



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

15. März 2017

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

Teilnehmer der Umfrage

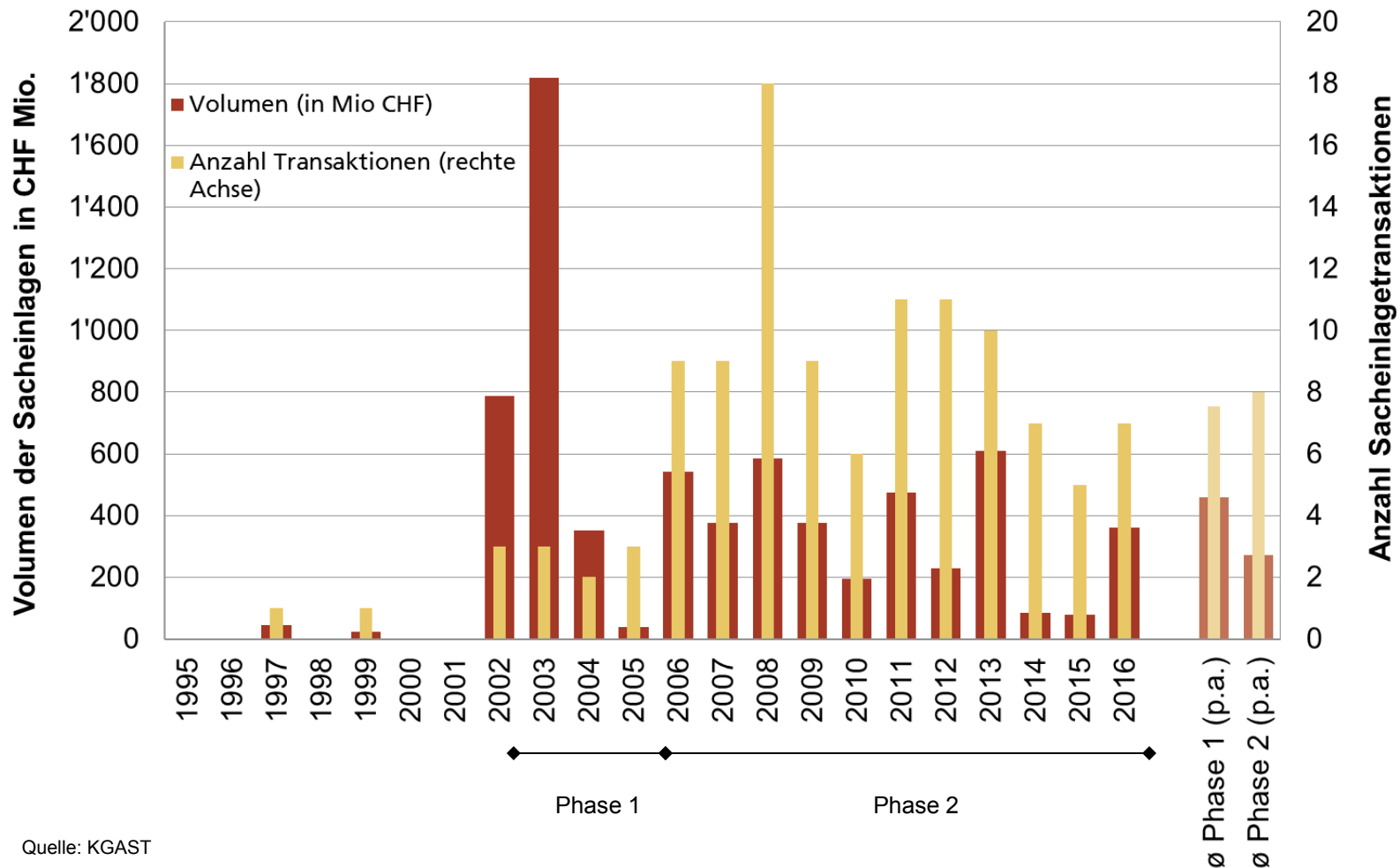


Anlagestiftungen (Anzahl Immobilienanlagegruppen)

