

# Geschäftsbericht 2024/25

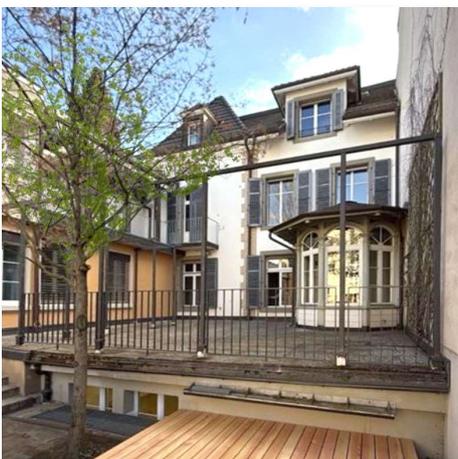




Seite 12



Seite 14



Seite 16

Unternehmensportrait	3
Jahresbericht	4-5
Portfoliomanagement und Entwicklung	6-7
Hebel für sozialen und ökologischen Fortschritt	8-9
Wohnen im Alter: Gemeinsames weiterdenken	10-11
Residenz Vivo - Wohnen mit Verbindung	12-13
Pflegezentrum Zofingen	14-15
Ein neuer Standort für igs	16
Aktuelle Projekte und Sanierungen	17
Unternehmensstrategie	18
Corporate Governance	19
Verwaltungsrat und Management	20-21
Übersicht Immobilien- und Projektportfolio	22-23

# Unternehmensportrait

Wir schaffen eine Schweiz, in der auch sozial benachteiligte Menschen Zugang zu lebenswertem Wohn- und Arbeitsraum haben – dauerhaft, bezahlbar und nachhaltig.

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

Die Impact Immobilien AG ist seit 13 Jahren erfolgreich im Schweizer Markt tätig und hat sich als einzigartige Akteurin etablieren können: Wir verbinden unternehmerisches Handeln mit einer authentischen sozialen Mission und messbarer Wirkung.

Sozialeinrichtungen finden in der Impact Immobilien AG eine zuverlässige und erfahrene Partnerin mit Immobilienkompetenz, die gesellschaftlich orientiert ist, langfristige Perspektiven verfolgt und auf Augenhöhe kommuniziert.

Die Investor:innen der Impact Immobilien AG sind institutionelle Anleger, gemeinnützige Stiftungen und Privatpersonen, die gesellschaftliche Wirkung mit einer dem Zweck entsprechenden, stabilen Rendite verbinden, im Sinne eines verantwortungsvollen, langfristigen Investments.

## Erklärung zum Titelbild

Diese Holzscheiben sind in Zusammenarbeit mit der Stiftung Töpferhaus entstanden, die zu unseren Mieter:innen gehört. Die Stiftung gibt Menschen mit psychischen Beeinträchtigungen einen Gestaltungsraum und setzt sich dafür ein, dass sie ihren Platz in der Gesellschaft finden. Im kreativen Prozess haben sich Personen eingebracht, die an einem Arbeitsintegrationsprogramm teilnehmen.

Mit Sorgfalt wurden die Scheiben von Hand geschliffen, bemalt und in einzigartige Objekte verwandelt. Sie sind Ausdruck der Achtsamkeit, Zusammenarbeit und Veränderung.

Wie bei einem Baumstamm erzählen die Ringe von Etappen und Übergängen. Die Farben spiegeln verschiedene Momente und klar erkennbare Stationen des Weges: Wachsen heisst, sich zu verändern, neue Formen anzunehmen, ein anderes Gleichgewicht zu finden und sich Neuem zu öffnen.



# Jahresbericht

Sehr geehrte Damen und Herren

Immobilieninvestitionen mit einer positiven sozialen Wirkung bewähren sich. Wir stellen eine grosse Nachfrage fest und konnten im Geschäftsjahr 2024/2025 in grösserem Umfang Bestandesliegenschaften erwerben. Diese haben zu einem substanziellen Wachstum des Portfolios beigetragen und diversifizieren dieses in sozialer, ökologischer und wirtschaftlicher Sicht ideal.

## Hohe Nachfrage nach Sozialimmobilien

Die Impact Immobilien AG ist zu einer der ersten Adressen für soziale Immobilien in der Schweiz geworden. Das zeigt sich an den regelmässigen Anfragen von Sozialinstitutionen, bei denen Immobilienprojekte anstehen, und die sich einen professionellen Partner wünschen, der die Herausforderungen kennt und Lösungen erarbeiten kann.

Dasselbe gilt für die Investor:innen, für die die Impact Immobilien AG eine Investition ist, die auf erfolgreiche Art und Weise den sozialen Nutzen mit der wirtschaftlichen Nachhaltigkeit verbindet.

Den gegenwärtigen kritischen Diskussionen um ESG-Investitionen ist die Impact Immobilien AG kaum ausgesetzt. Der soziale und ökologische Nutzen ist intrinsisch und ergibt sich unmittelbar aus der Nutzungsart.

## Sozial, ökologisch und wirtschaftlich

Seit jeher gehören bei der Impact Immobilien AG soziales Engagement und unternehmerisches Handeln untrennbar zusammen.

Unser Fokus auf Investitionen mit einer positiven sozialen Wirkung bedeutet nicht, dass die Wirtschaftlichkeit auf der Strecke bleibt. Im Gegenteil: seit über zehn Jahren weisen wir eine sehr solide finanzielle Rendite auf, die durch langfristige Globalmietverträge

und Entwicklungsprojekte auch für die Zukunft gesichert ist.

## Erfolgreiche Zukäufe im Bestand

Die Impact Immobilien AG hat im Geschäftsjahr 2024/2025 Bestandesliegenschaften in Dürnten ZH, in Zofingen AG und in Köniz BE erworben. Das Landhaus Sonne in Dürnten dient dem begleiteten Wohnen mit Coachingangebot. Bei Zofingen handelt es sich um eine spezialisierte Wohn- und Pflegeeinrichtung, die Teil des Campus des Spitals Zofingen ist. Und in Köniz konnte ein Pflegeheim mit dazugehörigen Wohnungen für ein Wohnen im Alter erworben werden. Insgesamt haben wir gegen CHF 60 Millionen investiert, die unmittelbar Mietzinseinnahmen generieren. Diesen Käufen steht der Verkauf der Liegenschaft in Ostermundigen und des Ärztehauses Siloah entgegen. Die Stiftung Siloah hat ihr vertragliches Kaufrecht ausgeübt und die Liegenschaft im Frühjahr 2025 erworben.

## Langfristige Stabilität

Der Erwerb und die Entwicklung der Liegenschaften haben im Geschäftsjahr 2024/2025 dazu beigetragen, dass wir die gewichtete Restmietlaufdauer unseres Immobilienportfolio auf 14.7 Jahre steigern konnten.

Durch die Abstimmung der Finanzierungsstruktur auf die Mietvertragslaufzeiten stärken wir die Resilienz unseres Geschäftsmodells und sorgen für eine langfristige Stabilität der Erträge. Die Kombination aus langfristiger und kurzfristiger Finanzierung sichert tiefe Finanzierungskosten und erhält gleichzeitig den nötigen Handlungsspielraum für weiteres Wachstum.

### Erfolgreiche Stabsübergabe

Im Geschäftsjahr 2024/2025 fand die Stabsübergabe der Geschäftsführung von Daniel Kusio an Fabio Anderloni statt. Daniel Kusio hat den Aufbau der Impact Immobilien AG seit dem Jahr 2012 massgeblich geprägt. Er entwickelte die Impact Immobilien AG zu einem führenden Anbieter von sozial genutzten Immobilien und zu einem bevorzugten Partner für Immobilienlösungen von Sozialinstitutionen. Für diesen Einsatz danken wir ihm herzlich. Mit Fabio Anderloni übernimmt ein erfahrener Immobilienspezialist und Architekt die Geschäftsleitung.

Fabio Anderloni war bereits vor der Stabsübergabe Teil der Geschäftsleitung und kennt die Impact Immobilien AG bestens. Unter der neuen Leitung wird das Team die Gesellschaft in die nächste Entwicklungsphase führen und die Voraussetzungen für die Weiterführung des eingeschlagenen Wachstumspaths schaffen.

### Verlässlicher Partner für soziale Institutionen

Die partnerschaftliche Zusammenarbeit mit sozialen Institutionen auf Augenhöhe ist und bleibt ein zentraler Bestandteil unseres Selbstverständnisses. Der direkte und persönliche Austausch mit unseren Partnerinstitutionen bildet die Grundlage unseres täglichen Handelns. Damit wir diesem Anspruch auch in Zukunft gerecht werden, haben wir unsere Prozesse weiter professionalisiert. Durch die erfolgreiche Implementierung einer branchenführenden Immobilien-Management-Software konnten wichtige Fortschritte in der Digitalisierung erzielt werden. Die Kontrolle, Optimierung und Institutionalisierung der internen Prozesse wurden im Laufe des Jahres intensiv vorangetrieben. Dieser Weg wird aus der Sicht einer kontinuierlichen Qualitätssteigerung und

um eine hohe professionelle und klare Arbeitsweise zu erreichen, ebenso in Zukunft weiterverfolgt.

### Ausblick: Projektpipeline und Kapitalerhöhung

Mit einem aktuellen Marktwert von rund CHF 225 Millionen bildet das bestehende Immobilienportfolio eine solide Grundlage für die weitere Entwicklung der Impact Immobilien AG. Ergänzt wird dieser Bestand durch eine aussergewöhnlich umfangreiche Pipeline an Projekten, die sich in unterschiedlichen Entwicklungsphasen befinden und das künftige Wachstumspotenzial der Gesellschaft eindrücklich unterstreichen.

