



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

31. Dezember 2013

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
- Steuerruling
- Erwartete Entwicklung
- Motivation / Gründe für Sacheinlagen
- Fazit

Teilnehmer der Umfrage



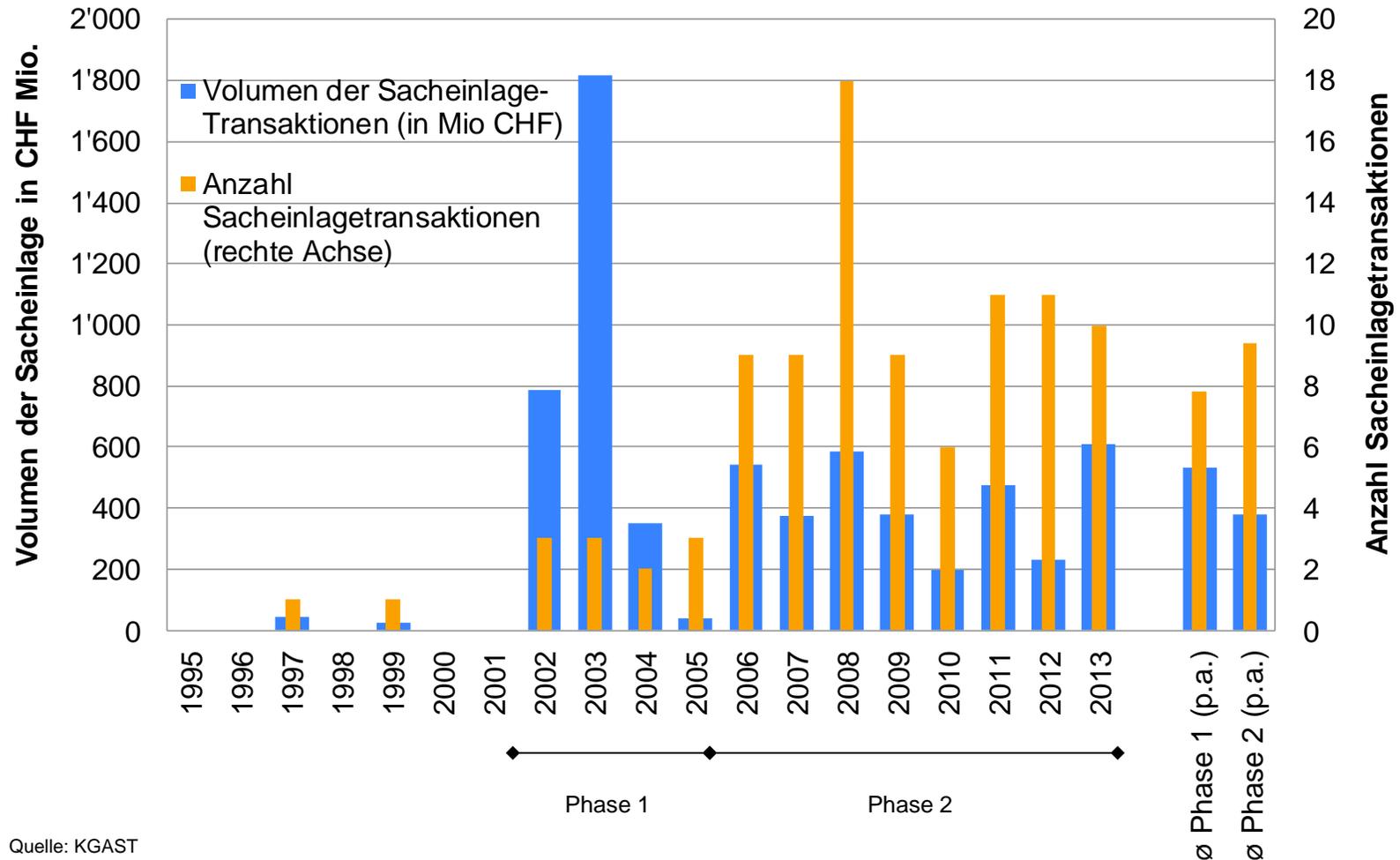
Anlagestiftungen (Anzahl Immobilienanlagegruppen)

- 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: 16]
- Total Anlagegruppen: 28 [Vorjahr: 27]
- Total repräsentiertes Immobilienvermögen: rd. CHF 28.3 Mrd.

