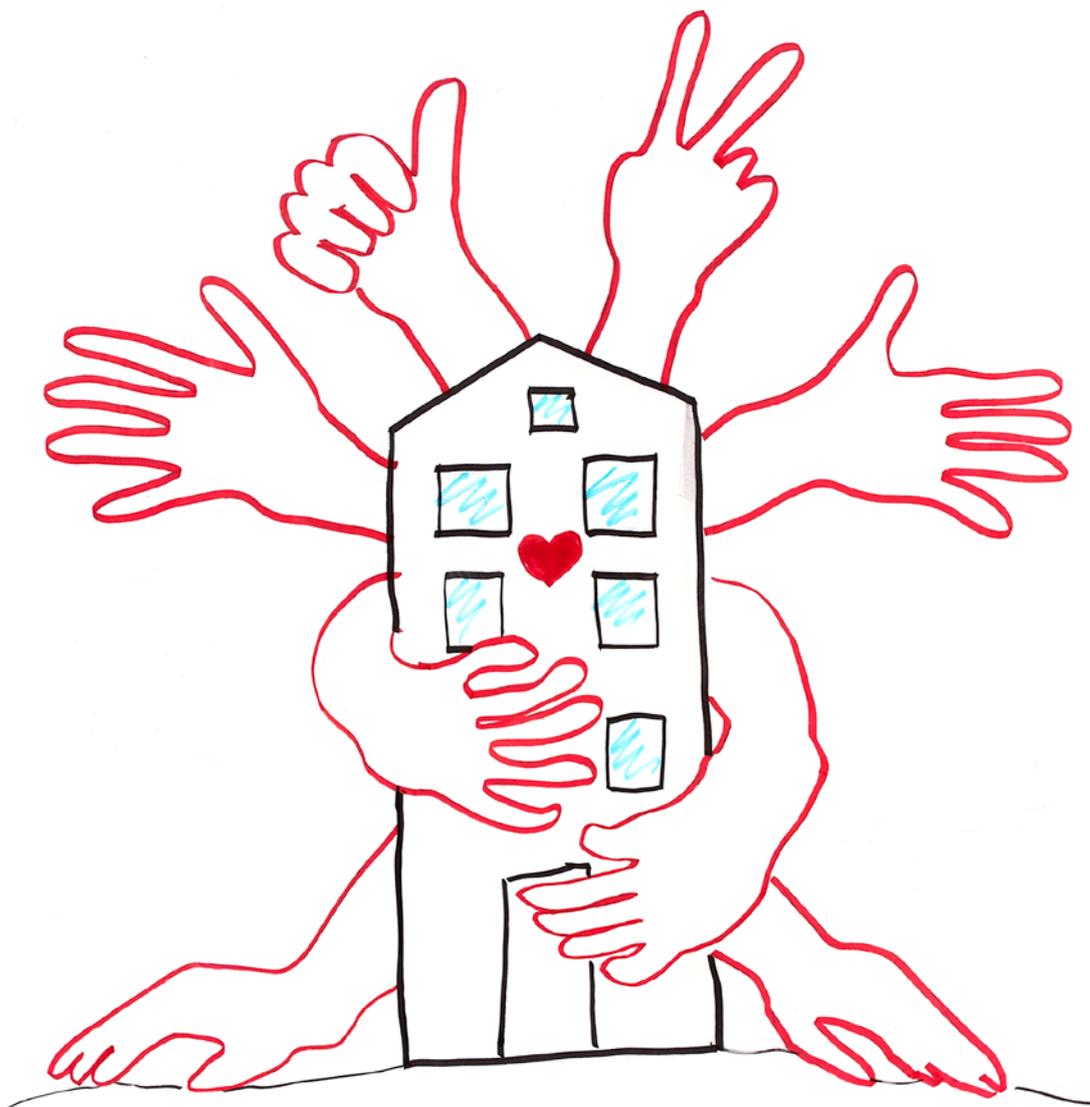


Geschäftsbericht 2018/19



01 – Inhalt



THEMA	SEITE
01 – Inhalt	2
02 – Unternehmensportrait	3
03 – Jahresbericht	4
04 – Social Impact Bericht	5
05 – Neubauprojekt Stiftung Töpferhaus: «Haus für Menschen» in Suhr	6
06 – Neubauprojekt Nathalie Stiftung: Heilpädagogische Schule und Internat für Kinder und Jugendliche mit Autismus in Gümligen	10
07 – Eröffnung: Geras Pflegehotel in Sutz-Lattrigen	14
08 – Neuer Holzbau: Stiftung Aarhus in Gümligen	16
09 – Übersicht Immobilien mit sozialem Nutzen	18
10 – Unternehmensstrategie und soziale Wirkung	20
11 – Corporate Governance	22
12 – Verwaltungsrat und Geschäftsführung	23
13 – Kontakt	24

02 – Unternehmensportrait

Die Impact Immobilien AG investiert in Immobilien für Sozialinstitutionen und schafft so erschwinglichen Wohn- und Lebensraum und damit einen sozialen Nutzen in der Schweiz.

Die Impact Immobilien AG kauft, entwickelt und baut Immobilien für soziale und öffentliche Institutionen in der Schweiz und vermietet diese Liegenschaften langfristig zu erschwinglichen Konditionen.

Soziale Institutionen finden in der Impact Immobilien AG einen zuverlässigen und erfahrenen Partner mit Immobilien-Kompetenz, der sozial und langfristig ausgerichtet ist.

Die Investoren der Impact Immobilien AG sind gemeinnützige Stiftungen und Private, die einen sozialen Nutzen bewirken und eine dem Zweck angemessene finanzielle Rendite erzielen wollen. Die Impact Immobilien AG und ihre Aktionärinnen und Aktionäre streben explizit keine Profitmaximierung an.



Hinweis zur Titelseite:

Anlässlich der ordentlichen Generalversammlung der Impact Immobilien AG am 21. September 2018 beim Verein Mobile Basel, hat Frau Monika Plüss, verantwortlich für Koordination und Betreuung im Haus Leonhard, sehr eindrücklich und mit einem selber gezeichneten Bild ebenso anschaulich über ihre tägliche Arbeit und das geplante Neubauprojekt berichtet. Sie erklärt ihr Bild wie folgt: «Unser neues Wohnhaus in den Ziegelhöfen für Menschen mit psychischen Schwierigkeiten soll ein stabiles Fundament haben. Es muss sozial, ideell und materiell gut abgestützt sein. Es soll ein Ort der Geborgenheit und Sicherheit sein und gleichzeitig freundlich, offen und einladend. Zuversicht, Vertrauen und der Friede Gottes bilden das schützende Dach. Damit das gelingt, braucht es viele Hände und ein grosses Herz.»

03 – Jahresbericht

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir engagieren uns für erschwinglichen Lebensraum von sozial schwächeren Menschen in der Schweiz und verbinden sinnvolle Investitionen mit einer konkreten sozialen Wirkung. Wir sehen unternehmerisches Handeln und sozialen Nutzen nicht als Gegensätze, sondern als verbindende Elemente im Sinne einer übergeordneten gesellschaftlichen Verantwortung.