Die Impact Immobilien AG plant zur Finanzierung dieser Projekte im Herbst 2025 eine weitere Kapitalerhöhung, die unseren derzeitigen und auch neuen Investor:innen die Möglichkeit gibt, am Entwicklungspotenzial der Gesellschaft teilzunehmen.

Wir freuen uns auf diese Entwicklung und möchten uns bei allen Aktionären und Aktionärinnen bedanken, von denen viele seit Anbeginn dabei sind. Sie haben die Gründung und den Aufbau der Impact Immobilien AG ermöglicht und wir hoffen, dass wir für sie auch in Zukunft sozialen, ökologischen und wirtschaftlich nachhaltigen Wert erzielen können.



*Marc Baumann*  
Marc Baumann  
VR-Präsident



*Fabio Anderloni*  
Fabio Anderloni  
Geschäftsführer

# Immobilienportfolio: strukturiert, digital, skalierbar

Strukturen stärken, Prozesse digitalisieren, Skaleneffekte nutzen - so gestalten wir unser Wachstum auf einem soliden Fundament.

Gesellschaftliche Integration beginnt mit dem richtigen Raum. Deshalb konzentrieren wir uns auf betreute Wohnformen, bezahlbaren Wohnraum und soziale Infrastrukturen wie Schulen, Gewerberäume und Projekte für gemischte Nutzung.

Das Portfolio der Impact Immobilien AG ist auf diese Nutzungen fokussiert und umfasst Liegenschaften in sechs Kantonen. Wir wachsen gezielt dort, wo unsere Räume den grössten sozialen Mehrwert schaffen. Als verlässliche Partnerin für Institutionen über die Kantonsgrenzen hinweg stellen wir Lebens- und Arbeitsräume zur Verfügung, verstehen die Bedürfnisse ihrer Nutzerinnen und Nutzer und entwickeln gemeinsam nachhaltige Lösungen.

## Portfolio und Investitionen

Per Ende des zweiten Quartals 2025 umfasst unser Portfolio 24 Liegenschaften mit einem Gesamtmarkt看wert von rund CHF 225 Millionen. Aktuell befinden sich zwei Projekte mit einem Gesamtvolumen von CHF 17 Millionen im Bau, während drei weitere Neubauprojekte in der Baubewilligungsphase sind. Die geplanten Investitionen hierzu betragen etwa CHF 43 Millionen.

Diese Projekte sind allesamt gesichert und bilden die Grundlage für den Ausbau des Portfolios und für das weitere Wachstum. Darüber hinaus sind weitere Investitionen von rund CHF 16 Millionen für Sanierungen, energetische Verbesserungen und Instandhaltungen vorgesehen, die den Werterhalt und die

Nachhaltigkeit unseres Bestands sicherstellen. Zusätzlich arbeiten wir an drei Entwicklungsprojekten, für die wir Projektverträge abgeschlossen haben und die der Impact Immobilien AG Exklusivität gewährleisten. Das Volumen dieser Entwicklungsprojekte beträgt CHF 32 Millionen.

Aufgrund der erwähnten Investitionen und Entwicklungsprojekte sowie einer gut gefüllten Akquisitionspipeline erwarten wir, dass der Wert unseres Portfolios in den kommenden drei Jahren auf rund CHF 363 Millionen anwachsen wird.

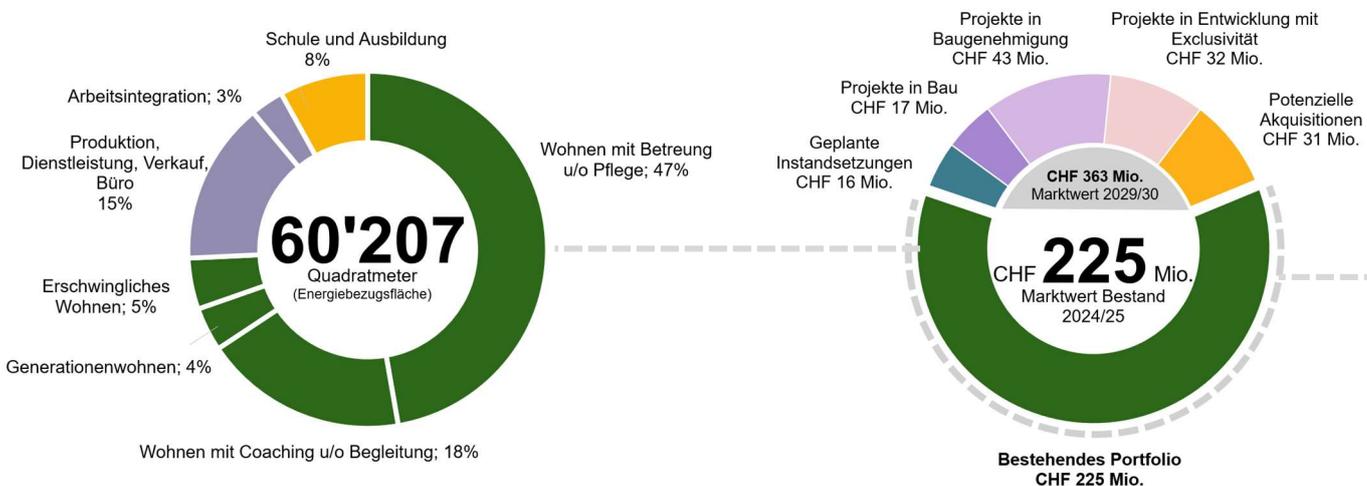
## Wachstum und Team

Wir erachten das Wachstum der letzten Jahre als Ausdruck des Marktvertrauens und einer hohen Nachfrage nach sozial genutzten Immobilien.

Wir können uns bei diesen Entwicklungen auf ein kompetentes Team abstützen, das in der Lage ist, die Qualität des Wachstums sicherzustellen.

Das Team verfügt über fundiertes Know-how in Finanzierung, Impact Investment, Recht, Bau, Bewirtschaftung und Mieter:innen-Management. Ergänzt wird es durch bewährte externe Partner:innen, die spezifisches Fachwissen einbringen.

Wir setzen auf einen Design-to-Cost-Ansatz und bringen unser Know-how aktiv in die Projektentwicklung mit Institutionen ein. So entstehen wirtschaftlich tragfähige Lösungen, die es ermöglichen, soziale Angebote langfristig stabil und nachhaltig zu betreiben.



### Betriebsstrategie

Im Zentrum unserer Betriebsstrategie steht die Systematisierung unserer Prozesse und die gezielte Digitalisierung. Ziel ist es, die Abläufe zu vereinfachen und zu vereinheitlichen und damit eine Basis für Skaleneffekte zu schaffen. Dank schlanker Strukturen und klarer Schnittstellen bleiben die Kernkompetenzen und die Wertschöpfung fest in unserem Unternehmen verankert. Gleichzeitig sollen diejenigen Aufgaben, die nicht zu diesen Kernkompetenzen zählen, nach Möglichkeit ausgelagert werden.

### Mietverhältnisse

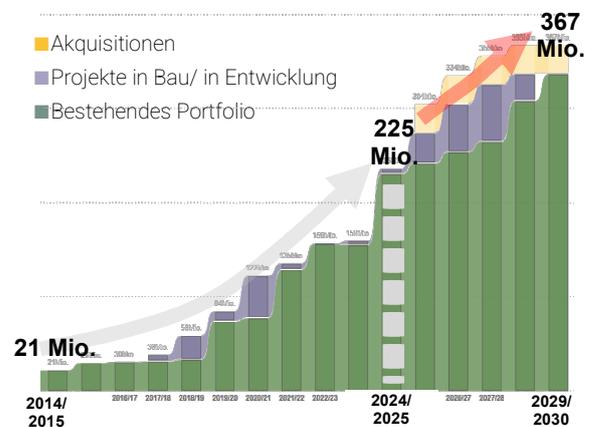
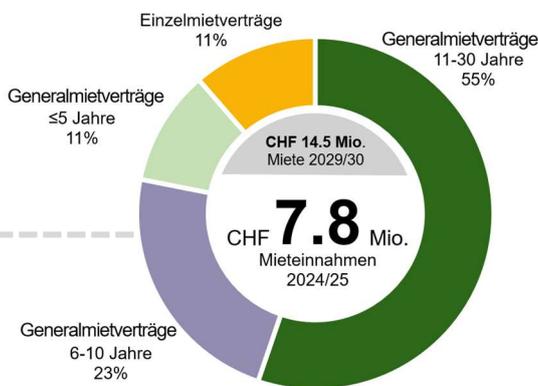
Impact Immobilien hat im Jahr 2024/25 jährliche Mieteinnahmen von rund CHF 7.8 Millionen und weist einen starken wachsenden Cashflow dank einer gesicherten Projektpipeline. Allein durch die Projekte in Bau und zugesicherte Entwicklungen und ohne Berücksichtigung zusätzlicher Akquisitionen streben wir in den kommenden fünf Jahren einen jährlichen Cashflow von rund CHF 14.5 Millionen an. Mehr als 55 Prozent unserer Mietverträge haben eine Laufzeit von 11 bis 30 Jahren. Die gewichtete Restlaufdauer der Mietverträge beträgt 14.7 Jahre (WAULT: *Weighted Average Unexpired Lease Term*), was für Stabilität und Planungssicherheit sorgt. Die Verträge sind indexiert, was zusätzlichen Schutz gegenüber Inflation bietet. Unsere Mietpartnerschaften sind geprägt von einem engen persönlichen Kontakt und einer aktiven Begleitung. Gemeinsam

mit spezialisierten externen Partner:innen unterstützen wir soziale Institutionen dabei, ihre Konzepte wirtschaftlich und organisatorisch nachhaltig aufzustellen. Durch unsere Nähe und Fachkompetenz sichern wir ihnen nicht nur langfristigen Erfolg, sondern stärken auch die Qualität und Stabilität unseres Portfolios.

