VON GRAFFENRIED
GRUPPE

November 2026

BACKGROUND

EINE KUNDENINFORMATION DER VON GRAFFENRIED GRUPPE

PRIVATBANK

Von Graffenried Immobilien SICAV: Die Zukunft beginnt im Bestand

Was macht eine Immobilie langfristig zukunftsfähig? Während früher vor allem die Lage und allenfalls noch die Gebäudeattraktivität beurteilt wurden, kommt mittlerweile eine weitere wichtige Frage hinzu: Wie klimaverträglich ist das Gebäude heute und wie lässt es sich über die kommenden Jahre dekarbonisieren?

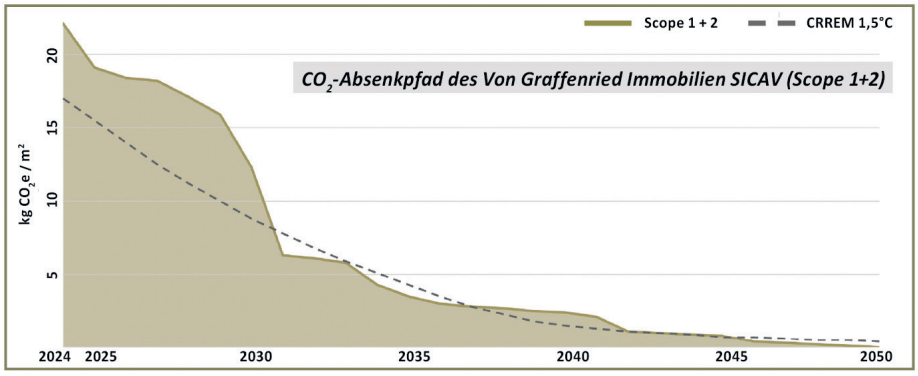
Vor zwei Jahren durften wir Ihnen im BACKGROUND unseren Immobilienfonds, die Von Graffenried Immobilien SICAV, vorstellen. Im Zentrum standen unsere Anlagestrategie, der Fokus auf hochwertige Wohnimmobilien im Espace Mittelland und ein langfristiger Anlagehorizont. Daran hat sich nichts geändert. Gerade die langfristige Ausrichtung verpflichtet uns jedoch, den Bestand nicht nur zu bewirtschaften, sondern aktiv weiterzuentwickeln. Die Dekarbonisierung des Portfolios ist deshalb ein wichtiger Teil unserer langfristigen Strategie.

Das Ziel ist klar: Wir wollen die Treibhausgasemissionen unseres Portfolios kontinuierlich reduzieren und bis spätestens 2050 Netto-Null erreichen. Der entscheidende Punkt ist dabei jedoch nicht das formulierte Ziel, sondern der Weg dorthin. Und dieser ist bei jeder Liegenschaft ein anderer. Ein Gebäude in städtischem Umfeld stellt uns vor andere Herausforderungen als eine Liegenschaft in Agglomerationslage. Während sich bei einzelnen Liegenschaften eine Erdsonden-Wärmepumpe anbietet, ist bei anderen der Anschluss an das Fernwärmenetz die sinnvollere Wahl. Auch die Gebäudehülle spielt eine wichtige Rolle: Welcher Zeitpunkt ist der richtige für neue Fenster? Wann lohnt sich eine Fassadensanierung? Ist eine energetische Verbesserung von Dach oder Kellerdecke sinnvoll oder ist eine umfassendere Sanierung die effektivste Lösung?

Solche Fragen lassen sich nicht mit einer Standardlösung beantworten. Für jede Liegenschaft wurde eine individuelle Dekarbonisierungsstrategie entwickelt. Gemeinsam mit dem Beratungsunternehmen Alphaprop haben wir auf Basis der Energiedatenerhebung 2023/2024 einen CO_2-Absenkpfad entworfen. Dieser zeigt auf, wie die geplanten Investitionen in Heizsysteme und Gebäudehüllen die Emissionen über die kommenden Jahre reduzieren und gleichzeitig in die DCF-Bewertungen des Portfolios einfliessen, so dass sowohl die energetischen als auch die wirtschaftlichen Auswirkungen angemessen berücksichtigt werden.