Erfolgreiche Entwicklung dank Partnerschaft auf Augenhöhe

Wir blicken auf eine sehr erfreuliche Entwicklung im abgelaufenen Geschäftsjahr 2018/19 zurück und sind gleichzeitig dankbar für das Vertrauen, welches uns von Sozialinstitutionen, Architekten und Totalunternehmern, Gemeinden und Investoren entgegengebracht wird. Dank partnerschaftlicher Zusammenarbeit auf Augenhöhe sind nicht nur die laufenden Bauprojekte auf Kurs, sondern auch neue Projekte dazugekommen, die wir Ihnen in unserem neu gestalteten Geschäftsbericht ab Seite 6 und 10 näher vorstellen.

Eröffnung des Pflegehotels am Bielersee

Ein wichtiger Meilenstein war die pünktliche Fertigstellung des neuen Pflegehotels in Sutz-Lattrigen. Die Geras Pflegehotel AG und ihr Team sind für den Start bereit, wie Sie ab Seite 14 lesen können. Wir freuen uns mit Ihnen und drücken ganz fest die Daumen. Viel Erfolg!

Eindrücklicher Besuch

Anfangs Mai 2019 haben die Bewohnenden der Stiftung Aarhus zusammen mit Investoren der Impact Immobilien AG bei einem Besuch die Fertigung des neuen Wohnheims bei der Firma Renggli vor Ort erlebt. Eindrücklich war dabei sowohl die hochmoderne Holzelement-Fertigung der Firma Renggli, als auch das spürbare Engagement sowie die grosse Vorfreude aller Beteiligten. Erfahren Sie mehr über interessante Fakten zum Neubau und schauen Sie

sich das Video vom Besuch auf unserer neuen Webseite an. Fotografieren Sie einfach den QR-Code auf Seite 17 und Sie sind mit dabei!

Neue Partnerschaften und Projekte

Immer mehr Sozialinstitutionen fragen uns an, sie als kompetenten Partner bei der kostengünstigen und raschen Erneuerung ihrer Immobilien zu unterstützen. Besonders stolz sind wir über den Abschluss von zwei neuen Projektverträgen im letzten Jahr. So dürfen wir einerseits für die Stiftung Töpferhaus das neue «Haus für Menschen» in Suhr und andererseits für die Nathalie Stiftung die neue Heilpädagogische Schule und das Internat für Kinder und Jugendliche mit Autismus in Gümligen bauen. Um die Finanzierung dieser beiden Neubauprojekte sicherzustellen, haben wir im Februar 2019 eine Kapitalerhöhung über CHF 13.6 Mio. erfolgreich abgeschlossen und danken unseren langfristig und sozial engagierten Investoren für die Unterstützung. Wir sind zuversichtlich, mit weiteren Projekten aktiv zur dringend benötigten Erneuerung der Infrastruktur von öffentlichen und sozialen Institutionen beitragen zu können.

Marc Baumann
Präsident des Verwaltungsrates

Daniel Kusio
Geschäftsführer

04 – Social Impact Bericht

«Die Liegenschaft mit unserem LadenBistro sollte verkauft werden. Wir sind der Impact Immobilien AG sehr dankbar, dass sie in nur vier Wochen die Liegenschaft gekauft hat und nun langfristig an uns vermietet. Das gibt uns allen viel Sicherheit.»

**Kathrin Bodmer, Co-Präsidentin
Verein LadenBistro Biel-Bienne**



Mehr erschwinglichen Wohn-, Arbeits- und Lebensraum für sozial schwächere Menschen

Durch die bisherigen Investitionen in bestehende Immobilien von Sozialinstitutionen und speziell mit den aktuell im Bau und in Planung befindlichen Projekten schafft die Impact Immobilien AG gezielt Wohn-, Arbeits- und Lebensraum für sozial schwächere Menschen in der Schweiz.

Das Spektrum der sozialen Nutzung der Liegenschaften der Impact Immobilien AG ist sehr vielfältig. Es reicht von erschwinglichem, intergenerativem Wohnen, betreutem und begleitetem Wohnen für Menschen mit psychischen Herausforderungen, Wohncoaching für Menschen mit Asperger sowie Wohnen und Beschäftigung für Menschen mit schwerem Autismus, körperlichen und/oder geistigen Beeinträchtigungen, über Produktions- und Gewerbefläche für eine Sozialfirma und Praxisräumlichkeiten für ein Ärztehaus, bis hin zu einer Alterswohngruppe mit integrierter Demenzpflege und einem neuen Pflegehotel für ein erschwingliches und selbstbestimmtes Leben im Alter.

Bei jeder Investitionsentscheidung steht für die Impact Immobilien AG die Frage im Zentrum, welchen konkreten sozialen Nutzen eine Immobilie erzeugt.

Lesen Sie unseren Social Impact Bericht und erfahren Sie mehr über die soziale Relevanz und die Zusammenarbeit zwischen der Impact Immobilien AG und den verschiedenen Sozialinstitutionen.

Den Bericht
finden Sie in unserem
Online Magazin:



05 – Neubauprojekt Stiftung Töpferhaus: «Haus für Menschen» in Suhr

Das Töpferhaus – Mittendrin. In Suhr - Mitten im Quartier des südlichen Dorfteils – entsteht ein weiteres Töpferhaus. „Mittendrin“ lautet das Motto der Stiftung Töpferhaus, denn das zentrale Anliegen heisst Inklusion: Teilhabe am Leben und an der Gesellschaft durch geeignete Wohnformen, Arbeitsplätze und Gestaltungsmöglichkeiten. Mittendrin ist also nicht nur örtlich zu verstehen, sondern bezieht sich immer auch auf Menschen und Ereignisse.

Die Stiftung Töpferhaus in Aarau unterstützt Menschen mit einer psychischen Beeinträchtigung seit 1981. Die rund 180 Klientinnen und Klienten werden mit Arbeits- und Wohnangeboten und mit einer Tagesstätte in ihrer beruflichen und sozialen Integration begleitet: interdisziplinär und professionell, fokussiert auf Selbstverantwortung und Lebensqualität.



Eckdaten

Nutzung

Arbeits- und Wohnraum für Menschen mit psychischen Beeinträchtigungen

Fläche

1'740 m² Land im Baurecht der Gemeinde Suhr (80 Jahre)

Gebäude

Gebäude mit Produktion und Cafeteria im Erdgeschoss sowie 19 Studios und Büros im 1. + 2. Obergeschoss, 12 Aussenparkplätze
Stiftung Töpferhaus Aarau (www.toepferhaus.ch)

Mieterin

Unterzeichnung am 2. Oktober 2018

Projektvertrag

Mietvertrag

Laufzeit: ab Bauvollendung 15 Jahre + 10 Jahre Option

Architekten

Frei Architekten Aarau (Christian Frei und Franziska Gygax)

TU-Partner

Halter AG, Gesamtleistungen (Maik Neuhaus und Matthias Wick)

Zeitplan

Baubewilligung Herbst 2019, Realisierung ab 2020 bis Mitte 2021

Interview

Franziska Zehnder
Präsidentin Stiftungsrat



Was ist die Philosophie der Stiftung Töpferhaus und welche Ziele verfolgen Sie?