### Digitalisierung

Das vergangene und das laufende Jahr stehen im Zeichen der Einführung einer Immobiliensoftware, die die Buchhaltung, die Bewirtschaftung und die Harmonisierung der Qualitätskontrolle der einzelnen Projekte umfasst. Sie gewährleistet eine ganzheitliche und koordinierte Übersicht über unsere Immobilienbestände und ermöglicht es uns, Entscheidungen fundiert und datenbasiert zu treffen.

Das digital gestützte Management führt zu einer höheren Transparenz aller Prozessschritte und bildet die Grundlage für ein effizientes Controlling und Monitoring. Klare Strukturen und eine stetig verbesserte Datenqualität stärken unsere Reaktionsfähigkeit auf Marktveränderungen und Kundenbedürfnisse. Unser Team profitiert von schlanken Abläufen und einer verlässlichen Datenbasis. Mit der Einführung neuer Managementsysteme haben wir bereits wichtige Fortschritte erzielt. Ziel ist eine zukunftsorientierte und nachhaltige Immobilienverwaltung, die allen aktuellen und zukünftigen Anforderungen gerecht wird.



# Hebel für sozialen und ökologischen Fortschritt

Mit einem ganzheitlichen Ansatz schaffen wir nachhaltige, bezahlbare und inklusive Räume und nutzen Immobilien, um positiven gesellschaftlichen Wandel und ökologische Verantwortung voranzutreiben.

## Nachhaltigkeit mit Wirkung

Immobilieninvestitionen mit sozialem und ökologischem Mehrwert stehen im Zentrum unseres unternehmerischen Handelns. Wir betrachten Immobilien nicht als reine Finanzprodukte, sondern als aktive Instrumente für einen positiven gesellschaftlichen Wandel und ökologische Verantwortung. Unser Anspruch ist es, nachhaltige, bezahlbare und inklusive Räume zu schaffen insbesondere für Menschen und Institutionen, die im traditionellen Immobilienmarkt oft benachteiligt sind.

## Soziale Wirkung und Pionierrolle

Unsere Unternehmensstrategie orientiert sich an den Sustainable Development Goals (SDG) der Vereinten Nationen und fördert seit jeher wirtschaftliche und soziale Inklusion. Dabei legen wir besonderen Fokus auf Wohn- und Arbeitsräume für Institutionen sowie sozial benachteiligte Gruppen. Diese Ausrichtung ist nicht nur Teil unserer Identität, sondern auch Ausdruck unseres Verständnisses von unternehmerischer Verantwortung. Als Pionierin in der Bewertung sozialer Nachhaltigkeit haben wir *das Impact Immobilien Scoring®* entwickelt – ein hauseigenes Instrument zur quantitativen und qualitativen Messung der sozialen und ökologischen Effekte unserer Liegenschaften. Dieses Modell, das wir seit 2020 erfolgreich in unserem gesamten Portfolio einsetzen, berücksichtigt unter anderem Kriterien wie Integration, Barrierefreiheit, Erschwinglichkeit, Wohnqualität sowie ökologische Standards. Es ermöglicht uns, die tatsächliche Wirkung unserer Investitionen auf Mensch und Umwelt systematisch zu messen – und transparent zu kommunizieren.

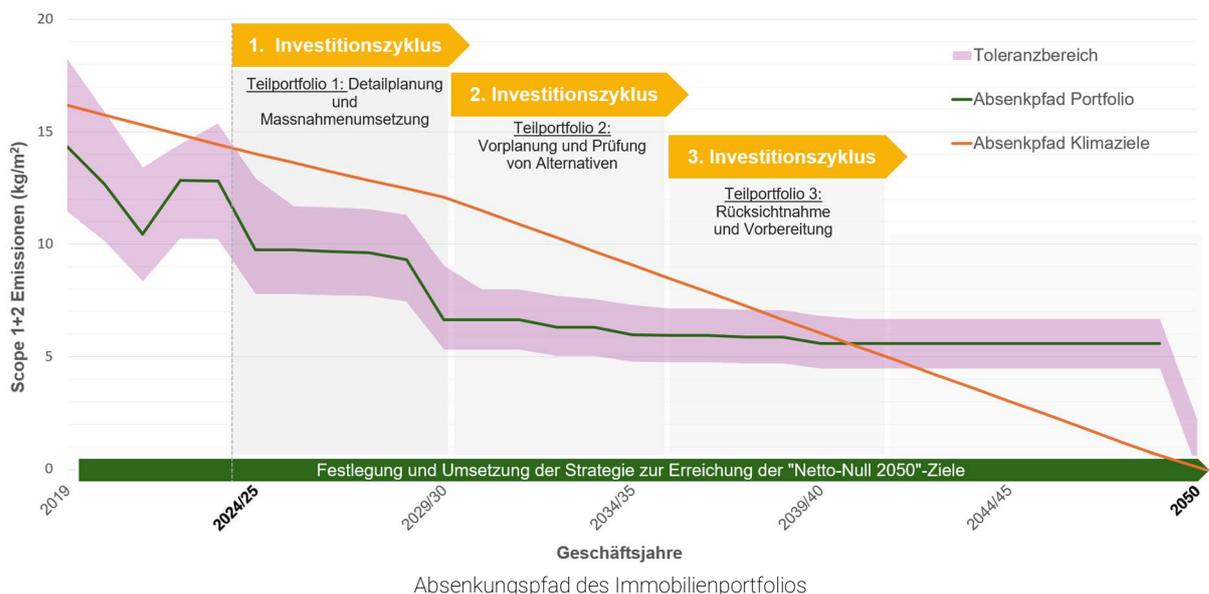
Wir bekennen uns zu den nationalen und internationalen Klimazielen, darunter das Pariser Abkommen, die Schweizer Strategie Netto-Null 2050 sowie die Strategie Nachhaltige Entwicklung 2030. Unsere Strategie ist ein konkreter Fahrplan zur CO<sub>2</sub>-Reduktion: Innerhalb von fünf Jahren wollen wir unsere Emissionen (Scope 1+2) halbieren. Ein zentrales Element dabei ist die ganzheitliche Betrachtung der Gebäudelebenszyklen. Durch gezielte Sanierungs- und Optimierungsmassnahmen wollen wir Energieverbrauch, Treibhausgas-Emissionen, graue Energie und Wasserverbrauch deutlich senken. Gleichzeitig treiben wir den Ausbau von Photovoltaikanlagen sowie die Förderung von Biodiversität aktiv voran – sowohl bei Neubauten als auch im Bestand. Ein besonderer Schwerpunkt liegt auf dem flächen-deckenden Ausbau von Photovoltaikanlagen. Ziel ist es, einen bedeutenden Teil des Strombedarfs direkt auf

## Ökologische Nachhaltigkeit mit Plan

Wir bekennen uns zu den nationalen und internationalen Klimazielen, darunter das Pariser Abkommen, die Schweizer Strategie Netto-Null 2050 sowie die Strategie Nachhaltige Entwicklung 2030. Unsere Strategie ist ein konkreter Fahrplan zur CO<sub>2</sub>-Reduktion: Innerhalb von fünf Jahren wollen wir unsere Emissionen (Scope 1+2) halbieren.

Ein zentrales Element dabei ist die ganzheitliche Betrachtung der Gebäudelebenszyklen. Durch gezielte Sanierungs- und Optimierungsmassnahmen wollen wir Energieverbrauch, Treibhausgas-Emissionen, graue Energie und Wasserverbrauch deutlich senken. Gleichzeitig treiben wir den Ausbau von Photovoltaikanlagen sowie die Förderung von Biodiversität aktiv voran – sowohl bei Neubauten als auch im Bestand.

Ein besonderer Schwerpunkt liegt auf dem flächen-deckenden Ausbau von Photovoltaikanlagen. Ziel ist es, einen bedeutenden Teil des Strombedarfs direkt auf



unseren Liegenschaften zu produzieren. Die gewonnene Energie stellen wir den betreibenden Institutionen vor Ort zu vorteilhaften Konditionen zur Verfügung. Damit leisten wir nicht nur einen aktiven Beitrag zur Dekarbonisierung unseres Portfolios, sondern unterstützen unsere Partnerinstitutionen dabei, ihre Betriebskosten zu senken – ein doppelter Gewinn im Sinne der ökologischen und sozialen Nachhaltigkeit.

**Echtzeit-Monitoring und Datenbasierte Steuerung**

Für eine wirkungsvolle Umsetzung unserer Nachhaltigkeitsstrategie ist die Erhebung und Analyse technischer Verbrauchsdaten zentral. Wir bauen ab dem kommenden Geschäftsjahr ein System zum Echtzeit-Monitoring von Energie- und Wasserverbrauch auf. Dieses wird zunächst in ausgewählten Liegenschaften implementiert, um Erfahrung zu sammeln, soll dann aber auf das gesamte Portfolio ausgeweitet werden.

Die Echtzeit-Erfassung dieser Kennzahlen erlaubt uns, Sanierungsmassnahmen präzise zu terminieren, Potenziale zu erkennen und Optimierungen effizient umzusetzen. Unser Ziel ist es, Solarenergie netzübergreifend innerhalb unseres Portfolios zu verteilen, hierfür sind jedoch noch gesetzliche Anpassungen notwendig.

