



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

März 2019

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

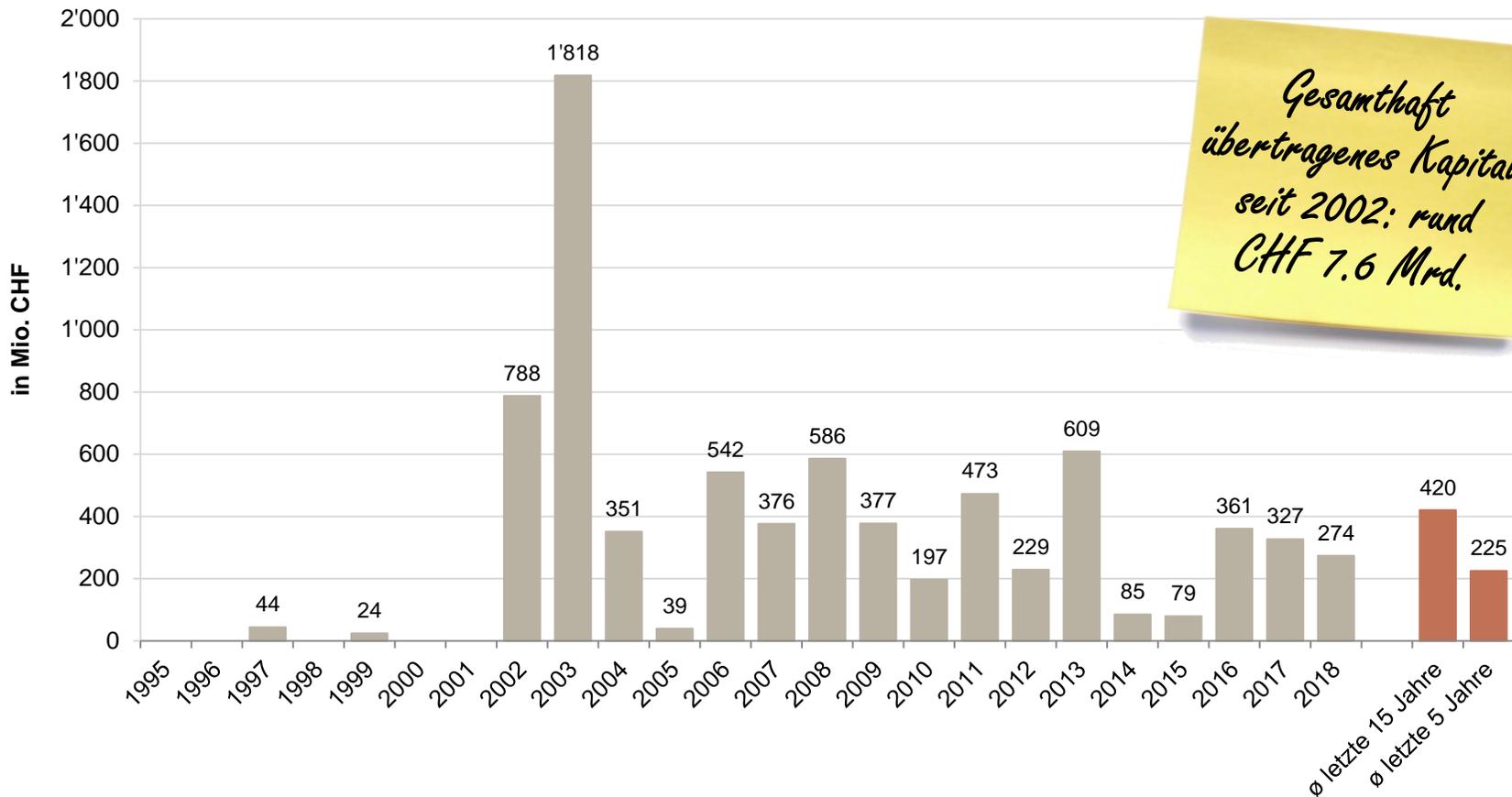
Teilnehmer der Umfrage

Anlagestiftungen (Anzahl Immobilienanlagegruppen)

