



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

31. Dezember 2014

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

Teilnehmer der Umfrage

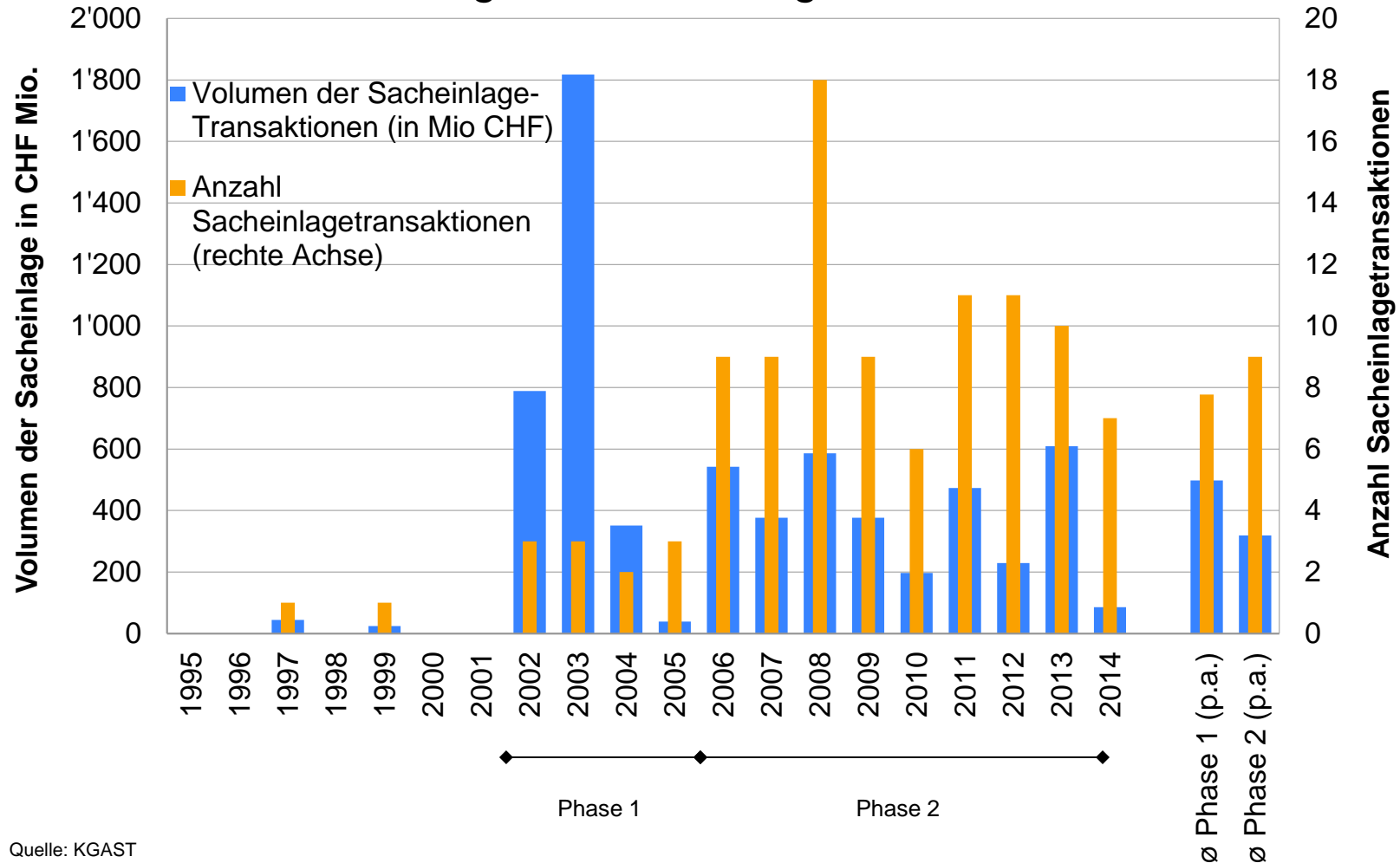


Anlagestiftungen (Anzahl Immobilienanlagegruppen)

