



VON GRAFFENRIED
GRUPPE

BACKGROUND

EINE KUNDENINFORMATION DER VON GRAFFENRIED GRUPPE

VERMARKTUNG

Erstvermietung Dienstleistungsgebäude BERN 131 durch die Von Graffenried AG Vermarktung

Im Zentrum des Verkehrsknotenpunkts Wankdorf entsteht BERN 131:

Ein architektonisch markantes Gebäude, das sich durch moderne und hochwertige Dienstleistungsflächen auszeichnet. Das nachhaltig gebaute Dienstleistungsgebäude BERN 131 ist ein Leuchtturmprojekt und nimmt eine Pionierrolle im Bereich des Holzbaus und der erneuerbaren Energien ein.

Das neue, moderne Dienstleistungsgebäude BERN 131 – entwickelt und realisiert durch die Losinger Marazzi AG – fasziniert mit seiner ins Auge fallenden Architektur des renommierten Berner Architekturbüros Atelier 5 und seinem zentralen



Standort inmitten des Autobahndrehkreuzes Wankdorf. Die Mieterinnen und Mieter profitieren von einer herausragenden Sichtbarkeit und exzellenten Erreichbarkeit mit sämtlichen Verkehrsmitteln. Auf einer Geschossfläche von 21'000 m² werden seit Oktober 2023 die vorfabrizierten Holzelemente im Zusammenspiel mit den Betonarbeiten sukzessive eingebaut.

Nachhaltiges Holz-Hybridgebäude

Dank der Integration von Photovoltaik-Modulen auf dem Dach sowie an den Fassaden, einer aus ausschliesslich Schweizer Holz bestehenden Holzstruktur sowie dem innovativen, energieeffizienten Haustechnikkonzept in Verbindung mit Erdsonden, erzielt das Gebäude eine beeindruckend reduzierte CO₂-Bilanz während seiner Erstellung und ermöglicht einen minimierten Energiebedarf im Betriebsmodus. Die Verwendung von 100 % Schweizer Holz, das zu rund 98 % aus dem Kanton Bern und sogar teilweise aus den Wäldern der Burgergemeinde Bern stammt, trägt darüber hinaus zu einem angenehmen Raumklima bei. Das Gebäude wird mit dem SNBS-Zertifikat Gold ausgezeichnet.

Einblick in den Vermietungsprozess

Die Vermietung der Dienstleistungsflächen schreitet voran und allmählich erwacht das sich im Bau befindliche Gebäude BERN 131 zum Leben. Die Von Graffenried AG Vermarktung hat erfolgreich zwei bedeutende Ankermieter gewonnen, die ab Februar 2025 ihre neuen Arbeitsstätten beziehen beziehungsweise mit den individuellen Mieterausbauten beginnen werden.

Derzeit finden weitere aussichtsreiche Gespräche mit potenziellen Mieterinnen und Mietern statt. Diese Mietinteressenten werden unverzüglich in das Projekt einbezogen, es werden Baustellenbegehungen durchgeführt und mietvertragliche Angelegenheiten erörtert. Gemeinsam mit den Mietinteressenten suchen wir nach massgeschneiderten Lösungen und streben einen ansprechenden Mietermix für die noch verfügbaren Mietflächen im ersten bis vierten Obergeschoss an.

Um den optimalen Mieter zu identifizieren, bedient sich die Von Graffenried AG Vermarktung nicht nur herkömmlicher Vermarktungsinstrumente, sondern greift ebenfalls auf ihre umfangreiche Kundendatenbank zurück. Diese ermöglicht eine gezielte Suche und fördert die Entstehung von Synergien.

Nachhaltigkeit als zwingende Notwendigkeit

Welche Implikationen ergeben sich, wenn man in ein derart nachhaltiges und fortschrittliches Neubauprojekt einzieht?

Das Thema Nachhaltigkeit gewinnt an Relevanz für Mietinteressenten, die eine mittel- oder langfristige Klimastrategie verfolgen. Klimaneutralität hat viele Facetten und so wird auch dem Arbeitsplatz eine grosse Bedeutung beigemessen, weshalb es gilt, diesen ökologisch zu optimieren.