- Adimora
 - Assetimmo (2)
 - Avadis (2)
 - Credit Suisse (3)
 - Greenbrix
 - Helvetia (2)
 - HIG
 - IST (2)
 - Patrimonium (2)
 - Pensimo (2)
 - Sarasin
 - Swiss Prime Site
 - Swisscanto
 - Swiss Life (2)
 - Tellco
 - Turidomus (2)
 - UBS (2)
 - Zürich (3)
-
- Total Anlagestiftungen: 18 [Vorjahr: 16]
 - Total Anlagegruppen: 31 [Vorjahr: 28]
 - Total repräsentiertes Immobilienvermögen (GAV): rund CHF 45 Mrd.

Volumenentwicklung 1/3

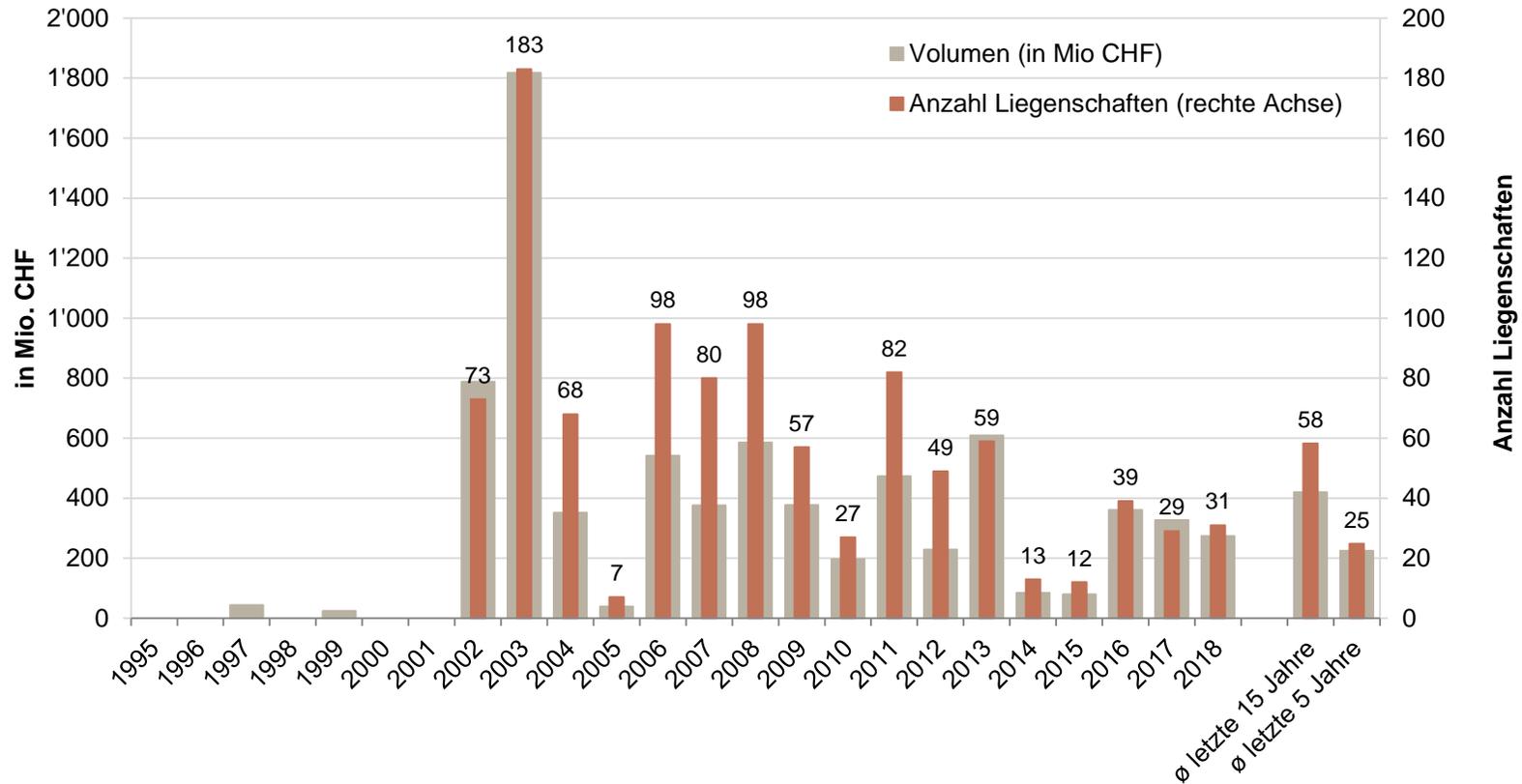
Historische Entwicklung der Transaktionsvolumen



