VON GRAFFENRIED
GRUPPE

BACKGROUND

EINE KUNDENINFORMATION DER VON GRAFFENRIED GRUPPE

PRIVATBANK

«Wir sind die persönlichste Privatbank Berns …»

… so lautet die Vision der Privatbank Von Graffenried. Sie stellt gelebte Realität und unseren täglichen Anspruch dar. In einer Welt, die zunehmend digitaler und anonymer wird, setzen wir ganz bewusst auf Nähe, Vertrauen und Kontinuität. Unsere Kundinnen und Kunden stehen im Zentrum unseres Handelns. Sie sollen sich bei uns nicht nur gut beraten, sondern auch verstanden und wertgeschätzt fühlen.

Eines unserer zentralen Differenzierungsmerkmale ist die persönliche Ansprechperson: Jede Kundin und jeder Kunde hat bei uns eine feste Bezugsperson, die die individuellen Bedürfnisse kennt und langfristig begleitet. Sollte diese einmal nicht verfügbar sein, ist der Stellvertreter ebenfalls bekannt. So stellen wir sicher, dass unsere Kunden jederzeit kompetent und vertrauensvoll betreut werden.

Im Vermögensverwaltungsgeschäft ist die persönliche und direkte Kommunikation ein wichtiger Erfolgsfaktor. Deshalb erreichen unsere Kundinnen und Kunden ihre Beraterin oder ihren Berater über deren direkte Telefonnummer – ohne Umwege über Hotlines oder zentrale Servicestellen. Diese Erreichbarkeit schafft Nähe und ermöglicht schnelle, unkomplizierte Lösungen. Diese wiederum sind durch die kurzen Entscheidungswege innerhalb der Privatbank Von Graffenried sichergestellt.

Engagierte Mitarbeitende bilden die Voraussetzung für auf Vertrauen basierende, langjährige Kundenbeziehungen. Viele von ihnen blicken auf eine langjährige Tätigkeit bei der Privatbank Von Graffenried zurück. Diese Mitarbeitendenbindung sorgt für Stabilität, Erfahrung und ein grosses Verständnis für die Anliegen unserer Kundschaft. Sie ist auch Ergebnis unserer Unternehmenskultur, die auf Wertschätzung, Vertrauen und persönlicher Entwicklung basiert.

Als Teil der Von Graffenried Gruppe befindet sich die Privatbank Von Graffenried im Eigentum der gleichnamigen Familie, die nicht anonym im Hintergrund agiert, sondern aktiv Verantwortung übernimmt. Diese persönliche Inhaberschaft ermöglicht langfristiges, nachhaltiges Denken und Verlässlichkeit.

Die Privatbank Von Graffenried setzt bewusst auf Qualität statt Quantität. Die Anzahl Kunden pro Kundenberatenden ist limitiert. So bleibt ausreichend Zeit für individuelle Beratung. Unsere Kundenberaterinnen und -berater begleiten ihre Kundschaft häufig über viele Jahre hinweg. Daraus ergeben sich oftmals auch persönliche Beziehungen. Viele Familien begleiten wir seit Jahrzehnten – von der ersten Kontoeröffnung bis zur Nachfolgeplanung. Diese generationenübergreifende Verbundenheit ist für uns Ausdruck des Vertrauens und gelebter Partnerschaft.

Um unserer Vision getreu dem Wortsinn auch visuell Ausdruck zu verleihen, haben wir den Berner Illustrator, Grafikdesigner und Art Director Dominic Beyeler beauftragt, ein Kunstwerk zu schaffen. Dominic Beyeler lebt und arbeitet in Uebeschi. Das Bild mit dem Schriftzug *«am persönlichsten»* hängt heute gut sichtbar in unserer Kundenzone. Es steht zudem für unsere Werte: einfach, echt und engagiert.

Unsere Kundschaft am persönlichsten zu betreuen und zu begleiten ist unser Anspruch, den wir Tag für Tag leben wollen.

Für ein persönliches Gespräch steht Ihnen unser Kundenberaterteam gerne zur Verfügung:

www.graffenried-bank.ch/ueber-uns/team.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Simon Wyss
simon.wyss@graffenried-bank.ch

RECHT

Hypotheken zurückzahlen: Das müssen Sie wissen

Wird eine Hypothek zurückbezahlt, wird die Pfandsicherheit an den Schuldner zurückübertragen. Zu den Pfandsicherheiten zählen vor allem Schuldbriefe. Selbst wenn die Hypothek amortisiert wird, sollte man Schuldbriefe nicht unbedingt löschen.

