



BACKGROUND

EINE KUNDENINFORMATION DER VON GRAFFENRIED GRUPPE

RECHT

Neues zum Stiftungsrecht – Revision 2024 und Ausblick

Am 17. Dezember 2021 verabschiedete das eidgenössische Parlament eine Stiftungsrechtsrevision, die am 1. Januar 2024 in Kraft getreten ist. Die Revision bringt gewisse Erleichterungen und ein wenig mehr Flexibilität, doch die grosse Revolution im Sinne von Liberalisierung blieb aus.

Änderungsvorbehalt für Organisation

Hauptpunkt der Revision ist die Erweiterung der Stifterrechte, indem Stifter und Stifterinnen bei der Errichtung einer Stiftung in der Stiftungsurkunde neu auch einen Änderungsvorbehalt für Organisationsänderungen vorsehen können (Art. 86a nZGB). Seit dem 1. Januar 2006 bestand bereits die Möglichkeit, dass Stifter und Stifterinnen einen Änderungsvorbehalt zum Zweck anbringen konnten, der es ihnen erlaubt, den Zweck der Stiftung anzupassen oder zu ändern. Neu kann der Änderungsvorbehalt auch die Organisation erfassen (allein oder auch zusammen mit einer Zweckänderung). Dies erlaubt den Stifterinnen und Stiftern, weitreichend in die Geschicke einer Stiftung einzugreifen und diese selbst nach der Errichtung nach ihren Vorstellungen umzugestalten. So können Stifterinnen und Stifter beispielsweise neue Stiftungsorgane einsetzen oder bestehende aufheben, die Regeln für die Wahl oder Abwahl von Stiftungsorganen neu definieren oder die Anzahl der Stiftungsratsmitglieder ändern. Sämtliche Änderungsvorbehalte, ob diese nun den Zweck oder die Organisation betreffen, unterliegen den gleichen Restriktionen:

- Erstens ist das Änderungsrecht unvererblich und unübertragbar.
- Haben zweitens mehrere Personen eine Stiftung errichtet, so können sie Änderungen nur gemeinsam verlangen.
- Drittens können Zweck- oder Organisationsänderungen nur verlangt werden, wenn seit der Errichtung oder seit der letzten vom Stifter bzw. von der Stifterin verlangten Zweck- oder Organisationsänderung mindestens 10 Jahre verstrichen sind. Von dieser neuen, zusätzlichen Vorbehaltsmöglichkeit für Organisationsänderungen können nur neu errichtete Stiftungen profitieren.

Vereinfachungen für unwesentliche Änderungen

Die Revision des Stiftungsrechts bringt auch Vereinfachungen für die unwesentlichen Änderungen der Stiftungsurkunde, wie z. B. Präzisierungen beim Destinatärskreis bei einer Vergabestiftung oder Änderungen der Formalitäten bei stiftungsinternen Verfahrensabläufen (Art. 86b ZGB). Solche unwesentlichen Änderungen sind neu möglich, sofern dies aus sachlichen Gründen als gerechtfertigt erscheint und keine Rechte Dritter beeinträchtigt werden. Bisher wurden für solche Änderungen triftige sachliche Gründe verlangt. Im Weiteren wird auch klargelegt, dass es für die Änderung der Stiftungsurkunde nicht einer öffentlichen Beurkundung

durch eine Notarin bzw. einen Notar bedarf; die Änderung erfolgt vielmehr durch eine Verfügung der Aufsichtsbehörde oder der zuständigen Bundes- oder Kantonsbehörde (Art. 86c ZGB).

Stiftungsaufsichtsbeschwerde

Schliesslich wurde für die Stiftungsaufsichtsbeschwerde eine ausdrückliche Rechtsgrundlage geschaffen (Art. 84 Abs. 3 ZGB). Das Gesetz nennt in einer abschliessenden Liste die beschwerdeberechtigten Personen. Darunter fallen Begünstigte oder Gläubiger der Stiftung, der Stifter, Zustifter sowie ehemalige und aktuelle Stiftungsratsmitglieder, die ein Interesse daran haben, dass die Verwaltung der Stiftung mit Gesetz und Stiftungsurkunde in Einklang steht.



Schweizer Trust und Schweizer Familienstiftung?