Franziska Zehnder:

Das Töpferhaus ist ein Lebens- und Arbeitsraum für Menschen mit einer psychischen Beeinträchtigung. In einer Atmosphäre von Vertrauen, Respekt und gegenseitiger Wertschätzung sollen soziale und berufliche Integration möglich werden. Unser Fokus liegt auf Selbstbestimmung und Lebensqualität.

Können Sie uns etwas genauer beschreiben, was Sie mit „Mittendrin“ oder „Inklusion“ meinen?

Daniel Aeberhard:

Nach Definition umschreibt Inklusion die Gleichwertigkeit aller Menschen, ohne dass dabei Normalität definiert wird. Normal ist vielmehr die Vielfalt, das Vorhandensein von Unterschieden. Diese Grundhaltung ist uns wichtig, wir setzen sie mit durchlässigen und dezentralen Angeboten um. Wir pflegen und fördern zielgerichtet eine unterschiedliche

Daniel Aeberhard
Geschäftsführer, Stiftung Töpferhaus



und vielfältige Zusammenarbeit. Durch Kooperationen wird Inklusion in einem weiteren Umfeld möglich. Unser neues Magazin „MITTENDRIN“ berichtet von Menschen und Ereignissen, mittendrin im Leben.

Wann kommt jemand zu Ihnen ins Töpferhaus und welche Unterstützungsangebote bietet die Stiftung konkret an?

Daniel Aeberhard:

Unsere Klienten haben vielfach einen Klinikaufenthalt hinter sich und sind zur Zeit noch in verschiedenen Lebensbereichen auf Unterstützung angewiesen. Das Töpferhaus verfügt über verschiedene Angebote in den Bereichen Wohnen, Arbeit, Tagesstätte und Administration. Aus dieser Vielfalt an Möglichkeiten können unsere Klienten die für sie passenden Angebote wählen. Unser Anliegen ist es, ihnen so viel Unterstützung wie notwendig und so viel Selbständigkeit wie möglich zu geben.

Fortsetzung Interview von Seite 7

Welches sind die besonderen Bedürfnisse und Herausforderungen von Menschen mit psychischen Beeinträchtigungen?

Franziska Zehnder:

Grundsätzlich sind die Bedürfnisse unserer Klienten die gleichen wie diejenigen aller Menschen: Eigenständig sein, Wirksamkeit und Sinnhaftigkeit erfahren, gesellschaftliche Akzeptanz, etc. Speziell ist sicher, dass die Auseinandersetzung mit der Krankheit und die Bewältigung von psychischer Beeinträchtigung Energie kostet und gesellschaftlich stigmatisiert ist. Menschen mit einer psychischen Beeinträchtigung sind eher weniger belastbar und haben grössere Schwankungen in der persönlichen Stabilität.

Das Töpferhaus produziert neben Kuchen und Cakes auch eine Vielzahl von inzwischen über Aarau hinaus bekannten Teigwaren und sogar feine Schoggi-Goldstücke, aber auch individuelle handwerkliche Produkte wie Geburtstags- oder Weihnachtskarten. Warum ist das Töpferhaus mit diesen Produkten erfolgreich?

Daniel Aeberhard:

Bei der Entwicklung von neuen Produkten legen wir den Fokus auf die Qualität. Parallel dazu wird immer auch die Herstellung analysiert: Genau definierte Arbeitsabläufe, gute Einarbeitung der Mitarbeitenden und eine übers Jahr verteilte, möglichst konstante Produktion sind wichtige Faktoren für die Lancierung eines neuen Produkts. Dank unseren zum Teil langjährigen Partnern in der Entwicklung und im Vertrieb können wir immer wieder erfolgreich neue Produkte auf den Markt bringen.



**Der Film
zum Goldstück**



«Die professionelle und unkomplizierte Arbeitsweise der Impact Immobilien AG ist für das Töpferhaus ein grosser Gewinn. Grundlage für die gute Zusammenarbeit sind das soziale Engagement, die gleichen Werte und die gegenseitige Wertschätzung.»

**Franziska Zehnder, Präsidentin Stiftungsrat
Töpferhaus**

Was sagen Menschen über das Töpferhaus, die hier Unterstützung gefunden haben und jetzt wieder ein eigenständiges und selbstbestimmtes Leben führen können?

Daniel Aeberhard:

Viele Klienten fühlen sich im Töpferhaus wohl und schätzen die Begleitung und Unterstützung. Andere wiederum entschlossen sich, das Angebot zu wechseln oder ein eigenständigeres Leben zu führen. Wir freuen uns, wenn unsere Klienten eine für sie geeignete Lösung finden.

Wie kam es zur Idee für ein neues «Haus für Menschen» in Suhr?

Franziska Zehnder:

Die Nachfrage nach Angeboten für Menschen mit einer psychischen Beeinträchtigung ist steigend und der Kanton hat dem Töpferhaus deshalb zusätzliche Plätze zugesprochen. Vor 5 Jahren machten wir uns auf die Suche nach einer geeigneten Liegenschaft und wurden in der Gemeinde Suhr fündig. Mit dem Projekt «Töpferhaus Suhr – ein Haus für Menschen», eingebunden in die geplante Quartierentwicklung der Gemeinde Suhr, eröffnen sich uns neue Möglichkeiten: Wir können unser Wohn- und Arbeitsangebot zukunftsgerichtet ausbauen, Menschen in einem attraktiven Umfeld fördern und unsere Dienstleistungs- und Produktpalette erweitern.

Die Gemeinde Suhr stellt eine eigene Landparzelle im Baurecht zur Verfügung. Welchen Beitrag wird das Töpferhaus im neuen Quartier leisten?

Daniel Aeberhard:

Mit der Quartierentwicklung Suhr Süd soll auf einem heute brachliegenden Grundstück der Gemeinde ein Begegnungsort entstehen, der eine hohe Lebensqualität bietet und den gesellschaftlichen Zusammenhalt stärkt. Das Töpferhaus mit der Cafeteria im Erdgeschoss des Neubaus wird Teil dieser Quartierentwicklung.

Wie kam es zur Zusammenarbeit mit der Impact Immobilien AG?

Franziska Zehnder:

Die Gemeinde Suhr und ich kannten die Impact Immobilien AG bereits aus früheren Kontakten. Als sich die Frage nach einem Partner für die Finanzierung des geplanten Neubaus stellte, war es deshalb naheliegend, unter anderen auch die Möglichkeit einer Zusammenarbeit mit der Impact Immobilien AG zu prüfen. Beim ersten Treffen stellte sich schnell heraus, dass sich beide Seiten eine Zusammenarbeit sehr gut vorstellen können.

Daniel Aeberhard:

Die Zusammenarbeit erleben wir angenehm, pragmatisch und lösungsorientiert. Wir profitieren von der grossen Erfahrung der Impact Immobilien AG in baulichen, ökonomischen und rechtlichen Fragen. Für das Töpferhaus ist dies eine weitere lohnende Kooperation.

Das ganze Interview
finden Sie in unserem
Online Magazin:



06 – Neubauprojekt Nathalie Stiftung: Heilpädagogische Schule und Internat für Kinder und Jugendliche mit Autismus in Gümligen

Menschen mit Autismus. Die Nathalie Stiftung wurde 1970 gegründet und betreut heute mit rund 200 Mitarbeitenden 40 Kinder und Jugendliche, 28 erwachsene Menschen, alle mit Autismus-Spektrum-Störungen und anderen neurologischen Entwicklungsstörungen. Darüber hinaus bietet sie rund 2'000 Beratungsstunden für Betroffene und deren Umfeld an.

