

# IMPACT IMMOBILIEN AG

Immobilien mit sozialem Nutzen



**Geschäftsbericht 2016/17**

# Unternehmensportrait

---

## Die Impact Immobilien AG verbindet sozialen Nutzen mit angemessenem finanziellem Ertrag.

Die Impact Immobilien AG finanziert, kauft und baut Immobilien für Sozialinstitutionen in der Schweiz.

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

Die Impact Immobilien AG erzeugt zudem einen sozialen Nutzen, indem MieterInnen und BewohnerInnen von erschwinglichen Mieten und bei Bedarf von zusätzlichen Dienstleistungen profitieren, die ein eigenständiges, kostengünstiges Wohnen ermöglichen.

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.

## Inhaltsverzeichnis

---

Unternehmensportrait .....	2
Inhaltsverzeichnis .....	2
Jahresbericht .....	3
Social Impact Bericht .....	5
Immobilien mit sozialem Nutzen.....	6
Neubauprojekt für die Stiftung Aarhus in Gümligen.....	6
Neubauprojekt Pflegehotel in Sutz-Lattrigen am Bielersee .....	12
BeWoPlus Bern: Betreutes und begleitetes Wohnen in Bern.....	13
Stiftung Siloah: Ärztehaus im Siloah Areal in Gümligen bei Bern.....	14
Stiftung GAD und AutismusLink: Wohnen für Menschen mit Asperger im Breitenrain-Quartier .....	14
Nathalie Stiftung: Wohnheim für Menschen mit Autismus in Wattenwil .....	15
Mobile Basel: Betreutes und begleitetes Wohnen in Basel .....	15
Pflegewohngruppe Römerstein: Pflege mit Herz in Holziken .....	16
Doppelpunkt AG: Betriebsgebäude für ein Sozialunternehmen.....	16
Unternehmensstrategie und Social Impact.....	17
Corporate Governance .....	18
Kapitalstruktur und Aktionariat.....	18
Verwaltungsrat und Geschäftsführung .....	18
Revisionsstelle .....	19
Immobilienbewertung.....	19
Kontakt .....	20

### Hinweis zur Titelseite:

Das Bild auf der Titelseite stammt von Frau Vreni Morand, Mitarbeiterin der Stiftung Aarhus in Gümligen. Ihre farbigen Zeichnungen mit vielfältigen Sujets auf Grusskarten erfreuen sich grosser Beliebtheit und können bei ihr bestellt werden. Die Impact Immobilien AG plant für die Stiftung Aarhus in Gümligen zusammen mit der Firma Renggli Holzbau ein neues Wohnhaus mit angegliedertem Beschäftigungstrakt für 50 erwachsene Menschen mit einer Körper- und Mehrfachbehinderung.

# Jahresbericht

---

Sehr geehrte Damen und Herren

Die Impact Immobilien AG wurde anfangs Juni 2012 gegründet und hat sich seither zu unserer grossen Freude sehr erfolgreich entwickelt. In den letzten fünf Jahren ist es uns, zusammen mit Ihnen, geschätzte Partner, Aktionärinnen und Aktionäre, gelungen, in qualitativ hochwertige Immobilien zu investieren, welche für Sozialinstitutionen und deren Bewohnerinnen und Bewohner einen konkreten sozialen Nutzen bringen. Wir sind sehr glücklich, dass wir die ursprüngliche Idee tatsächlich in die Realität umsetzen konnten: mit Investitionen sowohl einen finanziellen als auch einen sozialen Nutzen zu bewirken und zwar nicht wie üblich in Entwicklungs- und Schwellenländern, sondern hier in der Schweiz.

## Investitionen in Liegenschaften mit sozialem Nutzen

Im Geschäftsjahr 2016/17 haben wir mit der Impact Immobilien AG sowohl neue Projekte akquiriert als auch in bestehende Liegenschaften, die von Sozialinstitutionen langfristig gemietet werden, investiert. In Basel wurden sechs Bäder erneuert und die im Vorjahr erworbenen Liegenschaften für betreutes Wohnen in Bern wurden beide wie vorgesehen saniert und umgebaut. Während das betreute und begleitete Wohnen von BeWo Plus Bern an der Zieglerstrasse sehr gut ausgelastet ist und bereits eine Warteliste für neue BewohnerInnen führt, hat die Stiftung AutismusLink das Wohnangebot im Breitenrain-Quartier für Menschen mit Asperger erst vor Kurzem gestartet. In Holziken hat die Pflegewohngruppe Römerstein ihr Angebot erweitert und zusätzlich die Attika-Wohnung gemietet. In Kölliken freut sich die Sozialfirma Doppelpunkt mit ihren 14 Mitarbeitenden über eine gute Auftragslage und viel Kundschaft im Farbladen. Mit der Stiftung Siloah hat die Impact Immobilien AG vor Kurzem eine Vereinbarung unterzeichnet, um die bestehende Einstellhalle des Ärztehauses zu erweitern. Damit können für den wachsenden Betrieb der Siloah Klinik dringend benötigte Parkplätze auf dem Areal zur Verfügung gestellt werden. Der Bau der neuen Einstellhalle hat bereits begonnen und wird voraussichtlich im Herbst 2017 fertig sein. Die Nathalie Stiftung und die BewohnerInnen mit Autismusspektrumstörungen sind an ihrem Standort in Wattenwil überaus zufrieden. Derzeit prüft die Nathalie Stiftung den Bau eines Schwimmbades, welches durch ein Legat an die Stiftung finanziert würde. Im letzten Geschäftsjahr tätigte die Impact Immobilien AG Instandsetzungsinvestitionen von total über CHF 0.5 Mio.

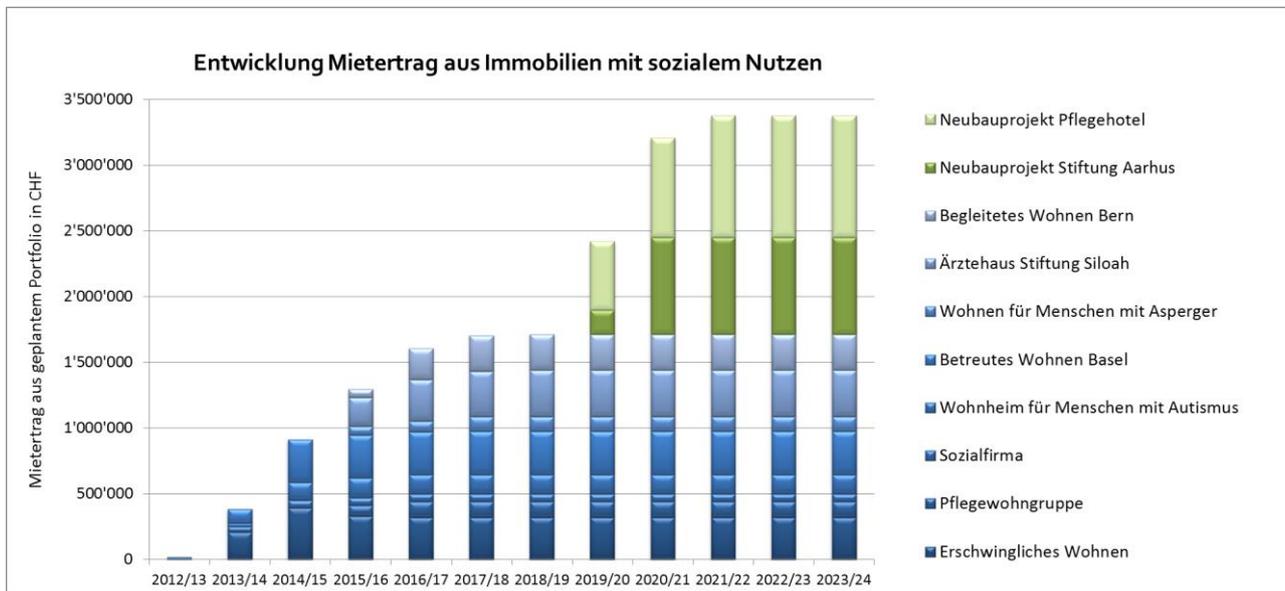
*Wir investieren in Immobilien mit sozialem Nutzen und stellen damit Wohn- und Lebensraum für sozial schwächere Menschen in der Schweiz zur Verfügung.*