In die Berechnungen einbezogen werden geplante Sanierungen, Verbesserungen an der Gebäudehülle und der schrittweise Ersatz fossiler Heizsysteme durch erneuerbare Energielösungen. Gleichzeitig fliesst in die Planung ein, dass Strom und Fernwärme künftig zunehmend klimafreundlicher werden und sich dadurch auch die Emissionsbilanz unserer Immobilien verbessert. So wird aus einem langfristigen Nachhaltigkeitsziel ein konkreter Fahrplan für die Weiterentwicklung des Portfolios und eine wichtige Grundlage für zukünftige Investitionsentscheide.

Bis 2030 streben wir gegenüber 2024 eine Reduktion der CO_2-Emissionen um 25 % an, bis 2040 um 67 %. Gleichzeitig soll der Anteil erneuerbarer Energien im Portfolio bis 2040 auf mindestens 50 % steigen. Entscheidend ist dabei ein ausgewogenes Vorgehen. Investitionen müssen sowohl einen ökologischen Mehrwert schaffen als auch wirtschaftlich tragfähig bleiben. Welchen Beitrag leisten sie zur Reduktion der CO_2-Emissionen der Liegenschaft und zur CO_2-Bilanz des Portfolios? Wie wirken sie sich auf die langfristige Qualität und den Wert der Immobilie aus? Und wann ist der optimale Zeitpunkt für eine Umsetzung?



Bei einem grösseren Portfolioobjekt in der Stadt Fribourg steht beispielsweise demnächst eine Erneuerung der Versorgungsleitungen an. Gleichzeitig drängt sich aufgrund des Alters der bestehenden Ölheizungen deren Ersatz auf.

(Fortsetzung auf Seite 2)

(Fortsetzung von Seite 1)

Aufgrund der Gegebenheiten und des vorgesehenen Sanierungskonzepts haben wir uns für den Anschluss an das Fernwärmenetz entschieden. Allein diese Massnahme dürfte die CO_2-Emissionen des Gesamtportfolios um über 10 % reduzieren. Solche Potenziale werden bereits im Rahmen der Due Diligence analysiert und fliessen direkt in unsere Investitions- und Akquisitionsentscheide ein.

Der Weg zu Netto-Null beginnt deshalb nicht erst beim Neubau, sondern bereits im Bestand. Mit der Von Graffenried Immobilien SICAV verfolgen wir mehr als die Reduktion der Emissionen des Portfolios. Wir wollen Immobilienwerte schaffen, die auch in Zukunft attraktiv, wertbeständig und generationentauglich sind. Weitere Informationen zu unserem Immobilienfonds finden Sie über den QR-Code.

Disclaimer:

Der Inhalt dieses Beitrags stellt auf keinen Fall eine Aufforderung, ein Angebot oder eine Empfehlung für den Kauf oder Verkauf von Fondsanteilen oder für eine wie auch immer geartete Transaktion im Zusammenhang mit dem in diesem Beitrag erwähnten Finanzinstrument dar. Die Angaben stellen weder Entscheidungshilfen für wirtschaftliche, finanzielle, rechtliche, aufsichtsrechtliche, steuerliche, buchhalterische oder andere Fragen dar, noch dürfen allein aufgrund dieser Angaben Anlage- oder sonstige Entscheidungen gefällt werden. Potenziellen Investoren wird empfohlen, sich von Fachpersonen beraten zu lassen, bevor sie Anlageentscheidungen treffen.

Sämtliche Prospekte und Informationen können bei der Fondsleitung und beim Asset Manager bezogen werden.

Luca Degiorgi
luca.degiorgi@graffenried-sicav.ch

KOMPETENZZENTRUM STIFTUNGEN

Von Fördergesuchen und Pferdeställen: Der Alltag im Stiftungsmanagement

Das Kompetenzzentrum Stiftungen der Von Graffenried Gruppe betreut zahlreiche gemeinnützige Förderstiftungen. Der Alltag im Stiftungsmanagement wird von aussen oft als ruhig, strukturiert und von idealistischen Zielen geprägt wahrgenommen. Doch hinter den Kulissen zeigt sich ein deutlich komplexeres Bild: Die Tätigkeit bewegt sich in einem herausfordernden Spannungsfeld zwischen Verantwortung, regulatorischen Vorgaben, begrenzten Ressourcen und gelegentlichen Kuriositäten.