- Adimora
 - Assetimmo (2)
 - Avadis (2)
 - Credit Suisse (3)
 - Ecoreal (2)
 - Helvetia
 - HIG
 - Imoka
 - Patrimonium
 - Pensimo (2)
 - Sarasin
 - Swiss Life (2)
 - Swisscanto
 - Tellco
 - Turidomus (2)
 - UBS (2)
 - Zürich (3)
-
- Total Anlagestiftungen: 17 [Vorjahr: 17]
 - Total Anlagegruppen: 28 [Vorjahr: 28]
 - Total repräsentiertes Immobilienvermögen (GAV): rund 33.9 Mrd. CHF

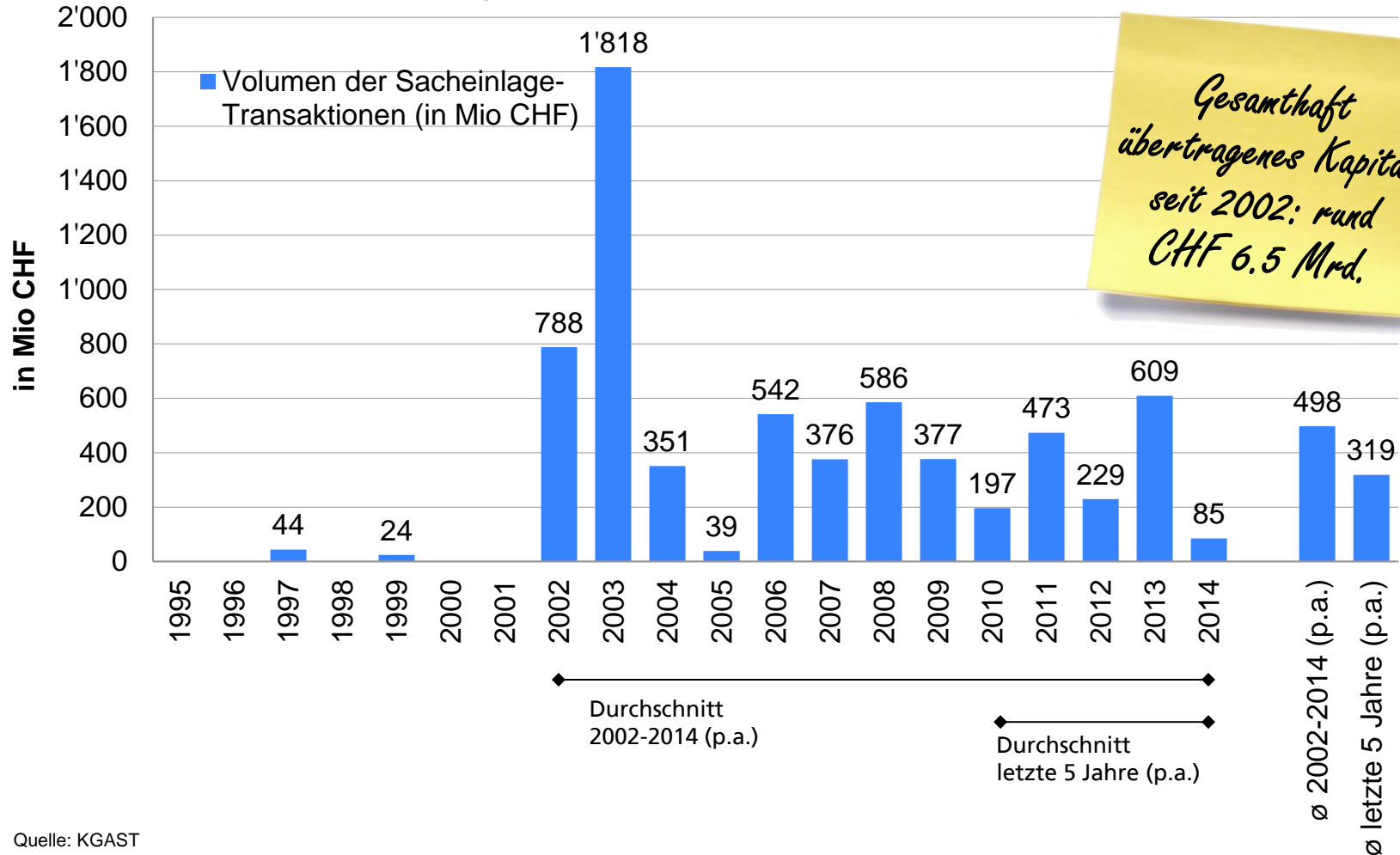
Volumenentwicklung 1/3

Historische Entwicklung der Sacheinlage-Transaktionen



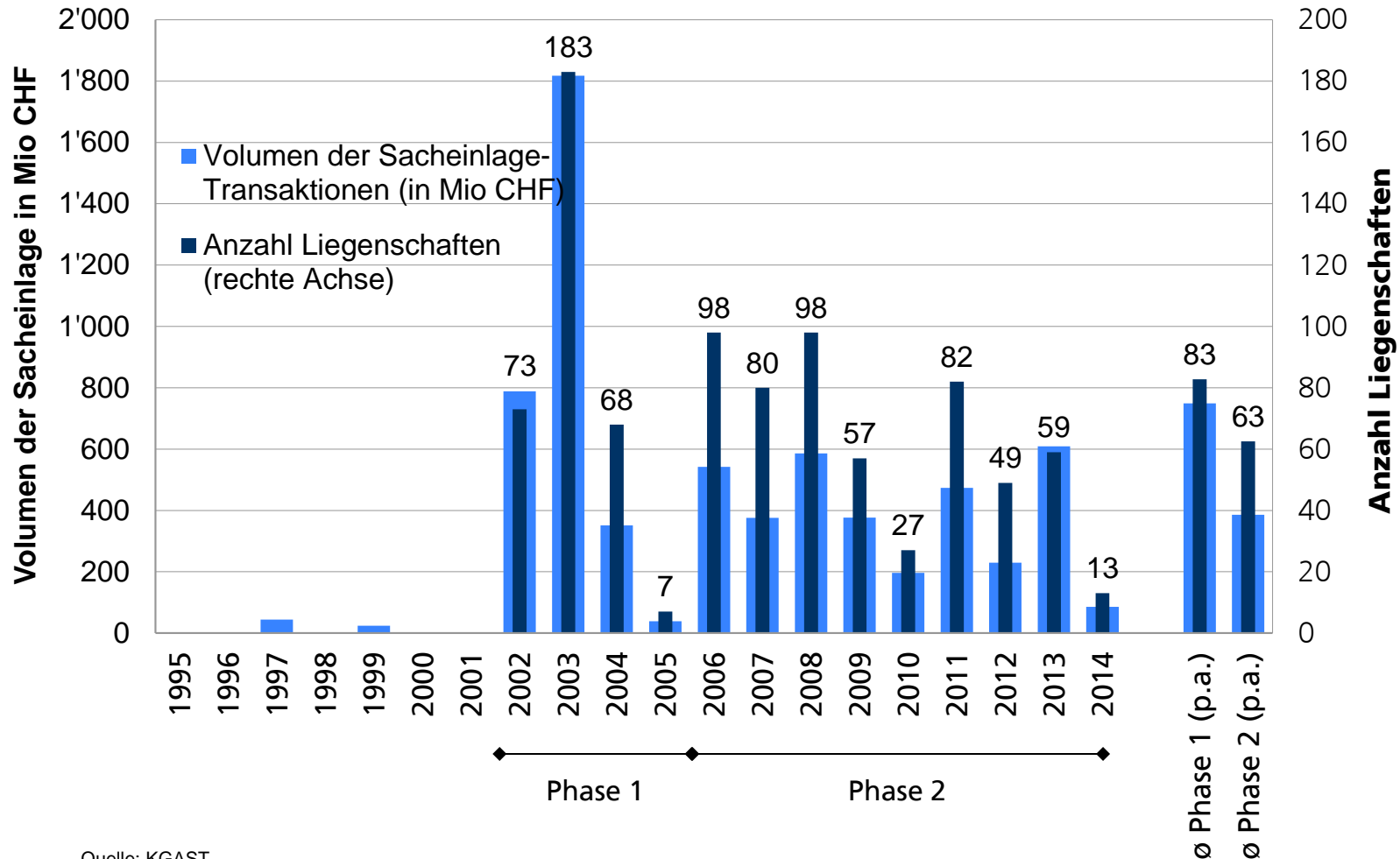
Volumenentwicklung 2/3