## Erfolgreich neue Projekte akquiriert – Geplante Investitionen von über CHF 40 Millionen

Wie bereits diesen Frühling kommuniziert, hat die Impact Immobilien AG mit der Stiftung Aarhus einen langfristigen Mietvertrag für ein neues Wohnhaus mit angegliedertem Beschäftigungstrakt für 50 erwachsene Menschen mit einer Körper- und Mehrfachbehinderung abgeschlossen. Die Baueingabe erfolgt im Juli 2017 durch die Firma Renggli Holzbau aus Sursee, welche als Totalunternehmerin (TU) für die Planung und Umsetzung des Bauvorhabens verantwortlich ist. Einen ersten persönlichen Eindruck von der wertvollen Arbeit der Stiftung Aarhus erhielten alle TeilnehmerInnen anlässlich der Generalversammlung am 16. September 2016. Im aktuellen Geschäftsbericht stellen wir nun ab Seite 6 das Bauvorhaben und die Stiftung Aarhus ausführlich vor. Ein zweites grösseres Neubauprojekt wird zusammen mit der Geras Pflegehotel AG geplant und realisiert. In Sutz-Lattrigen am Bielersee wird ein neues Pflegehotel mit insgesamt 74 altersgerechten Wohnungen, Studios und Pflegeplätzen entstehen, welche auf die individuellen Bedürfnisse und unterschiedlichen finanziellen Möglichkeiten von pflegebedürftigen Menschen abgestimmt sein werden. Nähere Informationen zum Projekt sowie eine Visualisierung finden Sie auf Seite 12. Die Investitionen werden für die beiden Neubauprojekte jeweils rund CHF 20 Mio. betragen. Darüber hinaus sind wir mit unserer Mieterin Mobile Basel in konkreten Diskussionen für einen Ersatzneubau in Basel, um das Angebot für betreutes und begleitetes Wohnen zu erweitern. Weitere spannende Projekte für Sozialinstitutionen befinden sich in Prüfung und verdeutlichen den beträchtlichen Investitionsbedarf in der Schweiz.

## Mehr Wohn- & Arbeitsraum für sozial schwächere Menschen

Durch die Investitionen in den letzten Jahren und ganz besonders mit den geplanten Neuinvestitionen schaffen wir mehr Wohn- und Arbeitsraum für sozial schwächere Menschen in der Schweiz. Die Abbildung zeigt die verschiedenen Wohnangebote und die erfreuliche Entwicklung der Mieterträge. Im Geschäftsjahr 2016/17 stieg der Mietertrag um 23% auf CHF 1.6 Mio. Wir erwarten mit der Realisierung der Neubauprojekte eine Verdoppelung der Mieteinnahmen auf über CHF 3.3 Mio. (unten in grün abgebildet). Dadurch wird sich der Ertragsanteil aus langfristigen Mietverträgen, der heute schon bei fast 80% liegt, ebenso weiter erhöhen, wie der Anteil aus Generalmietverträgen (derzeit gegen 70%), bei denen der Mieter für die Verwaltung zuständig ist und einen wesentlichen Teil des Unterhalts selber übernimmt.



## Persönliche Identifikation verbunden mit einem langfristigen, finanziellen und ideellen Engagement

Um das Projekt Aarhus finanzieren zu können, haben wir im Dezember 2016 eine Kapitalerhöhung durchgeführt und das Aktienkapital verdoppelt. Wir waren sehr erfreut und dankbar, dass innerhalb von nur zwei Wochen das benötigte Kapital gezeichnet wurde. Wir identifizieren uns zusammen mit Ihnen, werte Aktionärinnen und Aktionäre, sehr stark mit dem sozialen Nutzen, den die Sozialinstitutionen als Mieter in unseren Liegenschaften erzeugen, und engagieren uns für die Arbeit, welche die Mitarbeitenden dieser Institutionen für sozial schwächere Menschen tagtäglich leisten. Ohne das langfristig ausgelegte finanzielle und ideelle Engagement von gemeinnützigen Stiftungen und Privaten wäre die positive Entwicklung der Impact Immobilien AG gar nicht möglich. Wir danken deshalb an dieser Stelle all unseren Investoren für ihre wertvolle Unterstützung. Anlässlich der nächsten ordentlichen Generalversammlung am 21. September 2017 in Bern werden einige unserer Partner über ihre Sozialarbeit berichten und wir werden Sie über die anstehenden Investitionen für weitere Projekte und die dafür geplante Kapitalerhöhung informieren.

## Sozialer Nutzen als treibende Kraft

Bei jeder Investitionsentscheidung steht für uns die Frage im Zentrum, welchen konkreten sozialen Nutzen eine Immobilie erzeugt. Um diese für uns so wichtige Zielsetzung für Sie besser fassbar zu machen, zeigen wir im folgenden Kapitel anhand von Beispielen auf, was unsere Investitionen zu bewirken vermögen. Lassen Sie sich von den Aussagen unserer Partner und Sozialinstitutionen inspirieren!

Marc Baumann  
Präsident des Verwaltungsrates

Daniel Kusio  
Geschäftsführer

# Social Impact Bericht

---

Die Impact Immobilien AG hat den Anspruch mit Immobilieninvestitionen einen sozialen Nutzen in der Schweiz zu schaffen und gleichzeitig einen angemessenen finanziellen Ertrag zu erwirtschaften. Um den sozialen Nutzen besser fassbar machen zu können, haben wir unsere Mieter befragt. Im Folgenden finden Sie die Kernaussagen zur sozialen Relevanz und der Zusammenarbeit zwischen der Impact Immobilien AG und unseren Partnern, die sich als Sozialinstitutionen um sozial schwächere Menschen kümmern.