Das heutige Schulhaus in Gümligen wurde 1974 eingeweiht. Seither wurden nur die nötigsten Instandhaltungen und kleinere Anpassungen gemacht. Heute ist das Dach nicht mehr dicht, die Elektroanlagen sind überfordert, die Wasserleitungen rosten, etc. Das Schulhaus entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen und die räumlichen Verhältnisse sind für all die Kinder und Jugendlichen viel zu eng.



Eckdaten

Nutzung

Schule und Internat für Kinder und Jugendliche mit Autismus-Spektrum-Störungen

Fläche

5'864 m² Land im Baurecht der Burgergemeinde Bern (80 Jahre)

Gebäude

Schule für 9 Klassen mit Schulküche und Mehrzweckraum, Beratungsstelle für Autismus sowie Therapiebad
Internat für 3 Wohngruppen mit je 6 Plätzen und 4 KaB-Plätze für Kinder mit ausserordentlichem Betreuungsbedarf

Mieterin

Nathalie Stiftung Gümligen (www.nathaliestiftung.ch)

Architekten

Architektur Schwyer + Marti AG, Wichtrach
(Marc Marti und Godi Schwyer)

TU-Partner

Halter AG, Gesamtleistungen (Maik Neuhaus, Raphael Burkhalter, Heinz Schmutz)

Zeitplan

Baubewilligung Herbst 2019, Realisierung ab 2020 bis Mitte 2021

Interview

«Die lösungsorientierte Zusammenarbeit mit der Impact Immobilien AG, mit dem Ziel den betroffenen Menschen und den Mitarbeitenden optimale Schul-, Wohn- und Arbeitsplätze bereit zu stellen, bietet uns die perfekte Möglichkeit, sehr schnell und kostengünstig eine unseren Bedürfnissen angepasste Infrastruktur zu bauen.»

Manuela
Dalle Carbonare
Direktorin Nathalie Stiftung



Welche besonderen Bedürfnisse sind beim geplanten Neubau zu berücksichtigen?

In der Schule verbringen die Kinder und Jugendlichen oft den ganzen Tag in ihren Schulzimmern, wenn sie nicht gerade unterwegs sind, um Ämtli zu erledigen. Sie spielen und arbeiten dort, sie kochen und essen und über Mittag machen sie auch ihre Pause in den gleichen Räumlichkeiten. Aus diesem Grunde haben wir für jede Klasse eine kleine Wohneinheit geplant. Vom Klassenzimmer abgetrennt mittels Schiebetüre hat jede Klasse ihre eigene Küche und einen separaten Ruhe-/Einzelarbeitsraum. So kann die Klasse jederzeit entflechtet werden, wenn es zu angespannten Situationen kommt.

Die Verkehrsflächen sind ebenfalls grosszügig gestaltet, damit bei schlechtem Wetter die Gänge als Spiel- und Begegnungszone genutzt werden können. Dank einer sorgfältigen Kostenplanung hat sogar ein kleines Therapiebad im plafonierten Budget Platz.

Was muss man sich unter einer Autismus-Spektrum-Störung (ASS) vorstellen und was sind die Ursachen?

Unter ASS wird häufig eine «tiefgreifende Entwicklungsstörung» verstanden. Bereits im Kleinkind-Alter verläuft die Entwicklung der Kinder in verschiedenen Bereichen anders. Typisch für Menschen mit einer ASS ist die qualitative Beeinträchtigung der sozialen Interaktion sowie repetitive und stereotype Verhaltensweisen, Interessen und Aktivitäten. Die Ursachen des Autismus sind bis heute nicht vollständig geklärt. Bei der Entstehung spielen mehrere Faktoren eine Rolle. Genetische Einflüsse und wahrscheinlich biologische Abläufe vor, während und nach der Geburt können die Entwicklung des Gehirns beeinträchtigen und die autistische Störung auslösen, die besonders die Wahrnehmungsverarbeitung betrifft.

Fortsetzung Interview Manuela Dalle Carbonare von Seite 11

Wie unterstützt die Nathalie Stiftung Menschen mit Autismus?

Menschen mit Autismus gelingt es nur in sehr eingeschränktem Masse, Geräusche, Bilder, Berührungen und Gerüche, die aus ihrer Umwelt auf sie eindringen und Eindrücke aus dem eigenen Körper, zu sinnbringenden Informationen zu verarbeiten. Mit grossem persönlichen Aufwand schaffen sie es, in der Welt von neurotypischen Menschen zu (über)leben. Menschen mit einem frühkindlichen Autismus sind ihr Leben lang auf Hilfe angewiesen. Für sie bietet die Nathalie Stiftung sowohl Schul- als auch Internatsplätze an und betreut 28 Erwachsene. Sie erleben nebst vielen guten Tagen in ihrem Leben auch Momente geprägt von grosser Hilf- und Verständnislosigkeit. Dann können sie für uns völlig irrational mit selbst- oder fremdverletzendem Verhalten oder Sachbeschädigung reagieren.



Wie sind Sie vorgegangen, um den geplanten Neubau realisieren zu können?

Die Nathalie Stiftung wird über Leistungsverträge vom Kanton Bern finanziert. Um vom Kanton Gelder zum Bauen zu erhalten, müssen sehr viele Vorgaben eingehalten werden, so dass der ganze Prozess in der Regel rund 10 Jahre dauert. Unser Ziel als eigenständige Stiftung war aber immer, in möglichst kurzer Zeit, für möglichst wenig Geld, einen zweckdienlichen Neubau zu erhalten, der den pädagogischen Anforderungen entspricht. Mit Zustimmung des Kantons und in Zusammenarbeit mit der Impact Immobilien AG als Investor konnten wir sehr rasch ein kostengünstiges Projekt ausarbeiten, so dass wir voraussichtlich bereits Mitte 2021 in den Neubau einziehen werden.



Interview

Marc Marti
Architekt HTL,
Schweyer + Marti AG



«Bauen ist für alle Beteiligten eine grosse Herausforderung. Speziell gross ist sie beim Bauen für Menschen mit Beeinträchtigungen. Wir stellen uns dieser Herausforderung, indem wir die Begegnung suchen, um uns den Ansprüchen und der Lebenswelt dieser Menschen anzunähern, bevor die bauliche Umsetzung erfolgt.»

Welches sind ihre Vorstellungen in Bezug auf die Architektur und die neue Heilpädagogische Schule und das Internat für Kinder und Jugendliche mit Autismus? Welche besonderen Anforderungen müssen die beiden Neubauten aus Ihrer Sicht als Architekt erfüllen?

Unser Anspruch ist es, dass eine stimmige Symbiose zwischen Funktionalität und Ästhetik entsteht. Ein neues Gebäude soll einerseits gefallen und andererseits zweckmässige und ökonomische Abläufe ermöglichen. In den spezifischen Bauten für die Nathalie Stiftung muss die Ausgestaltung des Innenraums zudem nicht allzu viele «Angriffsreize» für Menschen mit ASS beinhalten. In der Umsetzung bedeutet dies, dass beispielsweise Einrichtungen im Sanitär- und Küchenbereich, aber auch elektrische Installationen schwer zugänglich gebaut werden und bezüglich Stabilität höheren Ansprüchen Stand halten müssen.