*Gesamtheit
übertragenes Kapital
seit 2002: rund
CHF 7.6 Mrd.*

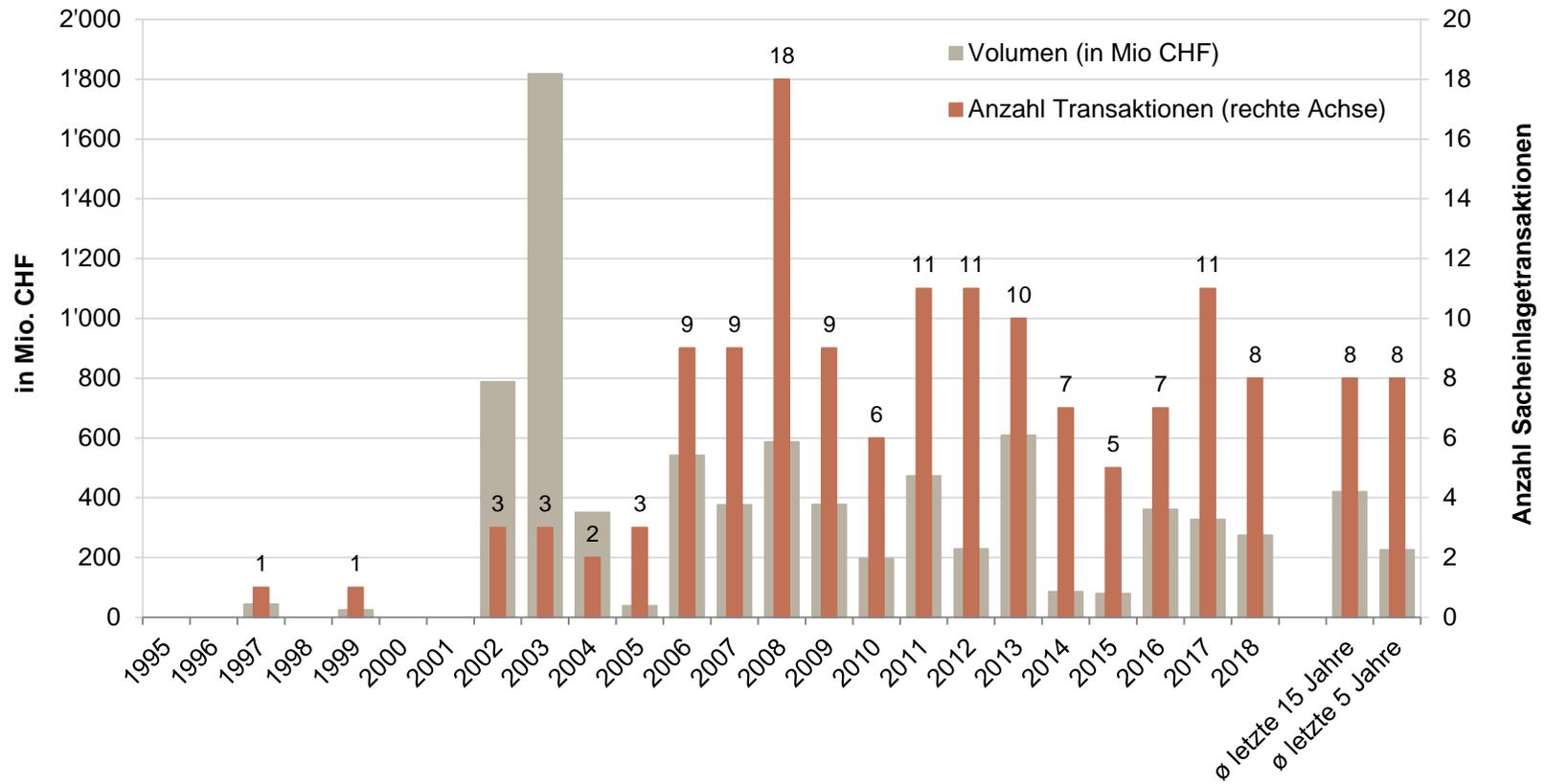
Volumenentwicklung 2/3

Entwicklung der Anzahl überführter Liegenschaften