Wer ein Grundstück kauft, kann den Kaufpreis in der Regel nicht sofort vollständig aus eigenen Mitteln finanzieren. Man nimmt deshalb finanzielle Hilfe in Form von Darlehen in Anspruch. Solche gewähren vorwiegend Banken und Versicherungen, aber auch Privatpersonen.

Pfandsicherheit
Zur Sicherstellung von Hypothekardarlehen verpfändet der Eigentümer dem Geldgeber sein Grundstück. Es wird also ein Grundpfandrecht zugunsten des Darlehensgebers (Gläubiger) errichtet und im Grundbuch eingetragen. Schuldner eines Grundpfandrechts ist zwar meist der Eigentümer des verpfändeten Grundstücks; ausnahmsweise kann auch ein Dritter Schuldner sein. Dies ist beispielsweise der Fall, wenn der Grundeigentümer sein Grundstück als Sicherheit für eine fremde Schuld zur Verfügung stellt. Zu denken ist etwa an einen Vater, der auf diese Weise die Geldschuld seiner Tochter absichert. Man spricht hier von einem Drittpfand.

Schuldbrief
Weit verbreitet für die Sicherstellung von Hypothekardarlehen ist der Schuldbrief, der als Grundpfandrecht im Grundbuch eingetragen wird. Für die Errichtung eines Schuldbriefs bedarf es der öffentlichen (notariellen) Beurkundung. Man unterscheidet zwei Arten von Schuldbriefen: den Papier-Schuldbrief und den Register-Schuldbrief.

Papier-Schuldbrief
In den ersten 100 Jahren nach der Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) im Jahr 1912 konnten Schuldbriefe nur papiermässig ausgestellt werden. Papier-Schuldbriefe sind als physische Wertpapiere ausgestaltet und müssen deshalb sorgfältig aufbewahrt werden. Als Gläubiger gilt derjenige, der den Schuldbrief rechtmässig erworben hat – so beim Inhaber-Schuldbrief – oder derjenige, auf dessen Name der Schuldbrief ausgestellt bzw. übertragen worden ist.

Die Übertragung des Gläubigerrechts erfolgt durch eine schriftliche Übertragung auf dem Wertpapier selber (Indossament). Wenn ein Schuldbrief nicht mehr auffindbar ist, muss dieser durch ein Gericht kraftlos erklärt werden, was Kosten verursacht.

Register-Schuldbrief
Seit dem 1. Januar 2012 gibt es nun eine zweite Art des Schuldbriefs. So ist es seither möglich, den Schuldbrief als Register-Schuldbrief im Grundbuch einzutragen. Register-Schuldbriefe werden nicht mehr physisch ausgestellt. Das Gläubigerrecht wird allein durch den Grundbucheintrag dokumentiert. Folglich gilt derjenige als rechtmässiger Gläubiger, der als solcher im Grundbuch eingetragen ist.

Es ist möglich, einen Papier-Schuldbrief in einen Register-Schuldbrief umzuwandeln. Dazu bedarf es der Zustimmung des Grundeigentümers und der am Schuldbrief berechtigten Person.

Amortisation der Hypothek
Bei blossen Teilrückzahlungen (Amortisationen) des Hypothekardarlehens erfolgt in der Regel keine Änderung am Schuldbrief, da dieser noch immer für die Restsumme als Pfand dient. Möglich wäre jedoch, dass jede Abzahlung im Grundbuch – und beim Papier-Schuldbrief zusätzlich auf dem physischen Titel – vermerkt wird (Art. 852 ZGB). In der Praxis ist dieses Verfahren allerdings mit derart viel Aufwand und Kosten verbunden, dass man es nur selten durchführt. In der Regel vertraut man dabei auf die Korrektheit des Gläubigers.

Theoretisch besteht das Risiko einer Doppelzahlung, nämlich wenn der Gläubiger eines Schuldbriefs von beispielsweise nominell 500'000 Franken den Titel mit ebendiesem Betrag an einen Dritten überträgt, obschon der Schuldner bereits eine Teilrückzahlung von 300'000 Franken geleistet hat.

Rückzahlung der Hypothek
Wird das Darlehen vollständig amortisiert, erhält der Grundeigentümer den Papier-Schuldbrief zurück. Nun erfolgt auf der Rückseite des Titels eine Übertragung (Indossament) seitens des Gläubigers auf den Namen des Grundeigentümers. Bei einem Inhaber-Schuldbrief, der ja auf keinen bestimmten Namen lautet, genügt bereits die Übergabe des Titels an den Grundeigentümer. Beim Register-Schuldbrief erfolgt die Übertragung des Gläubigerrechts auf den Grundeigentümer durch die Eintragung seines Namens im Grundbuch. Dazu bedarf es einer schriftlichen Erklärung des bisherigen Gläubigers.

