BACKGROUND

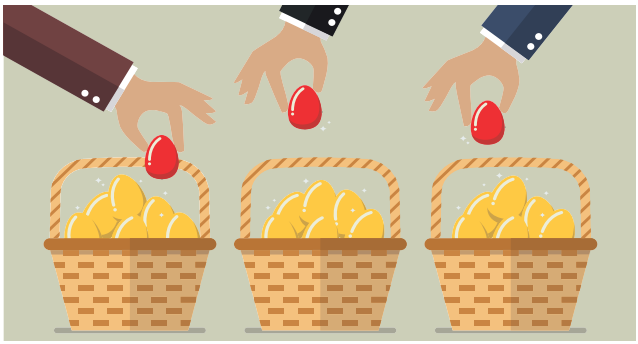
EINE KUNDENINFORMATION DER VON GRAFFENRIED GRUPPE

PRIVATBANK

Schweizer Aktienfonds einfach erklärt

Mit dem Schweizer Aktienfonds GR Aktien Schweiz Small & Mid Caps investieren Sie ganz einfach in kleinere und mittlere Schweizer Unternehmen aus unterschiedlichen Branchen.

Herr Muster hat sich über die Jahre eine Summe von CHF 5'000 angespart. Aktuell hat er auf seinem Sparkonto eine 0 % Verzinsung und durch jährliche Gebühren sogar eine negative Wertentwicklung. Er benötigt diese Summe in den nächsten 10 Jahren nicht und möchte dieses Geld gerne in Aktien investieren. Ein Zeitungsartikel hat ihn überzeugt, in kleinere und mittlere Schweizer Unternehmen zu investieren. Diese haben in den letzten 20 Jahren gegenüber den grossen Schweizer Unternehmen eine höhere Rendite erzielt. Während seiner Schulzeit hat Herr Muster gelernt, dass es sinnvoll ist, in mindestens 15 bis 20 Unternehmen aus unterschiedlichen Branchen zu investieren, um sein Risiko zu minimieren. Getreu dem Motto: «Nicht alle Eier in den gleichen Korb legen».

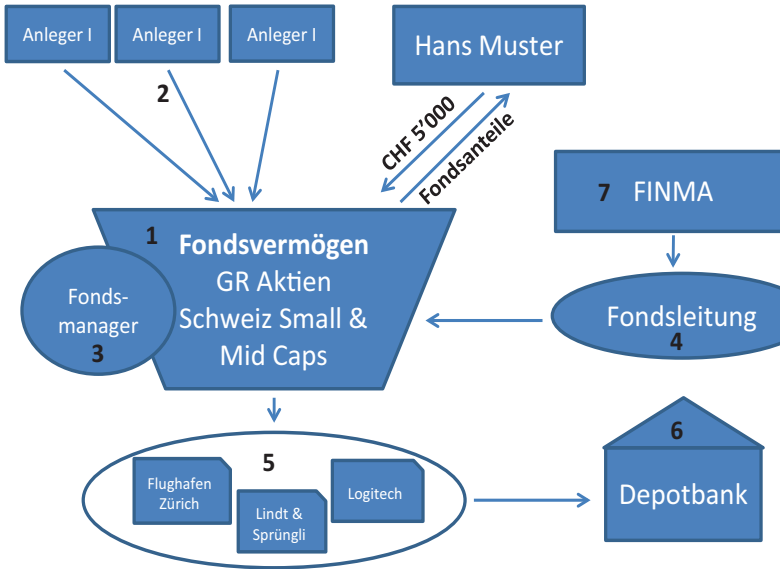


Herr Muster bemerkt bei der Auswahl der Aktien, dass er auf verschiedene Probleme stösst: So gibt es zum Beispiel Aktien, die teurer sind, als sein gesamtes Erspartes. Und dann wären da noch die Gebühren (Courtagen), die er für den Kauf der Aktien bezahlen muss. Schnell merkt Herr Muster, dass es gar nicht so einfach ist, mit seinen angesparten CHF 5'000 so viele Aktien zu kaufen und dass die Gebühren dafür sowieso viel zu hoch wären.

So funktioniert ein Fonds

Ein Freund von Herrn Muster erzählt ihm, dass er selbst in einen Schweizer Aktienfonds investiert habe. Herr Muster fragt sich, wie denn ein solcher Aktienfonds funktioniert und wo die Vorteile liegen.