Wie kam es zur Zusammenarbeit mit der Impact Immobilien AG?

Wir haben die Impact Immobilien AG anlässlich des Um- und Ausbaus der Liegenschaften in Wattenwil für die Nathalie Stiftung kennengelernt.

Wie erleben Sie die Zusammenarbeit mit der Impact Immobilien AG?

Wir erleben die Mitarbeitenden als kompetent, unkompliziert, zuverlässig und sehr speditiv. Es ist uns ein Anliegen, bei diesem Neubau eine möglichst zweckdienliche Projektorganisation zu definieren und erachten deshalb die Konstellation mit einem Totalunternehmer als sinnvoll.

Wie sieht die Projektarbeit und Rollenverteilung mit dem Totalunternehmer (TU) aus und welche Erfahrungen haben Sie bisher gemacht?

Die bisher geleistete Planungsarbeit unsererseits erfolgte zuhause des Totalunternehmers. Wir legen Wert darauf, dass die Anliegen seitens der Nathalie Stiftung als zukünftige Nutzerin einfließen, denn die spezifischen Anliegen und Bedürfnisse von Menschen mit ASS gilt es zu respektieren und umzusetzen. Die Zusammenarbeit mit einer TU ist für uns eine neue, spannende und lehrreiche Erfahrung. Bis zum jetzigen Zeitpunkt erleben wir die Projektarbeit als sehr offen und konstruktiv. Wir hoffen, dass sich die bisherige gute Teamarbeit auch in der konstruktiven Umsetzung, der Materialisierung und der farblichen Gestaltung des Projekts für die Nathalie Stiftung weiterzieht. Wir freuen uns auf die nächsten Planungsschritte!

07 – Eröffnung: Geras Pflegehotel in Sutz-Lattrigen

Neues Pflegehotel in Sutz-Lattrigen am Bielersee.

Die Impact Immobilien AG hat in Sutz-Lattrigen ein neues Pflegehotel mit temporären und stationären Pflegeangeboten gebaut, welches ein möglichst selbstständiges und selbstbestimmtes Leben im Alter zu erschwinglichen Kosten ermöglicht.

Das Pflegehotel umfasst 44 Pflegeheimplätze in 3 Wohngruppen, 16 Pflegestudios für Akut- und Übergangspflege oder Pflegeferien, 14 Pflegewohnungen mit interner Spitex sowie ein öffentliches Restaurant mit Bar und Lounge.

Das Konzept mit einem vielseitigen Angebot entspricht den flexiblen Wohn- und Pflegebedürfnissen von älteren Menschen und wird auch für sozial schwächere Menschen bezahlbar sein.



Eckdaten

Nutzung	Wohnen im Alter mit Service
Fläche	5'647 m ² Land im Baurecht der Gemeinde Sutz-Lattrigen (80 Jahre + 10 Jahre Option)
Gebäude	Zwei ellipsenförmige Gebäude mit Pflegezimmern, Studios und Wohnungen, Restaurant und Bar, Autoeinstellhalle und Garten
Mieterin	Geras Pflegehotel AG, Sutz-Lattrigen (www.geras-pflegehotel.ch)
Architekten	kpa architekten Bern AG (Emmanuel Page)
TU-Partner	Halter AG, Gesamtleistungen (Maik Neuhaus, Heinz Schmutz)
Zeitplan	Baubewilligung August 2017, Realisierung Winter 2017 bis Mitte 2019

«Die Zusammenarbeit im Projektteam war hervorragend. Dank dem grossartigen Einsatz aller Beteiligten konnten wir das neue Pflegehotel termingerecht beziehen und wie geplant mit dem Betrieb starten.»

Pascale Lavina
Geschäftsführerin
Geras Pflegehotel AG



Mit Teamarbeit zum Erfolg

Die Verantwortung für die termingerechte Realisierung übernahm als Totalunternehmerin die Firma Halter AG, Gesamtleistungen. Die Impact Immobilien AG war als Bauherrin und Investorin aktiv an der Projektumsetzung beteiligt, genauso wie das Architektenteam um Emmanuel Page und die Geras Pflegehotel AG als zukünftige Nutzerin und Betreiberin. Die spezifischen Anforderungen und Vorstellungen von Pascale Lavina als Initiatorin und Franziska Rutschi als Partnerin und Leiterin der Pflege sind während der Bauphase direkt eingeflossen.

Pünktlicher Bezug nach intensiver Bauphase

Die Planung und Realisierung des Pflegehotels war umfangreich und komplex. Sie erforderte von allen Beteiligten eine lösungsorientierte und partnerschaftliche Zusammenarbeit, aber vor allem auch sehr viel persönliches Engagement. Es war deshalb für die Impact Immobilien AG ein wichtiger Meilenstein, diesen Neubau pünktlich und innerhalb der vorgegeben Kosten an die Geras Pflegehotel AG als Generalmieterin zu übergeben. Es ist umso erfreulicher, dass das Pflegehotel bereits vor der Eröffnung auf grosses Interesse stösst und die Geras Pflegehotel AG trotz allgemeinem Fachkräftemangel in der Branche alle offenen Stellen besetzen konnte. Der Betrieb kann also wie geplant starten. Das Restaurant wird am 1. August 2019 eröffnet.

Erschwingliches Wohnen mit Service für ältere Menschen

Das neue Pflegehotel will sich deutlich von einem gewöhnlichen Alters- und Pflegeheim unterscheiden. Für Pascale Lavina und Franziska Rutschi ist wichtig, dass sich die Bewohnenden als Gäste fühlen und ihr Leben trotz Pflegebedarf möglichst selbstbestimmt führen können. Die Wohnangebote und Dienstleistungen werden entsprechend flexibel und auf die individuellen Bedürfnisse ausgestaltet sein und sollen auch für ältere Menschen mit beschränktem Budget bezahlbar sein.

08 – Neuer Holzbau: Stiftung Aarhus in Gümligen

Stiftung Aarhus: Leben – Wohnen – Lernen. Die Stiftung Aarhus betreibt eine Sonderschule mit Internatsangebot für Kinder sowie Wohn- und Beschäftigungsgruppen für erwachsene Menschen mit einer Körper- und Mehrfachbehinderung. In Zusammenarbeit mit der Stiftung Aarhus als zukünftiger Mieterin, der Impact Immobilien AG als Investorin und der Firma Renggli AG als Totalunternehmer (TU) entsteht derzeit in Gümligen im Baurecht auf einer Landparzelle der Burgergemeinde Bern unmittelbar neben dem

heutigen Schulheim ein Neubau, welcher zum Hauptstandort der Erwachsenenabteilung und damit zum stadtnahen Wohn-, Werk-, Therapie- und Begegnungszentrum wird.

Bezug im März 2020. Der Baustart ist im Herbst 2018 erfolgt. Die Holzelemente wurden ab Mai 2019 montiert und am 3. Juli 2019 wurde das Aufrichtfest gefeiert. Der Bezug ist auf März 2020 geplant.