Keine Löschung des Grundpfandrechts
Bei einer vollständigen Rückzahlung der Hypothek wird das Grundpfandrecht, also der Schuldbrief, im Grundbuch in der Regel nicht gelöscht. So kann er nämlich in einem späteren Zeitpunkt für ein weiteres Darlehen, beispielsweise bei der Dachsanierung, erneut als Sicherheit eingesetzt werden. Dadurch können Kosten für eine Neuerrichtung gespart werden.

Prof. Dr. iur. Roland Pfäffli
roland.pfaeffli@graffenried-recht.ch

Dr. iur. Mascha Santschi Kallay
mascha.santschi@epartners.ch

VON GRAFFENRIED
GRUPPE

IMMOBILIEN

Die Von Graffenried AG Liegenschaften geht voran

Immobilien sind für einen erheblichen Teil des Energie- und Ressourcenverbrauchs in der Schweiz verantwortlich. Als zentrale Akteure in diesem Umfeld tragen Immobilienbewirtschaftungen eine besondere Verantwortung, nachhaltige Entwicklungen aktiv mitzugestalten. Der Wandel hin zu einem nachhaltigeren Betrieb von Immobilien erfordert von allen Beteiligten klare Zielsetzungen und damit einhergehende Massnahmenpläne. Die Von Graffenried AG Liegenschaften hat sich deshalb entschieden, Teil des *Swiss Triple Impact (STI) Programms* zu werden – einer Initiative von *B Lab Schweiz*, die Unternehmen dabei unterstützt, ihre Nachhaltigkeitsziele systematisch mit der Agenda 2030 der UNO für eine nachhaltige Entwicklung zu verknüpfen.

Der STI-Prozess beginnt mit einer strukturierten Analyse der Einflussmöglichkeiten eines Unternehmens und führt über die Definition klarer, messbarer Ziele zu einer konkreten Roadmap, die als Grundlage für die Nachhaltigkeitsarbeit im Unternehmen dient. Für uns war dieser strukturierte Ansatz besonders wertvoll, um unsere bereits bestehenden Nachhaltigkeitsbestrebungen zu schärfen, zu priorisieren und mit nationalen sowie internationalen Zielsystemen in Einklang zu bringen.

Im Rahmen des Programms haben wir drei ambitionierte Wirkungsziele formuliert, die sowohl unsere Verantwortung gegenüber der Umwelt als auch gegenüber unseren Mitarbeitenden unterstreichen.

Nachhaltigkeitsziel 1: Reduktion des Energieverbrauchs
Bis 2030 streben wir in enger Zusammenarbeit mit den Eigentümerschaften eine Reduktion des jährlichen Energieverbrauchs (Scope 1, 2 und 3) der durch uns bewirtschafteten Liegenschaften um kumulativ 16 % gegenüber dem Basisjahr 2025 an. Damit leisten wir einen gezielten Beitrag zu den nachhaltigen Entwicklungszielen Klimaschutz, nachhaltige Städte und bezahlbare, saubere Energie.
Diese Reduktion soll durch ökonomisch abgestützte, differenzierte Massnahmen entlang des gesamten Lebenszyklus der Liegenschaften erfolgen – von der Optimierung der Betriebsführung über die Sensibilisierung der Nutzenden bis hin zur aktiven Förderung erneuerbarer Energien.

Nachhaltigkeitsziel 2: Biodiversität in der Stadt fördern
Nachhaltigkeit endet für uns nicht bei der Energieeffizienz. Städte bieten grosses Potenzial zur Förderung der Biodiversität – sofern Flächen sinnvoll genutzt und aufgewertet werden. Daher werden wir bis 2030 zwischen 2,5 und 3 Hektaren naturnahe Lebensräume bei den von uns bewirtschafteten Grundstücken im städtischen Kontext schaffen. Dieses Ziel trägt direkt zur Erhaltung von Ökosystemen sowie allgemein zum Klimaschutz bei.

Ein besonderer Fokus liegt dabei auf dem Erhalt der Artenvielfalt: Durch die gezielte Förderung unterschiedlicher Lebensräume für Pflanzen, Insekten, Vögel und Kleinsäuger leisten wir einen aktiven Beitrag zum Schutz gefährdeter Arten. Dabei arbeiten wir eng mit unseren Eigentümerinnen und Eigentümern sowie der öffentlichen Hand zusammen, dies mit dem Ziel, einen ökologischen Mehrwert und lebenswertere urbane Räume für heutige und künftige Generationen zu schaffen.