Im Kontext einer nachhaltigen Flächengestaltung entstehen Überlegungen zu neuen Arbeitsformen wie hybride Arbeitsplätze und gemeinsam genutzte Sitzungszimmer sowie zu Parkierlösungen. Einerseits ist ein Ziel, Mitarbeitende



(Fortsetzung auf Seite 2)



VON GRAFFENRIED GRUPPE

(Fortsetzung von Seite 1)

wieder vermehrt für die Arbeit in Büroräumlichkeiten zu begeistern. Dabei hilft eine moderne, schöne und nachhaltige Arbeitsumgebung deutlich. Andererseits stehen Effizienzfragen im Vordergrund, für die optimale Lösungen gesucht werden. Somit spielen Nachhaltigkeit und Flächenqualität eine massgebliche Rolle in der gegenwärtigen Arbeitsplatzplanung. Die aktuelle Nachfrage zeigt auf, dass zumeist ein Gesamtpaket gesucht wird, bei dem möglichst wenige Kompromisse eingegangen werden müssen.

Entwicklungsstandort Bern Wankdorf

Nicht nur das Projekt BERN 131 nimmt Gestalt an, sondern auch das Projekt WankdorfCity 3, das die Entstehung eines Arbeits- und Wohnquartiers umfasst; es wird bis zum Jahr 2029 fertiggestellt.

Weiter komplettiert der Neubau des Bürogebäudes des Schweizerischen Nationalfonds, der neben dem bereits existierenden Bürogebäude «Twist again» errichtet wird, das gesamte neu entstehende Areal WankdorfCity. Dieser Mix garantiert Lebendigkeit und Bekanntheit. Das kontinuierlich wachsende Angebot an Wohn-, Gastronomie- und Freizeitmöglichkeiten, zusammen mit dem Ausbau der Buslinie, die ab 2029 eine optimale Erschliessung des Gebäudes BERN 131 gewährt, stellt einen erheblichen Mehrwert für sämtliche Beschäftigte im gesamten Wankdorf-Areal dar.



Giulietta Tellenbach
giulietta.tellenbach@graffenried-liegenschaften.ch

PRIVATBANK

Kann eine «kleine» Privatbank im Institutionellen Asset Management für Schweizer Aktien mit den Besten mithalten?

Die Vermögensverwaltung für institutionelle Kunden ist ein hart umkämpfter Markt. Um in diesem Geschäft erfolgreich zu sein, müssen viele Faktoren zusammenpassen. Insbesondere braucht es Kompetenz in der Finanzanalyse und Erfahrung im Portfolio Management.

Der weltweit grösste Vermögensverwalter BlackRock verwaltet Kundengelder im Umfang von USD 9'101 Mrd. Die UBS inkl. Credit Suisse schafft es auf rund USD 5'530 Mrd. Die zweit- und drittgrössten Schweizer Vermögensverwaltungsbanken Pictet und Julius Bär verfügen immerhin noch über rund CHF 638 Mrd. respektive CHF 441 Mrd. Kundenvermögen.

Die grossen Asset Manager bieten ihre Dienstleistungen weltweit an. Dabei stehen bei ihnen die grossen institutionellen Kunden sowie auch grosse Privatkunden, sogenannte «High Net Worth Individuals» im Fokus. Das Produktangebot der globalen Asset Manager deckt in der Regel das gesamte Spektrum von Aktien, Obligationen und Immobilien in allen Regionen ab. Selbstverständlich versuchen auch sie, die besten Produkte mit der besten Performance anzubieten.