Historische Entwicklung der Transaktionsvolumen



Volumenentwicklung 3/3

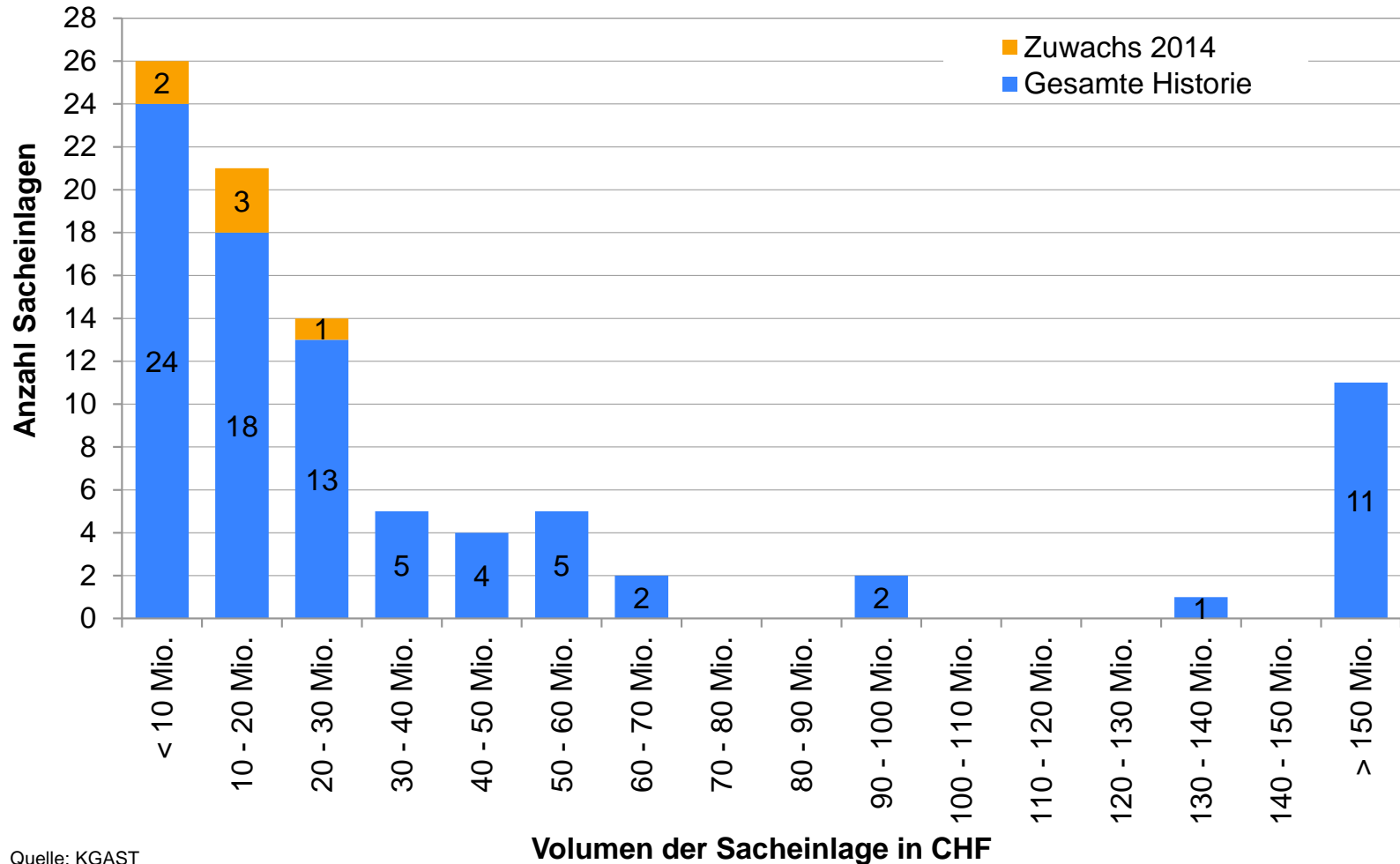
Entwicklung der Anzahl überführter Liegenschaften (seit 2002)



Quelle: KGAST

Volumenverteilung

Verteilung der Transaktionsvolumen (gesamte Historie)