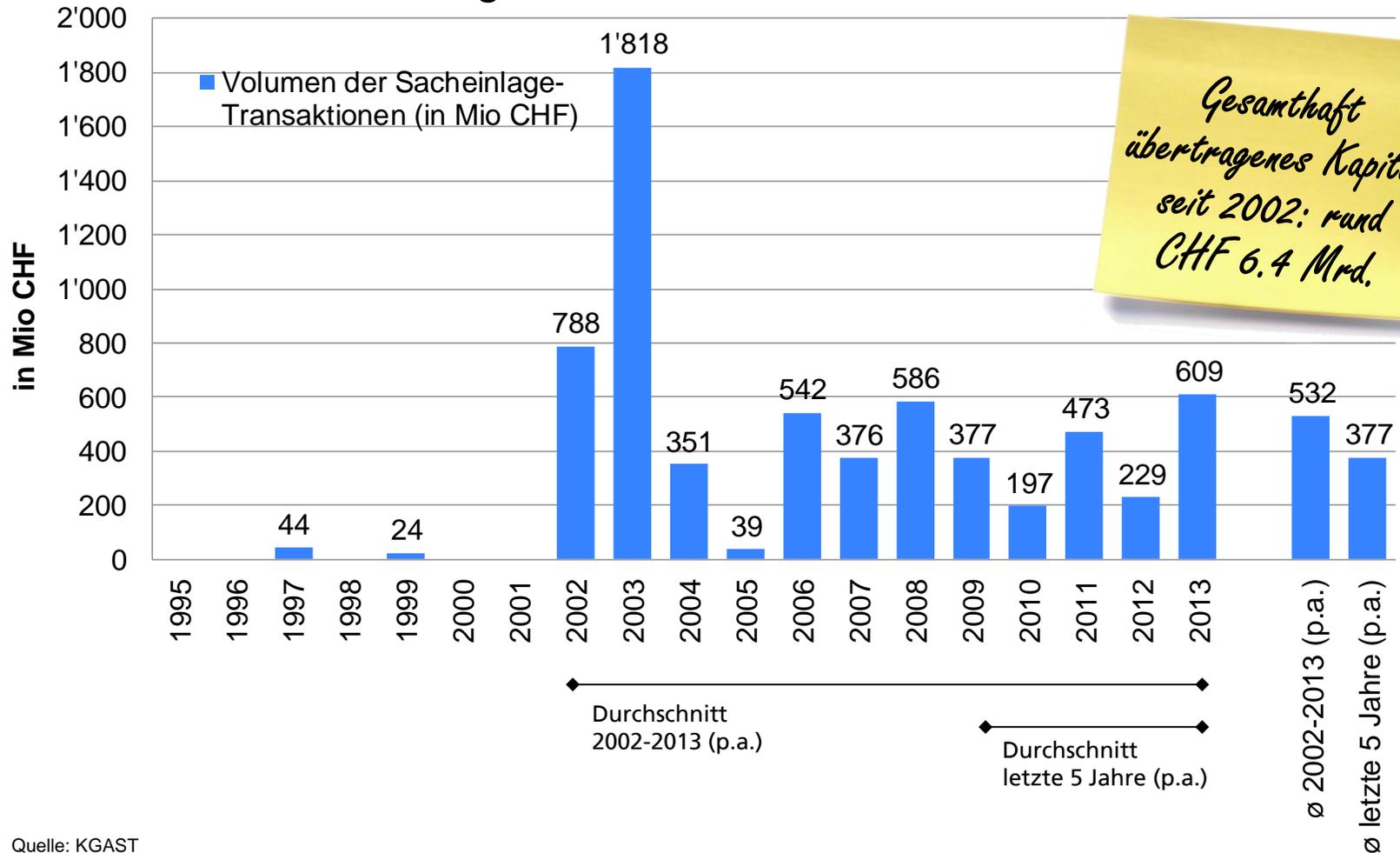
Volumenentwicklung 1/3

Historische Entwicklung der Sacheinlage-Transaktionen