- Adimora
 - Assetimmo (2)
 - Avadis (2)
 - Credit Suisse (3)
 - Ecoreal (2)
 - Helvetia
 - HIG
 - Imoka
 - IST
 - Patrimonium
 - Pensimo (2)
 - Sarasin
 - Swiss Life (2)
 - Swisscanto
 - Swiss Prime
 - Tellco
 - Turidomus (2)
 - UBS (2)
 - Zürich (3)
- Total Anlagestiftungen: 19 [Vorjahr: 18]
 - Total Anlagegruppen: 31 [Vorjahr: 30]
 - Total repräsentiertes Immobilienvermögen (GAV): rund 40 Mrd. CHF

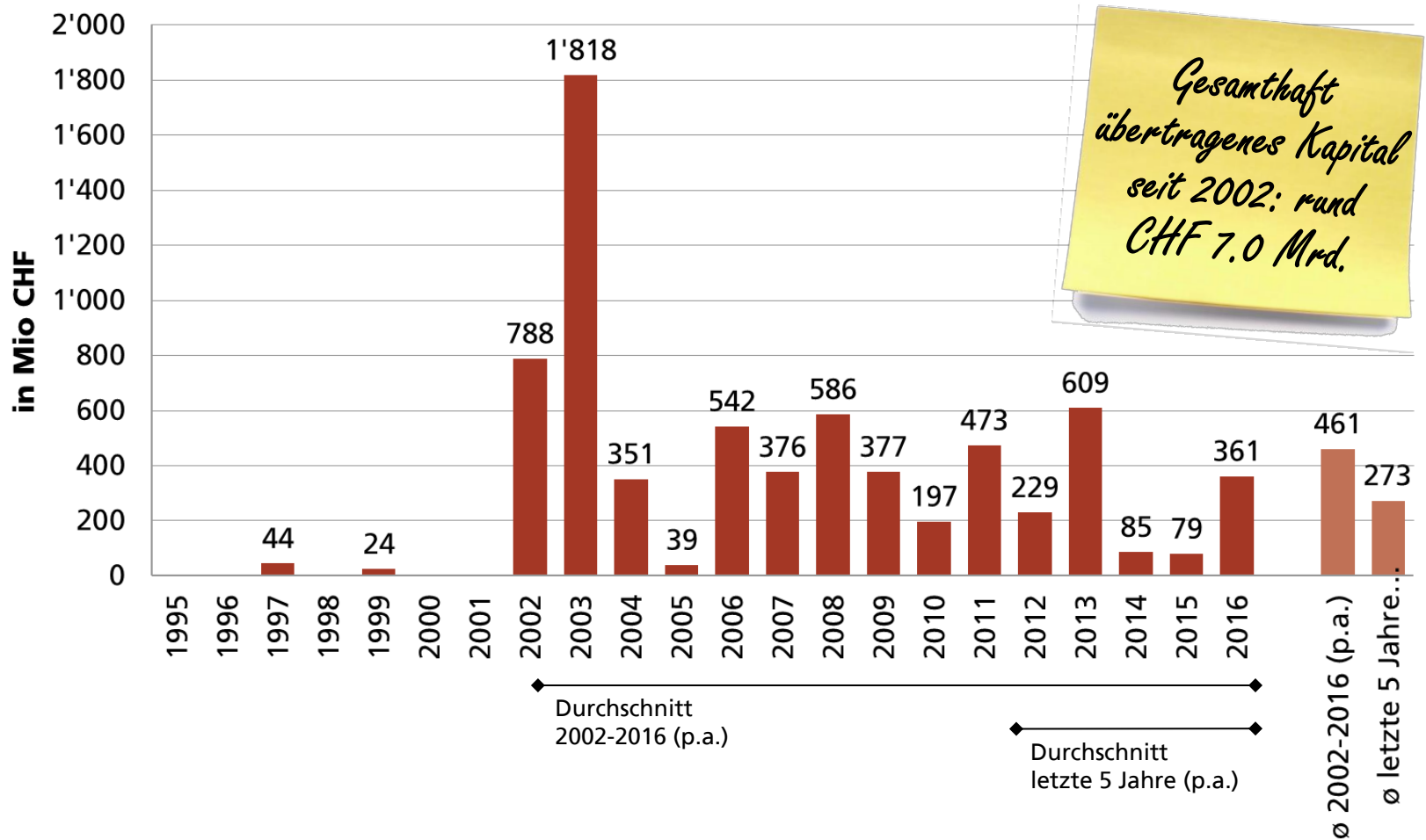
Volumenentwicklung 1/3

Historische Entwicklung der Sacheinlagen-Transaktionen