Wir schaffen Klarheit und beantworten die Fragen von Herr Muster anhand unseres eigenen Schweizer Aktienfonds GR Aktien Schweiz Small & Mid Caps (vgl. Abbildung 2):



Im Fondsvermögen des GR Aktien Schweiz Small & Mid Caps (1) wird das Geld von Herr Muster sowie anderen Anlegern (2) gesammelt und durch unseren Fondsmanager (3) Adrian Peter innerhalb seiner vorgegebenen Richtlinien in kleinere und mittlere Schweizer Unternehmen investiert. Um eine genügend hohe Diversifikation (Streuung) zu erhalten, ist der Anlagefonds aktuell in ca. 60 Unternehmen investiert. Die Anleger erhalten im Gegenzug Fondsanteile, mit denen sie an den zukünftigen Kapitalgewinnen/Verlusten und Dividenden partizipieren können. Dieser Fondsanteil wird täglich von der Fondsleitung, dem PMG Fonds Management (4), per Vortag berechnet. Zusätzlich ist die Fondsleitung verantwortlich für Jahresberichte, Factsheets sowie die Kontrolle der Einhaltung der Richtlinien des Fondsmanagers. Die Aktien (5), die durch den Fondsmanager gekauft werden, liegen bei der Depotbank (6). Die Depotbank ist beim GR Aktien Schweiz Small & Mid Caps die Privatbank von Graffenried AG. Die Depotbank muss unabhängig von der Fondsleitung sein. Die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA (7) hat die Aufgabe, die Fondsleitung zu kontrollieren. Über allem steht das Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG). Dieses Gesetz bezweckt unter anderem den Schutz der Anleger und ist die gesetzliche Grundlage des GR Aktien Schweiz Small & Mid Caps.

(Fortsetzung von Seite 1)

Bereits für kleine Beträge interessant
Herr Muster ist überzeugt und gibt seiner Hausbank den Auftrag, für CHF 5'000 den GR Aktien Schweiz Small & Mid Caps Aktienfonds zu kaufen. Er erhält im Gegenzug 25 Fondsanteile, die in sein Wertschriftendepot gebucht werden. Wenn Herr Muster Kunde der Privatbank Von Graffenried AG ist, entfallen sogar die Kaufgebühren.

Mit dem Kauf des GR Aktien Schweiz Small & Mid Caps bei der Privatbank von Graffenried AG wären die Bedürfnisse von Herr Muster zufrieden gestellt. Er hat seine CHF 5'000 kostengünstig in kleinere und mittlere Schweizer Unternehmen investiert und profitiert von einer genügend grossen Diversifikation (Streuung).

Yves Lienhard
yves.lienhard@graffenried.ch

LIEGENSCHAFTEN

Immobilienbewirtschaftung von Geschäftshäusern

Die Von Graffenried AG Liegenschaften bewirtschaftet eine beachtliche Anzahl von Geschäftshäusern an erstklassigen Zentrumslagen. Innerhalb der Immobilienbewirtschaftung bilden Geschäftsliegenschaften ein Spezialgebiet. Dieses unterscheidet sich von der Bewirtschaftung von Wohnhäusern und erfordert eine strategische Bewirtschaftung.

Unter den gewerblich genutzten Liegenschaften nehmen die innerstädtischen Geschäftshäuser eine besondere Stellung ein. Sie sind begehrte Anlageobjekte mit hoher Wertbeständigkeit und meistens als Baudenkmäler geschützt. Geschäftshäuser beinhalten häufig verschiedene Nutzungen wie Ladenlokale, Restaurants, Büro- und Praxisräume oder andere gewerbliche Dienstleistungsflächen. Der Wohnungsanteil ist eher untergeordnet. Geschäftshäuser mit ausschliesslicher Verkaufsnutzung sind Warenhäuser oder Einkaufszentren.