Eckdaten

Nutzung

Wohnen und Beschäftigung für Menschen mit einer Körper- und Mehrfachbehinderung

Fläche

8'784 m² Land im Baurecht der Burgergemeinde Bern (80 Jahre)

Gebäude

Fünfstöckiges Wohngebäude und einstöckiger Beschäftigungstrakt, 50 Bewohnerzimmer, pro Stock je eine 6er- und eine 4er-Wohngruppe für Erwachsene, 9 Beschäftigungs- und Therapieräume für Bewohnende und Externe, Verbindung zu Sonderschule und Internat der Stiftung Aarhus (UG und EG), Gastro-Küche für 50 erwachsene Bewohnende, die Schule und das Internat, Aussenparkplätze und Einstellhalle (total 52 Plätze), grosszügige Grünfläche und Garten mit Spazierwegen und Sitzmöglichkeiten

Mieterin

Stiftung Aarhus Gümligen (www.aarhus.ch)

TU-Partner/Architekt

Renggli AG in Sursee (Max & Beat Renggli, Beat Honegger, Andreas Garraux)

Zeitplan

Baubewilligung Dezember 2017, Realisierung 2018/19, Bezug März 2020

Zu Besuch in der Fabrikation

Anlässlich einer Werkbesichtigung bei Renggli Holzbau in Schötz am 3. Mai 2019 konnten die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner vor Ort erleben, wie ihr neues Zuhause auf modernsten Produktionsanlagen gefertigt wird.

Sie dürfen sich zurecht auf einen modernen und auf ihre speziellen Bedürfnisse angepassten Neubau in Holzbauweise freuen.



Fakten

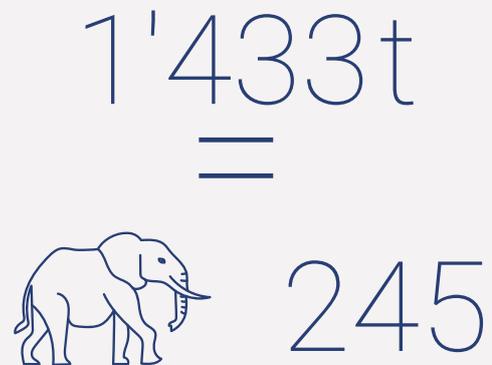
BAUHOLZ



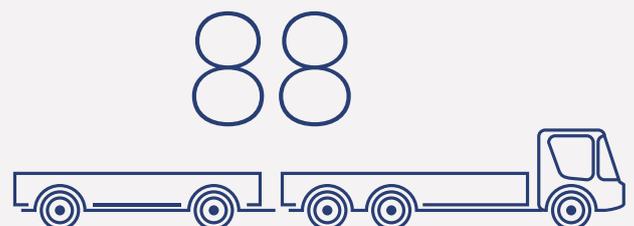
SPLIT ALS DÄMMUNG



HOLZELEMENTE



TRANSPORTE



Der Film eines
Bewohners zum
Besuch

09 – Immobilien mit sozialem Nutzen

Bestehende Immobilien



LadenBistro Biel-Bienne
 Inklusion von Menschen mit kognitiver Einschränkung und sozial schwächeren Menschen, Jakob Rosius-Strasse 12, Biel-Bienne
 Generalmieterin ist Verein LadenBistro Biel-Bienne
www.ladenbistro.ch
 Mitmieterin ist Casa Nostra Biel-Bienne
www.casanostra-biel.ch



Mobile Basel im Gundeli-Quartier
 Betreutes und begleitetes Wohnen
 Dornacherstrasse 146 in Basel
 Generalmieterin ist Mobile Basel
www.mobilebasel.ch



BeWoPlus Bern im Mattenhof-Quartier
 Betreutes und begleitetes Wohnen
 Zieglerstrasse 34 in Bern
 Generalmieterin ist BeWo Plus Bern
www.bewoplus.ch



Nathalie Stiftung in Wattenwil/BE
 Wohnheim für Menschen mit Autismus
 Mettleneggenstrasse in Wattenwil/BE
 Generalmieterin ist Nathalie Stiftung, Gümligen
www.nathaliestiftung.ch



BeWoPlus Bern im Breitenrain-Quartier
 Inklusion und Wohncoaching,
 Waffengeweg 21 in Bern
 Generalmieterin ist BeWo Plus Bern
www.bewoplus.ch



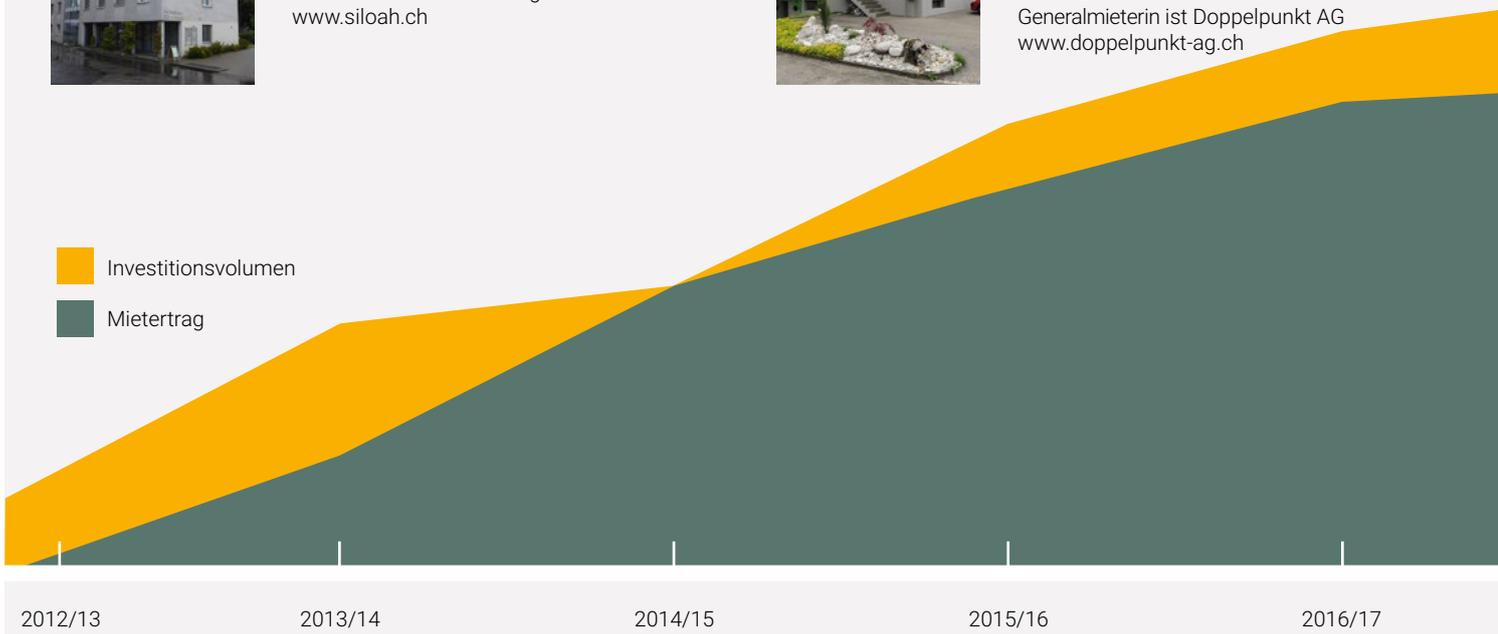
Pflegewohngruppe Römerstein in Holziken
 Pflege mit Herz
 Hauptstrasse 8a bis 8c in Holziken
 Mieter ist Pflegewohngruppe Römerstein und
 Drittmietler
www.roemerstein.org