Wie kann sich die Privatbank Von Graffenried AG in diesem Markt behaupten? Die Grössenunterschiede sind eindrücklich und nehmen tendenziell weiter zu. Wenn beispielsweise die Finanzmärkte um 1 % steigen, nimmt das verwaltete Vermögen bei Blackrock um USD 91 Mrd. zu. Selbstverständlich kann die Privatbank Von Graffenried AG aufgrund ihres fokussierten Angebots nicht mit den führenden globalen Vermögensverwaltern verglichen werden. Die Privatbank Von Graffenried AG betreut Kundengelder im Umfang von rund CHF 3,6 Mrd. Trotz des Grössenunterschieds können wir auf eine erfolgreiche Entwicklung als Vermögensverwaltungsbank zurückblicken. Als Privatbank im Familienbesitz liegt unser Fokus auf einem persönlichen und hochstehenden Service für unsere Kunden. Dies gilt sowohl für unsere Aktivitä-

ten im Private Banking als auch im Bereich Institutionelles Asset Management. Das Asset Management nimmt innerhalb der Bank einen hohen Stellenwert ein und beinhaltet neben dem Portfolio Management, den Schweizer-Aktien-Fonds und -Mandaten auch den GR Immobilien Schweiz Fonds.

Das Fondsmanagement für Schweizer Aktien ist ein wichtiger Bestandteil im Asset Management der Bank. Seit vielen Jahren gelingt es dem Von Graffenried Team für Schweizer Aktien, Mehrwert für unsere Kunden zu generieren sowie neue, auch grosse Pensionskassen-Mandate zu gewinnen.

Unserem Fonds-Team ist es in den vergangenen Jahren gelungen, überdurchschnittliche Renditen zu erzielen. So erzielten sowohl der hauptsächlich in Large Caps investierte GR Aktien Schweiz wie auch der GR Aktien Schweiz Small & Mid Caps Fonds über mehrere Jahre eine stabile Outperformance. Die Small & Mid Caps sind eine für Anleger interessante Nische, in der unsere eigene Unternehmensanalyse und profunde Kenntnisse der Unternehmen einen grossen Mehrwert erzielen können. Für ein erfolgreiches Fondsmanagement, wie es von der Privatbank Von Graffenried AG erfolgreich umgesetzt wird, sind folgende Aspekte von zentraler Bedeutung:

- Profunde Kenntnisse und Expertise im Bereich Schweizer Aktien
- Erfahrenes Fonds-Team mit eigener Unternehmensanalyse (Aktien-Research)

(Fortsetzung auf Seite 3)



VON GRAFFENRIED GRUPPE

(Fortsetzung von Seite 2)

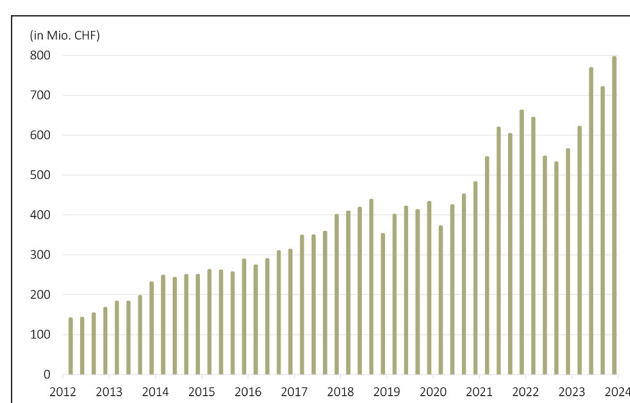
- Direkte Umsetzung der Analyse in den Anlagefonds und Kundenmandaten
- Anlagephilosophie und Anlageprozess werden aus Überzeugung umgesetzt
- Risikokontrollierter Investitionsansatz mit übergeordnetem Ziel einer Überrendite bei tieferem Risiko
- Nachhaltigkeitsaspekte werden systematisch in den Investitionsprozess integriert

Was wir erreicht haben:

- Performance:
- GR Aktien Schweiz Small & Mid Caps: Outperformance über 1, 2, 3, 5, 10 Jahre
 - GR Aktien Schweiz: Outperformance über 1, 2, 3, 5, 10 Jahre
- Ratings:
- Morningstar Rating **** für GR Aktien Schweiz Small & Mid Caps
 - Morningstar Rating **** für GR Aktien Schweiz
 - Nachhaltigkeit: AA Rating von MSCI für beide Fonds, ESG Score jeweils über Benchmark
- Assets:
- CHF 800 Mio. im GR Aktien Schweiz und im GR Aktien Schweiz Small & Mid Caps sowie in institutionellen Mandaten
 - Wovon neues Mandat CHF 150 Mio. Schweizer Small & Mid Caps seit April 2023

folgreich weiterentwickeln. Mit den von uns verwalteten Vermögenswerten ist es uns in den vergangenen Jahren regelmässig gelungen, die jeweiligen Vergleichs-Indices zu übertreffen. Wir können heute sagen, dass die Privatbank Von Graffenried AG im Markt als erfolgreiche Asset Managerin für Schweizer Aktien wahrgenommen wird.