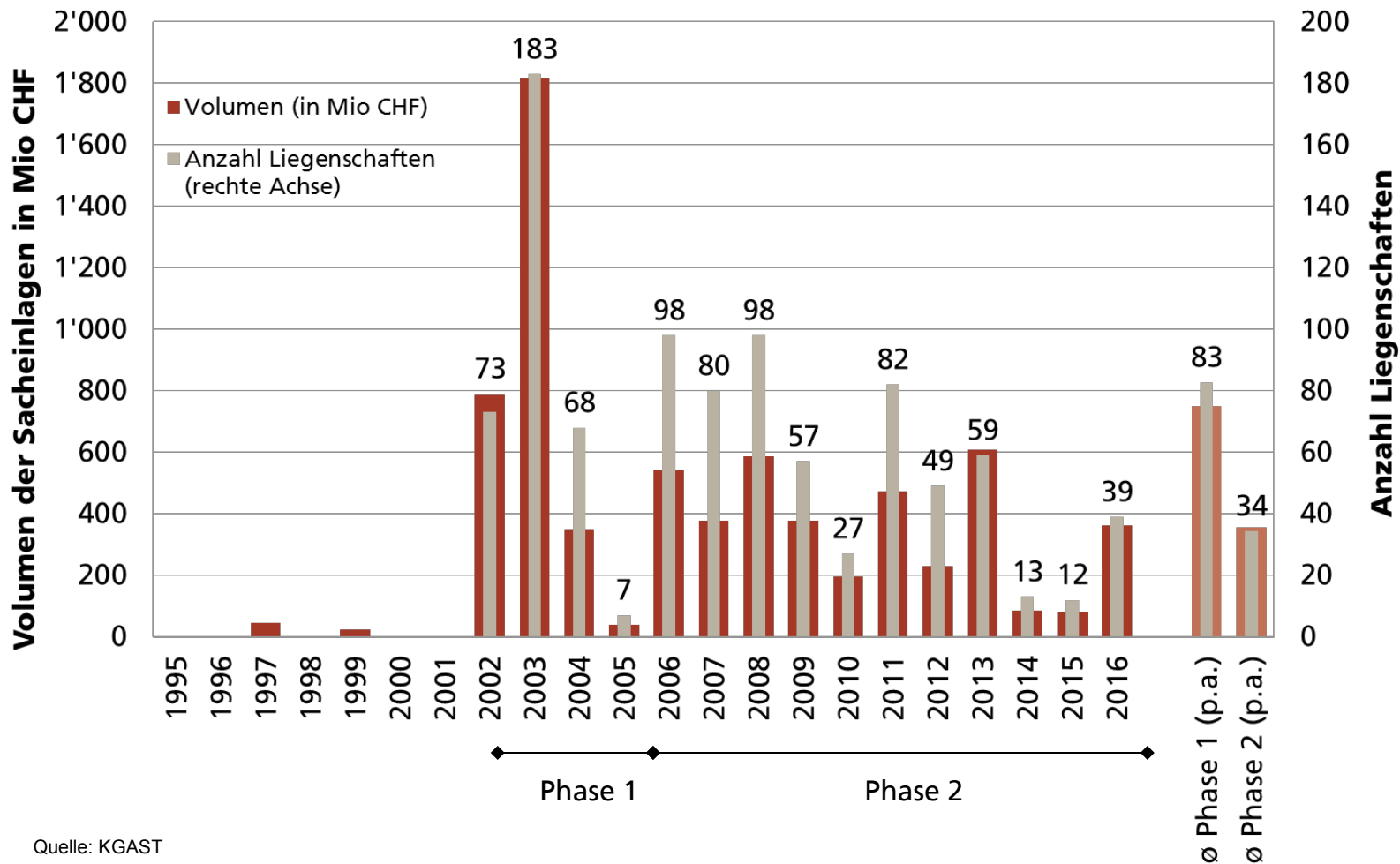
Volumenentwicklung 2/3

Historische Entwicklung der Transaktionsvolumen



Volumenentwicklung 3/3

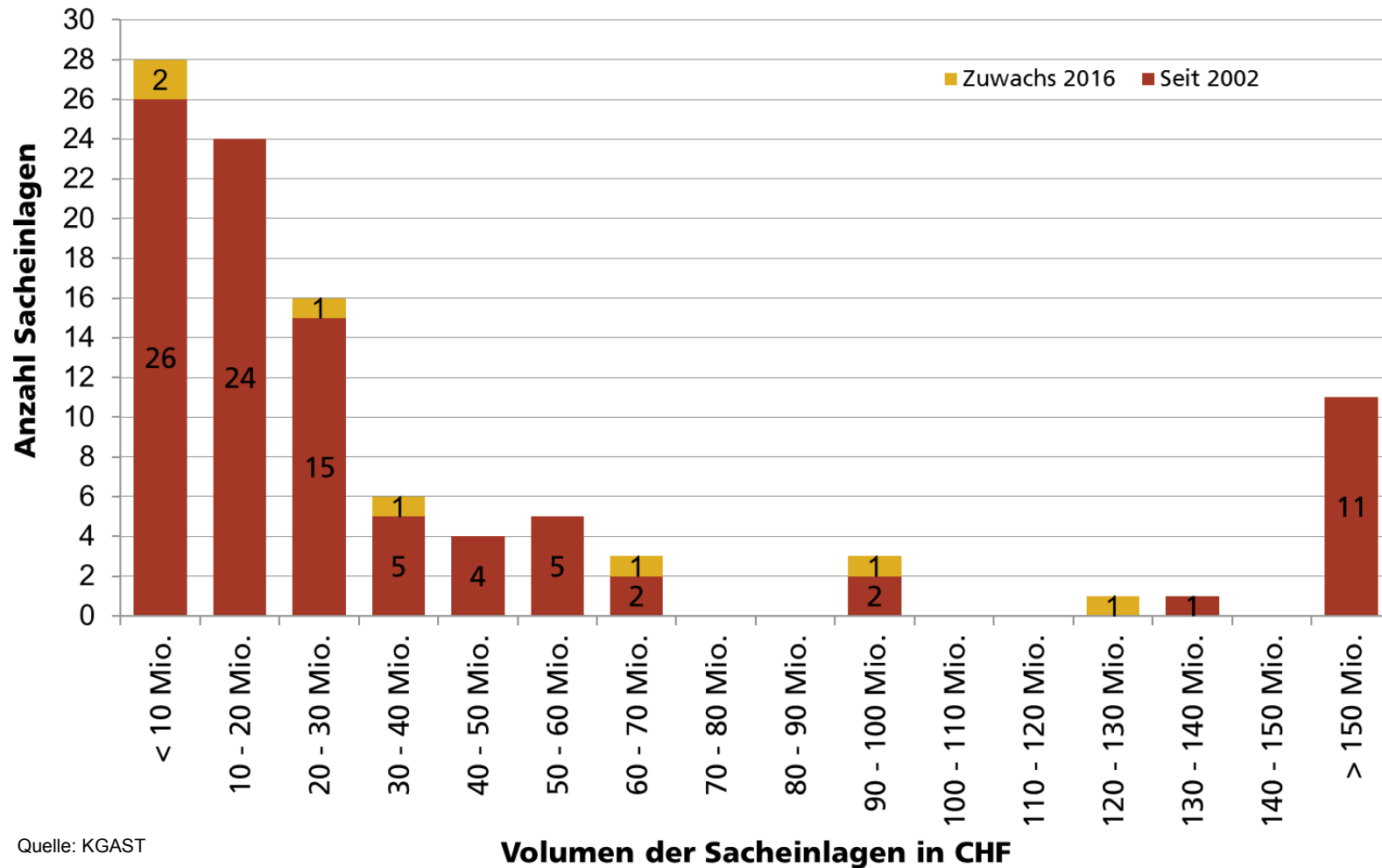
Entwicklung der Anzahl überführter Liegenschaften