## Wer wird durch Wohn- und Beschäftigungsangebote unterstützt?

Es sind Menschen mit körperlichen, geistigen oder psychischen Beeinträchtigungen. Im betreuten und begleiteten Wohnen erhalten Menschen Hilfe, die von Arbeits- oder Obdachlosigkeit und sozialer Isolation betroffen sind oder an psychischen Erkrankungen leiden, u.a. kognitive und körperliche Leistungsminde- rung, Antriebslosigkeit, Depressionen. Auch Menschen, die an Denk- und Wahrnehmungsstörungen leiden (z.B. Menschen mit Autismusspektrumstörungen) und/oder von körperlichen Beeinträchtigungen betrof- fen sind, werden unterstützt und deren Angehörige entlastet. Im Bereich soziale und berufliche Integration sind die Hauptprobleme eine geringe Bildung, Migrationshintergrund, gesundheitliche Einschränkungen, Alter (über 50), sprachliche Barrieren, Sucht- oder Familienprobleme.

## Was kann für Betroffene erreicht werden?

Ein übergeordnetes Ziel der verschiedenen Angebote ist eine Verbes- erung der Lebensqualität von Betroffenen, aber auch ihres familiä- ren und sozialen Umfeldes sowie je nach Möglichkeit ihre Entwick- lung in selbstständigere Wohnformen bis hin zur Reintegration zu- rück in den Arbeitsmarkt.

Vielerorts herrscht Wohnungsnot und davon sind speziell finanziell schwache sowie physisch oder psychisch kranke Menschen betroffen. Die Impact Immobilien AG stellt diesen Menschen qualitativ guten, individuellen Wohnraum zur Verfügung und trägt Sorge für den Er- halt der baulichen Substanz der Liegenschaften. Damit kann zusammen mit unseren Partnern ein „Zuhause“ angeboten und zum Wohlbefinden oder teilweise zur partiellen Gesundung der BewohnerInnen beigetragen werden. Gewisse BewohnerInnen schätzen auch den Kontakt zu uns als Eigentümer. Man kennt sich von verschiedenen persönlichen Begegnungen, was wiederum den Effekt des „Sicherseins“ verstärkt. Abhängig von der Schwere der Erkrankungen, unter denen die BewohnerInnen leiden, sind Aus- tritte in eine eigene Wohnung möglich oder Übertritte in ein weniger intensiv betreutes Wohnen.

*„Dank der Zusammenarbeit der Heimleitung mit der Impact Immobilien AG habe ich ein neues Zuhause, in dem ich mich absolut sicher und wohlfühle.“*

*Bewohnerin betreutes Wohnen*

## Was macht die Impact Immobilien AG besonders?

Unsere Partner sind unsere besten Referenzen. Wir freuen uns über Aussagen wie folgende:

*„Die Professionalität der Impact Immobilien AG im Bereich Immobilien erzeugt Sicherheit und ruhi- ges Arbeiten, was die Grundvoraussetzung für eine erfolgreiche Arbeit mit KlientInnen ist.“*

*„In unserer Arbeit hat die Wertschätzung und die Gleichwertigkeit aller mit uns in Beziehung stehen- den Menschen einen grossen Stellenwert. In der Zusammenarbeit mit der Impact Immobilien AG stellten wir von Anfang an fest, dass sie die damit verbundenen Werte mit uns teilt, die Chemie stimmt und wir uns gegenseitig auf Augenhöhe mit Wohlwollen begegnen können.“*

*„Das soziale Engagement. Die menschliche, unkomplizierte und konstruktive Zusammenarbeit. Ausserdem ermöglicht es die Umsetzungen von Projekten, welche alleine nicht finanzierbar wären.“*

## Lösungen für die Herausforderungen von Sozialinstitutionen in Bezug auf Immobilien

In der Zusammenarbeit mit Sozialinstitutionen streben wir langfristige und stabile Beziehungen an und sehen uns als Partner, der sich für die Inhalte und Arbeit interessiert und das nötige Verständnis für soziale Anliegen aufbringt. Wir verstehen die zahlreichen Herausforderungen von Sozialinstitutionen in Bezug auf Immobilien und bieten innovative, finanzierbare und konkrete Lösungen an. Wir ermöglichen so zum Bei- spiel notwendige Sanierungen von Liegenschaften, den Kauf neuer Immobilien oder einen finanziell trag- baren Neubau ohne langwierige und unsichere Verfahren einer öffentlichen Beschaffung.

# Immobilien mit sozialem Nutzen

## Neubauprojekt für die Stiftung Aarhus in Gümligen

Die Stiftung Aarhus betreibt eine Sonderschule mit Internatsangebot für Kinder sowie Wohn- und Beschäftigungsgruppen für erwachsene Menschen mit einer Körper- und Mehrfachbehinderung. Der geplante Neubau in Gümligen – auf einer Landparzelle der Burgergemeinde Bern unmittelbar neben dem heutigen Schulheim – wird zum Hauptstandort der Erwachsenenabteilung und damit zum stadtnahen Wohn-, Werk-, Therapie- und Begegnungszentrum. Die Bewohnerinnen und Bewohner dürfen sich nicht nur auf einen modernen und auf ihre speziellen Bedürfnisse angepassten Neubau in Holzbauweise freuen, sondern profitieren auch von der hindernisarmen Umgebung, der Anbindung an den Kinder- & Jugendbereich mit seinem spezialisierten Therapieangebot und der Nähe zur Spitalinfrastruktur auf dem Siloah-Areal. In enger Zusammenarbeit mit der Stiftung Aarhus als zukünftiger Mieterin, der Impact Immobilien AG als Investorin und der Firma Renggli AG aus Sursee, die als Totalunternehmer (TU) mit der Planung und Realisierung beauftragt wurde, wurde bereits ein Vorprojekt ausgearbeitet. Das Baugesuch wird im Verlauf des Juli 2017 bei den zuständigen Behörden eingereicht.

*„Das Aarhus als Ort zum Wohnen, Leben und Lernen kann mit dem Neubau in Zukunft Menschen mit einer körperlichen oder mehrfachen Behinderung auf ihrem Weg noch besser unterstützen.“*

Christa Marti, Direktorin



## Eckdaten Neubau für die Stiftung Aarhus in Gümligen

Nutzung:	Wohnen und Beschäftigung für Menschen mit einer Körper- und Mehrfachbehinderung
Fläche:	8'784 m <sup>2</sup> 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 BewohnerInnen und Externe Verbindung zu Sonderschule und Internat der Stiftung Aarhus (UG und EG) Gastro-Küche für 50 erwachsene BewohnerInnen, die Schule und das Internat Aussenparkplätze und Einstellhalle (total 52 Plätze) Grosszügige Grünfläche und Garten mit Spazierwegen und Sitzmöglichkeiten
Mieterin:	Stiftung Aarhus Gümligen ( <a href="http://www.aarhus.ch">www.aarhus.ch</a> )
Projektvertrag:	Unterzeichnung am 3. August 2016
Mietvertrag:	Laufzeit: ab Bauvollendung 20 Jahre + 2 x 5 Jahre Option
Architekt:	Renggli AG in Sursee (Herr A. Garraux)
TU-Partner:	Renggli AG in Sursee (Herr B. Honegger)
Baubewilligung:	voraussichtlich Ende 2017
Realisierung:	Mitte 2018 bis Anfang 2020

# Interview mit der Stiftung Aarhus

## Hans Aeschbacher, Stiftungsratspräsident

Dipl. Landwirt, alt Grossrat Bern und Gemeinderat Muri, seit 1999 Mitglied im Stiftungsrat Aarhus und seit dem Jahr 2008 als Präsident.

