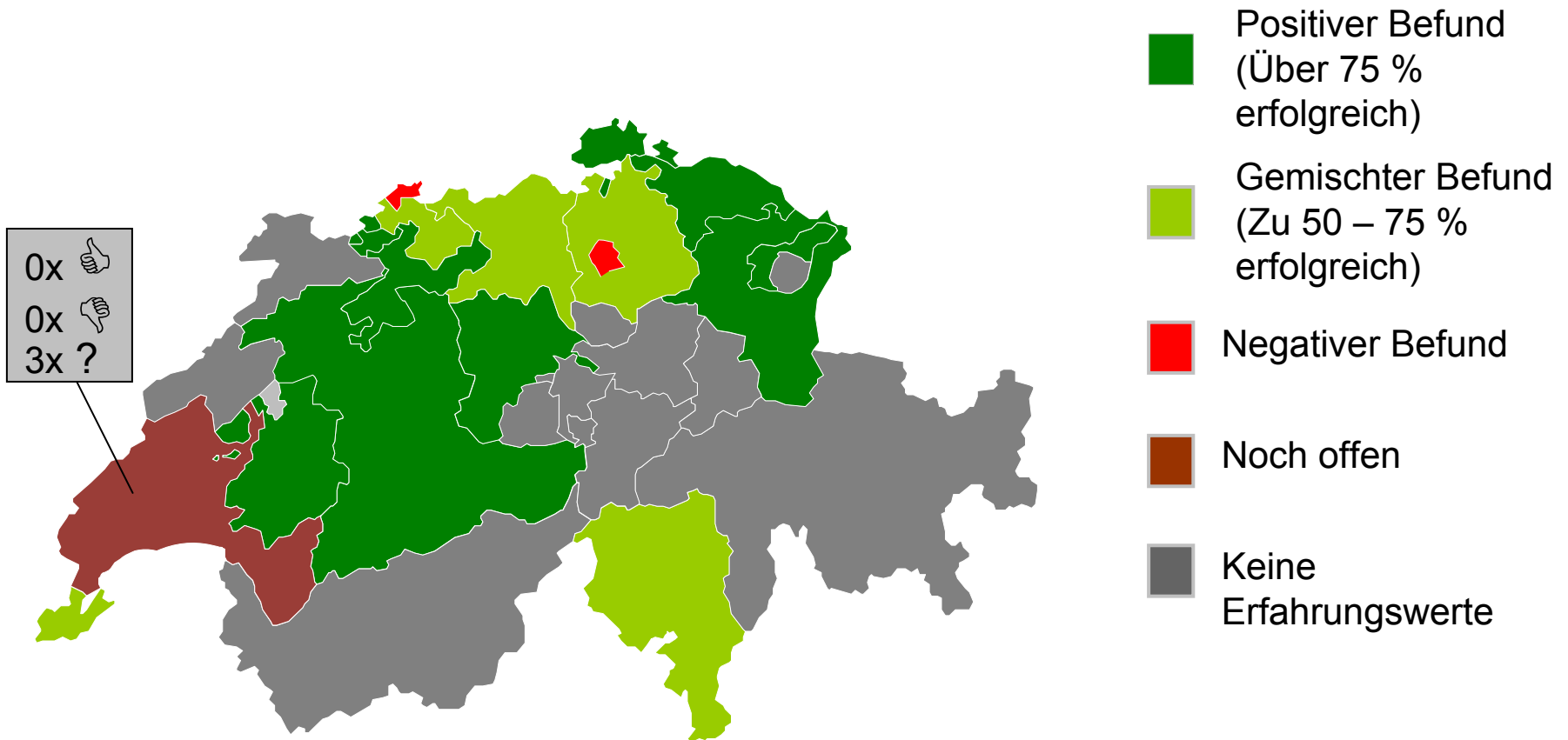
Volumenverteilung

- Verteilung der Transaktionsvolumen (gesamte Historie)