Quelle: KGAST

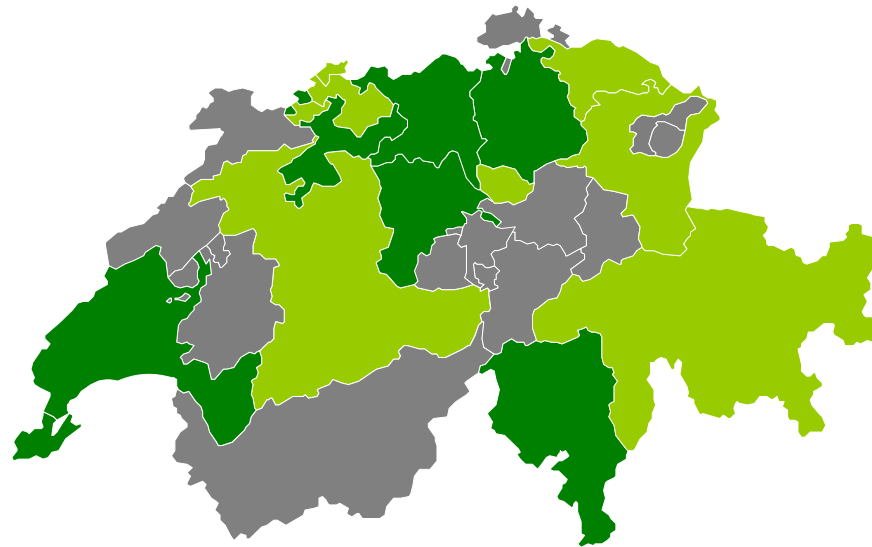
Volumenverteilung

Verteilung der Transaktionsvolumen (gesamte Historie)



Geografische Verteilung

Wo fanden 2016 Transaktionen statt?