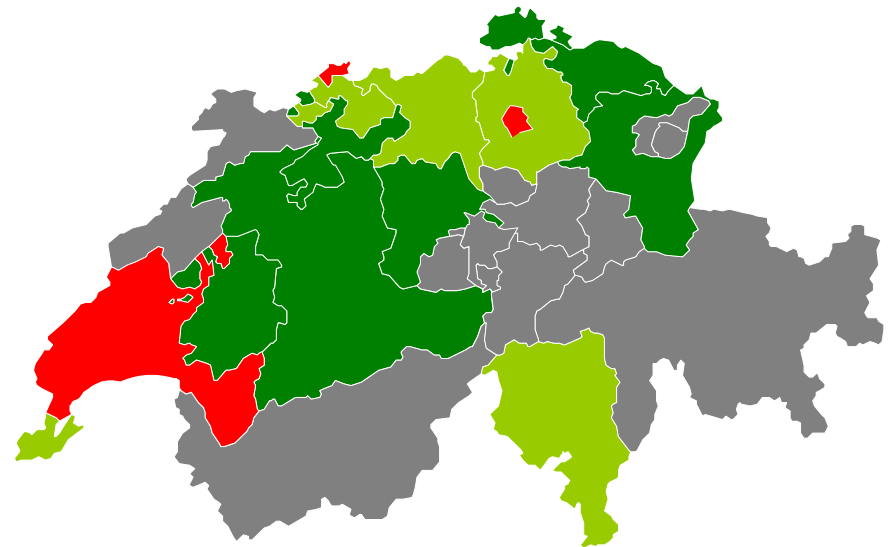
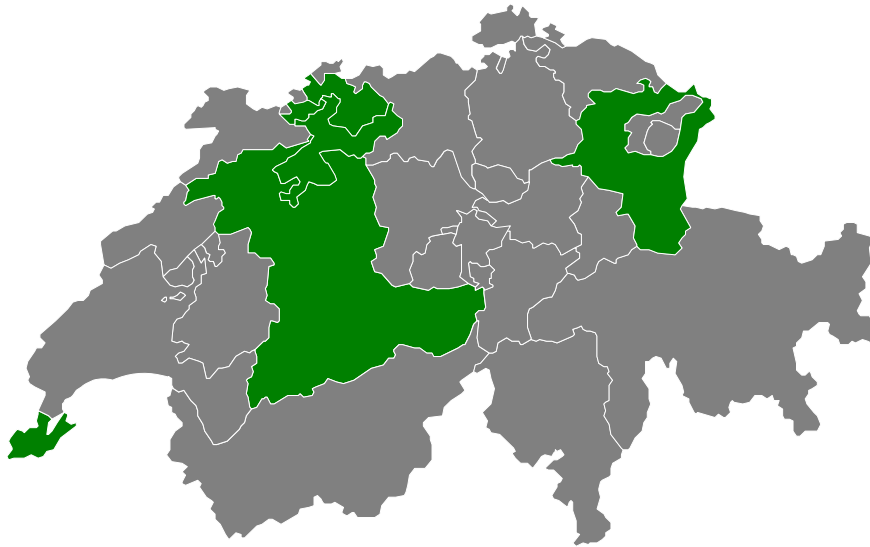


Quelle: KGAST

Steuerruling 1/3

Befunde im 2014

Bisherige Erfahrung seit 2006



■ Positiver Befund (Über 75 % erfolgreich)