Stiftung Siloah in Gümligen bei Bern
 Ärztehaus der Stiftung Siloah
 Worbstrasse 312 in Gümligen
 Generalmieterin ist Stiftung Siloah
www.siloah.ch



Doppelpunkt AG in Kölliken
 Betriebsgebäude für ein Sozialunternehmen
 und Arbeitsintegration
 Obere Bahnstrasse 3 in Kölliken
 Generalmieterin ist Doppelpunkt AG
www.doppelpunkt-ag.ch



Immobilien im Bau und in Planung

Stiftung Töpferhaus in Suhr

Studios und Produktionsfläche für Menschen mit psychischen Einschränkungen
 Neubau in Baugenehmigung
 Generalmieterin ist Stiftung Töpferhaus
www.toepferhaus.ch



Nathalie Stiftung in Gümligen bei Bern

Heilpädagogische Schule und Internat für Kinder und Jugendliche mit Autismus der Nathalie Stiftung
 Neubau in Baugenehmigung
 Generalmieterin ist Nathalie Stiftung
www.nathaliestiftung.ch



Mobile Basel

Betreutes Wohnen und Wohncoaching
 In den Ziegelhöfen in Basel
 Ersatzneubau in Baugenehmigung
 Generalmieterin ist Mobile Basel
www.mobilebasel.ch



Stiftung Aarhus in Gümligen bei Bern

Wohnen und Beschäftigung für Menschen mit einer Körper- und Mehrfachbehinderung
 Generalmieterin ist Stiftung Aarhus
www.aarhus.ch



Geras Pflegehotel AG in Sutz-Lattrigen

Pflegeheimplätze und Pflegestudios für Akut- und Übergangspflegen
 Pflegewohnungen mit interner Spitex
 Generalmieterin ist Geras Pflegehotel AG
www.geras-pflegehotel.ch



2017/18

2018/19

2019/20

2020/21

2021/22

10 – Unternehmensstrategie und soziale Wirkung

Investitionsstrategie und sozialer Nutzen

Die Strategie der Impact Immobilien AG ist es, mit Immobilieninvestitionen einen sozialen Nutzen in der Schweiz zu schaffen. Die Impact Immobilien AG erwirbt Grundstücke oder nutzt diese im Baurecht, um bestehende Liegenschaften zu kaufen, zu sanieren oder neue Immobilienprojekte zu entwickeln, die einen direkten sozialen Nutzen erbringen, weil dadurch erschwinglicher Wohn- und Lebensraum für sozial schwächere Menschen geschaffen wird.

Indem die Impact Immobilien AG in Wohn- und Betriebsimmobilien von sozialen und öffentlichen Institutionen investiert, fördert sie aktiv deren soziale Zielsetzungen und trägt durch die zur Verfügung gestellten Immobilien zum Wohl der Bewohnenden bei. Die Impact Immobilien AG bietet den Sozialinstitutionen insbesondere Gewähr, dass sie die Immobilien dem sozialen Zweck entsprechend langfristig und erschwinglich nutzen können.

Sozialer Nutzen entsteht für Mietende der Liegenschaften der Impact Immobilien AG, weil sie von attraktiven Wohnungen zu erschwinglichen Mieten profitieren. Kostengünstiges und eigenständiges Wohnen – besonders für sozial schwächere Menschen – erzeugt neben dem persönlichen Nutzen für die Mietenden darüber hinaus auch einen volkswirtschaftlichen und gesellschaftlichen Nutzen.

Dank vermehrter Inklusion, intergenerativem Wohnen und flexibel abrufbaren Dienstleistungen können ältere Menschen oder solche mit Beeinträchtigungen länger selbstbestimmt und in ihrer gewohnten Umgebung leben und damit einen allfälligen Übertritt in eine stationäre Pflegeinstitution um mehrere Jahre hinauszögern. Dies spart den Betroffenen selber, aber auch der Gesellschaft und dem Staat, erhebliche Kosten und ist deshalb sinnvoll.



«Wir sind überzeugt, dass nachhaltige und erschwingliche Lösungen nur in partnerschaftlicher Zusammenarbeit möglich sind. Die Mitwirkung der zukünftigen Nutzer bei der Entwicklung von neuen Projekten in enger Kooperation mit den Architekten und verlässlichen TU-Partnern für die Umsetzung sind wichtige Voraussetzungen für eine termingerechte Realisierung von Neubauten im Rahmen der vereinbarten Qualität und Kosten.»

Daniel Kusio
Geschäftsführer
Impact Immobilien AG



Realinvestition mit sozialem Nutzen in der Schweiz

Die Liegenschaften der Impact Immobilien AG erzeugen einen konkreten sozialen Nutzen und stellen gleichzeitig eine Investition in Schweizer Realwerte dar. Die Anlageliegenschaften erwirtschaften einen angemessenen, gut planbaren finanziellen Mietertrag, der gleichzeitig für Sozialinstitutionen und andere Mieter langfristig tragbar ist. Im Vergleich zu anderen Social Impact Investitionen verschaffen Immobilien als Realinvestition ein hohes Mass an Sicherheit.

Neben der Stabilität der Erträge und der langfristigen Werthaltigkeit bieten Anlageliegenschaften in der Schweiz auch einen gewissen Inflationsschutz und dank der Investition und Finanzierung in Schweizer Franken besteht kein Währungsrisiko.

Nachhaltigkeit

Die Investoren der Impact Immobilien AG wollen einen sozialen Nutzen verbunden mit einer dem Zweck angemessenen finanziellen Rendite erzielen. Die Impact Immobilien AG und ihre Aktionärinnen und Aktionäre streben explizit keine Profitmaximierung an. Die Impact Immobilien AG spekuliert nicht mit Land und baut keine Eigentumswohnungen, um sie anschliessend mit einem einmaligen

Gewinn zu verkaufen. Die Impact Immobilien AG entwickelt, baut oder kauft Liegenschaften, um sie langfristig zu halten. Dementsprechend kann Land auch im Baurecht genutzt werden.

Bei der Entwicklung, beim Bau oder der Renovation von Liegenschaften legt die Impact Immobilien AG grossen Wert auf eine ökologische, energieoptimierte sowie alters- und bewohnergerechte Umsetzung.

Investitionsvolumen

In der aktuellen Aufbauphase beträgt das Investitionsvolumen in der Regel bis 30 Millionen Schweizer Franken pro Objekt resp. Projekt. Bei grösseren Projekten kann sich die Impact Immobilien AG als Partner beteiligen. Der regionale Fokus liegt derzeit grundsätzlich in der deutschsprachigen Schweiz, wobei im Einzelfall auch Investitionen in den anderen Sprachregionen der Schweiz möglich sind.