Der Stiftungsalltag stellt das Kompetenzzentrum Stiftungen vor diverse Herausforderungen. Dazu zählen die Erfüllung des Stiftungszwecks in Beachtung des Stifterwillens, zunehmende regulatorische Anforderungen sowie der Umgang mit begrenzten Ressourcen – verbunden mit dem berechtigten Wunsch des Stiftungsrats nach möglichst tiefen Verwaltungskosten. Dieser Spannungsbogen verlangt ein hohes Mass an Organisationsfähigkeit, strukturiertes Arbeiten und eine konsequente Priorisierung im Tagesgeschäft.



Seiltanz zwischen Stifterwillen, regulatorischen Vorgaben und begrenzten Ressourcen

Zum Kern des Stiftungsalltags gehört die Prüfung einer Vielzahl von Fördergesuchen. Die Digitalisierung der Gesuchsprozesse durch die Einreichung per Online-Formular hat wesentlich dazu beigetragen, die Abläufe effizienter zu gestalten und eine strukturierte Grundlage für die Beurteilung der Projektanträge zu schaffen.

Dennoch bleiben vielfältige Herausforderungen bestehen. So sehen sich einige Förderstiftungen mit einer sehr hohen Anzahl an Gesuchen konfrontiert, deren beantragte Summen das verfügbare Budget deutlich übersteigen. Andere stehen vor der Aufgabe, inhaltlich komplexe Förderthemen zu beurteilen. Wieder andere Stiftungen müssen trotz eines eng definierten Stiftungszwecks geeignete Förderpartner identifizieren, um diesem Zweck tatsächlich nachleben zu können.

Darüber hinaus sind die regulatorischen Anforderungen zu beachten, insbesondere die Vorgaben der zuständigen Aufsichtsbehörde sowie der kantonalen Steuerverwaltung. Für das Kompetenzzentrum Stiftungen ist es selbstverständlich, die jährliche Berichterstattung an die zuständige Aufsichtsbehörde fristgerecht, vollständig und in hoher inhaltlicher Qualität einzureichen.

Verschiedene Anspruchsgruppen und persönliche Begegnungen

Das Stiftungsmanagement ist in besonderem Mass durch die Zusammenarbeit mit unterschiedlichen Anspruchsgruppen geprägt. Dazu zählen neben Stifterinnen und Stiftern, Stiftungsratsmitgliedern und Aufsichtsbehörden auch Gesuchstellende, Projektpartner sowie externe Fachpersonen. Diese Vielfalt an Perspektiven und Interessen macht die Tätigkeit anspruchsvoll und zugleich auch ausgesprochen facettenreich.

(Fortsetzung auf Seite 3)

(Fortsetzung von Seite 2)

Der regelmässige Austausch mit den verschiedenen Anspruchsgruppen eröffnet immer wieder neue Sichtweisen und fördert ein vertieftes Verständnis für unterschiedlichste Anliegen und gesellschaftliche Fragestellungen. Besonders bereichernd sind dabei die persönlichen Begegnungen: Gespräche mit engagierten Projektverantwortlichen, Einblicke in innovative Initiativen oder der direkte Kontakt mit Menschen, die von Förderprojekten profitieren, verleihen der täglichen Arbeit eine zusätzliche, sinnstiftende Dimension.

Kuriositäten aus dem Stiftungsalltag und horizonterweiternde Einblicke
Neben der alltäglichen Arbeit bringt der Stiftungsalltag immer wieder unerwartete Momente mit sich. So sehen wir uns mit Aufgaben konfrontiert, die alles andere als gewöhnlich sind.

Ein Beispiel aus dem vergangenen Jahr: Die stiftungseigenen Pferde aus einem Nachlass hatten kurzfristig für einen erheblichen organisatorischen Aufwand gesorgt, da innert kürzester Zeit die Unterbringung in einem neuen Stall sowie eine fachgerechte Betreuung sichergestellt werden mussten. Ein anderes Beispiel waren Haftungsfragen bei Wanderwegen im stiftungseigenen Wald.