Objektstruktur
Wohnbauten werden während ihres gesamten Lebenszyklus mehrheitlich gleich genutzt. Lediglich bei grosszyklischen Sanierungen kommt es gelegentlich zur Anpassung der Grundrisse an die Marktbedürfnisse. Die in Geschäftshäusern vermieteten Flächen verändern sich im Verlauf der Zeit immer wieder und werden den Bedürfnissen der Nutzer angepasst. Aber auch der Verwendungszweck kann sich ändern. Schranken sind hier nur durch bauliche Möglichkeiten oder denkmalpflegerische Aspekte gesetzt. Im Gegensatz zu Wohnbauten weisen Geschäftshäuser keine gleichbleibende Objektstruktur auf.

Mietzins
Fertig ausgebaute Mietwohnungen werden am Markt zu einem definierten Mietzins angeboten. Infolge konstanter Nachfrage findet der Anbieter in der Regel einen Abnehmer, ungeachtet der Wirtschaftslage. Bei geschäftlich genutzten Mietflächen beeinflusst die Wirtschaftslage Höhe der Mieten und Nachfrage erheblich. Die Mietpreisentwicklung ist hier somit volatiler als bei Wohnungsmieten. Mietzinsverhandlungen innerhalb einer gewissen Bandbreite sind häufig, da Geschäftsräume nicht als Fertigprodukt angeboten werden.

Vom Einfluss der Wirtschaftslage schienen lange nur Verkaufsflächen an erstklassigen Standorten ausgenommen zu sein. Mit Blick auf den Strukturwandel im Detailhandel ist hier in den nächsten Jahren mit Änderungen zu rechnen.

Mietvertrag
Bei Mietwohnungen ist das Mietverhältnis mit standardisierten Formularverträgen geregelt. Ein Geschäftsmietvertrag wird individuell erstellt und fasst das Ergebnis der Vertragsverhandlungen zusammen. Der Vertrag muss unmissverständlich formuliert sein und darf keinen Interpretationsspielraum zulassen, der während einem langjährigen Mietverhältnis zu Streitigkeiten führen könnte. Geschäftsräume werden selten vollständig, meistens teilweise oder, bei Verkaufsflächen, überhaupt nicht ausgebaut bzw. im Rohbau vermietet. Jeder Geschäftsmietvertrag muss daher mit einem Schnittstellenpapier über den Ausbau und den Plänen des Mietobjekts ergänzt werden.

(Fortsetzung von Seite 2)

Ausbauerneuerung
Wohnhäuser sind für einen Lebenszyklus von rund hundert Jahren angelegt. Eine Ausbauerneuerung erfolgt in grosszyklischen Abständen von ca. 25 Jahren. Hierfür können Liegenschaften auf einen bestimmten Zeitpunkt hin entmietet werden, was aufgrund der relativ kurzen Dauer der Verträge und Kündigungsfristen möglich ist. Bei Geschäftshäusern ist dies nicht oder nur selten Praxis. Mietverhältnisse in Geschäftshäusern sind langjährig, Verträge über zehn bis zwanzig Jahre keine Seltenheit. Die Ausbauerneuerung in Geschäftshäusern stellt einen laufenden Prozess dar und findet hauptsächlich bei Mieterwechsel statt. Die Rohbaunutzung eines Geschäftshauses ist über Jahrzehnte möglich. Erst wenn die Tragstruktur den Nutzungsanforderungen nicht mehr gerecht wird und grosse Einschränkungen in der Vermietbarkeit entstehen, werden denkmalgeschützte Liegenschaften durch Auskernung, d.h. Abbruch und Wiederaufbau innerhalb der bestehenden Fassaden, ersetzt. Ein solches Bauvorhaben benötigt alleine wegen der langjährigen Vertragsverhältnisse einen entsprechenden Vorlauf.

Strategische Bewirtschaftung
Eine strategische Bewirtschaftung ist für Werterhalt und optimale Vermietbarkeit von Geschäftshäusern unabdingbar. Der Betrachtungshorizont liegt bei zehn bis zwanzig Jahren. Die Marktentwicklung und deren Einfluss auf die Vermietbarkeit müssen abgeschätzt und in der Planung berücksichtigt werden. Langjährige Mietverhältnisse ohne häufigen Mieterwechsel stehen Mietverträgen mit Flexibilität betreffend erforderlichen Umstrukturierungen der Mietflächen gegenüber. Die Auswirkung jedes neuen Mietvertrags auf das ganze Geschoss und die gesamte Liegenschaft muss geprüft werden. Idealerweise liegen die Enddaten aller Mietverträge ungefähr ähnlich. Durch gezielte bauliche Eingriffe können Mietflächen nachhaltig optimiert werden. Auch beim Ausbau steht der nachhaltige Nutzen im Vordergrund. Betriebsspezifische Ausbauten und eine ungewöhnliche Grundrissgestaltung sind deshalb dem Mieterausbau zuzuordnen, der entsprechende Rückbau durch den Mieter muss vertraglich sichergestellt sein. Für Schlüsselmieter können mittelfristig verfügbare Raumreserven geplant und damit die Wiedervermietung grosser Flächen vermieden werden.