11 – Corporate Governance

Unternehmenszweck

Die Impact Immobilien AG bezweckt den Erwerb, den Handel und das Halten von Immobilien, die Entwicklung von Immobilienprojekten, die Gewährung von Darlehen und die Ausarbeitung von Finanzmodellen für Immobilien im Bereich des sozialen Wohnungsbaus und des Wohnungsbaus im Bereich von Alterswohnungen mit dem Zweck, günstigen Wohnraum zu schaffen oder zu erhalten oder Immobilien für Institutionen mit gemeinnützigem Zweck zu schaffen oder zu erhalten.

Aktienkapital und Nennwertrückzahlung

Die Impact Immobilien AG wurde am 4. Juni 2012 in Bern gegründet und verfügt per 30. Juni 2019 über ein Aktienkapital von CHF 44'831'796.95. Es ist eingeteilt in 4'694'429 voll liberierte Namenaktien mit einem Nominalwert von je CHF 9.55. Die Generalversammlung der Impact Immobilien AG beschloss am 21. September 2018 eine Ausschüttung aus Kapitalreserven von CHF 0.26 pro Namenaktie resp. CHF 919'872.20. Alle Aktien sind dividendenberechtigt. Die Gesellschaft hat weder Partizipationsscheine noch Genussscheine ausgegeben. Es sind keine Wandelanleihen ausstehend und keine Optionen auf Beteiligungen an der Impact Immobilien AG begeben worden.

Aktionariat

Die Impact Immobilien AG wurde von neun Investoren gegründet und hatte per 30. Juni 2019 insgesamt 82 Aktionärinnen und Aktionäre, davon zehn Stiftungen und andere gemeinnützige Organisationen.

Aktienregister

Das Aktienregister wird durch Computershare (vormals SIX SAG AG) geführt.

Elektronische Aktien

Die Namenaktien der Impact Immobilien AG sind elektronisch in jedes Bankdepot transferierbar und haben die Valoren-Nummer 20.693.426 resp. die ISIN-Nummer CH0206934264. Offizielle Zahlstelle der Impact Immobilien AG ist die Berner Kantonalbank in Bern.

Übertragungsbeschränkungen

Gegenüber der Gesellschaft gilt nur als Aktionär, Nutzniesser oder Nominee, wer im Aktienbuch eingetragen ist. Der Eintrag eines Erwerbers im Aktienbuch bedarf der Genehmigung durch den Verwaltungsrat. Aufgrund des Immobiliengeschäfts der Gesellschaft behält sich die Gesellschaft das Recht vor, eine Eintragung im Aktienbuch dann zu verweigern, wenn es sich bei der erwerbenden Person um eine Person im Ausland im Sinne des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 16. Dezember 1983 (BewG) handelt.

Revisionsstelle

Anlässlich der Gründung der Impact Immobilien AG wurde Engel Copera AG in Bern als Revisionsstelle gewählt. Leitender Revisor ist Herr Dieter Mathys, Partner, dipl. Wirtschaftsprüfer und dipl. Steuerexperte. Die Revisionsstelle wird von der Generalversammlung jeweils für die Amtsdauer von einem Jahr gewählt.

Immobilienbewertung

Die Bewertung der Liegenschaften erfolgt grundsätzlich zu aktuellen Verkehrswerten durch einen externen, unabhängigen Liegenschaftenschätzer. Die Liegenschaften der Impact Immobilien AG wurden per 30. Juni 2019 durch Wüest Partner AG basierend auf dem Discounted Cashflow-Verfahren (DCF) und aktuellen Marktdaten bewertet. Die Bestätigung der Bewertung von Wüest Partner AG ist im Finanzbericht im Anhang zur Jahresrechnung nach Swiss GAAP FER enthalten.

12 – Verwaltungsrat und Geschäftsführung

Der Verwaltungsrat besteht aus Marc Baumann (VR-Präsident), Lukas Stücklin, Adrian Lehmann und Dr. Andreas Hauswirth. Die Geschäftsführung ist an Daniel Kusio delegiert.



Marc Baumann
Verwaltungsratspräsident
1968, Schweizer

Rechtsanwalt und Notar Universität Bern, MBA in Finance und International Wealth Management der Universitäten Genf und Carnegie Mellon (USA). Mitgründer und Geschäftsführer der Invethos AG, Mitglied in mehreren Verwaltungsräten und Stiftungen, u.a. in den Bereichen Spital und Alterspflege, Forschung und Ausbildung und Kultur. Frühere Tätigkeiten u.a. Mitglied der Geschäftsleitung der Bank Armand von Ernst & Cie AG, Mitglied Sitzleitung Bank Julius Bär in Bern.



Lukas Stücklin
Vizepräsident des Verwaltungsrates, 1974, Schweizer

Studium und Abschluss als lic.theol. evangelische Theologie und Betriebswirtschaft Universität Bern, Privatkundenberater Ausbildung (UBS Wealth Management Diploma), Mitgründer und Geschäftsleitungsmitglied der Invethos AG, Fondsmanager des Social Impact Fonds, Erfahrung als Stiftungsrat bei diversen Institutionen. Frühere Tätigkeiten u.a. UBS Philanthropy Services Zürich (Privatkundenberatung und Aufbau des Angebots für Social Impact Investitionen).



Adrian Lehmann
Mitglied des Verwaltungsrates
1953, Schweizer

Architekt HTL, VR Mitglied Basler Immobilien AG (BIM) seit Nov. 2017, VR-Mitglied Swiss Life Funds und VR-Mitglied Bovida AG, Zug (bis Ende 2017). Bis Ende April 2014

Director Asset Management Credit Suisse Zürich und Product Manager CS Real Estate Fund LivingPlus, Produkt Manager CS Real Estate Fund Siat, Leiter Construction & Development Real Estate Asset Management Credit Suisse Zürich. Davor Mitglied der Direktion Merkur Immobilien Bewirtschaftungs AG, Leiter Verkauf und Beratung Geilinger AG Winterthur sowie Bürochef und Projektleiter Architekturbüro Bednar & Albisetti Winterthur.



Dr. Andreas Hauswirth
Mitglied des Verwaltungsrates
1954, Schweizer

Dr. iur. Andreas Hauswirth ist Rechtsanwalt und Verwaltungsrat in verschiedenen Unternehmen, vorwiegend im Bereich Immobilien sowie bei der Artemis Holding AG in Aarburg. Davor über 20 Jahre Mitglied der Konzernleitung der Franke Holding AG und Artemis Group in Aarburg (Familienholding von Herrn Michael Pieper, Inhaber der Artemis und Franke Group) sowie CEO und Präsident der Artemis Real Estate Group.



Daniel Kusio
Geschäftsführer
1969, Schweizer

Lic.rer.pol. in Betriebswirtschaft, Informatik und Volkswirtschaft Universität Bern. Selbstständiger Unternehmer und Verwaltungsrat im Bereich Immobilienentwicklung und Eigenkapitalfinanzierungen (Private Equity), Geschäftsleitungsmitglied und Mitinhaber der Invethos AG. Frühere Tätigkeiten u.a. Geschäftsführer BV Holding AG, Investor Relations Ypsomed AG, CIO Duscholux Holding AG, Country Manager Malaysia Swiss Telecom International.



KONTAKT

Impact Immobilien AG
Taubenstrasse 8
Postfach
3001 Bern

Daniel Kusio, Geschäftsführer
daniel.kusio@invethos.ch
Tel. 031 311 62 40

www.impact-immobilien.ch