## Christa Marti, Direktorin

Schulische Heilpädagogin und Arbeits- und Organisationspsychologin, ursprünglich als Praktikantin im Wohnbereich des Aarhus eingestiegen, im sozialpäd. Bereich und der Schule tätig und schliesslich während 8 Jahren Abteilungsleiterin Kinder und Jugendliche. Danach 11 Jahre extern tätig, u.a. in leitender Stellung bei der Gesundheits- und Fürsorgedirektion (GEF) des Kantons Bern. Im Jahr 2010 Rückkehr zur Stiftung Aarhus als deren Direktorin.

## Paul Liechti, Leiter Technischer Dienst

Seit 1983 im Aarhus tätig. Zuständig für Unterhalt und Instandhaltung aller Aarhus-Liegenschaften, technische Einrichtungen, Hilfsmittelunterhalt, Fahrzeugpark, Schülertransporte, etc.

### Wie ist die Stiftung Aarhus entstanden?

*Hans Aeschbacher:* Die Stiftung Aarhus entwickelte sich aus dem Verein Aarhus, welcher 1957 auf Initiative von betroffenen Eltern von Kindern mit Cerebralen Schädigungen gegründet wurde. Diese Eltern reagierten auf die Tatsache, dass es für ihre körperbehinderten Kinder keine Schulmöglichkeiten gab: Sie wurden selber aktiv und eröffneten noch im gleichen Jahr aus eigenen Mitteln in der Villa Aarhus am Brunnadernrain 25 eine erste Kindergartenklasse. Bereits ein Jahr später folgte die erste Schulklasse mit 11 Kindern. Mit der Schaffung der Invalidenversicherung IV 1960 verbesserte sich die finanzielle Situation erheblich: So konnte 1962 das Schulheim Rossfeld für Schülerinnen und Schüler mit Körperbehinderung eröffnet werden – im Aarhus blieben die Kinder mit Körper- und Lernbehinderung. Sie bezogen 1978 das heutige Schulheim an der Nussbaumallee in Gümligen. Nachdem in den Jahren 1987 bis 1990 an externen Standorten auch Wohn- und Beschäftigungsgruppen für erwachsene Menschen mit Körperbehinderungen entstanden und der Betrieb gewachsen war, wurde der Verein 1997 in eine Stiftung überführt.

### Wie hat sich die Stiftung Aarhus seither entwickelt?

*Christa Marti:* Die Stiftung Aarhus hat sich zu einem Kompetenzzentrum für Kinder, Jugendliche und erwachsene Menschen mit Körper- und Mehrfachbehinderung entwickelt, welche bestrebt ist, möglichst flexibel und zeitnah auf veränderte Bedürfnisse und gesellschaftliche Veränderungen, aber auch medizinische und technische Erkenntnisse zu reagieren und das Angebot entsprechend anzupassen.

### Was macht die Stiftung Aarhus speziell auch im Vergleich zu anderen Institutionen?

*Hans Aeschbacher:* Im Unterschied zu anderen Organisationen hat die Mehrheit der in unserer Institution betreuten Kinder, Jugendlichen und erwachsenen Menschen aufgrund der sehr ausgeprägten Behinderung einen hohen Unterstützungsbedarf. Sie sind also auf einen sehr spezifischen Kontext angewiesen, sowohl in der Alltagsbewältigung als auch in therapeutischer und pflegerischer Hinsicht.

*Paul Liechti:* Um diesem Bedarf entsprechen zu können, gehören nicht nur vollständig behindertengerechte Strukturen und entsprechende Hilfsmittel wie Pflegebetten, höhenverstellbare Tische, Kräne und spezielle Dusch- und Badevorrichtungen oder eine Rufanlage zur Grundausstattung, sondern auch entspre-



Hans Aeschbacher, Christa Marti, Marc Baumann, Daniel Kusio und Paul Liechti (von links nach rechts) auf dem für den Neubau vorgesehenen Grundstück neben dem bestehenden Schulheim und Internat der Stiftung Aarhus.

*Die Stiftung Aarhus unterstützt Kinder, Jugendliche und Erwachsene mit einer Körper- und Mehrfachbehinderung und will ihnen ein erfülltes, erlebnisreiches, auf ihre Wünsche und Bedürfnisse ausgerichtetes, möglichst selbstbestimmtes Leben ermöglichen.*

chende personelle und organisatorische Voraussetzungen, wie interdisziplinär zusammengesetzte Betreuungsteams (Fachpersonal aus Agogik, Pflege und Therapie), Nachtwachen sowie eine enge Zusammenarbeit mit Ärzten.

*Christa Marti:* Es ist uns ein grosses Anliegen, diese unabdingbaren, Pflegeheim-ähnlichen Voraussetzungen lediglich als notwendige Basis zu nutzen, um unsere Kinder, Jugendlichen und Erwachsenen in ein erfülltes, erlebnisreiches, auf ihre Wünsche und Bedürfnisse ausgerichtetes, möglichst selbstbestimmtes Leben zu begleiten und uns durch die erschwerenden Bedingungen in diesem Ziel nicht einschränken zu lassen.

### **Was sind die Angebote der Stiftung Aarhus?**

*Christa Marti:* Die Stiftung Aarhus führt eine Sonderschule mit Internatsangebot für Kinder und Jugendliche mit einer Körper- und Mehrfachbehinderung in Gümligen sowie Wohn- und Beschäftigungsgruppen (WBGs) für erwachsene Menschen mit einer Körper- und Mehrfachbehinderung zurzeit an den Standorten Wichtrach, Muri, Zollikofen und Grosshöchstetten.



*„I fröie mi ufe Nöiibou.  
Villicht cha i ou mau dert ga  
wohne. Das wär mega, wü  
denn mini Fründe nöch wäre!“*

Karin Leuenberger, Bewohnerin

Die Angebote im Kinder-/Jugendbereich umfassen:

- Sonderschule mit Externat, Teil- oder Vollinternat
- Medizinisch-therapeutische Angebote: Ergotherapie, Physiotherapie, externe Hippotherapie
- Pädagogisch-therapeutische Angebote: Logopädie, unterstützte Kommunikation, Psychomotorik
- Musik- und Bewegungsangebote
- Entlastungsangebote für Familien mit Teil- oder Vollinternat, offenen Wochenenden und Entlastungswochen in den Ferien
- Fachärztliche Betreuung

Die Angebote im Erwachsenenbereich umfassen:

- Verschiedenartige Wohnangebote ausgerichtet auf Ausprägung der Behinderung, psychosozialer Entwicklung, Erlebnisstufe und Lebensthemen
- Bedarfsgerechte individuelle Betreuung, Pflege, Begleitung und Unterstützung
- Integrierte Physio- und Ergotherapie
- Ess- und Schluckberatung und unterstützte Kommunikation

### **Was sind die Ursachen von Körper- und Mehrfachbehinderungen?**

*Hans Aeschbacher:* Körper- und Mehrfachbehinderungen können angeboren oder erworben sein. Im Aarhus ist die Mehrzahl der Beeinträchtigungen auf Geburtsgebrechen wie Cerebrale Paresen (CP) und Stoffwechselerkrankungen mit neurologischen Folgen zurückzuführen. In Einzelfällen sind die Ursachen auch Spina Bifida, Muskelerkrankungen oder Unfälle.