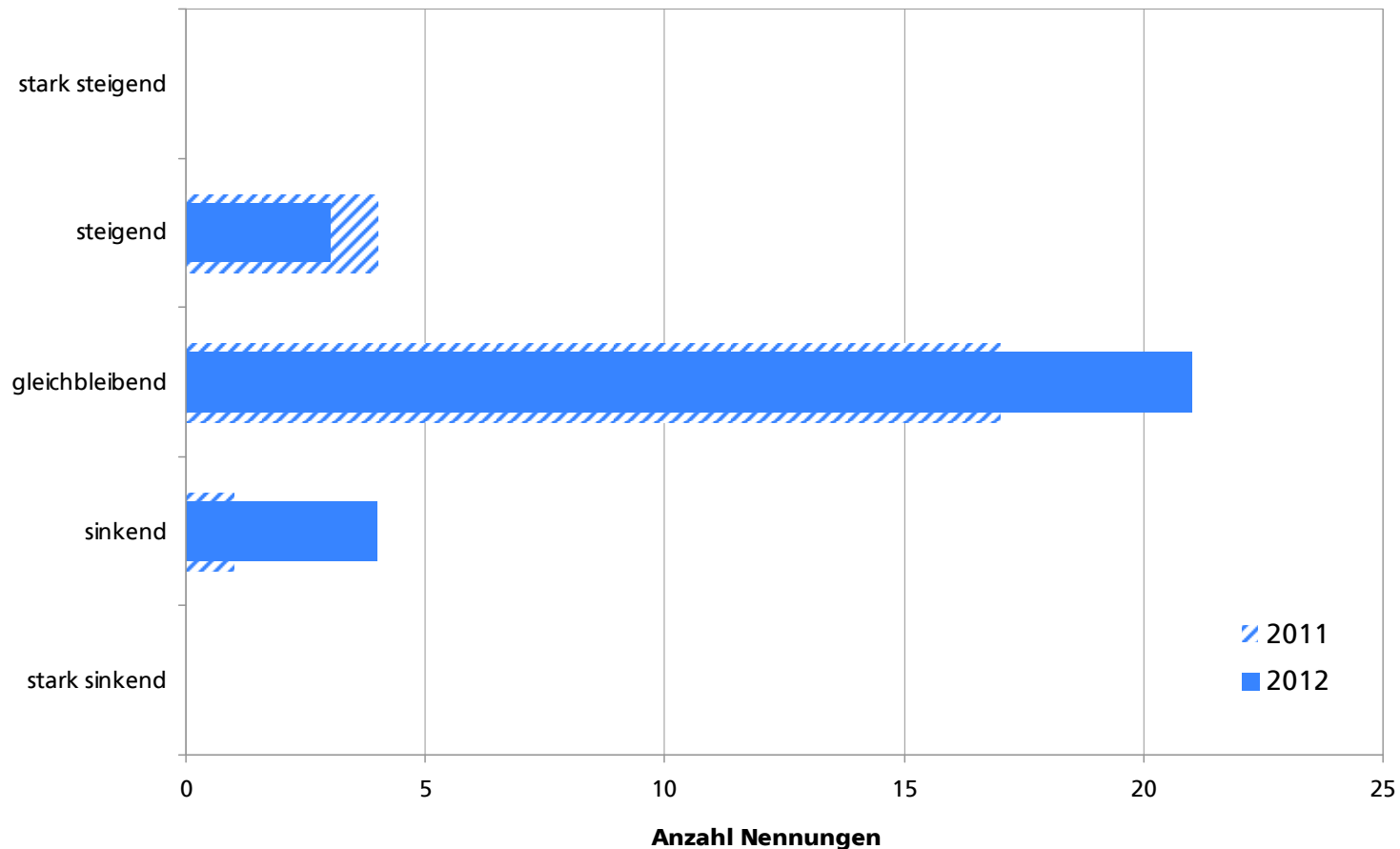
Steuerruling

Bisherige Erfahrung bei Steuerrulings seit 2006



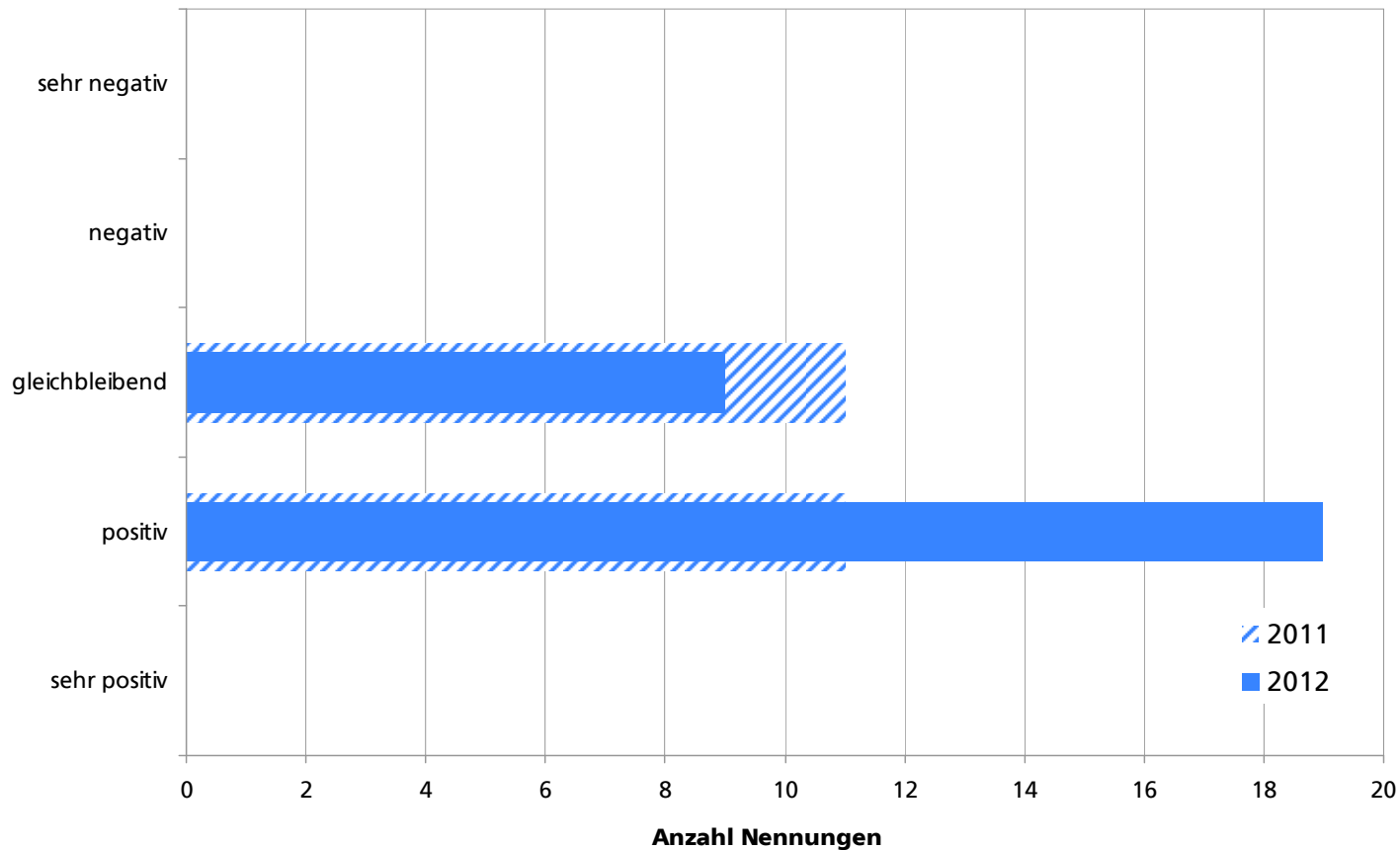
Erwartete Entwicklung

- 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)



Motivation / Gründe für Sacheinlagen

Welche Gründe lösen Sacheinlagetransaktionen aus

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

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

Fazit



- Die Umfrage umfasst im 2012 gesamthaft 27 Anlagegruppen von 15 Anlagestiftungen mit einem Immobilienvermögen von rd. CHF 25.5 Mrd.
- Die seit 1997 erfassten Sacheinlagen belaufen sich insgesamt auf rund CHF 5.8 Mrd. Sacheinlagen in Anlagestiftungen sind ein bedeutender Wachstumsfaktor für Immobilienanlagestiftungen und stellen einen nachhaltigen Trend dar.
- Im 2012 wurden **11 Sacheinlagen** im Umfang von rund 229 Mio. getätigt.
- Damit liegt das **Transaktionsvolumen** im 2012 deutlich unter dem 5-Jahres Ø von rd. 370 Mio. CHF p.a.
- Insgesamt wurden im 2012 **49 Liegenschaften** übertragen, was einem Durchschnitt von rund 4 Liegenschaften pro Sacheinlage-Transaktion und einer durchschnittlichen Liegenschaftsgrösse von 5 Mio. CHF entspricht.
- Wohnen ist mit einem Anteil von 78 % die bedeutendste Nutzungsart der transferierten Liegenschaften.
- Die Ø Anzahl Liegenschaften pro Sacheinlage-Transaktion sowie die Ø Liegenschaftsgrösse bewegen sich in den letzten sieben Jahren (2006-2012) 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. 370 Mio. CHF p.a.
 - die Anzahl Sacheinlage-Transaktionen bei 11 pro Jahr
 - die Anzahl übertragenen Liegenschaften bei 63 pro Jahr
 - das Volumen pro Sacheinlage-Transaktion bei rund 21 Mio. CHF p.a.
 - die Anzahl Liegenschaften pro Sacheinlage-Transaktion bei 7 pro Jahr
 - die Ø Liegenschaftsgrösse bei 5 Mio. CHF p.a.