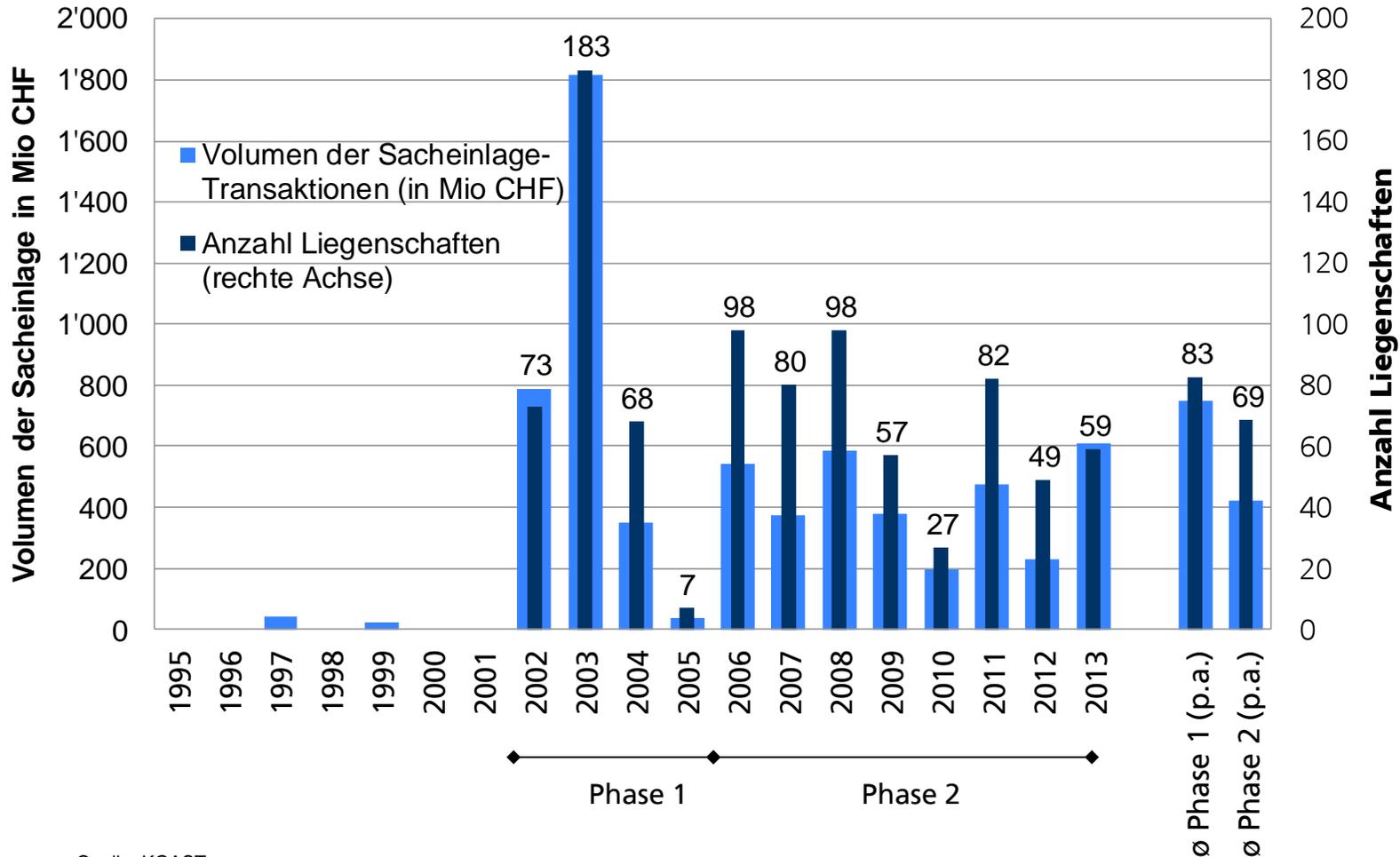
Volumenentwicklung 2/3

Historische Entwicklung der Transaktionsvolumen