Nicht selten eröffnen Förderanträge – etwa im Bereich der Forschung oder Gesundheit – zudem Einblicke in innovative und zukunftsweisende Themenfelder. Im Rahmen unserer Tätigkeit können wir strategische Projekte und Initiativen begleiten, die zur nachhaltigen Wirkung im Sinne des Stiftungszwecks führen.

Impulsgeber für Förderstiftungen
Die Tätigkeit im Stiftungsmanagement ist ebenso abwechslungsreich wie anspruchsvoll. Trotz der zahlreichen administrativen Aufgaben und gelegentlicher bürokratischer Hürden, die mitunter zeitintensiv sein können, bereitet die Arbeit grosse Freude. Auch dürfen wir von den unterstützten Organisationen regelmässig viel Wertschätzung erfahren. So kommt es vor, dass Menschen, die viel Herzblut in ihr Projekt investieren, bei einem positiven Vergabebescheid zu Tränen gerührt sind.

Es ist dem Kompetenzzentrum Stiftungen ein grosses Anliegen, die betreuten Förderstiftungen professionell, umsichtig und zugleich persönlich zu begleiten. Darüber hinaus verstehen wir uns als Impulsgeber für ihre Weiterentwicklung – sei es im Rahmen von Digitalisierungsprojekten oder bei der Ausarbeitung und Schärfung von Förderkriterien.

Silvia Schönfelder
silvia.schoenfelder@graffenried-stiftungen.ch

TREUHAND

Nachzahlung in die Säule 3a

Wer nicht jedes Jahr den vollen Betrag in die Säule 3a einzahlen konnte, hat neu mehr Spielraum. Seit 2025 können Beitragslücken unter bestimmten Voraussetzungen nachträglich geschlossen werden – erstmals ist dies ab 2026 möglich. Für die Vorsorgeplanung ist das attraktiv, weil zusätzliche Einzahlungen in die Säule 3a steuerlich abzugsfähig sind.

Was neu möglich ist
Ein Einkauf in die Säule 3a kommt nur infrage, wenn im Einkaufsjahr der ordentliche Beitrag vollständig geleistet wurde und sowohl im **Einkaufsjahr** als auch im **Lückenjahr** ein **AHV-pflichtiges Einkommen** vorlag. Lücken, die durch Erwerbspausen aufgrund von Aus- und Weiterbildungen sowie Elternzeiten entstanden sind, können nicht geschlossen werden, wenn in diesen Jahren kein AHV-pflichtiges Erwerbseinkommen oder Erwerbsersatzeinkommen (z. B. Mutterschaftsentschädigung) erzielt wurde. Eingekauft werden können nur **Lücken ab dem Jahr 2025** und nur **innerhalb von zehn Jahren**. Pro Jahr kann insgesamt höchstens der sogenannte «kleine» Säule 3a-Betrag eingekauft werden, selbst wenn mehrere Lücken bestehen. Eine einzelne Jahreslücke darf zudem nur mit einer einzigen Zahlung geschlossen werden. Wer eine Lücke nur teilweise schliesst, kann den Restbetrag später nicht mehr einkaufen.

Praxisbeispiele:

Beispiel 1: Eine erwerbstätige Person zahlt im Jahr 2025 nichts in die Säule 3a ein, obwohl sie dazu berechtigt gewesen wäre. Im Jahr 2026 zahlt sie den ordentlichen Maximalbeitrag von CHF 7‘258 vollständig ein. Die Person kann somit für 2025 zusätzlich den maximal zulässigen Einkaufsbetrag der kleinen Säule 3a vornehmen.

Beispiel 2: Eine erwerbstätige Person hat in den Jahren 2025 und 2026 je nur einen Teilbetrag einbezahlt (jeweils CHF 3‘000). Im Jahr 2027 möchte diese Person beide Lücken auffüllen. Das ist grundsätzlich möglich, aber im Jahr 2027 insgesamt nur bis zum maximal zulässigen Einkaufsbetrag der kleinen Säule 3a (Annahme: Höchstabzug 2027 entspricht dem Höchstabzug 2026 von CHF 7‘258). Vorliegend wäre eine Einzahlung von CHF 8‘516 erforderlich, um beide Lücken vollständig zu schliessen (max. zulässig sind jedoch nur CHF 7‘258). Sinnvoll wäre somit, im Jahr 2027 nur das Jahr 2025 vollständig einzukaufen (CHF 4‘258) und mit dem Jahr 2026 noch zuzuwarten. Ansonsten gehen CHF 1‘258 verloren (CHF 8‘516 ./. CHF 7‘258) und können nachträglich nicht mehr einbezahlt werden (vgl. Beispiel 3).