Abdeckungsgrad	100% von 60'207 m2 Energiebezugsfläche.
Energieträgermix	75% des Gesamtenergieverbrauchs aus nicht-fossilen und erneuerbaren Energien.
Energieintensität:*	82.4 kWh/m2
Intensität der Treibhausgasemissionen (Scope 1 + 2)*	11.1 kg/m2 (REIDA Benchmark 2024: 13.5 kg /m2)

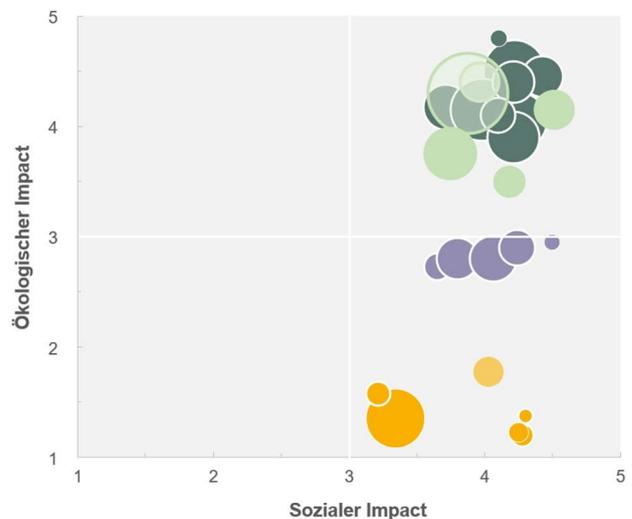
**Drei Zyklen, konkrete Massnahmen**

Unsere Strategie basiert auf drei zeitlich gestaffelten Zyklen (Detailplanung und Umsetzung, Vorplanung und Prüfung von Alternativen, Rücksichtnahme), während derer wir nach festen Kriterien Verbesserungen priorisieren und umsetzen. Diese Massnahmenpläne werden jährlich überprüft und auf Basis neuer Daten angepasst. Unsere Steuerung erfolgt dabei faktenbasiert anhand klar definierter Indikatoren – sowohl für die sozialen als auch für die ökologischen Zielsetzungen.

Ein aktuelles Beispiel für den direkten Einfluss auf unsere CO<sub>2</sub>-Bilanz sind unsere Bemühungen, die Liegenschaft am Löchliweg bis Ende nächsten Geschäftsjahres, sowie die Liegenschaft in Wattenwil bis Ende 2028 auf alternative Heizsysteme umgerüstet zu haben.

**Fazit**

Die Impact Immobilien AG verfolgt einen ganzheitlichen, transparenten und zukunftsorientierten Ansatz, der soziale Wirkung, ökologische Verantwortung und wirtschaftliche Nachhaltigkeit vereint. Wir gestalten Immobilien mit echtem Mehrwert – für den Mensch, für die Umwelt und für kommende Generationen.



Impact Immobilien Scoring© des Immobilienportfolios

# Wohnen im Alter: Gemeinsames weiterdenken

Erkenntnisse aus der Round Table-Diskussion mit Dr. Luca Stäger (Tertianum) und Dr. Alexander Seifert (Fachhochschule Nordwestschweiz) im Rahmen der Impact-Retraite 2025



Im Rahmen der Impact-Retraite 2025 fand eine Round-Table-Diskussion mit Dr. Luca Stäger (CEO Tertianum) und Dr. Alexander Seifert (FHNW) statt, die mit dem Verwaltungsrat und dem operativen Team der Impact Immobilien AG über Herausforderungen und Perspektiven im Sektor betreutes Wohnen sprachen. Ziel des Gesprächs war es, unser Engagement in Bezug auf Wohnraum für Senioren fundiert weiterzuentwickeln. Dabei gelangten wir zu folgenden Überlegungen und Erkenntnissen:

## Demografischer Wandel braucht neue Wohnformen

Die Schweiz steht vor einem tiefgreifenden demografischen Wandel. Die Zahl der über 80-Jährigen wird sich bis 2050 mehr als verdoppeln – von aktuell 467'000 auf rund 1,1 Millionen. Obwohl nur rund 15–20 % dieser Altersgruppe einen Aufenthalt in einem Pflegeheim benötigen werden, wächst der Druck auf die bestehende Infrastruktur. Schon heute liegt die durchschnittliche Verweildauer in Pflegeeinrichtungen bei lediglich neun Monaten – ein deutliches Zeichen dafür, dass die Mehrheit der Menschen möglichst lange selbstbestimmt in den eigenen vier Wänden leben möchten.

Ein zukunftsfähiger Ansatz, der diesen Bedürfnissen gerecht wird, ist betreutes Wohnen in unmittelbarer Nähe von Pflegeeinrichtungen. In diesen Residenzen können ältere Menschen selbstständig leben und bei Bedarf rasch auf Unterstützungsleistungen zugreifen. Diese Form des Wohnens ermöglicht eine spätere Hospitalisierung, stärkt die Lebensqualität und ist

zudem ökonomisch sinnvoll. Erfahrungen aus der Praxis und wissenschaftliche Studien zeigen, dass der Eintritt in eine betreute Wohnform optimalerweise vier bis fünf Jahre vor einem möglichen Pflegebedarf stattfinden sollte.

## Kantonale Fragmentierung und Versorgungslücken

Trotz steigender Nachfrage nach bedarfsgerechten Wohn- und Pflegeangeboten erschweren kantonale Unterschiede in den Bewilligungs- und Finanzierungsmodellen den Ausbau. In manchen Kantonen verhindert eine restriktive Politik neue Projekte und verschärft so den Mangel an Pflegeplätzen. Dies führt zu einem Teufelskreis: Fehlende Infrastruktur belastet die Spitex-Dienste und endet nicht selten in teuren Notfalleinweisungen in Spitäler – auf Kosten der öffentlichen Hand.

Ein zentrales Problem bleibt jedoch ungelöst: Betreutes Wohnen wird heute nicht durch Ergänzungsleistungen (EL) unterstützt. Dies bedeutet, dass für Menschen mit geringen finanziellen Mitteln oft nur das Pflegeheim als Option bleibt – obwohl dies teurer und die Einweisung oft verfrüht ist. Eine geplante Reform auf Bundesebene kann Abhilfe schaffen: Künftig sollen auch betreute Wohnformen EL-berechtigt sein. Das Potenzial dieser Anpassung ist erheblich: bis zu 20 % der heutigen Pflegeheimeintritte könnten dadurch vermieden werden, bei gleichzeitigem volkswirtschaftlichem Nutzen.

In diesem komplexen Kontext würde die Umsetzung von öffentlich-privaten Partnerschaften (PPP) dazu beitragen, die wachsende Nachfrage zu decken. Bei diesen Modellen arbeiten private Anbieter:innen eng mit Gemeinden zusammen, die manchmal auch Teilhaberinnen der Betreibergesellschaften werden.

## Neue Bedürfnisse im dritten Lebensabschnitt

Parallel zu den politischen und strukturellen Fragen wandeln sich auch die Vorstellungen und Wünsche älterer Menschen. Die Generation der Babyboomer legt grossen Wert auf Autonomie, Wahlfreiheit und soziale Einbettung. Viele empfinden das traditionelle Altersheim als stigmatisierend und wünschen sich stattdessen Wohnangebote, die das Quartierleben sowie Begegnungen mit anderen Menschen und Gemeinschaft fördern.

Die Forschung bestätigt diese Entwicklung: 30 % der über 85-Jährigen wünschen sich mehr soziale Kontakte. 37 % der alltäglichen Unterstützung kommt heute bereits von Nachbar:innen – mehr als von der Spitex. Besonders prekär: 15 % der älteren Menschen haben keinen engen Kontakt zu ihren Kindern. Daraus ergibt sich ein klarer Auftrag an Planer:innen und Betreiber:innen: Wohnformen für ältere Mitmenschen müssen ihren Bedürfnissen gerecht werden, sozialräumlich eingebettet und zugleich flexibel nutzbar sein. Der Standort allein ist nicht entscheidend – wichtig ist die Nähe zu öffentlichem Verkehr und Einkaufsmöglichkeiten sowie der Zugang zu gemeinschaftlich genutzten Räumen wie Restaurants, Veranstaltungssäle oder Läden. Neben dem betreuten Wohnen gewinnt auch die Wohnform „Wohnen in gelebter Gemeinschaft“ an Bedeutung – ein Modell des geteilten Alltags, das auf gegenseitige Unterstützung, Quartiersverbundenheit und langfristiges Zusammenleben setzt. Dabei engagieren sich nicht nur die Bewohner:innen aktiv füreinander, sondern verantwortungsvolle Investor:innen tragen zur Schaffung eines starken sozialen Gefüges bei.

**Wachstumschancen und Fachkräftemangel**

Der steigende Bedarf bringt nicht nur Herausforderungen, sondern auch Chancen, insbesondere in Regionen mit akutem Platzmangel. Gleichzeitig steigt der Anteil an Menschen mit Demenz von aktuell 200'000 auf voraussichtlich 300'000 bis 2040, was spezialisierte Pflegeangebote erfordert. Eine der grössten Hürden bleibt der Fachkräftemangel: Bis 2030 werden bis zu 100'000 zusätzliche Pflegefachpersonen benötigt. Um diesen Entwicklungen zukunftsfähig zu begegnen, braucht es innovative Gebäudekonzepte. Pflegeeinrichtungen sollten so gebaut werden, dass sie sich im Laufe der Zeit auch in betreute Wohnangebote umwandeln lassen. Flexible Grundrisse, anpassungsfähige Infrastrukturen und eine langfristige Nutzungsstrategie sind entscheidend. Die Impact Immobilien AG sieht in diesen Erkenntnissen klare Anknüpfungspunkte für die Weiterentwicklung des eigenen Portfolios: quartiersnah, barrierefrei, flexibel – und mit dem Ziel, gemeinsam mit Partner:innen aus Wissenschaft, Politik und Wirtschaft die Zukunft des Wohnens im Alter aktiv mitzugestalten.