### **Welches sind die besonderen Herausforderungen von Menschen mit Körper- und Mehrfachbehinderungen?**

*Paul Liechti:* Menschen mit ausgeprägten Behinderungen brauchen für alle alltäglichen Lebensverrichtungen Unterstützung von Dritten, eine Vielzahl von Hilfsmitteln und vor allem sehr viel Zeit. Allein die Bewältigung grundlegender Bedürfnisse wie An- und Ausziehen, Körperpflege und Ernährung füllt schon den grössten Teil des Tages aus. Es bleibt in der Regel wenig Zeit, sich anderen Beschäftigungen zu widmen oder gar einem Freizeitvergnügen nachzugehen.

*Christa Marti:* Der Tagesablauf von Menschen mit schwerer Beeinträchtigung ist daher durchgehend strukturiert – spontane Unternehmungen oder Dolce far niente ist praktisch unmöglich oder geht zulasten von Dingen, die für die längerfristige Gesundheit zwingend notwendig sind oder von Menschen im berufstätigen Alter erwartet werden, wie regelmässige therapeutische Sequenzen oder das Mittragen von gesellschaftlichen und sozialen Pflichten.

## Wie hilft die Stiftung Aarhus ihren BewohnerInnen?

*Christa Marti:* Wir versuchen zusammen mit den Bewohnenden einen Tagesrhythmus zu bestimmen, der Pflichten und Bedürfnisse möglichst optimal integriert. Das bedeutet vor allem auch, die Wege kurz zu halten, d.h. im Bereich der Arbeit vor Ort möglichst vielfältige Angebote zugänglich zu machen, oder im Bereich der Alltagsbewältigung den individuellen Bedürfnissen und Voraussetzungen durch geeignete Hilfsmittel und Unterstützungsformen bestmöglich zu begegnen.

## Welche Rolle spielen die Angehörigen und wie ist die Zusammenarbeit mit der Stiftung Aarhus?

*Christa Marti:* Eltern und Angehörige sind sehr wichtige, meist die wichtigsten Bezugspersonen unserer Bewohnenden und darum auch für uns grundlegende Partner. Sie sind den Bewohnenden nicht nur emotional nah verbunden, sondern oft gleichzeitig auch deren gesetzliche Vertretungen und entsprechend auch formal entscheidende Ansprechpersonen. Auch wenn die Meinungen nicht immer einhellig sind und hie und da um gemeinsame Haltungen gerungen werden muss, ist die Zusammenarbeit grundsätzlich sehr gut und vertrauensvoll, denn für die Angehörigen und das Aarhus steht klar das Wohl der BewohnerInnen im Zentrum.

## Welche Anforderungen stellt Ihr an Eure Mitarbeitenden und welche Anforderungen haben die Mitarbeitenden an die Stiftung Aarhus?

*Christa Marti:* Wir erwarten von unseren Mitarbeitenden das lebendige, verantwortungsbewusste Mittragen der im Leitbild der Stiftung verankerten Haltungen und Ziele. Besonders wichtige Erfolgsfaktoren sind Freude und Begeisterung sowie eine hohe Identifikation mit der Aufgabe. Wir sind jedoch offen für neue Impulse und auch kritische Anregungen, denn wir verstehen uns als lernende Institution, die sich bemüht, nicht stehen zu bleiben, sondern sich weiterzuentwickeln. Unsere Mitarbeitenden erwarten einen verlässlichen, fairen Arbeitgeber, der sich auch an übergeordneten Stellen für gute Arbeitsbedingungen einsetzt und den Fortbestand ihres Arbeitsplatzes gewährleistet.

## Welches sind in Bezug auf Immobilien die Herausforderungen für die Stiftung Aarhus?

*Paul Liechi:* Um den Kindern, Jugendlichen und erwachsenen Bewohnenden bedarfsgerechte Schul-, Beschäftigungs- und Lebensräume bieten zu können, ist die Stiftung Aarhus auf grosszügige, strukturmässig klare und einfache, strapazierfähige, vollumfänglich behindertengerechte Immobilien angewiesen, die sich zudem in möglichst flachem Gelände, an öffentlichen Verkehr angebundener, zentrumsnaher Lage befinden. Diesem sehr hohen Anspruch konnte 1978 mit dem Bau des Sonderschulheims in Gümligen in der Nähe des Siloahs entsprochen werden.

*Hans Aeschbacher:* Die Stiftung Aarhus hat schon vor mehreren Jahren weitsichtig Vorkehrungen getroffen und bei der Burgergemeinde der Stadt Bern das ans Schulheim angrenzende Land für einen späteren Neubau für den Erwachsenenbereich reserviert, was von den Burgern auch in grosszügiger Weise unterstützt wurde. Geplant war, zusammen mit der dringend notwendigen Sanierung des in die Jahre gekommenen Schulheims eine Erweiterung für den Erwachsenenbereich zu realisieren, d.h. eine Gesamtanlage Aarhus zu schaffen.

## Die Stiftung Aarhus hat mit dem Kanton ein erstes Projekt geplant, welches aber letztlich nicht realisiert werden konnte. Wie verlief dieses Projekt und was waren die Gründe für den Projektabbruch?

*Hans Aeschbacher:* Das angesprochene Sanierungs- und Erweiterungsprojekt für den Erwachsenenbereich wurde nach den Vorgaben des Kantons in die Wege geleitet, d.h. es wurde anfangs 2012 ein Wettbewerb ausgeschrieben und ein Siegerprojekt prämiert. Dieses sah Neubauten für beide Bereiche in der Höhe von



*„Üs isch wichtig, dass  
mir ou im Nöibou zämme  
chönnte wohne.  
Mir fröie üs riisig!“*

Sandra Aeschbach & Bruno Jordi,  
Bewohner

CHF 50 Mio. vor. Leider liessen die Kantonsfinanzen dann aber eine Umsetzung des Gesamtvorhabens innerhalb der nützlichen Frist nicht zu. Die Stiftung Aarhus sah sich gezwungen, Prioritäten zu setzen und trotz des hohen Sanierungsbedarfs im Schulbereich zuerst den Erwachsenenbereich zu realisieren, denn der Mietvertrag am grössten Standort des Erwachsenenbereichs war zeitlich begrenzt und verlangte nach einer raschen Lösung. Schon bald stellte sich heraus, dass die kantonalen Abläufe diesen Fahrplan nicht zulassen und dringend eine Alternative gefunden werden musste.

*Christa Marti:* Nachdem es gelungen war, mit der GEF einen Pilotversuch zu vereinbaren, wurden der Stiftung Aarhus ab Mitte 2013 für den Erwachsenenbereich Infrastrukturbeiträge analog dem Alters- und Pflegebereich ausgerichtet. Leider genügen diese aber nicht, damit das geplante Bauvorhaben im Erwachsenenbereich von rund CHF 25 Mio. langfristig für die Stiftung tragbar ist. Der Versuch, das Wettbewerbsprojekt auf eine tragbare Basis zu kürzen, scheiterte jedoch. Auch unsere Bemühungen um private Geldgeber während eines Jahres blieben erfolglos. Deshalb mussten beide Neubauvorhaben als nicht realisierbar beurteilt und letztlich beendet werden. Zwei positive Punkte blieben zumindest: einerseits die Infrastrukturauschale, die für den Erwachsenenbereich weiterhin ausgerichtet wird, und andererseits gelang es, das befristete Mietverhältnis in Grosshöchstetten dank der neuen Verwaltung bis Ende 2021 zu verlängern.