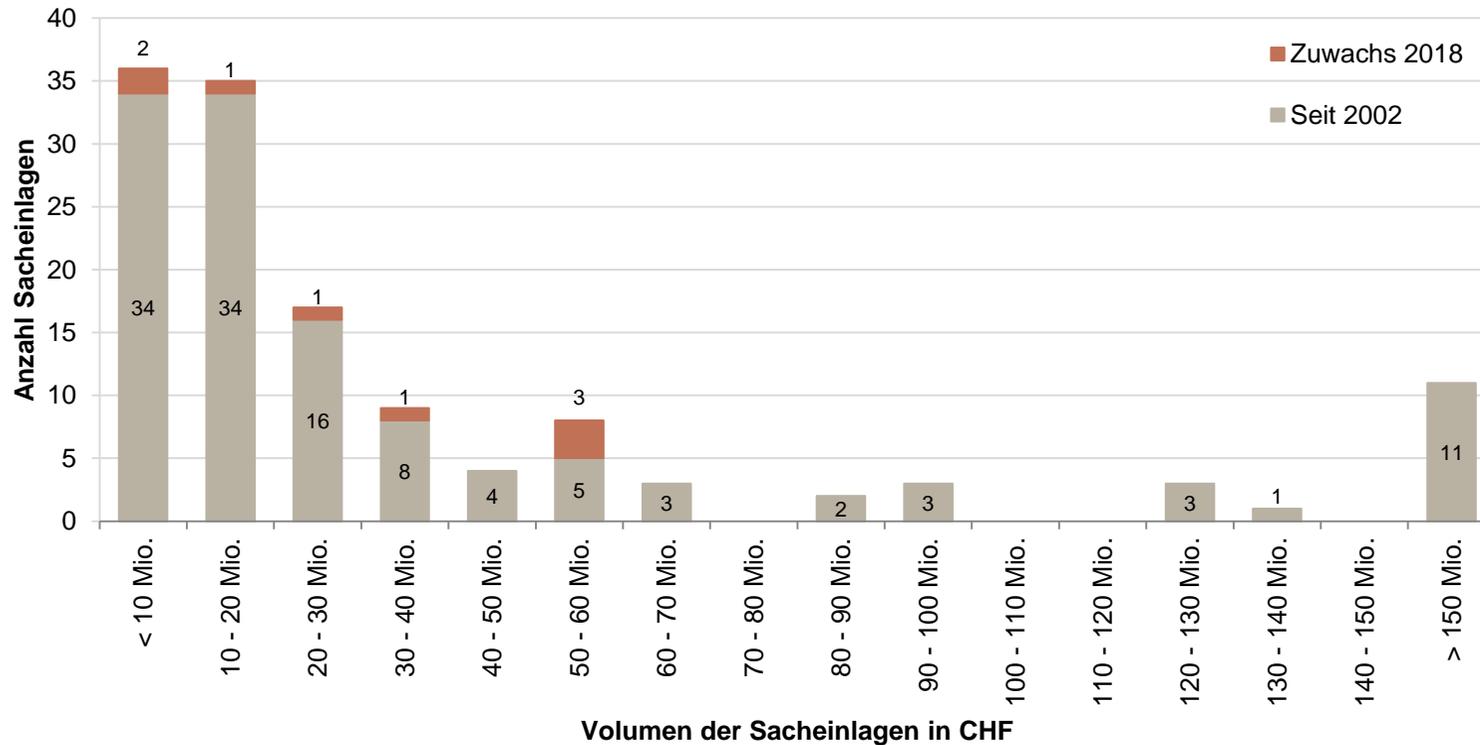
Volumenentwicklung 3/3

Historische Entwicklung der Sacheinlagen-Transaktionen