**Geras Pflegehotel in Sutz Lattrigen**

- 60 Pflegebetten
- 13 Betreutes Wohnen



**Pflegewohngruppe Römerstein in Holziken**

- 61 Pflegebetten
- 14 Erschwingliche Wohnungen



**Pflegezentrum in Zofingen**

- 105 Pflegebetten



- Pflege
- Begleitete Wohnungen
- Erschwingliche Wohnungen

**Residenz Vivo und Pflegeheim Cura in Köniz**

- 43 Pflegebetten
- 13 Betreutes Wohnen



**Altersheim+Wohnungen Sonnhalde in Burgdorf**

- 32 Pflegebetten
- 53 Alterswohnungen mit Service



**Generationswohnen Antioch in Biel-Bienne**

- 18 Erschwingliche Wohnungen



**Generationswohnen Wiesengarten in Ersigen**

- 35 Erschwingliche Wohnungen mit Services



# Residenz Vivo: Wohnen mit Verbindung

Zwei altersgerechte Liegenschaften im Herzen von Köniz vereinen eigenständiges Wohnen mit verlässlicher Betreuung, pflegerischer Unterstützung und nachbarschaftlicher Gemeinschaft



## Selbstbestimmtes Wohnen im Alter

Die Wohnüberbauung an der Schlosstrasse 28–34 (Vivo Casa) bietet seniorengerechte Wohnungen. Diese zeichnen sich durch grosszügige, gut durchdachte Grundrisse sowie einen modernen Ausbaustandard aus. Das Angebot richtet sich an ältere Menschen, die ihren Alltag selbstbestimmt gestalten möchten, dabei aber bei Bedarf punktuelle Unterstützung durch die Siloah Residenz Vivo, eine Tochtergesellschaft der gemeinnützigen und nicht gewinnorientierten Stiftung Siloah, erhalten. Im Erdgeschoss ergänzen verschiedene Einrichtungen das Wohnangebot: Neben Büro- und Praxisräumen finden sich hier auch ein Coiffeur sowie ein Gästezimmer, das Angehörigen zur Verfügung steht. Ein besonderes Highlight ist das öffentlich zugängliche Restaurant Sinfonie im Gebäude, das weit über die Bewohnerschaft hinaus als lebendiger Treffpunkt für das Quartier fungiert. In Kombination mit dem Event-Saal, in welchem regelmässige Veranstaltungen stattfinden, entsteht hier ein Ort des sozialen Austauschs und der Begegnung. Auch die Praxen im Erdgeschoss tragen zur lebendigen Verknüpfung mit dem Quartier bei, indem sie den direkten Kontakt zu externen Besucher:innen ermöglichen. Dieses vielfältige Angebot stärkt das nachbarschaftliche Miteinander und macht das Angebot Vivo Casa zu einem offenen und lebendigen Bestandteil der Gemeinschaft – ein Zuhause, das nicht nur Wohnen ermöglicht, sondern aktiv das soziale Leben im Quartier fördert.

## Zwei Häuser, ein gemeinschaftliches Konzept

Direkt gegenüber liegt die Siloah Residenz Vivo an der Schlosstrasse 33 (Vivo Cura): eine Seniorenresidenz mit 43 altersgerechten Wohnungen, mehreren Aufenthaltsbereichen, einem weiteren Restaurant und 23 Einstellplätzen. Das Gebäude stammt aus dem Jahr 1988, befindet sich dank regelmässiger Instandhaltung jedoch in einem gepflegten Zustand.

Die Siloah Residenz Vivo AG betreibt die Liegenschaft und richtet sich an pflegebedürftige Senior:innen, die ein sicheres Zuhause in einer betreuten Umgebung suchen und Pflege benötigen, ohne dabei auf Selbstständigkeit zu verzichten. Eine unterirdische Verbindung zwischen den beiden Gebäuden ermöglicht eine barrierefreie und praktische Nutzung der gemeinsamen Infrastruktur und erlaubt dem Personal, die Bewohner:innen von Vivo Casa bei Bedarf rund um die Uhr schnell und unkompliziert zu betreuen.

Die Siloah Residenz Vivo ist beispielgebend für eine Form des Wohnens im Alter, bei der Selbstständigkeit, Gemeinschaft und Quartiernähe im Vordergrund stehen. Die Impact Immobilien AG konnte diese Liegenschaften Anfang 2025 erwerben und somit diese Objekte in ihr Portfolio integrieren. Sie sind Teil eines integrierten Modells, das nicht nur auf die Bedürfnisse der Bewohner:innen reagiert, sondern auch die Einbindung des Umfelds aktiv fördert – getragen von einem Betreiber, der die Lebensqualität im dritten Lebensabschnitt ganzheitlich denkt.





**Interview mit Martin Gafner**  
Präsident Stiftung Siloah

### Wohin entwickeln sich die Bedürfnisse älterer Menschen in Zukunft und welche Lösungen braucht es dafür?

Die Bedürfnisse älterer Menschen sind so vielfältig wie ihre Lebensgeschichten.

Ob jemand allein oder in einer Partnerschaft lebt, ob er siebzig oder über neunzig Jahre alt ist, jede Lebenssituation bringt eigene Wünsche und Herausforderungen mit sich. Für uns ist es daher zentral, genau hinzuhören und zu verstehen, was die Menschen wirklich brauchen.

Ebenso wichtig sind die Erwartungen und Anliegen ihrer Familienangehörigen, die sich wünschen, dass ihre Liebsten in einer sicheren und unterstützenden Umgebung leben können. Besonders herausfordernd wird es, wenn in einer Partnerschaft eine Person bereits Pflege braucht, die andere aber noch selbstständig ist. In solchen Fällen ist es entscheidend, Lösungen zu finden, die ein gemeinsames Wohnen ermöglichen, ohne dass eine Trennung notwendig wird.

Ein zentraler Faktor, um dieses Spektrum an Bedürfnissen abdecken zu können, liegt in der integrierten medizinischen, pflegerischen und betreuerischen Versorgung, also einer Vereinigung verschiedener und flexibler Wohn- und Betreuungsformen und Dienstleistungen. So können wir sowohl die individuellen Wünsche der älteren Menschen als auch die Erwartungen ihrer Familien berücksichtigen und eine Umgebung schaffen, in der ein selbstbestimmtes Leben möglich ist und die Angehörigen sich gut aufgehoben fühlen.

### Welche Rolle kann dabei das integrierte Versorgungsmodell konkret spielen?

Das integrierte Versorgungsmodell kann in mehrfacher Hinsicht eine entscheidende Rolle spielen. Es schafft nicht nur verlässliche Strukturen, sondern hilft auch dabei, Unsicherheiten zu reduzieren. Ein häufiges Problem ist dabei, dass das Niveau der benötigten Pflege schwer einzuschätzen ist. Wer allein lebt, greift im Ernstfall rasch auf das Spital zurück, obwohl eine Untersuchung im Rahmen eines Pflegeheims oft transparenter und kostensparender gewesen wäre. Das integrierte Modell bietet hier Orientierung und Stabilität, indem es der individuellen Lebenslage eine frühzeitig ansetzende, kontinuierliche und vor allem flexible Unterstützung ermöglicht.

### Was zeichnet das Angebot der Siloah Residenz Vivo aus?

Die Siloah Vivo Residenz bietet unseren Gästen eine breite Palette an Serviceangeboten: von Betreuung und Pflege über eine herzhafteste Verpflegung bis hin zu Dienstleistungen in den Bereichen Rehabilitation und Neurologie. Darüber hinaus stehen Veranstaltungssäle sowie bequeme Angehörigenzimmer für Besucher:innen zur Verfügung.

Wir bieten also eine breite Leistungspalette in unserer Infrastruktur an, und das in einem organisatorischen Zusammenfluss. Die Variabilität von der Betreuungstiefe in der Pflege bis in die medizinische Hilfe muss flexibel sein, Bewohner:innen müssen also fließend zwischen täglichem betreutem Wohnen und fundierter Pflege wechseln können: Genau das bietet die Siloah Residenz Vivo.

Wir erreichen eine hohe Konnektivität und Integrität in der Infrastruktur und Organisation, was für uns essenzielle Faktoren sind. So können wir konstant die Sicherheit unserer Bewohner:innen gewähren – und das unter einem Dach.

Dieses Konzept umfasst auch die hohe Quartiernähe der Siloah Residenz Vivo: Mit einem öffentlichen Restaurant und der offenen Auslegung der Gebäude gegenüber dem Quartier wird die soziale Teilhabe gefördert.

# Pflegezentrum Zofingen

Neue Stärke im Pflegebereich: das Zentrum in Zofingen vereint spezialisierte Betreuung mit funktionaler Infrastruktur und menschlicher Nähe.

## Pflegezentrum mit Perspektive

Mit dem Erwerb des Pflegezentrums Zofingen zu Beginn des Jahres 2025 konnte die Impact Immobilien AG ihr Portfolio um eine strategisch bedeutsame und qualitativ hochwertige Liegenschaft erweitern. Die Einrichtung befindet sich auf dem Areal des Spitals Zofingen und bietet rund 100 Pflegeplätze in unterschiedlichen Pflegestufen, darunter spezialisierte Angebote in der Demenzbetreuung sowie eine anerkannte Palliativabteilung. Der moderne Neubau überzeugt durch eine energieeffiziente Bauweise und nachhaltige Infrastruktur. In Kombination mit engagierten Fachkräften, einer strukturierten Organisation und einem durchdachten Raumkonzept erfüllt das Haus höchste Ansprüche an Pflege- und Lebensqualität sowie Sicherheit.