Volumenentwicklung 3/3

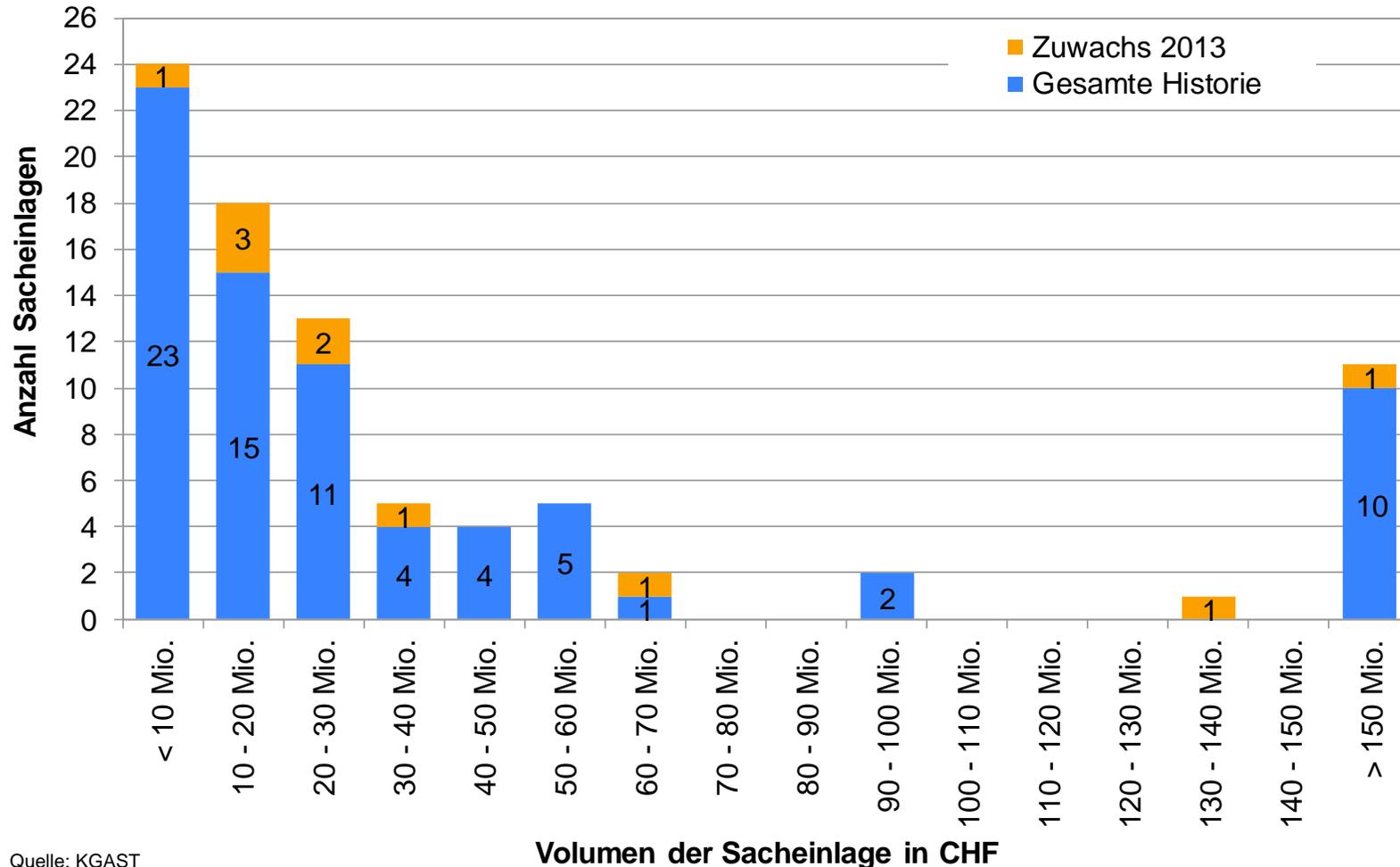
Entwicklung der Anzahl überführter Liegenschaften (seit 2002)