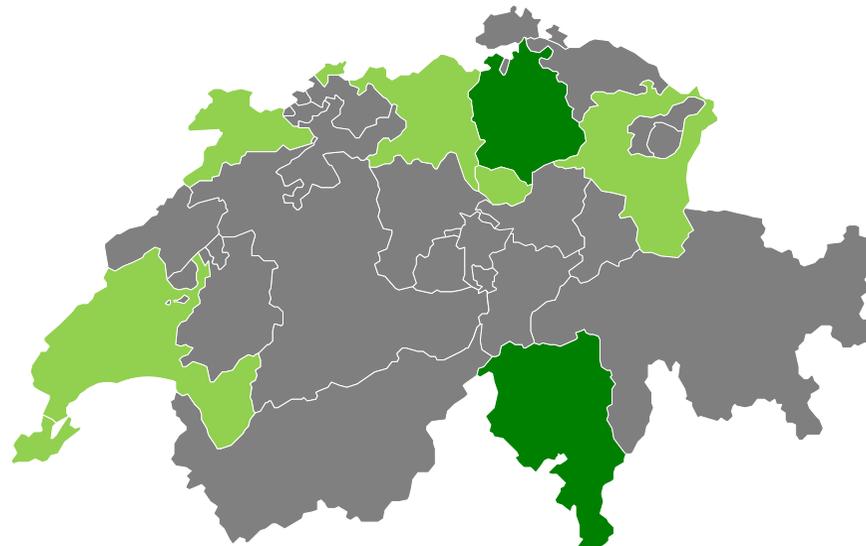
Volumenverteilung

Verteilung der Transaktionsvolumen (gesamte Historie)



Geografische Verteilung

Wo fanden 2018 Transaktionen statt?