Das Pflegezentrum Zofingen steht für eine moderne, menschlich zugewandte Pflege, die sowohl medizinische Exzellenz als auch persönliche Zuwendung vereint. Die Betreuung erfolgt in enger Zusammenarbeit mit dem Akutspital, wodurch eine nahtlose Versorgungskette zwischen Spital, Pflege und Palliativmedizin gewährleistet ist.

Für die Impact Immobilien AG bedeutet diese Akquisition nicht nur einen Zugewinn an Substanz, sondern vor allem auch eine inhaltliche Stärkung im Bereich Pflegeimmobilien im Sinne einer wertebasierten, gesellschaftlich relevanten Investition.



**Interview mit Bysäth Jonas**  
Leiter Pflegezentrum

## Was macht das Pflegezentrum Zofingen besonders und worin liegt sein grosser Vorteil?

Der grösste Vorteil unseres Pflegezentrums liegt darin, dass es Teil eines umfassenden Campus ist. Diese Einbettung ermöglicht uns einen direkten und schnellen Zugang zum Akutspital, was die Versorgung für unsere Bewohnerinnen und Bewohner erheblich verbessert. Gleichzeitig bietet uns die Campusinfrastruktur die Möglichkeit, die Organisation effizient und gut vernetzt zu gestalten.

Wir arbeiten derzeit intensiv daran, das Campuskonzept noch weiterzuentwickeln: Dank der vielen Abteilungen, die in direktem Kontakt mit dem Pflegezentrum stehen, von der Radiologie, Orthopädie und Chirurgie bis hin zu Notfall- und Rehabilitationsdiensten, können viele fachspezifische Fragen direkt vor Ort geklärt werden. Diese enge räumliche und fachliche Verzahnung fördert nicht nur die Qualität, sondern auch die Kontinuität der Pflege. Das gibt unseren Patienten Sicherheit und macht unsere Arbeit noch professioneller.

Unsere Zusammenarbeit verleiht uns neue Stärke, um in der Region im Sinne eines integrierten Versorgungsgedankens ein hochwertiges Angebot bereitzustellen. Unser moderner Campus kann dabei einen wichtigen Beitrag leisten. Ziel ist es, diesen integrativen Ansatz weiter auszubauen und in Zusammenarbeit mit Partnern und Partnerinnen, wie zum Beispiel der Spitex, ein starkes Versorgungsnetzwerk für die ganze Region Zofingen zu schaffen.

### Welche Herausforderungen ergeben sich aus der stationären Langzeitpflege und wie wird sich der Pflegebedarf zukünftig verändern?

In der stationären Langzeitpflege stellt der zunehmende Mangel an kompetenten Fachkräften eine der grössten Herausforderungen dar, besonders vor dem Hintergrund des wachsenden Pflegebedarfs durch die alternde und der Komplexität der Patienten. Dieser Fachkräftemangel erfordert neue Lösungsansätze.

Wir rechnen mit einem höheren Bedarf an spezialisierter Pflege, insbesondere bei Demenz und komplexen Mehrfacherkrankungen.

Unser Ziel in den kommenden Jahren ist es, diesem Mangel aktiv zu begegnen, beispielsweise durch die Förderung der Ausbildung, den Einsatz innovativer Technologien und die Entwicklung flexibler Betreuungsmodelle. Dabei spielt die Verfügbarkeit einer hochwertigen Infrastruktur eine wichtige Rolle, da sie effiziente Abläufe und eine bessere Arbeitsumgebung für das Pflegepersonal ermöglicht.

### Wie gestalten Sie das Zusammenspiel zwischen Pflege und sozialer Begleitung?

Wir arbeiten eng mit der Stadt Zofingen, ihren gesellschaftlichen Institutionen und dem direkten Nachbarschaftsumfeld zusammen, um eine integrative Gemeinschaft zu fördern.

Dabei ist das Pflegezentrum Teil eines umfassenden Netzwerks, das den Austausch zwischen Jung und Alt stärkt. Regelmässig organisieren wir Tage der offenen Tür und kulturelle Veranstaltungen, wie Musikevents. Besonders wertvoll ist unsere Zusammenarbeit mit der Kindertagesstätte, mit der wir Singkreise und Vorlesestunden für die Bewohnerinnen und Bewohner des Pflegeheims ermöglichen.

Wir setzen auf soziale Aktivitäten und Ausflüge, um Isolation zu verhindern. Solche intergenerationellen Begegnungen schaffen sinnstiftende Momente und stärken das emotionale Wohlbefinden unserer Bewohnenden nachhaltig. Unser Fokus liegt nicht nur auf der medizinischen Versorgung, sondern vor allem auf Menschlichkeit, Empathie und einem sozialen Miteinander, das durch die enge Kooperation mit der Stadtgesellschaft gelebt wird.



### Interview mit Sonya Sägesser

Leiterin Palliativabteilung

### Wie kann das Pflegezentrum Zofingen eine führende Rolle in der Palliativversorgung einnehmen?

Das Pflegezentrum Zofingen nimmt eine führende Rolle in der Palliativversorgung ein, indem es durch seine enge Vernetzung und die unmittelbare Nähe zum Akutspital optimale Voraussetzungen schafft. Diese Infrastruktur ermöglicht es, Patientinnen und Patienten bestmöglich zu begleiten und bei Bedarf nahtlose Anschlusslösungen zu bieten. Unser Team zeichnet sich durch enge Zusammenarbeit und hohes Engagement aus, was eine qualitativ hochwertige und einfühlsame Betreuung gewährleistet. Dieses harmonische Zusammenspiel von Fachkompetenz und Menschlichkeit ist zentral für die Palliativversorgung und wird durch unsere baulichen Strukturen optimal unterstützt: Die geräumigen Zimmer (Einzel und Doppelzimmer) bieten viel Komfort und ermöglichen es den Angehörigen, auch über Nacht zu bleiben, wodurch eine familiäre und persönliche Atmosphäre entsteht. Im Gegensatz zur sterilen Umgebung vieler Spitäler wirkt unsere Station dadurch besonders freundlich und einladend. Zum Beispiel, ein weiterer grosser Vorteil ist die Terrasse, die den Patientinnen und Patienten als Rückzugsort dient und oft auch im Pflegebett genutzt wird. Diese räumlichen und organisatorischen Gegebenheiten tragen entscheidend dazu bei, dass sowohl die Patientinnen und Patienten als auch das Betreuungsteam eine Umgebung vorfinden, die Menschlichkeit, Würde und eine optimale Betreuung in der Palliativversorgung ermöglicht.

# Ein neuer Standort für die igs

Nach einer langen Sanierungsphase erstrahlt das Gebäude wieder in neuem Glanz und beherbergt nun die Aktivitäten der igs.

Das Areal an der Zieglerstrasse 34 in Bern umfasst drei Gebäude: eine Villa aus dem Jahr 1890, einen Anbau von 1950 sowie einen Garagenkomplex aus dem Jahr 1937. Auslöser für die Sanierung war ein Brand im Anbau, der 2023 erhebliche Schäden verursachte. Das Dach sowie die gesamte Raumaufteilung im ersten Obergeschoss mussten neu strukturiert und gebaut werden.

## Sanierung

Mit Blick auf einen langfristigen Mietvertrag mit der igs und um den zukünftigen Anforderungen gerecht zu werden, wurden technische Anlagen wie Sanitär, Elektro, Lüftung sowie die Oberflächen vollständig erneuert.

Besonderes Augenmerk galt der erhaltenswert eingestuft Villa. Über die Jahre beschädigte oder überdeckte Oberflächen wurden freigelegt, restauriert und instandgesetzt, sodass der historische Charakter wieder sichtbar wurde. Dank der wunderbaren Zusammenarbeit zwischen den Architekt:innen, den Nutzer:innen und der Bauherrschaft sowie einem grossartigen Zusammenspiel von Kosten / Nutzen konnte der Erhalt des ursprünglichen Charakters erreicht werden.

Die Sanierung vereint Substanzerhalt mit moderner Technik - ein wesentlicher Beitrag zur langfristigen Werterhaltung dieser geschichtsträchtigen Liegenschaft.



Foto: Anja Wille (Courtesy: SAJ Architekten)



## Interview mit Iris Stucki

Geschäftsführerin igs

### Welche Vorteile bietet Ihr neuer Standort?

Die Zusammenführung der verschiedenen Bereiche der Soteria und der Geschäftsstelle an einem Standort fördert die Zusammenarbeit, eine schnellere Kommunikation und mehr Transparenz. Die Geschäftsstelle ist nicht mehr «satellitär» abgetrennt und die Bereiche leben ihren Alltag nicht mehr räumlich isoliert. Die Nutzenden des stationären Angebotes können nun zum Beispiel direkt einen Einblick ins Tageszentrum erhalten und damit Hemmschwellen abbauen. Die Zieglerstrasse ist ein gemeinsamer Ort der Nähe und gelebten Werte.

### Wie würden Sie die Zusammenarbeit mit der Impact Immobilien AG beschreiben?

Die Zusammenarbeit mit der Impact Immobilien AG kann ich als partnerschaftlich und von gegenseitigem Respekt geprägt beschreiben. Ich spüre seitens der Gesellschaft echtes Interesse daran, dass es uns gut geht. Ich sehe, dass die Impact Immobilien AG in einem Spannungsfeld steht, soziale und wirtschaftliche Ziele in Einklang zu bringen.