■ Negativer Befund

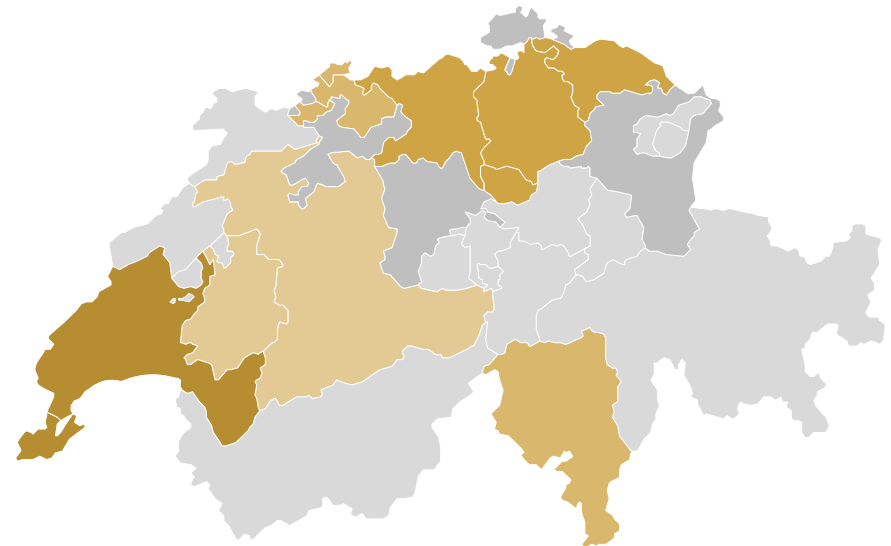
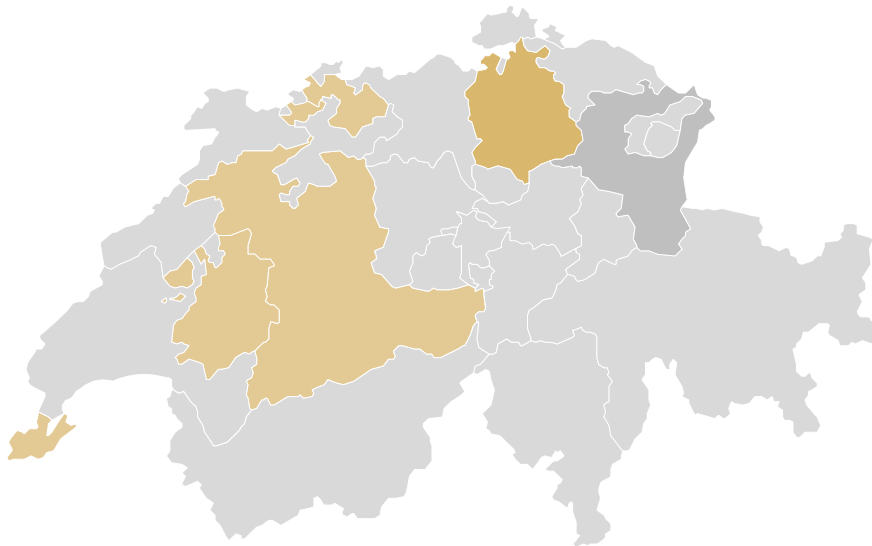
■ Gemischter Befund (Zu 50 – 75 % erfolgreich)