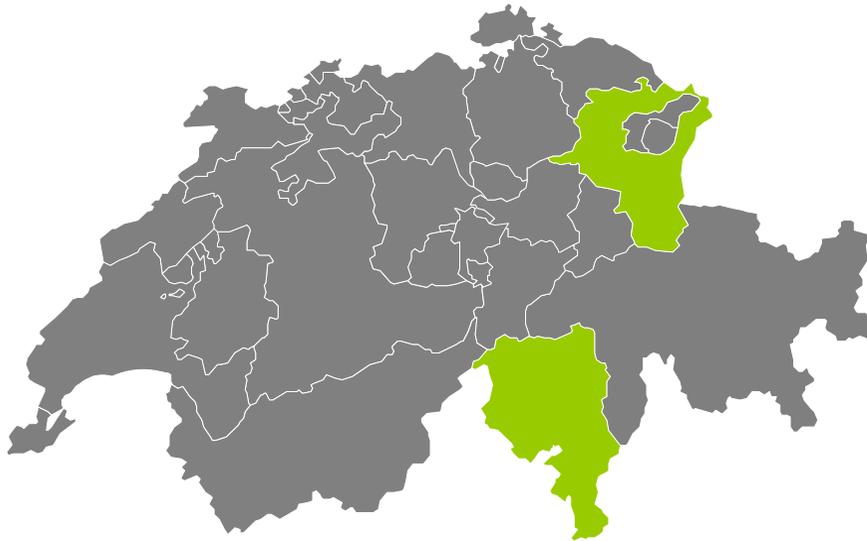
■ Keine Transaktion

■ 1 Transaktion

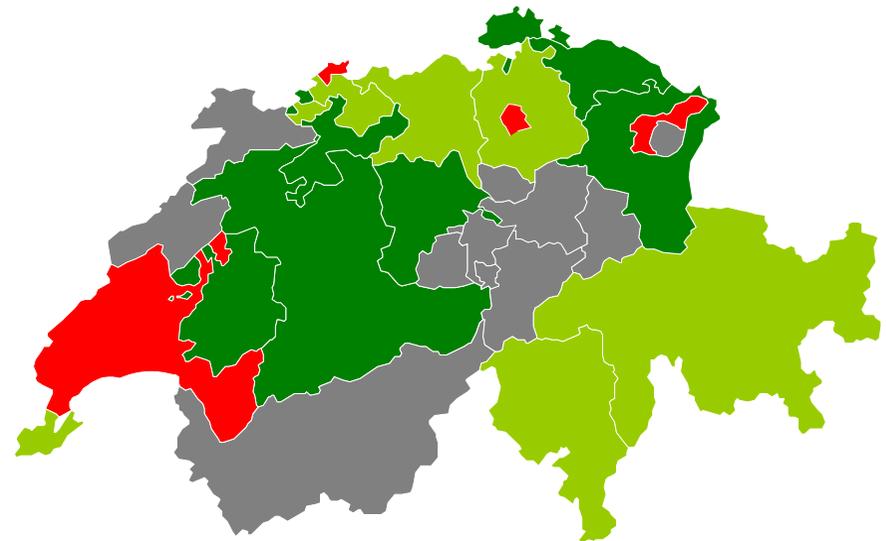
■ > 1 Transaktion

Steuerruling

Befunde im 2018



Bisherige Erfahrung seit 2006



■ Positiver Befund (Über 75 % erfolgreich)