(Fortsetzung auf Seite 4)

(Fortsetzung von Seite 3)

Beispiel 3: Eine erwerbstätige Person schliesst die Lücke des Jahres 2025 (Einzahlung von CHF 3‘000 im Jahr 2025, analog Beispiel 2) im Jahr 2027 nur teilweise mit CHF 2‘000. Der verbleibende Rest von CHF 2‘258 (CHF 7‘258 ./. CHF 3‘000 ./. CHF 2‘000) kann später nicht nochmals für dasselbe Jahr eingekauft werden, weil pro Jahresbeitragslücke nur ein einziger Einkauf zulässig ist.

Beispiel 4: Eine bis anhin erwerbstätige Person nimmt ab 2025 eine längere Auszeit und erzielt in den Jahren 2025 bis 2027 kein AHV-pflichtiges Einkommen (weder Lohn noch Taggelder). In diesen Jahren zahlt sie nichts in die Säule 3a ein. Ab 2028 nimmt sie ihre Erwerbstätigkeit wieder auf und zahlt den ordentlichen Maximalbeitrag vollständig ein. Trotz der offensichtlichen Lücke kann sie für die Jahre 2025 bis 2027 keinen Einkauf vornehmen, weil sie damals gar nicht beitragsberechtigt war. Ohne AHV-pflichtiges Einkommen besteht keine Einkaufsberechtigung.

Worauf zu achten ist
Sobald eine Altersleistung aus der Säule 3a bezogen wurde, ist ein Einkauf nicht mehr möglich. Ein Vorbezug für Wohneigentum (WEF) schadet dagegen für sich allein nicht. Er kann aber nicht über einen späteren Einkauf zurückbezahlt werden. Eine Verteilung über mehrere Jahre ist nicht möglich (vgl. Praxisbeispiele). Mit einem Einkauf können hingegen Lücken von mehreren Kalenderjahren geschlossen werden.

In welchem Jahr kann ich die Nachzahlung von den Steuern abziehen?
Den eingekauften Betrag können Sie erst im Folgejahr des Einkaufs in der Steuererklärung angeben (dito ordentlicher Beitrag).

Beispiel 5: Eine erwerbstätige Person zahlt 2026 den maximal zulässigen ordentlichen Beitrag von CHF 7‘258 ein und schliesst zusätzlich die Lücke aus dem Jahr 2025 im ebenfalls maximal zulässigen Rahmen von CHF 7‘258. Den Steuerabzug von insgesamt CHF 14‘516 kann sie erst im Kalenderjahr 2027 in der Steuererklärung 2026 angeben. Der Einkauf zählt hier – genauso wie der ordentliche Beitrag – für das Steuerjahr 2026.



Handlungsbedarf
Die neue Einkaufsmöglichkeit in die Säule 3a schafft zusätzliche steuerliche Planungschancen. Sie ist aber an klare Voraussetzungen gebunden. Wer einen Einkauf plant, sollte zuerst prüfen, ob seit 2025 überhaupt echte Beitragslücken entstanden sind und ob in den betreffenden Jahren eine Beitragsberechtigung bestand. Ebenso sinnvoll ist eine kurze Überprüfung der Begünstigtenordnung, besonders bei Heirat, Scheidung, Kindern, Konkubinat oder im Rahmen einer Nachlassplanung. Auf dieses Thema wurde im vorliegenden Artikel jedoch nicht näher eingegangen. Für eine Beratung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Pascal Dufey
pascal.dufey@graffenried-treuhand.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, Postfach, 3001 Bern
Telefon +41 31 320 59 99
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, Postfach, 3001 Bern
Telefon +41 31 320 52 22
bank@graffenried-bank.ch, www.graffenried-bank.ch

Nidaugasse 35, Postfach 1312, 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