Entwicklung der Assets under Management Aktien Schweiz Fonds und institutionelle Mandate bei der Privatbank Von Graffenried AG



[GR Aktienfonds - Graffenried-Bank](#)



[GR Immobilien Schweiz - Graffenried-Bank](#)



Die Privatbank Von Graffenried AG und ihr Aktien-Schweiz-Team kann in der Disziplin «Institutionelle Vermögensverwaltung Aktien Schweiz» mit den Besten im Markt mithalten und sich er-

Adrian Peter
adrian.peter@graffenried-bank.ch

KOMPETENZZENTRUM STIFTUNGEN

Von der operativen Stiftung zur Vergabestiftung – ein Anschauungsbeispiel

Das Kompetenzzentrum Stiftungen der Von Graffenried Gruppe hatte im vergangenen Jahr den Auftrag, eine operative Stiftung in eine reine Vergabestiftung umzuwandeln.

Die Stiftung Brunnadere-Huus, eine auf Personen mit leichten kognitiven Beeinträchtigungen ausgerichtete Organisation, übertrug ihren operativen Betrieb auf die Stiftung Tannacker und wirkt seither als Vergabestiftung. Dabei bezweckt sie unter anderem die Unterstützung von sozialen und therapeutischen Einrichtungen für Behinderte durch die Ausrichtung von Vergabungen. Wir zeigen auf, was es bei dieser Umwandlung zu bedenken galt und wie sich der Prozess gestaltete.

Die Stiftung Brunnadere-Huus

Die Stiftung Brunnadere-Huus, im Handelsregister des Kantons Bern erst 2001 als Stiftung eingetragen, doch bereits viele Jahr-

zehnte als Verein tätig, verfügte über 25 vom Kanton Bern bewilligte Wohn- und Arbeitsplätze und ist Eigentümerin von zwei Betriebsliegenschaften im Brunnadere-Quartier in Bern. Vor dem Hintergrund der Einführung der Subjektfinanzierung in der Behindertenhilfe im Kanton Bern (bis anhin galt die Objektfinanzierung, die behördlichen Gelder gingen somit an die Institutionen anstatt – wie neu – direkt an die Betroffenen), entschied sich der Stiftungsrat, den Betrieb mit sämtlichen Verpflichtungen (u. a. Betreuungsverträge und Arbeitsverträge) auf die Stiftung Tannacker zu übertragen, die ihrerseits an den Standorten Moosseedorf

(Fortsetzung auf Seite 4)



VON GRAFFENRIED GRUPPE

(Fortsetzung von Seite 3)

und Bärswil erwachsene Menschen mit einer Beeinträchtigung begleitet. Die Stiftung Tannacker führt somit heute ihren dritten Standort in den Liegenschaften der Stiftung Brunnadere-Huus und bezahlt hierfür einen Mietzins.