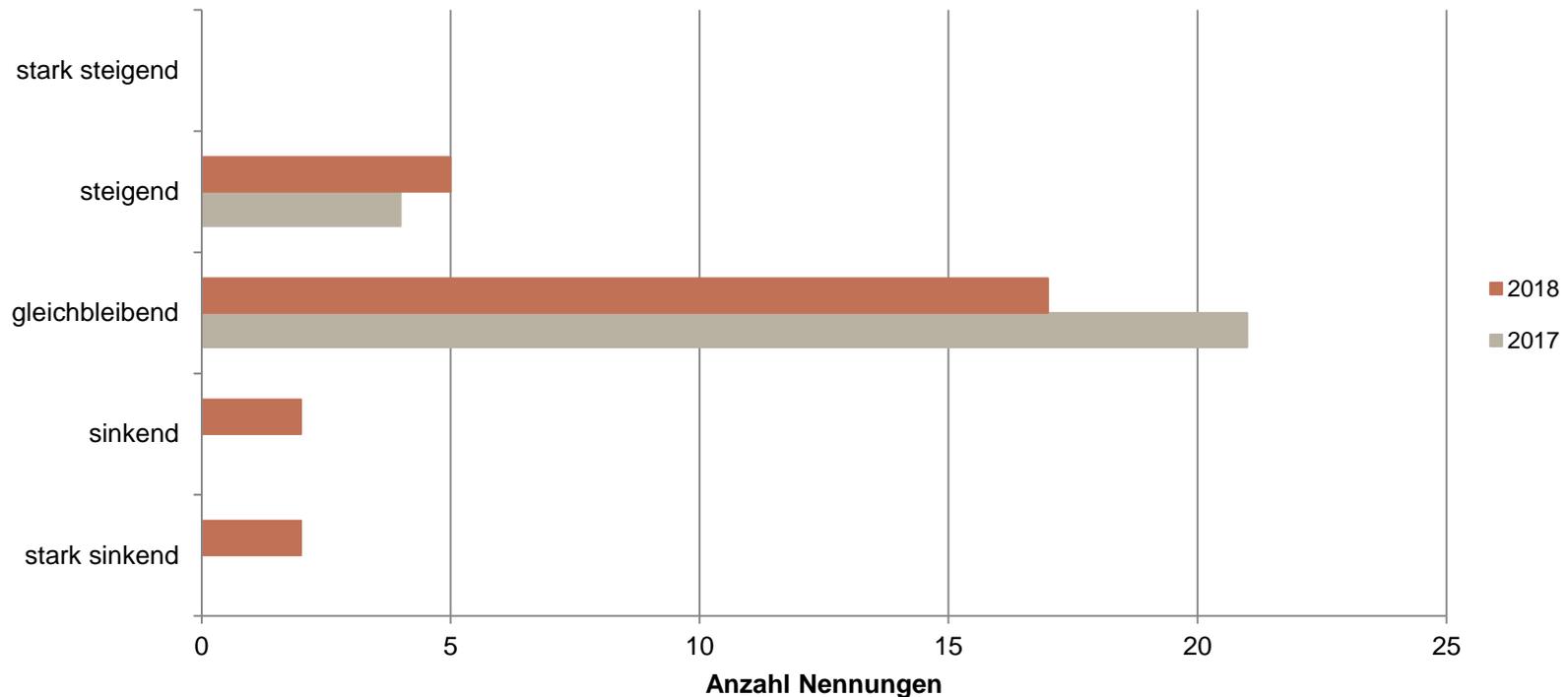
■ Negativer Befund

■ 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 – Professionelles Immobilienmanagement
- 2 – Personalwechsel / Nachfolgeregelung
- 3 – Anlagestrategiewechsel

In der Zukunft:

- 1 – Professionelles Immobilienmanagement
- 2 – Anlagestrategiewechsel
- 3 – Personalwechsel / Nachfolgeregelung

Fazit



- An der Umfrage haben 31 Anlagegruppen von 18 Anlagestiftungen mit einem Gesamtvermögen von rund **CHF 45 Mrd.** teilgenommen.
- Das Sacheinlagen Volumen 2018 war mit **274 Mio.** um etwa 16% tiefer als im Vorjahr (327 Mio.) aber dennoch höher als der Durchschnitt der letzten 5 Jahre (225 Mio.)
- Insgesamt wurden 2018 **31 Liegenschaften in 8 Transaktionen** übertragen. Die durchschnittliche Liegenschaftsgrösse beträgt ca. 9 CHF Mio.
- **Wohnen** ist mit einem Anteil von **über 80%** die bedeutendste Nutzungsart der im 2018 transferierten Liegenschaften.
- Im Jahr 2018 wurde bei 2 Transaktion von 8 ein Steuerruling beantragt, und entsprechend den bisherigen Erfahrungen im Kanton Tessin und St.Gallen auch von den Steuerbehörden akzeptiert.
- Die seit 2002 erfassten Sacheinlagen belaufen sich insgesamt auf rund **7.6 CHF Mrd.** und stellen einen bedeutenden Wachstumsfaktor für Immobilienanlagestiftungen dar.
- Die Teilnehmer sind für die Zukunft vorsichtig optimistisch und gehen mehrheitlich von einem **gleichbleibenden Volumen** für die nächsten 5 Jahre aus.