Quelle: KGAST

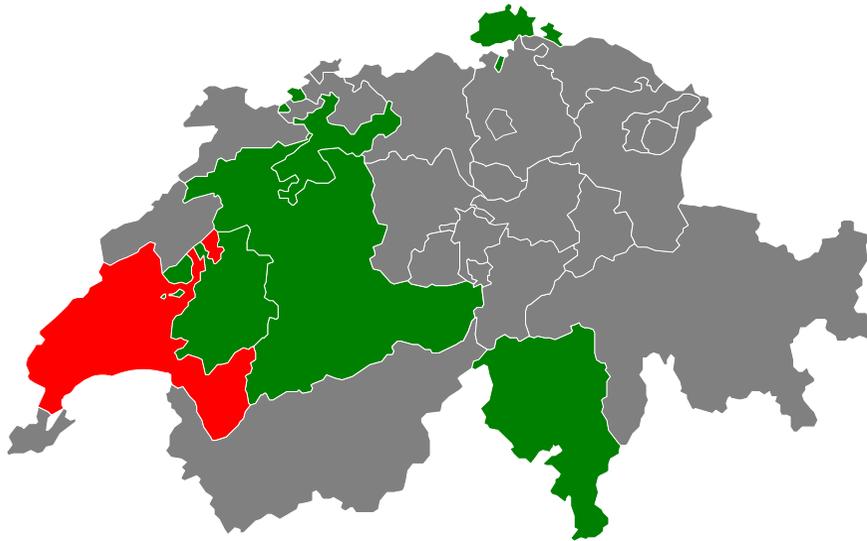
Volumenverteilung

Verteilung der Transaktionsvolumen (gesamte Historie)

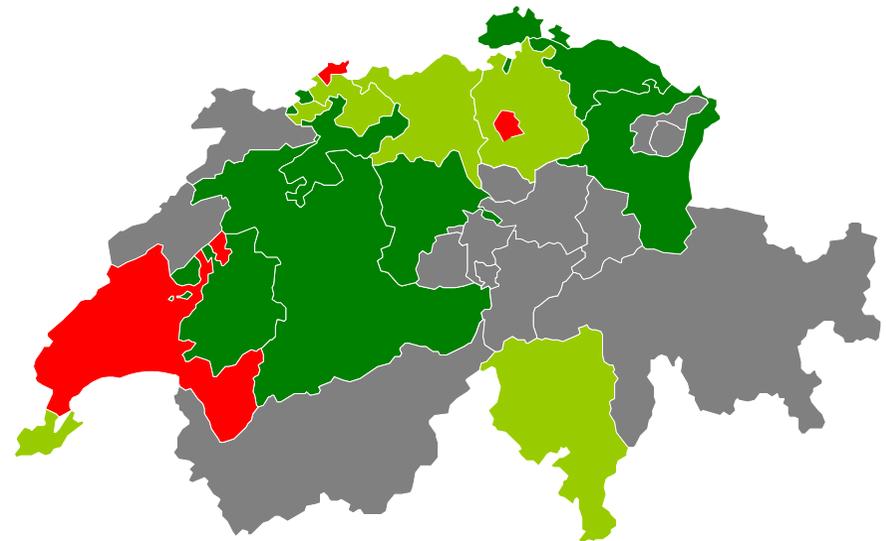


Steuerruling 1/3

Befunde im 2013



Bisherige Erfahrungen seit 2006



■ Positiver Befund (Über 75 % erfolgreich)

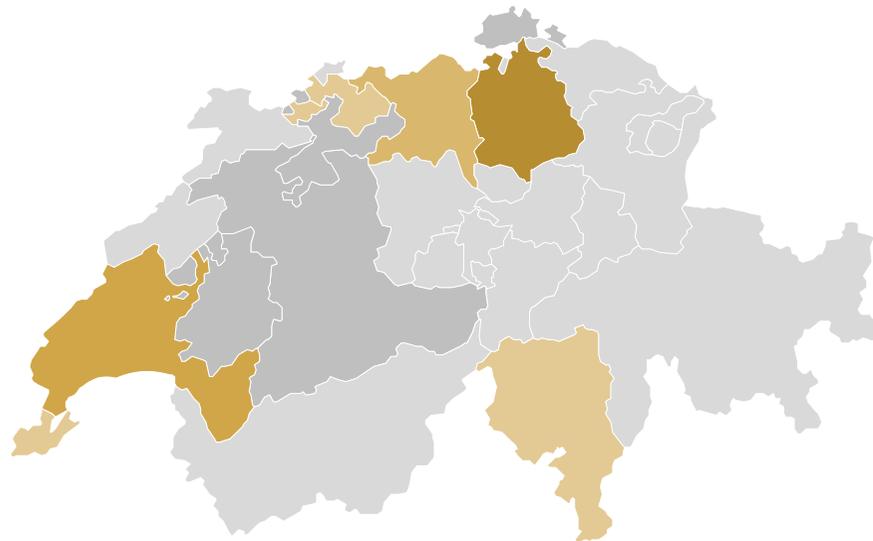
■ Negativer Befund

■ Gemischter Befund (Zu 50 – 75 % erfolgreich)