Die Änderung des Zweckartikels

Die Stiftung Brunnadere-Huus hatte gemäss den geltenden Statuten (auszugsweise) folgenden Zweck: *«Die Stiftung bezweckt die Errichtung, den Betrieb und die Unterstützung von sozialen und therapeutischen Einrichtungen für Behinderte, insbesondere den Betrieb des «Brunnadere-Huus» und der dazugehörigen «Villa Faltenglück».* Da nach der Ausgliederung des Betriebes dem Teilzweck «Betrieb von sozialen und therapeutischen Einrichtungen» nicht mehr nachgelebt werden konnte, war eine Änderung des Zweckartikels angezeigt. Grundsätzlich kann gemäss Art. 86 Abs. 1 ZGB der Aufsichtsbehörde eine Änderung des Stiftungszwecks beantragt werden, wenn der ursprüngliche Zweck «eine ganz andere Bedeutung oder Wirkung erhalten hat, so dass die Stiftung dem Willen des Stifters offenbar entfremdet worden ist». Dank differenzierter Argumentation des Kompetenzzentrums Stiftungen der Von Graffenried Gruppe in Zusammenarbeit mit dem Stiftungsrat gelang es erfolgreich, den Stiftungszweck wie folgt anzupassen: *«Die Stiftung bezweckt die Unterstützung von sozialen und therapeutischen Einrichtungen für Behinderte durch die Ausrichtung von Vergabungen».* Was auf den ersten Blick trivial wirken mag, ist in Tat und Wahrheit keine Selbstverständlichkeit, sind doch die Aufsichtsbehörden – in diesem Fall die Bernische BVG- und Stiftungsaufsicht (BBSA) – äusserst zurückhaltend bei der Genehmigung der Änderung von Stiftungszwecken.

Die Aufrechterhaltung der Steuerbefreiung

Neben der zustimmenden Haltung der Aufsichtsbehörde war ebenso unerlässlich, dass die kantonale Steuerverwaltung dem neuen Zweck die Steuerbefreiung zusprach. Gemeinhin gilt, dass Stiftungen, die öffentliche oder gemeinnützige Zwecke verfolgen, für den Gewinn und das Kapital, die ausschliesslich und unwiderruflich diesen Zwecken gewidmet sind, von der Steuerpflicht befreit sind. Nach Praxis der Steuerverwaltung müssen Stiftungen, die Infrastrukturen zum Betreiben eines Heimes für Menschen mit Beeinträchtigungen zur Verfügung stellen, für die Gewährung einer Steuerbefreiung insbesondere folgende Voraussetzungen erfüllen: a) das Heim muss bis anhin selbst betrieben worden sein, b) die Liegenschaft muss an eine steuerbefreite Organisation vermietet werden, c) es dürfen keine überhöhten Mietzinse verlangt werden (u. a. ist dies sichergestellt durch die Erhebung eines Mietzinses in der Höhe der gestützt auf die Gesundheitsgesetzgebung des Kantons Bern festgesetzten Infrastrukturbeiträge) und d) allfällige zusätzliche Vergabungen sind an steuerbefreite juristische Personen zu richten.

Da vorliegend sämtliche Voraussetzungen erfüllt waren, entband die Steuerverwaltung die Stiftung Brunnadere-Huus weiterhin wegen Verfolgung öffentlicher Zwecke von der Steuerpflicht.

Eine «Win-win-win-Situation»

Durch die bewilligte Zweckänderung sowie die weiterhin gewährte Steuerbefreiung kann die Stiftung Brunnadere-Huus auch künftig einen wesentlichen Beitrag für die Allgemeinheit leisten. Damit gewinnen alle: die Menschen mit einer Beeinträchtigung, die beteiligten Stiftungen, aber auch der Staat, der die ihm angedachte Aufgabe auslagern kann.

Giorgio Albisetti
giorgio.albisetti@graffenried-liegenschaften.ch

Vertrauen verbindet.

VON GRAFFENRIED GRUPPE

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

VON GRAFFENRIED IMMOBILIEN

Marktgass-Passage 3, Postfach, 3001 Bern
Telefon +41 31 320 57 11, info@graffenried-liegenschaften.ch,
www.graffenried-immobilien.ch

VON GRAFFENRIED RECHT

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

PRIVATBANK VON GRAFFENRIED AG

Spitalgasse 3, 3011 Bern
Telefon +41 31 320 52 22, bank@graffenried-bank.ch,
www.graffenried-bank.ch

Nidaugasse 35, 2501 Biel–Bienne
Telefon +41 32 328 73 52, biel@graffenried-bank.ch,
www.graffenried-bank.ch

VON GRAFFENRIED AG TREUHAND

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

Hardturmstrasse 101, 8005 Zürich
Telefon +41 44 273 55 55, info@graffenried-treuhand.ch,
www.graffenried-treuhand.ch