### **Wie ging es weiter, nachdem die ersten beiden Neubauprojekte nicht finanzierbar waren?**

*Hans Aeschbacher:* Als sich zeigte, dass der Kinder-/Jugendbereich während der Sanierung für anderthalb Jahre ausquartiert werden musste, machten wir uns auf die Suche nach einem geeigneten Übergangsbauobjekt. Da wir durch die langwierige Verfahrensweise und mehrere personelle Wechsel bei der GEF enorm in Verzug gekommen waren, gerieten wir unglücklicherweise in eine Phase, in der leerstehende Gebäude v.a. für die Unterbringung der grossen Flüchtlingsströme benötigt wurden. Wir fanden schlicht kein geeignetes Gebäude, welches für unsere Zwecke ohne grössere und kostspielige Massnahmen hätte genutzt werden können. Auch die Erstellung von temporären Modulbauten erwies sich letztlich als zu teuer, so dass sich zu Beginn des Jahres 2016 im Stiftungsrat schon eine gewisse Ratlosigkeit einstellte.

### **Wie kam es dann zur Zusammenarbeit mit der Impact Immobilien AG?**

*Christa Marti:* Wir hatten mit der Impact Immobilien AG auf Empfehlung der Nathalie Stiftung bereits im Jahr 2014 einen ersten Kontakt, als wir noch Geldgeber für den Neubau mit dem Kanton suchten. Da die Impact Immobilien AG aber keine Darlehen gewährt, sondern Immobilien kauft oder selber baut und langfristig an Sozialinstitutionen wie uns vermietet, kam es vorerst nicht zu einer Zusammenarbeit. Schon damals wurden wir von der Impact Immobilien AG auf die fehlende Tragbarkeit eines zu teuren Neubaus hingewiesen. Wir blieben aber in Kontakt und trafen uns anfangs 2016 zu einem weiteren Gespräch, um nach gangbaren Lösungen zu suchen. Von Seiten der Stiftung kam die Idee, das Schulheim mit dem Kanton zu sanieren und den notwendigen Neubau für den Erwachsenenbereich als Übergangslösung während der Sanierung des Schulheims zu nutzen. Die Impact Immobilien AG ihrerseits schlug vor, den Neubau konsequent nach dem Design-to-Cost-Ansatz zu planen und von ursprünglich 40 auf 50 BewohnerInnen zu erweitern, d.h. es wurde - basierend auf den verfügbaren Infrastrukturbeiträgen - die für uns maximal tragbare Miete berechnet. Daraus ergaben sich die Zielkosten, die durch einen Neubau nicht überschritten werden durften. In der Folge wurden zwei Generalunternehmer (GU) beauftragt, im Rahmen einer Machbarkeitsstudie aufzuzeigen, ob und wie das von uns benötigte Raumkonzept unter Einhaltung der Zielkosten realisiert werden kann. Und wahrhaftig: beide GUs präsentierten innert kurzer Frist je einen Vorschlag, welcher alle unsere Raumbedürfnisse berücksichtigte und erst noch in den Zielkosten lag.

*Hans Aeschbacher:* Der Stiftungsrat entschied sich daraufhin, den Neubau für Erwachsene mit der Impact Immobilien AG als Investorin zu realisieren. In einem Projektvertrag regelten wir die finanziellen Parameter für die Neuinvestition und den zukünftigen Mietvertrag, aber vor allem auch unsere Mitbestimmungsrechte und die gegenseitigen Pflichten. Der Stiftungsrat entschied sich zudem für das Holzbau-Konzept der Firma Renggli AG aus Sursee. Im Rahmen eines Vorprojektes erarbeiteten wir in einem Projektteam bestehend aus Vertretern der Stiftung Aarhus, der Impact Immobilien AG und von Renggli über die nächsten Monate hinweg die detaillierten Pläne, den Baubeschrieb sowie alle notwendigen Voraussetzungen für den Abschluss eines TU-Werkvertrages, welcher am 30. März 2017 unterzeichnet wurde.

*„Innert weniger Wochen wurden wir uns mit der Impact Immobilien AG einig und stiegen gemeinsam in das Projekt ein. Unglaublich – nach jahrelangem vergeblichem Ringen ein so rascher und nachhaltiger Erfolg!“*

Christa Marti, Direktorin

## **Was läuft mit der Impact Immobilien AG im Vergleich zum ersten Projekt anders?**

*Christa Marti:* Von Beginn an lief der ganze Prozess äusserst zielorientiert und mit einer direkten und schnellen Kommunikation. Weil sich die Impact Immobilien AG als Bauherrin engagierte, unterlag das Projekt nicht mehr den langwierigen Phasen, welche einzeln von der Verwaltung bearbeitet und bewilligt werden mussten, sondern es musste lediglich den Raumvorgaben der GEF entsprechen, um später bewilligungsfähig zu sein. Zudem konnten wir die spezifischen Nutzeranliegen im Sinne von Vorgaben direkt beim Architektenteam einbringen, welches diese genau nach unseren Vorstellungen umsetzte oder sogar noch optimierte. Es gab nicht wie beim Wettbewerbsprojekt die anspruchsvollen „Passungsdiskussionen“, wo immer wieder praktische Nutzeranliegen im direkten Widerspruch zu architektonischen Ansprüchen standen.

*Paul Liechti:* Positiv ist sicher auch, dass mit der Renggli AG zudem eine Firma die Planung übernahm, welche bereits über vielfältige Erfahrung im Behinderten- und Altersbereich verfügte und darum mit den spezifischen Herausforderungen sehr gut vertraut ist. Was beim ersten Projekt über mehr als sechs Jahre durch verschiedenste Umstände nicht gelungen war, konnte nun innert Jahresfrist realisiert werden: Ein fixfertiges Bauprojekt, welches sowohl den Bedürfnissen der Zielgruppen wie auch den verfügbaren Ressourcen entspricht, kann in unmittelbarer Nähe des bestehenden Schulheims realisiert werden und kann dank eines Verbindungskorridors sogar mit diesem zu einer Gesamtanlage verbunden werden!

## **Wie habt Ihr die Zusammenarbeit mit der Impact Immobilien AG bisher erlebt?**

*Christa Marti:* Sehr wohlwollend, konstruktiv, flexibel und offen. Überzeugend war und ist auch das echte Interesse für die Tätigkeiten der Stiftung Aarhus und insbesondere für deren Hauptpersonen, die Kinder, Jugendlichen und erwachsenen Menschen mit einer Körper- und Mehrfachbehinderung.