Nachhaltigkeitsziel 3: Stärken der beruflichen Kompetenzen mit Blick auf zukünftige Anforderungen
Um die Beschäftigungs- und Anpassungsfähigkeit unserer Mitarbeitenden in der Immobilienbranche längerfristig zu sichern, investieren wir gezielt in die Weiterbildung der beruflichen Kompetenzen sowohl im fachlichen als auch im sozial-methodischen Bereich. Als verantwortungsvolle Arbeitgeberin gestalten wir damit aktiv eine nachhaltige, chancengerechte Arbeitswelt und leisten dadurch einen wichtigen Beitrag zu den nachhaltigen Entwicklungszielen der UNO im Bereich der Bildung und Arbeitstätigkeit.

Nachhaltigkeit als integraler Bestandteil der Strategie
Der STI-Prozess hat uns gezeigt, wie wichtig ein strukturierter, datenbasierter Zugang zu nachhaltiger Entwicklung ist. Die klare Ausrichtung an den nachhaltigen Entwicklungszielen der UNO hilft dabei, die Relevanz und Dringlichkeit der gesetzten Ziele intern wie extern zu kommunizieren – und sie im Alltag konsequent zu verfolgen. Gleichzeitig unterstützt das Programm den Dialog mit Partnern, Eigentümerinnen und Eigentümern sowie mit anderen Stakeholdern, die allesamt zunehmend mehr Wert auf Transparenz und Wirkung legen. Mit der Teilnahme am ***Swiss Triple Impact Programm*** wollen wir nicht nur unsere Verantwortung wahrnehmen, sondern auch ein Signal an die Branche senden: Es braucht konkrete Ziele, messbare Fortschritte und eine gemeinsame Haltung, um die Herausforderungen der Zukunft zu meistern.

SWISS
triple impact
DIRECTORY LEADER

Hinweis: Weitere Projekte der Von Graffenried Gruppe zu Themen der Nachhaltigkeit finden sich auf der Webseite der Klimaplattform der Wirtschaft unter:

www.klimaplattform.ch/mitglieder/von-graffenried-gruppe

Yves Blatti
yves.blatti@graffenried-hr.ch

VON GRAFFENRIED
GRUPPE

IMMOBILIEN

Wechsel in der Geschäftsleitung der Von Graffenried Bissig Architekten AG per 1.1.2026

Es ist soweit: Mike Anthamatten wird wie vorgesehen seine Führungsrolle als Co-CEO der Von Graffenried Bissig Architekten AG per 1. Januar 2026 abgeben. Die Leitung übernimmt auf diesen Zeitpunkt Andrej Bissig, dipl. Architekt ETH/SIA.

Mike Anthamatten leitete die Von Graffenried AG Architektur während 15 Jahren alleine und seit dem Zusammenschluss mit der Burkard Bissig & Partner AG zwei weitere Jahre gemeinsam mit Andrej Bissig in einem Co-CEO-Modell.

An dieser Stelle danken wir Mike Anthamatten für seinen ausgezeichneten Einsatz, seine langjährige Firmentreue und die unternehmerische Weitsicht. Mike Anthamatten hat einen gewichtigen Anteil an der strategischen Ausrichtung sowie der erfolgreichen Entwicklung unseres Architekturbüros.

Wir freuen uns, auch künftig auf die Dienste von Mike Anthamatten, der dieses Jahr sein 35. Dienstjubiläum feiert, zählen zu dürfen. Mike Anthamatten wird bei der Von Graffenried Bissig Architekten AG vorerst weiterhin als Leiter des Baumanagements wirken. Zusätzlich wird Mike Anthamatten wie bis anhin als Bauherrenvertreter und Bauberater tätig sein.

Andrej Bissig wird ab 1. Januar 2026 die alleinige Leitung der Von Graffenried Bissig Architekten AG übernehmen, wir gratulieren herzlich.

Mike Anthamatten

Andrej Bissig

Giorgio Albisetti
giorgio.albisetti@graffenried-liegenschaften.ch

Vertrauen verbindet.

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

VON GRAFFENRIED AG KOMPETENZZENTRUM STIFTUNGEN
Zeughausgasse 18, 3011 Bern
Telefon +41 31 320 57 55
info@graffenried-stiftungen.ch, www.graffenried-stiftungen.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 AG 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, 3011 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