■ Kein Entscheid bzw. eine Erfahrungswerte

Steuerruling 2/3

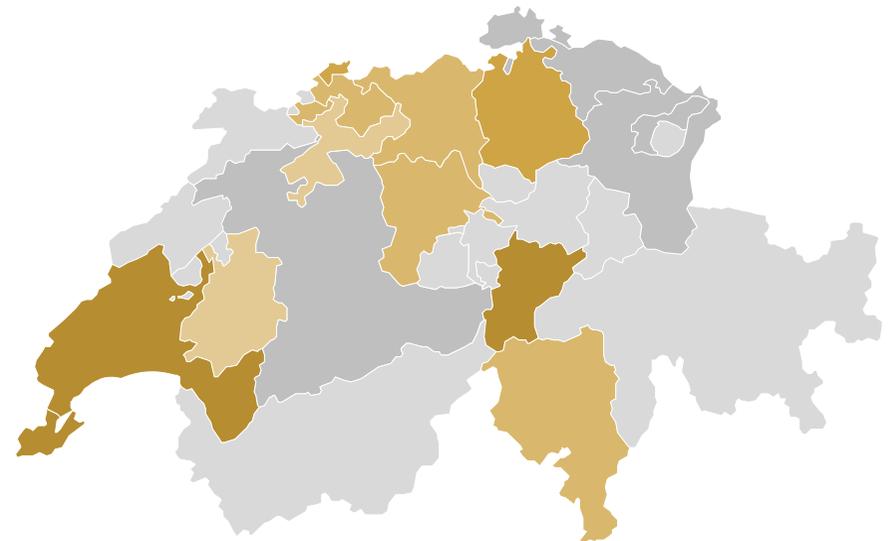
*Kantone ohne Antrag für
Steuerruling 2013*