*Der Neubau entspricht den behördlichen Anforderungen und wird konsequent nach dem Design-to-Cost Ansatz geplant und realisiert.*

## **Welche Vorteile hat der Neubau für die BewohnerInnen und die Stiftung Aarhus?**

*Christa Marti:* Der Neubau erfüllt die für unsere Zielgruppe zentralen Voraussetzungen bezüglich Bauweise, Topographie und Umgebung hervorragend. Durch die Anbindung an den Kinder-/Jugendbereich können beide Bereiche auch die Räume und Infrastruktur des jeweils anderen mitbenützen, die Wege sind kurz und auch betrieblich ergeben sich Synergien.

*Hans Aeschbacher:* Ein weiterer Vorteil ist, dass auf dem Siloah Areal weitere Institutionen ansässig sind, die auf Menschen mit besonderen Bedürfnissen ausgerichtet sind. So ist nicht nur ein Grossteil des Geländes hindernisfrei befahrbar, sondern man kennt sich gegenseitig gut und nützt auch spezifische Strukturen voneinander.

## **Was sind die nächsten Schritte und wie sieht der Zeitplan aus?**

*Christa Marti:* Es geht weiterhin sehr zügig voran. Die Baueingabe erfolgt im Juli 2017, so dass wir einen positiven Bauentscheid bis spätestens Ende 2017 erwarten. Die Bauphase ist dank der vorfabrizierten Holzelemente sehr kurz, muss aber auf das Sanierungsprojekt des Schulheims und den auslaufenden Mietvertrag in Grosshöchstetten abgestimmt werden. Der Spatenstich wird deshalb erst im Herbst 2018 erfolgen, so dass der Bezug des Neubaus für Frühling 2020 geplant werden kann. Eine teure Übergangslösung während der dann beginnenden Sanierung des Schulheims kann so vermieden werden. Die Erwachsenen werden anschliessend gestaffelt ab Herbst 2021 in ihr neues Zuhause einziehen.

## **Welches sind die Herausforderungen für das Aarhus und wie sieht die zukünftige Entwicklung aus?**

*Hans Aeschbacher:* Sowohl im Kinder-/Jugendbereich als auch im Erwachsenenbereich kommen grosse Herausforderungen auf uns zu: So wechselt in den nächsten Jahren der Schulbereich von der Gesundheits- und Fürsorgedirektion (GEF) zur Erziehungsdirektion. Im Erwachsenenbereich steht die Einführung der Subjektfinanzierung bevor. Das bedeutet, dass nicht mehr die Institution vom Kanton subventioniert wird, sondern die Menschen mit Behinderung direkt. Dies wird für Menschen mit Beeinträchtigungen massgeblich mehr Selbstbestimmung bei der Lebensgestaltung (Wahlfreiheit) und Teilhabe an gesellschaftlichen Lebensbereichen ermöglichen.

## Neubauprojekt Pflegehotel in Sutz-Lattrigen am Bielersee

Die Geras Pflegehotel AG mit Frau Pascale Lavina als federführende Initiantin hat zusammen mit Architekten und Beratern ein Projekt für ein Pflegehotel in Sutz-Lattrigen entwickelt und letztes Jahr ein Baugesuch eingereicht. Sie hat mit der Impact Immobilien AG als Investorin einen Projektvertrag und einen langfristigen Mietvertrag abgeschlossen. Die Impact Immobilien AG wird ab erteilter Baubewilligung den Neubau als Bauherrin vollumfänglich finanzieren und zusammen mit einem TU-Partner realisieren.

Das innovative Pflegekonzept umfasst stationäre Pflegeangebote und ermöglicht ein selbständiges und selbstbestimmtes Leben im Alter mit Service-Leistungen. Geplant sind 44 Pflegeheimplätze in 3 Wohngruppen, 16 Pflegestudios für Akut- und Übergangspflege oder Pflegeferien, 14 Pflegewohnungen mit interner Spitex sowie ein öffentliches Café & Restaurant. Das neue Pflegehotel mit einem vielseitigen Angebot entspricht den individuellen Wohn- und Pflegebedürfnissen von älteren Menschen. Es steigert zudem die Attraktivität der Gemeinde Sutz-Lattrigen, die das entsprechende Land im Baurecht zur Verfügung stellt.

*„Das in Sutz-Lattrigen entstehende Pflegehotel wird durch die Kombination von temporärer und dauerhafter stationärer Pflege für betagte Menschen massgeschneiderte und auf die individuelle Situation angepasste Lösungen anbieten können, die auch mit Ergänzungsleistungen finanzierbar sind.“*

Pascale Lavina, Geschäftsführerin  
Geras Pflegehotel AG



### Eckdaten Pflegehotel Sutz-Lattrigen am Bielersee

Nutzung:	Wohnen im Alter mit Service
Fläche:	5'647 m <sup>2</sup> Land im Baurecht der Gemeinde Sutz-Lattrigen (80 Jahre + 10 Jahre Option)
Gebäude:	Zwei ellipsenförmige Gebäude mit Einstellhalle und Garten 44 bewilligte Pflegeheimplätze in 3 Wohngruppen (inkl. Menschen mit Demenz) 16 Pflegestudios für Akut- und Übergangspflege oder Pflegeferien 14 Pflegewohnungen mit interner Spitex Öffentliches Café, Bar und Restaurant (85 Plätze innen und 52 auf der Terrasse) Aussenparkplätze und Einstellhalle (total 40 Plätze) Gartenanlage mit Spazierweg und diversen Sitzmöglichkeiten
Mieterin:	Geras Pflegehotel AG Münchenbuchsee (Frau P. Lavina & Frau F. Rutschi)
Projektvertrag:	Unterzeichnung am 12. April 2017
Mietvertrag:	Laufzeit: ab Bauvollendung 20 Jahre + 10 Jahre Option
Architekt:	kpa architekten Bern AG (Herr E. Page)
TU-Partner:	Halter AG Gesamtleistungen
Baubewilligung:	voraussichtlich Sommer/Herbst 2017
Realisierung:	Anfang 2018 bis Mitte 2019

## BeWoPlus Bern: Betreutes und begleitetes Wohnen in Bern

Die Impact Immobilien AG hat im Februar 2016 die Liegenschaft an der Zieglerstrasse 34 / Fliederweg 5 in Bern gekauft und vermietet diese für 10 Jahre an die Sozialinstitution BeWo Plus Bern. Mit einem engagierten Team bietet Frau Helga Hirter Asempah seit 15 Jahren für Menschen im Alter von 18 bis 65 Jahren in der Stadt Bern ein betreutes und begleitetes Wohnen an. Frauen und Männer, die aufgrund einer psychischen oder psychiatrischen Krankheit oder aus sonstigen Gründen nicht mehr alleine wohnen können, finden für eine Übergangszeit einen geschützten Wohnraum für individuelles, betreutes oder begleitetes Wohnen. Das bisherige Betreuungsangebot, welches an verschiedenen Standorten in Bern erbracht wurde, wird neu an der Zieglerstrasse 34 und am Fliederweg 5 in Bern zentralisiert.

Die gut erhaltene Liegenschaft stammt ursprünglich aus dem Jahr 1890 und wurde 1950 erweitert und 1999/2000 vom Vorbesitzer umfangreich renoviert. Die Vielzahl an grossen Räumen eignet sich ideal für ein betreutes und begleitetes Wohnen. BeWo Plus Bern übernimmt als Generalmieterin in Zukunft auch die Verwaltung und einen Teil des Unterhalts der Liegenschaft im Rahmen eines Dach- und Fachmietvertrages.