### Was treibt Sie in Ihrer Arbeit als Geschäftsführerin an?

Mir gefällt, wie abwechslungsreich meine Arbeit ist und dass ich eine direkte Wirkung unseres Engagements spüren kann. Ich engagiere mich gerne für Menschen, die in unserem System oft durchs Raster fallen. Ich sehe in der täglichen Arbeit in unseren Bereichen, wie viel Potenzial da ist, wenn man genau hinschaut, individuell begleitet und Geduld mitbringt. Diese Sinnhaftigkeit motiviert mich jeden Tag. Gleichzeitig sind die finanziellen Rahmenbedingungen herausfordernd. Trotzdem: Ich sehe die Notwendigkeit, dass wir dranbleiben. Wir wurden mit unserem Soteria-Angebot als „Best Practice“-Beispiel zur Umsetzung der UN-Behindertenrechtskonvention ausgezeichnet. Das zeigt, dass unser Weg richtig ist.

# Aktuelle Projekte und Sanierungen

## Neubauprojekt mit der Stiftung Antioch in Biel

Das Projekt schafft Raum für gemeinschaftliches Leben und setzt mit seiner nachhaltigen Holzbauweise sowie energieeffizienter Technik ökologische und soziale Standards. Das Projekt wurde im April des laufenden Jahres bewilligt und die Bauphase beginnt im Sommer. Bis Ende 2027 werden 18 Familien in diesem Gebäude Wohnraum für ein generationenübergreifendes gemeinschaftliches Zusammenleben finden.

## Neubauprojekt mit der Stiftung Passaggio in Sumiswald

Die Stiftung Passaggio plant, aufgrund des stetig wachsenden Bedarfs, an der Haldenstrasse 20 in Sumiswald einen Erweiterungsbau mit acht zusätzlichen stationären Plätzen für psychosozial und psychisch schwer belastete Jugendliche. Der Neubau ergänzt das bereits bestehende Angebot in Sumiswald und schafft zwei eigenständige Wohneinheiten mit gemeinschaftlichen und therapeutischen Räumen. Das Projekt stärkt das regionale Angebot und basiert auf der bewährten Partnerschaft der Stiftung Passaggio und der Impact Immobilien AG, die bereits in Lützelflüh erfolgreich zusammenarbeiten.

Die Umsetzung erfolgt partnerschaftlich und im TU-Modell durch die Kühni Holzbau AG unter der Leitung von Architekt Stephan Dubach.

## Neubauprojekt für Generationenwohnen in Ersigen

Das generationendurchmischte Wohnprojekt in Ersigen wurde im letzten Geschäftsjahr weiterentwickelt. Nach Genehmigung der angepassten Überbauungsordnung folgt die Baueingabe - und so entstehen hier zusätzliche bezahlbare Wohnungen und Reihenhäuser für Familien.

## Neubauprojekt in Grenchen

Gemeinsam mit drei anerkannten Stiftungen entwickelt die Impact Immobilien AG ein wegweisendes Pflegeheim für Menschen mit besonders herausforderndem Verhalten (HeVe). Das Projekt, das in Zusammenarbeit mit drei starken Partner:innen entsteht, umfasst 40 Plätze für Menschen mit HeVe sowie Ateliers, Büros und ein Bistro.

## Sanierung Löchliweg im Wankdorf

Die Liegenschaft am Löchliweg 27–33 in Bern kauften wir im Jahr 2023 von der ehemaligen Eigentümerin, der Blumenbörsen. Nach sorgfältigen Evaluationen verschiedener Nutzungsmöglichkeiten haben wir uns entschieden, noch im laufenden Jahr ein Baugesuch für einen Grundausbau einzureichen. Im Rahmen dieses Ausbaus sollen insbesondere die Gebäudehülle sowie sämtliche technischen Einrichtungen wie Heizung, Wasser- und Stromversorgung umfassend erneuert werden. Ziel ist es, die Liegenschaft baulich und energetisch auf den neuesten Stand zu bringen und damit eine zukunftsfähige Nutzung sicherzustellen.



## Neubauprojekte mit der Stiftung Sonnhalde in Burgdorf

Die Stiftung erweitert das Pflegeheim «Sonnhalde» um einen Neubau und plant auf dem Gelände bezahlbare, altersgerechte Wohnungen. Nach einem partnerschaftlichen, qualitätssichernden Verfahren mit der Stadt Burgdorf konnten wir Anfang April 2025 die Baueingabe einreichen. Schon bald entsteht damit wertvoller Lebensraum, in dem ältere Menschen ihren dritten Lebensabschnitt in Würde und Gemeinschaft verbringen können.



# Unternehmensstrategie

## Investitionsstrategie und sozialer Nutzen

Die Impact Immobilien AG hat sich zum Ziel gesetzt, mehr bezahlbaren Wohn-, Arbeits- und Lebensraum für sozial benachteiligte Menschen bereitzustellen. Unsere Strategie ist es, mit Immobilieninvestitionen einen sozialen Nutzen in der Schweiz zu schaffen. Wir erwerben Grundstücke oder nutzen diese im Baurecht, um bestehende Liegenschaften zu kaufen, zu sanieren oder neue Immobilienprojekte zu entwickeln, die einen direkten sozialen und nachhaltigen Nutzen erbringen, weil dadurch erschwinglicher Wohn- und Lebensraum für sozial benachteiligte Menschen geschaffen wird.

## Realinvestition 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 und gut planbaren Mietertrag, der gleichzeitig für Sozialinstitutionen und andere Mieter:innen 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. Dank der Investition und Finanzierung in Schweizer Franken besteht zudem kein Währungsrisiko.

## Investitionsvolumen

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

## Impact Investition

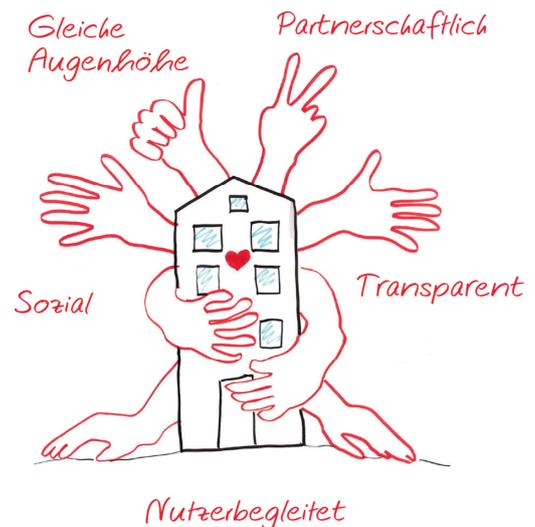
Ziel der Investor:innen der Impact Immobilien AG ist es, einen sozialen Nutzen zu erreichen, der mit einer dem Zweck angemessenen finanziellen Rendite verbunden ist. Die Impact Immobilien AG und ihre Aktionärinnen und Aktionäre streben explizit keine Profitmaximierung an. Wir spekulieren nicht mit Land und bauen in der Regel 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.

## Soziale und ökologische Nachhaltigkeit

Bei der Entwicklung, beim Bau oder der Renovation von Liegenschaften legen wir grossen Wert auf eine ökologische, energieoptimierte sowie alters- und bewohnergerechte Umsetzung.

Die Impact Immobilien AG hat für die Messung der sozialen und ökologischen Wirkung (Impact) ihrer Investitionen ein eigenes Modell mit konkreten Kriterien entwickelt: Das Impact Immobilien Scoring© wird für jede Liegenschaft resp. jedes Projekt im Portfolio ermittelt (vgl. Seite 8 und 9).



# 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 2025 über ein Aktienkapital von CHF 74'028'735.00. Es ist eingeteilt in 7'751'700 voll liberierte Namenaktien mit einem Nominalwert von je CHF 9.55. Die Generalversammlung der Impact Immobilien AG beschloss am 29. August 2024 eine Ausschüttung aus Kapitalreserven von CHF 0.38 pro Namenaktie. 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 Investor:innen gegründet und hatte per 30. Juni 2025 insgesamt 196 Aktionärinnen und Aktionäre, davon 21 Stiftungen, gemeinnützige Organisationen oder Pensionskassen.

## Aktienregister und Elektronische Aktien

Das Aktienregister wird durch Computershare (vormals SIX SAG AG) geführt. 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:in, Nutzniesser:in oder Nominee, wer im Aktienbuch eingetragen ist. Der Eintrag eines Erwerbers oder einer Erwerberin im Aktienbuch bedarf der Genehmigung durch den Verwaltungsrat. Aufgrund des Immobiliengeschäfts der Impact Immobilien AG 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 Liegenschaften-Schätzer. Die Liegenschaften der Impact Immobilien AG wurden per 30. Juni 2025 durch Wüest Partner AG bewertet und basieren auf dem Discounted Cashflow-Verfahren (DCF) und aktuellen Marktdaten. Die Bestätigung der Bewertung von Wüest Partner AG ist im Finanzbericht im Anhang zur Jahresrechnung nach Swiss GAAP FER enthalten.