Im Dezember 2023 hat der Ständerat und im Februar 2024 der Nationalrat gegen die Einführung eines Schweizer Trusts entschieden und eine entsprechende Motion abgeschrieben. Mit dem parlamentarischen Tod des Schweizer Trusts wurde die Forderung erhoben, dass im Gegenzug die Schweizer Familienstiftung gestärkt werden soll, wie dies bereits Ständerat Thierry Burkart mit seiner Motion «Die Schweizer Familienstiftung stärken – Verbot der Unterhaltsstiftung aufheben» verlangt hat. Ziel der Motion ist, Art. 335 ZGB aufzuheben, so dass künftig auch Familienunterhaltsstiftungen möglich sein werden, die heute unzulässig sind. Ob diese Forderung politisch eine Chance haben wird, gilt es abzuwarten: «Affaire à suivre».

*Christoph Zubler
christoph.zubler@graffenried-recht.ch*



VON GRAFFENRIED GRUPPE

PRIVATBANK

Vorstellung «Von Graffenried Immobilien SICAV»

Im März 2020 hat die Privatbank Von Graffenried den Immobilienfonds «Von Graffenried Immobilien SICAV» lanciert. Seither konnte das Gefäss kräftig wachsen. Aktuell werden Immobilien im Umfang von rund CHF 250 Mio. gehalten. Und das Wachstum soll weitergehen.

Im Jahr 2020, mitten in der Corona-Pandemie, hat die Privatbank Von Graffenried AG den SICAV-Immobilienfonds lanciert. SICAV steht für «Société d'Investissement à Capital Variable», eine Investmentgesellschaft mit variablem Kapital. Dabei handelt es sich – ähnlich wie bei der Aktiengesellschaft – um eine juristische Person. Bei der SICAV sind jedoch Kapital und Anzahl Aktien nicht fix. Damit kann für das Wachstum über Kapitalerhöhungen regelmässig neues Eigenkapital gewonnen werden.

Sacheinlage als Start

Die Familie von Graffenried ermöglichte mittels einer Sacheinlage den erfolgreichen Start des Immobilienfonds. Bei einer Sacheinlage gibt eine private oder juristische Person ihre Immobilien in den Fonds und erhält anstelle von Kapital entsprechende Anteilscheine. Mit diesem Vorgehen kann die Person oder das Unternehmen indirekt in Immobilien investiert bleiben, ohne die entsprechenden Risiken und Aufwände allein tragen zu müssen.

Das eingebrachte Objekt an der Bondelistrasse 50-54 in Wabern wurde in den letzten Jahren total saniert. Die 96 Wohnungen überzeugen neben dem hohen Ausbaustandard durch die bestens erschlossene Lage und die Weitsicht ins Grüne. Zudem wurden die Liegenschaften mit einer PV-Anlage bestückt. Der gewonnene Strom wird über einen Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV) direkt in den Gebäuden verwendet.

Know-how innerhalb der Gruppe

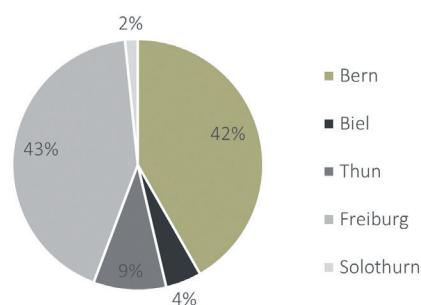
Nach erfolgreicher Lancierung konnte das Gefäss in den letzten vier Jahren auf mittlerweile 20 Liegenschaften mit total rund CHF 250 Mio. Verkehrswert anwachsen (Stand April 2024). Die mehr als 600 Wohnungen werden zurzeit alle von der Von Graffenried AG Liegenschaften bewirtschaftet, teilweise mit lokaler Unterstützung einer Drittfirma für die Freiburger Objekte. Die übergreifende Bewirtschaftung innerhalb der Gruppe ermöglicht es uns, die Objekte sehr nahe zu begleiten und ein effizientes Asset- und Portfoliomanagement zu betreiben.

Neben der Bewirtschaftung greifen wir auch regelmässig auf das Know-how der übrigen Gruppengesellschaften zurück. Von Graffenried Recht unterstützt uns bei Ankäufen und bei baujuristischen Fragestellungen, die Von Graffenried Bissig Architekten AG steht uns bei bautechnischen Aufgaben zur Seite und die Von Graffenried AG Treuhand hilft bei AHV-Abrechnungen oder Mehrwertsteuerthemen.