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

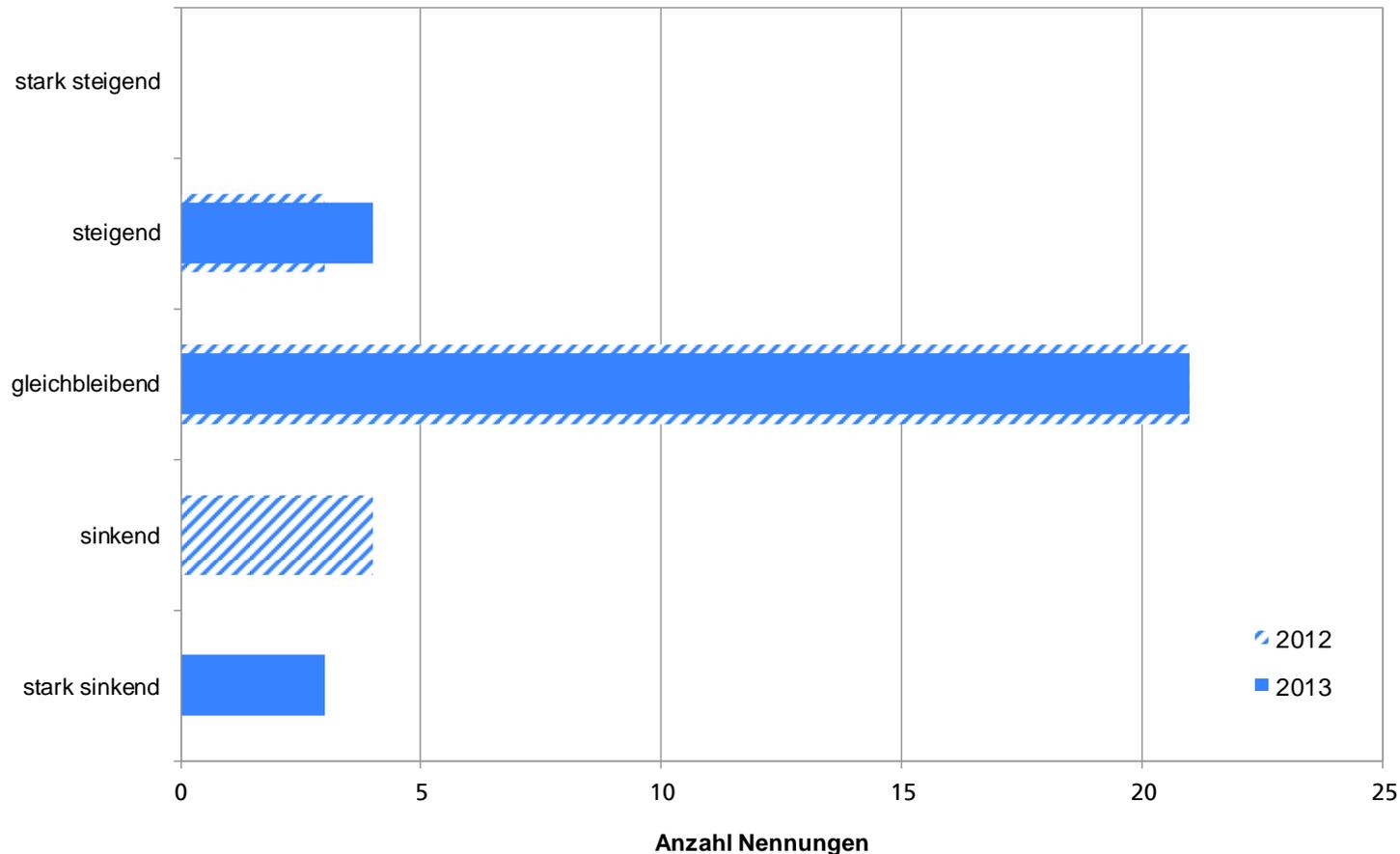


Weshalb wurde kein Steuerruling beantragt?

- Zeitdruck und verhältnismässig tiefes Transaktionsvolumen in Kombination mit negativem Erfahrungswert
- Kanton ohne Rulingmöglichkeit und/oder zu kleines Transaktionsvolumen
- Negative Erfahrung bzw. Rulingpraxis der Kantone
- Kein Wunsch seitens Gegenpartei

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

Fazit



- Die Umfrage umfasst im 2013 gesamthaft 28 Anlagegruppen aus 17 Anlagestiftungen mit einem Nettovermögen von rund **CHF 28.3 Mrd.**
- Im 2013 wurden **10 Sacheinlage-Transaktionen** im Umfang von rund CHF 609 Mio. getätigt.
- Damit stellt das **Transaktionsvolumen** im 2013 ein 10-Jahres Höchstwert dar.
- Die seit 2002 erfassten Sacheinlagen belaufen sich insgesamt auf rund **CHF 6.4 Mrd.** Sacheinlagen in Anlagestiftungen sind ein bedeutender Wachstumsfaktor für Immobilienanlagestiftungen und stellen einen nachhaltigen Trend dar.
- Insgesamt wurden im 2013 **59 Liegenschaften** übertragen, was einem Durchschnitt von rund 6 Liegenschaften pro Sacheinlage-Transaktion und einer durchschnittlichen Liegenschaftsgrösse von CHF 10 Mio. entspricht.
- Wohnen ist mit einem Anteil von 78 % die bedeutendste Nutzungsart der transferierten Liegenschaften.
- Ungleiche Verteilung der Transaktionsvolumen: 2 grosse Transaktion decken rund 66 % des gesamten Volumens 2013 ab
- Durchschnittlich lag in den **letzten fünf Jahren:**
 - das Volumen von Sacheinlage-Transaktionen bei rund CHF 380 Mio. p.a.
 - die Anzahl Sacheinlage-Transaktionen bei 10 pro Jahr
 - die Anzahl übertragenen Liegenschaften bei 55 pro Jahr
 - das Volumen pro Sacheinlage-Transaktion bei rund CHF 40 Mio. p.a.
 - die Anzahl Liegenschaften pro Sacheinlage-Transaktion bei 6 pro Jahr
 - die \emptyset Liegenschaftsgrösse bei CHF 7 Mio. p.a.