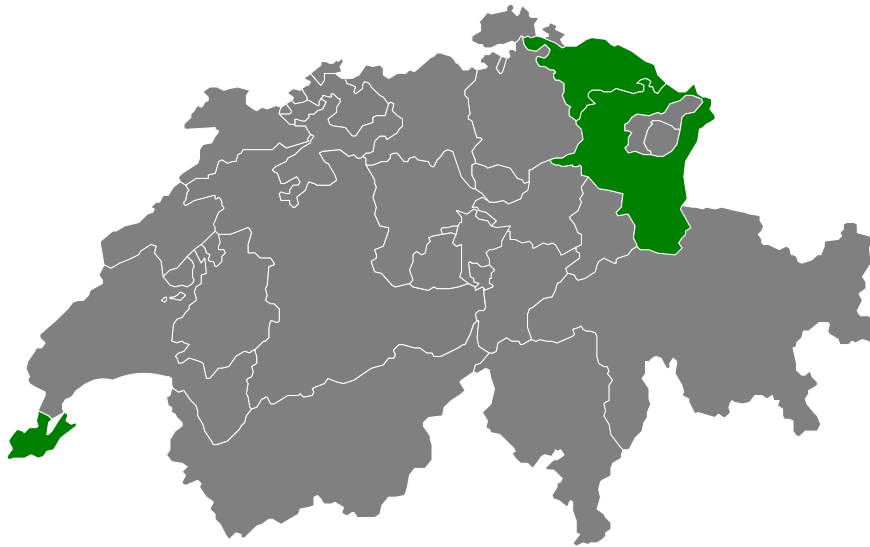
■ Keine Transaktion

■ 1 Transaktion

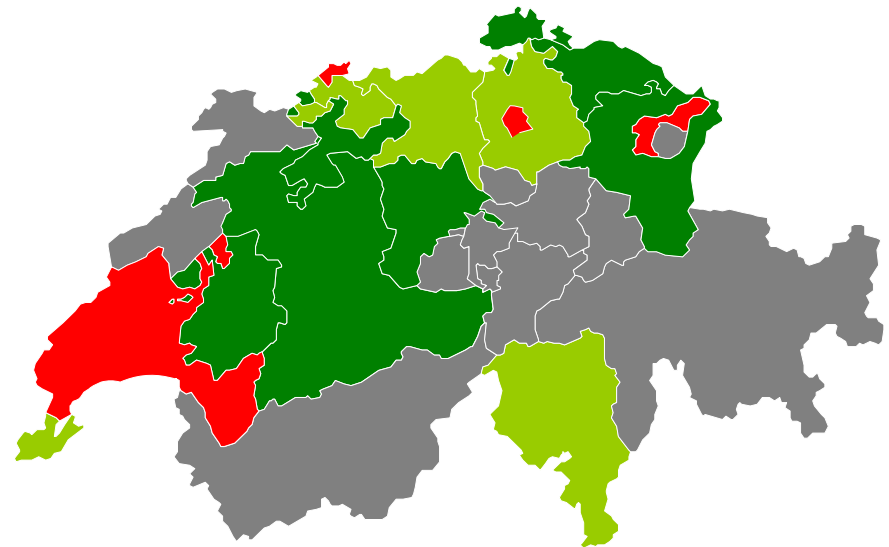
■ > 1 Transaktion

Steuerruling

Befunde im 2016



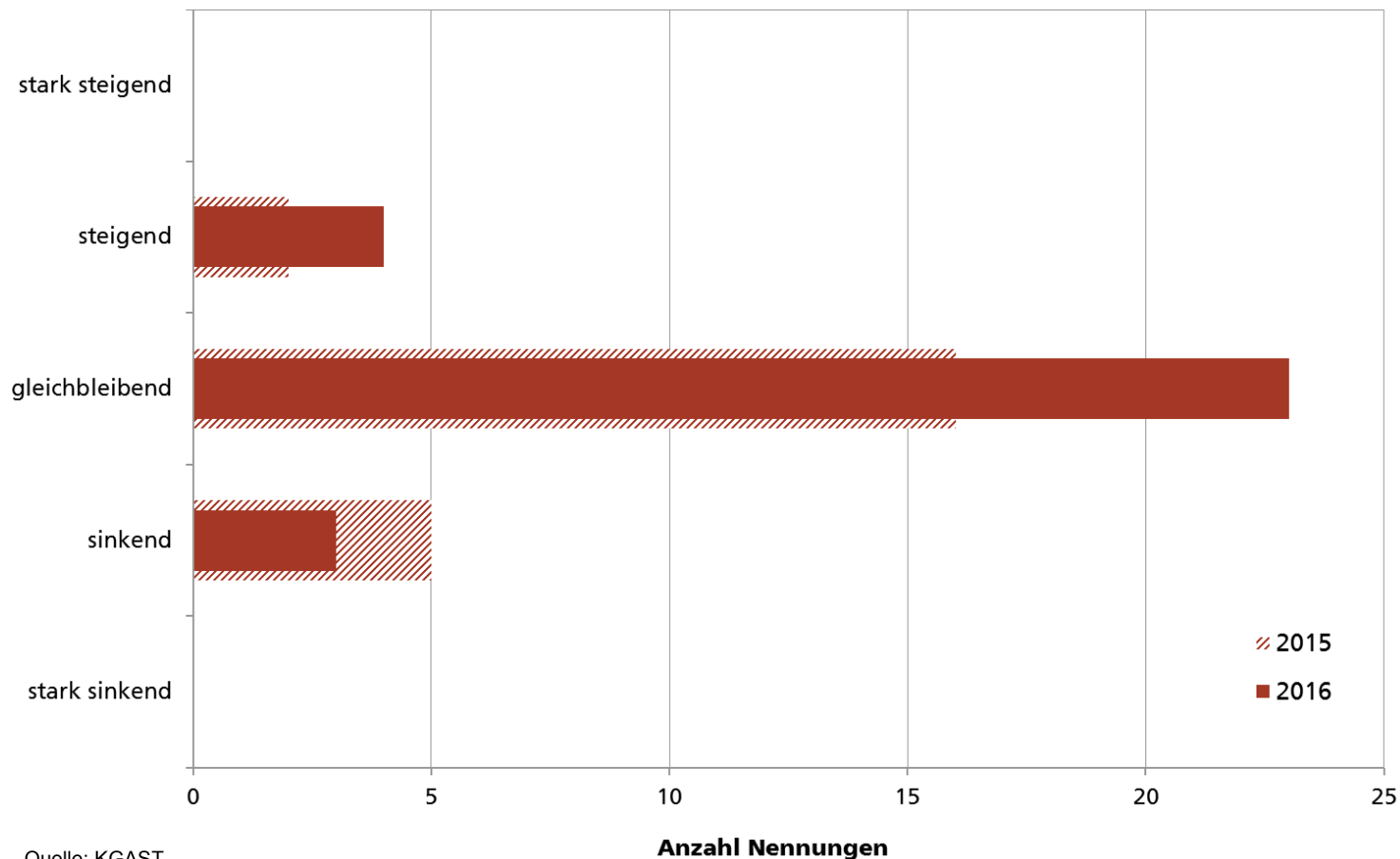
Bisherige Erfahrung seit 2006



- 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 – Professionelles Immobilienmanagement
 - 2 – Kostenreduktion
 - 3 – Personalwechsel / Nachfolgeregelung

Fazit



- An der Umfrage 2016 haben gesamthaft 31 Anlagegruppen aus 19 Anlagestiftungen mit einem Nettovermögen von rund **CHF 34 Mrd.** teilgenommen.
- Im 2016 wurden **7 Sacheinlagen** im Umfang von rund 361 CHF Mio. getätigt.
- Die seit 1997 erfassten Sacheinlagen belaufen sich insgesamt auf rund **7 CHF Mrd.** Sacheinlagen in Anlagestiftungen und stellen einen bedeutenden Wachstumsfaktor für Immobilienanlagestiftungen dar.
- Insgesamt wurden im 2016 **39 Liegenschaften** übertragen, was einem Durchschnitt von knapp 6 Liegenschaften pro Sacheinlage-Transaktion und einer durchschnittlichen Liegenschaftsgrösse von ca. 9 CHF Mio. entspricht.
- Wohnen ist mit einem Anteil von 73 % die bedeutendste Nutzungsart der im 2016 transferierten Liegenschaften.
- Durchschnittlich lag in den **letzten 5 Jahren:**
 - das Volumen von Sacheinlage-Transaktionen bei rund 273 CHF Mio. p.a.
 - die Anzahl Sacheinlagen-Transaktionen bei 8 pro Jahr
 - die Anzahl übertragenen Liegenschaften bei 34 pro Jahr
 - das Volumen pro Sacheinlage-Transaktion bei rund 33 CHF Mio. p.a.
 - die Anzahl Liegenschaften pro Sacheinlagen-Transaktion bei 4 pro Jahr
 - die Ø Liegenschaftsgrösse bei 7 CHF Mio. p.a.
- Nach zwei Jahren mit rekordtiefen Volumina, ist das Transaktionsvolumen dieses Jahr deutlich angestiegen und liegt wieder nahe dem langjährigen Durchschnitt.