Die strategische Bewirtschaftung setzt sich mit folgenden Fragen auseinander: Welche Auswirkungen hat die Digitalisierung auf die Büroflächen? Werden Ladenflächen durch Onlineshopping überflüssig? Welche Bedeutung hat innerstädtischer Wohnraum in Zukunft? Welche alternativen Nutzungsmöglichkeiten gibt es? Mit der Beantwortung dieser und ähnlicher Fragen sollen Langzeitleerstände vermieden und Verluste an Nutzungspotenzial verhindert werden. Die Umsetzung dieser Ziele erfordert fundierte Marktkenntnisse, Erfahrung, proaktives Handeln und Zeit. Eine strategische Bewirtschaftung bewirkt nachhaltig den Werterhalt und langfristig eine Wertsteigerung der Liegenschaft.

Adrian Kaser
adrian.kaser@graffenried.ch

FAMILY OFFICE

Unterstützung in allen Vermögens- und Lebenslagen

Mit den vier Bereichen Recht, Treuhand, Liegenschaften und Privatbank verfügt die Von Graffenried Gruppe über breit abgestützte Kompetenzen für die Führung eines Family Office.

Vor genau 85 Jahren eröffnete Rudolf von Graffenried an der Amthausgasse sein «Notariats- und Sachwalterbüro». Er legte damit nicht nur den Grundstein für die Erfolgsgeschichte der heutigen Von Graffenried Gruppe, sondern brachte mit dieser aus heutiger Sicht visionären Bezeichnung seiner Kanzlei die Überzeugung zum Ausdruck, dass vermögende Leute bei der Betreuung ihres Vermögens die Koordination der Dienstleistungen für die von ihnen gehaltenen Wertschriften und Liegenschaften als echten Mehrwert erachten. Er hatte damals mit seinem Ausdruck «Sachwalter» eine strategische Erfolgsposition – neudeutsch eine «USP» – definiert.

Alle Kompetenzen abgedeckt
Aus dem Sachwalterbüro wurde über die Jahrzehnte eine Vermögensverwaltung; schliesslich, ab den achtziger Jahren des letzten Jahrhunderts, wurden daraus Dienstleistungen für das Vermögen. Mit ihren vier Bereichen Recht, Treuhand, Liegenschaften und Privatbank ist unsere Gruppe prädestiniert, ein Family Office zu führen. Der aus dem angelsächsischen Raum stammende Begriff Family Office bezeichnet Organisationsformen und Dienstleistungen, die sich mit der Verwaltung bedeutender privater Vermögen befassen. Das Family Office der Von Graffenried Gruppe ist heute im Bereich Recht integriert. Auf die Ausgliederung in eine eigene Gruppengesellschaft wurde bisher verzichtet.

Koordination der Aktivitäten
Die Leistungen der vier Bereiche der Von Graffenried Gruppe können einzeln und fallweise bezogen werden. Vermögende Einzelpersonen und Familien stehen indessen oft während Jahren und Jahrzehnten in einer Beziehung zu gleichzeitig mehreren Bereichen. Zudem nehmen sie oft auch Dienstleistungen externer Berater in Anspruch. Werden diese Aktivitäten nicht koordiniert, besteht die Gefahr von Zielkonflikten.

Die langjährigen, erfahrenen Mitarbeitenden des Family Office der Von Graffenried Gruppe übernehmen auf Wunsch der Kun-

(Fortsetzung von Seite 3)

den in einem von diesen festgelegten Rahmen die Koordination der Dienstleistungen der einzelnen Bereiche und allfälliger externer Berater. So können alle Dienstleistungen auf Wunsch aus einer Hand bezogen werden.