Regionaler Fokus als USP

Bei der Akquisition von Liegenschaften und Projekten achten wir bewusst auf die Lage- und Objektqualitäten. Der geografische Fokus liegt auf dem Espace Mittelland mit den Ballungszentren

Bern, Freiburg, Solothurn, Thun und Neuenburg. Zurzeit liegt der grösste Teil der Bestandsimmobilien in den Regionen Bern und Freiburg (vgl. Grafik).



Der Immobilienfonds besteht heute fast ausschliesslich aus reinen Wohngebäuden. Grundsätzlich wäre es möglich, in alle Nutzungsarten zu investieren. In den vergangenen Jahren waren jedoch die Risiken bei Wohnliegenschaften deutlich niedriger als bei Gewerbe- und Büroobjekten. Dementsprechend sind auch die Renditen ein wenig tiefer als bei risikoreicheren Objekten. Dennoch konnte die Ausschüttung des Von Graffenried Immobilien SICAV von CHF 1.35 pro Anteil im Jahr 2021 auf CHF 1.80 pro Anteil im Jahr 2023 gesteigert werden. Da der Immobilienfonds besteuert wird, fallen für die Anlegerschaft in der Regel weder Vermögenssteuern auf den Anteilscheinen noch Einkommenssteuern auf den Ausschüttungen an.

Immobilienentwicklung

Im Sommer 2023 hat die FINMA dem Fonds eine Ausnahmegewilligung erteilt, mit der bis zu 10 % des Fondsvolumens in Grundstücke ohne baubewilligte Projekte investiert werden können. Damit besteht die Möglichkeit, Bauland zu akquirieren und darauf Projekte zu entwickeln und zu realisieren.

Im Moment sind Entwicklungsprojekte in Ittigen und Freiburg in Planung. An beiden Standorten befinden wir uns in der frühen Projektierungsphase und in engem Austausch mit den Bewilligungsbehörden. Beide Projekte werden die Realisierung von jeweils rund 30 bis 35 Wohnungen an guter Lage ermöglichen. Dabei setzen wir auf einen breiten Wohnungsmix mit Qualitäten entsprechend den örtlichen Gegebenheiten.

Bereits weiter fortgeschritten ist unser Bauprojekt in Bellach. Direkt angrenzend an die Stadt Solothurn entsteht ein siebenstöckiger Wohnturm mit 35 Wohnungen, Kita und Coiffeur. Das Gebäude wird Minergie-Eco zertifiziert und kann voraussichtlich

(Fortsetzung auf Seite 3)



VON GRAFFENRIED GRUPPE

(Fortsetzung von Seite 2)

im Frühling 2025 bezogen werden. Die altersgerechten 2,5- und 3,5-Zimmer-Wohnungen entstehen in unmittelbarer Nachbarschaft zum sich ebenfalls im Bau befindenden Alters- und Pflegezentrum Hofgarten. Dadurch können durch die Mieterschaft auch Dienstleistungen wie Wäscheservice, Mahlzeitendienst etc. bezogen werden.



Wenn Sie weitere Informationen über den Von Graffenried Immobilien SICAV erhalten möchten, gelangen Sie mit folgendem QR-Code auf die Website des Immobilienfonds. Darauf sind unter anderem die einzelnen Liegenschaften und die letzten Jahresberichte abrufbar.

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 zu den wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Folgen einer etwaigen Investition beraten zu lassen, bevor sie Anlageentscheidungen treffen.

Der Emissionsprospekt, der Verkaufsprospekt inkl. Fondsvertrag, der vereinfachte Prospekt bzw. das Basisinformationsblatt sowie die Jahresberichte können bei der Fondsleitung (Solutions & Funds) und beim Asset Manager (Privatbank Von Graffenried AG) bezogen werden.

Luca Degiorgi
luca.degiorgi@graffenried-bank.ch



IMMOBILIEN

Die duale Rolle städtischer Zentren: Bern zwischen Tourismus und lokalem Leben

Bern, von Touristinnen und Touristen geliebt und von Bernerinnen und Bernern gelebt, steht im Mittelpunkt einer Diskussion über die Zukunft seiner Altstadt. Der Einladung von BernCity und der Von Graffenried AG Liegenschaften zu einem Informationsabend im Bellevue Palace Grand Hotel Bern am 2. Mai 2024 folgten rund 110 Gäste, allesamt Eigentümerinnen und Eigentümer im Altstadtperimeter. Den Anwesenden wurde ein vertiefter Einblick in die Tourismusedwicklung und die zukünftige Vision der Stadt geboten.