■ Kein Entscheid bzw. keine Erfahrungswerte

Steuerruling 2/3


*Kantone ohne Antrag für
Steuerruling 2014*

*Kantone ohne Antrag für
Steuerruling seit 2006*



Anzahl Transaktionen
ohne Rulingantrag 0  >4

Keine Transaktion 

Anteil Transaktionen
ohne Rulingantrag 0%  >60%

Keine Transaktion 

Steuerruling 3/3

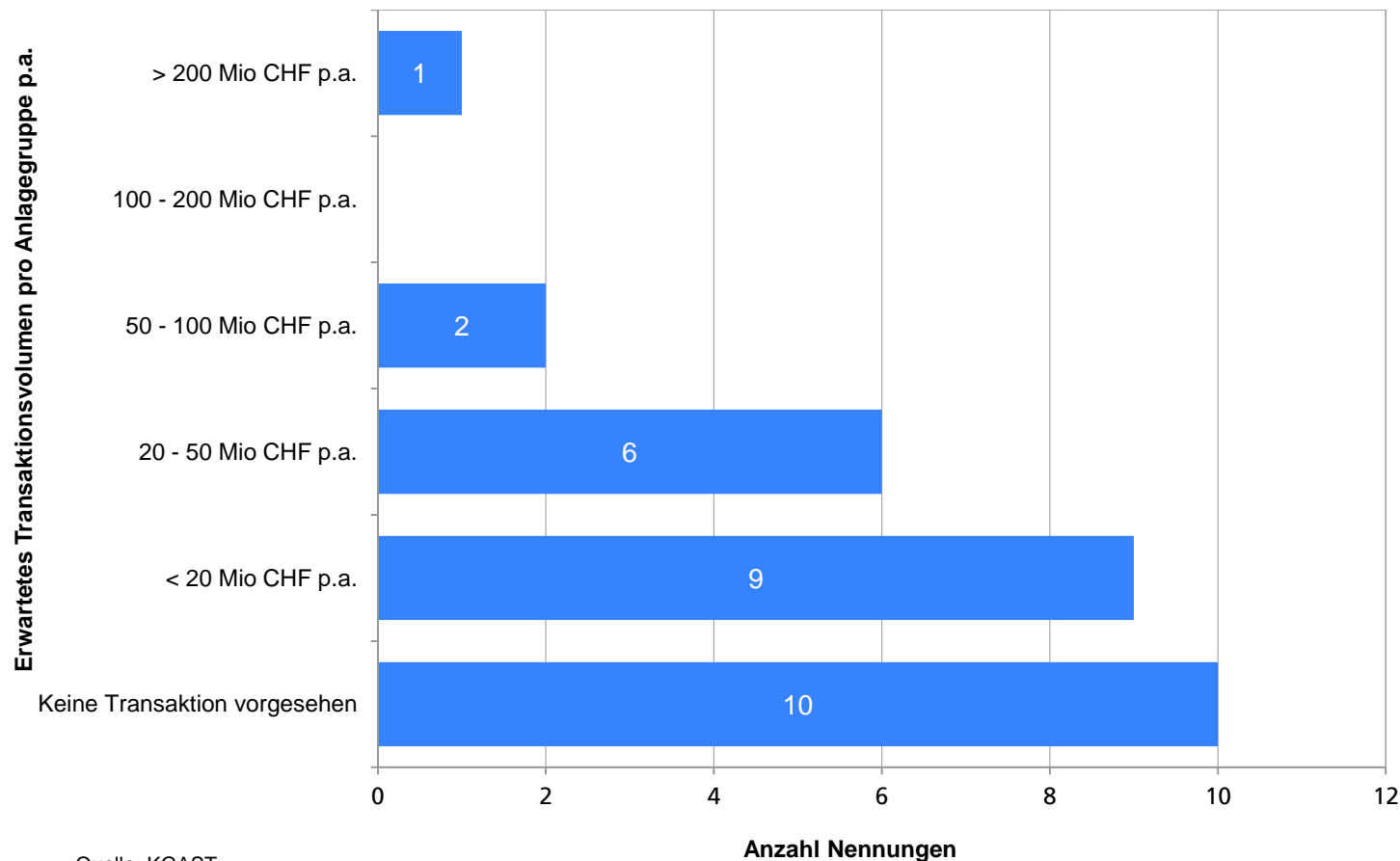


Weshalb wurde kein Steuerruling beantragt?

- Entgegenkommen der Steuerbehörde ohne Steuerruling
- Seitens Gegenpartei nicht gewünscht
- Zu kleines Transaktionsvolumen