In periodischen Rapporten, deren Frequenz der Kunde festlegt, koordiniert der Mitarbeitende des Family Office die Berichterstattung der internen und externen Mitarbeiter und stimmt deren Aktivitäten auf die vom Kunden festgelegten Ziele ab, wie beispielsweise Steuer- und Liquiditätsplanungen, Investitionsvorhaben, Nachfolge- und Familienregelungen oder gerichtliche sowie aussergerichtliche Auseinandersetzungen.

Auf Wunsch und zur Entlastung oder engeren Begleitung des Kunden nehmen Mitarbeitende des Family Office auch Einsitz in Gremien wie Verwaltungs- und Stiftungsräten, Baukommissionen etc., vornehmlich zum Einbringen von Eigentümerinteressen.

Einbezug externer Experten
Wo die Kompetenz des Betreuers an ihre Grenzen stösst, gehört zu den Aufgaben des Family Office auch die Evaluation von externen Beratern, deren Instruktion aufgrund der mit dem Kunden festgelegten Ziele und deren Überwachung.

Veränderungen am Markt, in der Gesetzgebung, aber auch in der gesamtgesellschaftlichen Anschauung werden vorweggenommen oder rasch nachvollzogen und dem Kunden präsentiert, verbunden mit Handlungsvorschlägen. Zentral sind die Koordination und das vernetzte Arbeiten. Die Vermögensverwaltung wird weitgehend und umfassend verstanden, es werden vorausschauend Entwicklungen erkannt und Vorschläge zur Sicherung und Verbesserung der Einkommens- und Vermögenssituation gemacht. In der Koordination, dem vernetzten Arbeiten und den Entwicklungsvorschlägen als Gesamtdienstleistung mit Überblick über alle Teilbereiche liegt der Mehrwert für den Kunden.

Mehr als Vermögensverwaltung
Auf Wunsch des Kunden begleiten ihn Mitarbeitende des Family Office auch über die Vermögensverwaltung im engeren Sinn hinaus in allen Lebenssituationen mit Rat und Tat. Sie unterstützen ihn beispielsweise bei der Prüfung und Umsetzung von Investitionen wie Kauf eines Eigenheims oder eines Ferienhauses, sie stehen ihm in schwierigen Lebensphasen bei, sie begleiten ihn in seiner unternehmerischen Tätigkeit, sie beschaffen für ihn Theaterkarten, organisieren Übernachtungen und Flugtickets, vereinbaren Arzt- sowie Spitaltermine und rechnen für den Kunden mit seiner Krankenkasse ab. Viele Kunden übertragen dem Family Office auch die Abwicklung ihres gesamten Zahlungsverkehrs.

Im Family Office der Von Graffenried Gruppe kommen jene Mitarbeitende zum Einsatz, zu denen der Kunde schon seit vielen Jahren in einer engen geschäftlichen, oftmals auch freundschaftlichen, Beziehung steht.

Guido Albisetti
guido.albisetti@graffenried.ch

Vertrauen verbindet.

PRIVATBANK VON GRAFFENRIED AG
Marktgass-Passage 3, Postfach, 3001 Bern
Telefon +41 31 320 52 22, bank@graffenried.ch,
www.graffenried-bank.ch

Niederlassung in Biel

VON GRAFFENRIED AG LIEGENSCHAFTEN
Marktgass-Passage 3, Postfach, 3001 Bern
Telefon +41 31 320 57 10, liegenschaften@graffenried.ch,
www.graffenried-liegenschaften.ch

VON GRAFFENRIED AG TREUHAND
Waaghausgasse 1, Postfach, 3001 Bern
Telefon +41 31 320 56 11, treuhand@graffenried.ch,
www.graffenried-treuhand.ch

Büros in Bern und Zürich

VON GRAFFENRIED RECHT
Zeughausgasse 18, Postfach, 3001 Bern
Telefon +41 31 320 59 11, recht@graffenried.ch,
www.graffenried-recht.ch

VON GRAFFENRIED GRUPPE
Kompetenzzentrum Stiftungen
Family Office
Zeughausgasse 18, Postfach, 3001 Bern
Telefon +41 31 320 59 11, www.graffenried.ch