Nachhaltige Tourismusedwicklung in Bern

Manuela Angst, CEO von Bern Welcome, betonte in ihrem Vortrag die Bedeutung einer nachhaltigen Tourismusedwicklung, um die Balance zwischen dem touristischen Interesse und dem lokalen Leben zu wahren. Bern verzeichnete 2023 über eine Million Logiernächte, wobei zwei Drittel der Gäste aus geschäft-



Manuela Angst, CEO von Bern Welcome

lichen Gründen die Stadt besuchten und ihre Reisen oft mit einem Wochenendaufenthalt verbunden haben. Diese Art von Tourismus, auch als Pleasure-Reisen bekannt, nimmt zu und wird in Bern positiv aufgenommen, da diese Besuchenden dazu neigen, lokale Produkte zu konsumieren und die Berner Kultur zu respektieren. Die Auszeichnung als UNESCO-Weltkulturerbe macht die malerische Altstadt zu einer beliebten Tourismusedestination, von der die Hotellerie, die Gastronomie, der Detailhandel, der öffentliche Verkehr und letztlich der gesamte Kanton profitieren. Dennoch warnte Manuela Angst vor den potenziellen negativen Auswirkungen des Tourismus, wie steigende Preise, zunehmende Umweltverschmutzung und der Verlust lokaler Identität. Bern sei, anders als Schweizer Städte wie Luzern oder Interlaken, jedoch noch weit entfernt vom bedrohlichen Massentourismus und

(Fortsetzung auf Seite 4)



VON GRAFFENRIED GRUPPE

(Fortsetzung von Seite 3)



Michael Friedli, Vorsitzender der Geschäftsleitung der Von Graffenried AG Liegenschaften

benötige derzeit keine regulierenden Massnahmen. Zusammenfassend überwiegen für Manuela Angst die Chancen des Tourismus, wobei es Ziel sein muss, die Berner Altstadt als einen lebendigen Ort für Anwohnende zu erhalten.

Podiumsdiskussion

Franziska Hügli von Hügli Consulting eröffnete nach Manuela Angsts Einführung eine Podiumsdiskussion mit Vertretern von BernCity, Von Graffenried AG Liegenschaften und Bern Welcome. Michael Friedli, Vorsitzender der Geschäftsleitung der Von Graffenried AG Liegenschaften, betonte die Bedeutung eines qualitätsorientierten Tourismus für Bern, der ein ausgewogenes Verhältnis zwischen den Bedürfnissen der Touristinnen und Touristen und jenen der Einwohnerinnen und Einwohner ermöglichen würde. Anna Bähni, Co-Geschäftsführerin von BernCity, sprach über den Balanceakt, die Berner Altstadt nicht zu einem Museum werden zu lassen und gleichzeitig einer Übernutzung entgegenzuwirken. Die Dynamik und Nutzung einer Stadt verändern sich mit der Zeit; so habe sich zum Beispiel die Rathausgasse in den letzten Jahren zu einer wahren Gastronomiegasse entwickelt. Solche Veränderungen seien normal, jedoch bedürfe es begleitend einer guten Kommunikation.

Die Diskussion beleuchtete auch Fragen zur kommerziellen Nutzung der Altstadt, zur Entwicklung des Einzelhandels und der Büroflächen sowie zur Parkplatzsituation. Trotz der steigenden Konkurrenz durch den Onlinehandel betonten die Diskussionsteilnehmenden die Notwendigkeit eines vielfältigen und attraktiven Angebots in der Altstadt. Leere Schaufenster gelte es unbedingt zu vermeiden und stattdessen besser Zwischennutzungskonzepte zu realisieren. Der starke Onlinehandel drücke teils die Mietzinse für Ladenflächen, anders sei es jedoch bei Büroflächen in der Innenstadt. Diese seien anders als noch vor ein paar Jahren sehr begehrt und wären leicht zu vermieten.



Anna Bähni, Co-Geschäftsführerin von BernCity

Fazit

Um eine nachhaltige Tourismusentwicklung zu gewährleisten, sind enge Partnerschaften zwischen der Stadt Bern, den Tourismusorganisationen und der Bevölkerung unerlässlich. Bern strebt danach, die Chancen des Tourismus zu nutzen, während es gleichzeitig die Herausforderungen angeht, um das besondere Lebensgefühl der Stadt zu bewahren und ein harmonisches Zusammenleben von Einheimischen und Reisenden zu ermöglichen.

Aimée Grimm
aimee.grimm@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