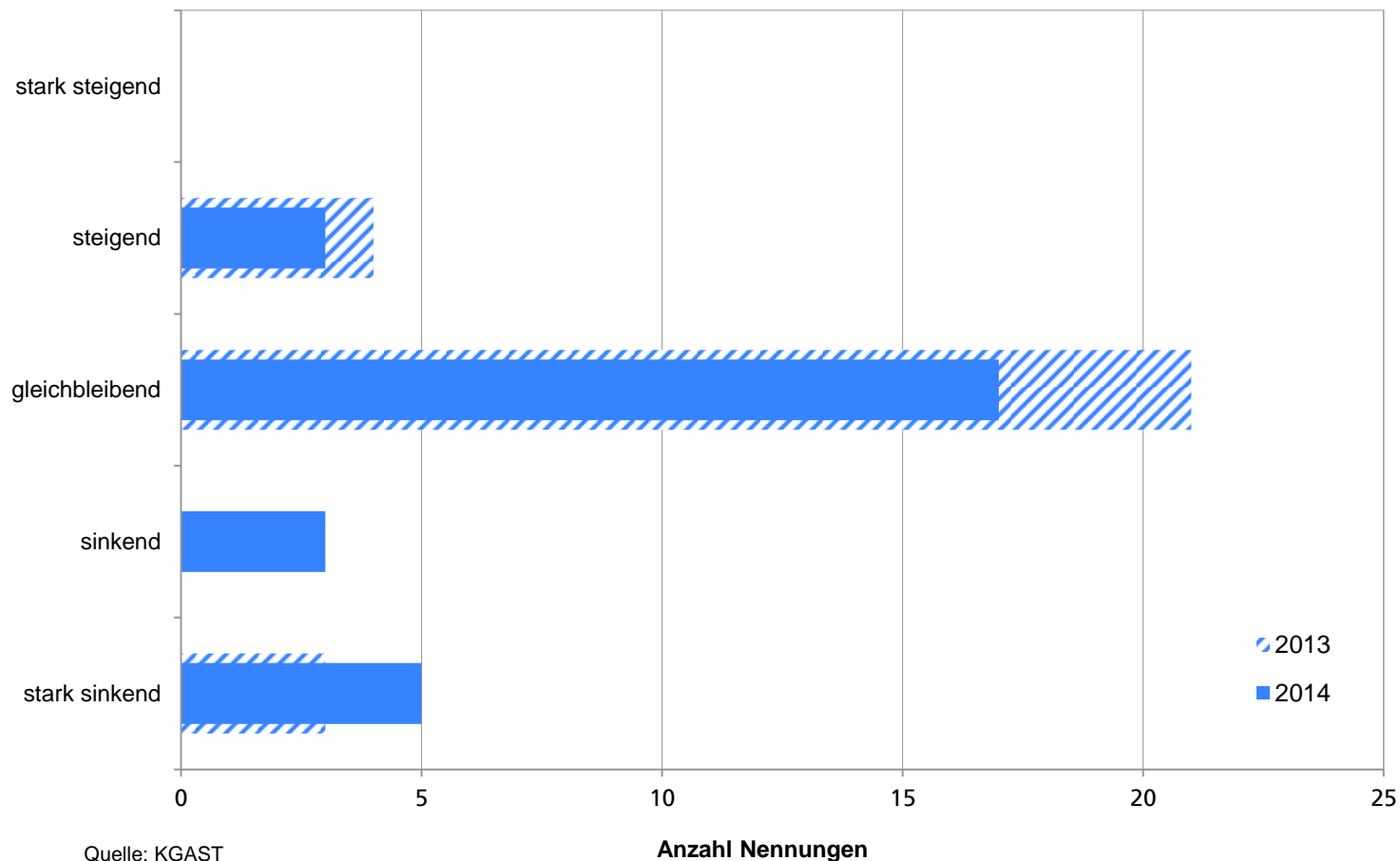
Erwartete Entwicklung 1/2

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

Fazit



- Die Umfrage umfasst im 2014 gesamthaft 28 Anlagegruppen aus 17 Anlagestiftungen mit einem Nettovermögen von rund **CHF 29.8 Mrd.**
- Im 2014 wurden **7 Sacheinlagen** im Umfang von rund 85 CHF Mio. getätigt.
- Die seit 1997 erfassten Sacheinlagen belaufen sich insgesamt auf rund **6.5 CHF Mrd.** Sacheinlagen in Anlagestiftungen sind ein bedeutender Wachstumsfaktor für Immobilienanlagestiftungen und stellen einen nachhaltigen Trend dar.
- Insgesamt wurden im 2014 **13 Liegenschaften** übertragen, was einem Durchschnitt knapp 2 Liegenschaften pro Sacheinlage-Transaktion und einer durchschnittlichen Liegenschaftsgrösse von 7 CHF Mio. entspricht.
- Wohnen ist mit einem Anteil von 57 % die bedeutendste Nutzungsart der im 2014 transferierten Liegenschaften.
- Durchschnittlich lag in den **letzten 5 Jahren:**
 - das Volumen von Sacheinlage-Transaktionen bei rund 319 CHF Mio. p.a.
 - die Anzahl Sacheinlage-Transaktionen bei 9 pro Jahr
 - die Anzahl übertragenen Liegenschaften bei 46 pro Jahr
 - das Volumen pro Sacheinlage-Transaktion bei rund 34 CHF Mio. p.a.
 - die Anzahl Liegenschaften pro Sacheinlage-Transaktion bei 5 pro Jahr
 - die \emptyset Liegenschaftsgrösse bei 7 CHF Mio. p.a.