# Verwaltungsrat



**Marc Baumann**  
Präsident des Verwaltungsrates

Rechtsanwalt und Notar der Universität Bern, MBA in Finance und International Wealth Management der Universitäten Genf und Carnegie Mellon (USA), Mitbegründer und Geschäftsführer der Invethos AG, Mitglied in Verwaltungs- und Stiftungsräten in Schweizer KMUs sowie in Institutionen der Forschung, 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

Studium (lic.theol.) Evangelische Theologie und Betriebswirtschaft Universität Bern, Privatkunden-Berater-Ausbildung (UBS Wealth Management Diploma), Mitbegründer und Geschäftsleitungsmitglied der Invethos AG, Erfahrung als Stiftungsrat und Vorstand diverser gemeinnütziger Institutionen. Frühere Tätigkeiten: u.a. UBS Philanthropy Services Zürich (Privatkundenberatung und Aufbau des Angebotes für Social Impact Investitionen)



**Adrian Lehmann**  
Mitglied des Verwaltungsrates

Architekt HTL, VR Mitglied Basler Immobilien AG (BIM) bis Ende Juni 2024, 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 der CS Real Estate Fund Living Plus sowie der 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

Dr. jur. Andreas Hauswirth ist Rechtsanwalt und Verwaltungsrat in verschiedenen Unternehmen, vorwiegend im Bereich Immobilien, sowie bei der Artemis Holding AG in Aarburg. Davor war er 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



**Rita Gisler**  
Mitglied des Verwaltungsrates

Betriebswirtin HF, Nachdiplomstudien in Corporate Development und Rechtswissenschaften, zertifiziert in systematisch-lösungs-orientiertem Coaching. Seit 2014 selbständige Strategieberaterin, seit über 15 Jahren Verwaltungsrätin und Vorstandsmitglied in Unternehmen und Institutionen des Alterswesens sowie sozialen Organisationen, seit 2022 auch VRP. Frühere Tätigkeiten: u.a. Amtsleiterin bei der Stadt Bern sowie Projektleiterin beim Schweizerischen Roten Kreuz.

# Management



**Fabio Anderloni**  
Geschäftsführer

MSc. Architektur IUAV, MAS Real Estate Management CUREM Universität Zürich, und CAS in Digital Real Estate HWZ. Erfahrungsschwerpunkt Immobilienwirtschaft mit Fokus auf der Akquisition, Entwicklung, Digitalisierung und Nachhaltigkeit aus Sicht der Eigentümer:innen. Frühere Tätigkeiten: u.a. Geschäftsleitungsmitglied der Anlagestiftung Utilita, Senior Consultant bei Pom+Consulting AG Zürich, Business Development Manager bei Itten+Brecht AG Bern, Geschäftsführer des Architekturbüros anderloni+associates in Beijing/HongKong.



**Luca Zamboni**  
Projekt- und Bauleiter

Dipl. Zimmermann EFZ, Holzbau-Vorarbeiter Holzbau Schweiz, Bachelor of Arts in Architektur Berner Fachhochschule und Universitas Udayana (Indonesien), CAS in Praktischer Denkmalpflege an der Berner Fachhochschule, aktuell in Weiterbildung zum MAS Real Estate Management CUREM Universität Zürich. Erfahrungsschwerpunkt als ausführender Architekt & Bauleiter bei BFH-AHB Architektur in Burgdorf für öffentliche sowie private Bauherren. Frühere Tätigkeit als Projekt- und Baustellenleiter bei namhaften Holzbaufirmen.



**Pierina Milani**  
Immobilienbewirtschafterin

Immobilienbewirtschafterin mit eidg. Fachausweis, CAS Mediation der Universität Freiburg. Mehrere Jahre Bewirtschaftungstätigkeit und Teamleiterin Wohnen bei Immobilien Stadt Bern, u.a. Bewirtschaftung von Wohn- und Geschäftsliegenschaften im Portfolio des Fonds für die Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern, langjähriges Engagement im Immobilienmanagement von Immobilien Stadt Bern (Verwaltungsvermögen) und Kundenbetreuung im Immobilienportfolio der Direktion Bildung, Soziales und Sport, zuständig für das Sozialamt. Frühere Tätigkeit als Immobilien-Bewirtschafterin und Mitglied des Kadern bei namhaften Immobilienverwaltungen auf dem Platz Bern.



**Benjamin Sander**  
Projektleiter Entwicklung

MAS Architektur (FHNW, Muttenz & ENSAPVS, Paris) Mehrjährige Erfahrung in der Entwicklung, Planung und Umsetzung von Immobilienprojekten mit Schwerpunkt auf soziale, wirtschaftliche und ökologische Nachhaltigkeit. Frühere Tätigkeiten als Architekt bei renommierten Büros in Basel, mit Verantwortung für Wettbewerbe, Bauprojekte und städtebauliche Studien. Selbstständige Projekte im Bereich Sanierung und Umbau (bis Ende Juli 2025).



**Vanessa Livia Rütter**  
Immobilienbewirtschafterin

Immobilienbewirtschafterin mit eidg. Fachausweis, Bewirtschaftungstätigkeit für das Verwaltungsvermögen der Stadt Bern, zuständig für einen Teil des Immobilienportfolios der Direktion Bildung, Soziales und Sport. Frühere Tätigkeit: Vermarktung und Erstvermietung von Liegenschaften bei einer renommierten Immobilienfirma in Bern.



**Nancy Zaugg**  
Administration & Back Office

Kaufmännische Grundausbildung EFZ, Weiterbildung als Pflegeassistentin SRK. Langjährige Berufserfahrung als Payroll-Spezialistin bei der Firma Mondelez AG (ehemals Toblerone AG). Mehrere Jahre Tätigkeit als Office Assistent bei verschiedenen Grosskonzernen. In den letzten 10 Jahren Begleitung als Pflegeassistentin von körperlich behinderten Mitmenschen im Wohnheim Rossfeld.

# Immobilien- und Projektportfolio 2024/25

AG – Kölliken | Obere Bahnstr.3  
«Doppelpunkt»



- Arbeitsintegration

BE – Bern | Zieglerstr. 34/Fliederweg 5  
«igs Bern»



- Wohnen mit Betreuung u/o Begleitung
- Tageszentrum / Stationäres Angebot

BE – Bern | Allmendingenweg 3  
«Nathalie Stiftung»



- Wohnen mit Betreuung u/o Pflege
- Schule und Ausbildung

AG – Holziken | Hauptstr. 8a-c  
«Römerstein»



- Erschwingliches Wohnen
- Wohnen mit Betreuung u/o Pflege

BE – Biel | Jakob-Rosius-Str. 12  
«Laden Bistro & Casa Nostra»



- Arbeitsintegration
- Erschwingliches Wohnen

AG – Oberentfelden | Alte Luzernstr. 3  
«Stiftung Orte zum Leben»



- Arbeitsintegration
- Wohnen mit Coaching u/o Begleitung

BE – Wattenwil | Mettleneggenstr. 9-15  
«Nathalie Stiftung»



- Wohnen mit Betreuung u/o Pflege

SO – Grenchen | Weissensteinstr. 4  
«Stiftung Schmelzi»



- Wohnen mit Coaching u/o Begleitung

AG – Suhr | Schützenweg 5  
«Stiftung Töpferhaus»



- Arbeitsintegration
- Wohnen mit Coaching u/o Begleitung

BS – Basel | Dornacherstr. 146  
«Mobile Basel»



- Wohnen mit Coaching u/o Begleitung

BE – Bern | Stöckackerstr. 60  
«Betax – Mobilität für alle»



- Dienstleistung, Verkauf & Büro

BE – Bern | Murifeldweg 23  
«Wohnenbern»



- Wohnen mit Coaching u/o Begleitung

BE – Bern | Waffenweg 21  
«Impact Immobilien AG»



- Erschwingliches Wohnen

BE – Gümliigen | Allmendingenweg 5a-c  
«Aarhus»



- Wohnen mit Betreuung u/o Pflege

BE – Sutz-Lattrigen | Hauptstr. 57-59  
«Geras Pflegehotel»



- Wohnen mit Betreuung u/o Pflege

PROJEKTE IN BAU/ENTWICKLUNG

**BS – Basel | In den Ziegelhöfen 24**  
«Mobile Basel»



- Wohnen mit Coaching u/o Begleitung

**SO – Derendingen | Hauptstr. 13**  
«Silbergarten»



- Generationenwohnen
- Dienstleistung, Verkauf und Büro

**BE – Bern | Löchliweg 27-33, 34**  
«Bauprojekt»



- Arbeitsintegration
- Gewerbe

**BE – Lützelflüh | Bahnhofstr. 50**  
«Stiftung Passaggio»



- Schule und Ausbildung

**GR – Cazis | Bahnhofstr. 3**  
«Blaues Kreuz Graubünden»



- Arbeitsintegration
- Erschwingliches Wohnen

**ZH – Dürnten | Oberdürntenstr. 1**  
«Landhaus Sonne»



- Wohnen mit Coaching u/o Begleitung

**AG – Zofingen | Mühlethalstr. 27**  
«Pflegezentrum»



- Wohnen mit Betreuung u/o Pflege

**BE – Köniz | Schlosstr. 33**  
«Pflegeheim CURA»



- Wohnen mit Betreuung u/o Pflege

**BE – Köniz | Schlosstr. 28-34**  
«Residenz VIVO»



- Wohnen mit Coaching u/o Begleitung

**BE – Worb | Bollstrasse**  
«Terra Vecchia»



- Arbeitsintegration
- Produktionsbetrieb, Werkstätte

**BE – Burgdorf | Jungfraustr. 38**  
«Stiftung Sonnhalde»



- Wohnen mit Betreuung u/o Pflege

**BE – Ersigen**  
«Wiesengarten»



- Generationenwohnen

**BE – Biel | Erlacherweg**  
«Stiftung Antioch»



- Generationenwohnen

Die Impact Immobilien AG schafft  
erschwinglichen Wohn-, Arbeits- und Lebensraum  
mit sozialer Wirkung.



[www.impact-immobilien.ch](http://www.impact-immobilien.ch)

Impact Immobilien AG  
Taubenstrasse 8  
Postfach 3007 Bern

Tel 031 311 62 40  
[info@impact-immobilien.ch](mailto:info@impact-immobilien.ch)