Der Start ist der BeWo Plus Bern am neuen zentralisierten Standort im letzten Jahr hervorragend geglückt: Im betreuten Wohnen, welches ausschliesslich für Frauen angeboten wird, sind Ende Mai 2016 alle bisherigen Bewohnerinnen vom alten Standort in das Jugendstilhaus umgezogen und fühlen sich in den neuen Räumen sehr wohl. Das Angebot für begleitetes Wohnen konnte ab September 2016 erweitert werden. Im begleiteten Wohnen waren die verfügbaren Wohnplätze rasch belegt und inzwischen führt die BeWoPlus Bern sogar eine Warteliste.



*„Wir unterstützen Menschen mit psychischen Problemen und bieten ihnen für gewisse Zeit einen geschützten Wohnraum. Rund 60% unserer BewohnerInnen schaffen den Schritt zurück in eine eigene Wohnung.“*

Helga Hirter,  
Leiterin BeWoPlus Bern

### Eckdaten Zieglerstrasse 34 in Bern

Nutzung:	Betreutes und begleitetes Wohnen
Fläche:	1'103 m <sup>2</sup> Land
Gebäude:	Hauptgebäude mit Anbau und Garten 20 Bewohnerzimmer Wohn- und Atelierräume Mehrere Küchen 6 Garagenplätze und Aussenparkplätze
Kauf:	30. April 2016
Vermietet:	ab 1. Mai 2016 für 10 Jahre
Mieterin:	BeWo Plus Bern ( <a href="http://www.bewoplus.ch">www.bewoplus.ch</a> )



## Stiftung Siloah: Ärztehaus im Siloah Areal in Gümligen bei Bern

Die Impact Immobilien AG erwarb Ende Oktober 2015 die Liegenschaft an der Worbstrasse 312 in Gümligen und vermietete sie gleichzeitig an die gemeinnützige Stiftung Siloah ([www.siloah.ch](http://www.siloah.ch)). Die Stiftung Siloah übernimmt dabei als Generalmieterin im Rahmen eines Dach- und Fachmietvertrages mit einer Laufzeit von 10 Jahren die Verwaltung und weitgehend auch den Unterhalt der Liegenschaft. Im Rahmen der laufenden Arealentwicklung wird die Impact Immobilien AG im Sommer 2017 die bestehende Autoeinstellhalle des Ärztehauses erweitern und vollumfänglich an die Stiftung Siloah vermieten.

Die Stiftung Siloah hat ihren Ursprung im Jahr 1917, als die Diakonissen in Gümligen auf dem Areal eines Bauernhofes das «Erholungs- und Diakonissenheim Siloah» gegründet haben. Die Stiftung Siloah ist noch heute gemeinnützigen Tätigkeiten verpflichtet und bietet u.a. geschützte Arbeitsplätze, gemeinnützige Patientenfürsorge sowie Seelsorgeangebote. Zum umfassenden Angebot der Stiftung Siloah gehören die Pflege- und Betreuungsdienstleistungen in der Langzeitpflege, die Demenzwohngruppen, die neurologischen Wohngruppen, verschiedene Wohnformen wie Wohnen mit Service-Dienstleistungen, betreutes Wohnen und die integrierte Versorgung (Post- und Akutpflege). Daneben werden auch kulturelle, geistliche und gastronomische Angebote sowie Facility Management-Dienstleistungen erbracht. Die Stiftung hat im Jahr 2013 die Mehrheit der Aktien der Siloah AG erworben und ist damit neu auch Betreiberin der Spitalbetriebe mit Akutklinik, Pflege und Rehabilitation geworden.

### Eckdaten Worbstrasse 312 in Gümligen

Nutzung:	Ärztehaus
Fläche:	889 m <sup>2</sup> Land
Gebäude:	Hauptgebäude mit Anbau und Garten 12 Arztpraxen Operationssaal im Untergeschoss Einstellhalle mit 20 Parkplätzen
Kauf:	Oktober 2015
Vermietet:	ab 1. November 2015 für 10 Jahre
Mieterin:	Stiftung Siloah ( <a href="http://www.siloah.ch">www.siloah.ch</a> )



## Stiftung GAD und AutismusLink: Wohnen für Menschen mit Asperger im Breitenrain-Quartier

Die Impact Immobilien AG erwarb Ende August 2015 die Liegenschaft am Waffenweg 21 im beliebten Breitenrain-Quartier in Bern und vermietete sie gleichzeitig für 20 Jahre an die gemeinnützige FONDATION gad STIFTUNG. Die fünf 3½ Zimmer-Wohnungen und die grosse Dachwohnung werden von GAD seit letztem Jahr der Stiftung AutismusLink vermietet, welche den Wohnraum für Menschen mit Asperger-Syndrom zur Verfügung stellt. Im Frühling 2017 wurden die Sanitärinstallationen, Bäder und Küchen erneuert und die Malerarbeiten durch Programm-Teilnehmer der Stiftung GAD ausgeführt. Die Stiftung GAD übernimmt auch die Verwaltung und den Unterhalt der Liegenschaft.

### Eckdaten Waffenweg 21 in Bern

Nutzung:	Betreutes Wohnen
Fläche:	330 m <sup>2</sup> Land
Gebäude:	5 Wohnungen mit 3½ Zimmern, 3 mit Balkon 1 grosse Dachwohnung Aussenparkplatz und Garten
Kauf:	August 2015
Vermietet:	ab 1. September 2015 für 20 Jahre
Mieterin:	Fondation gad Stiftung Bern ( <a href="http://www.gad.ch">www.gad.ch</a> ) AutismusLink ( <a href="http://www.autismuslink.ch">www.autismuslink.ch</a> )



## Nathalie Stiftung: Wohnheim für Menschen mit Autismus in Wattenwil

Die Impact Immobilien AG hat mehrere Grundstücke mit einer Fläche von total über 10'000 m<sup>2</sup> und drei Hauptgebäuden sowie zwei Nebengebäuden an der «Mettleneggen» in der Nähe von Wattenwil (Kanton Bern) per 31. Dezember 2013 erworben und gleichzeitig mit der Nathalie Stiftung einen Mietvertrag über 20 Jahre abgeschlossen. Die Nathalie Stiftung hat die Liegenschaft im Jahr 2014 auf ihre speziellen Bedürfnisse für Wohnen und Arbeiten für Menschen mit Autismus-Spektrum-Störungen umgebaut und übernimmt als Generalmieterin auch die Verwaltung und den Unterhalt.

Die Nathalie Stiftung mit Sitz in Gümligen ist ein Kompetenzzentrum für Menschen mit einer Autismus-Spektrum-Störung und/oder gravierenden Störungen in der Wahrnehmungsorganisation. Die Stiftung besteht seit über 40 Jahren und ist für ihre erfolgreiche Arbeit im Bereich Autismus-Spektrum-Störungen weit über den Kanton Bern hinaus bekannt. Im Bereich Wohnen und Arbeiten wird den Bewohnern ein Umfeld geboten, das sie in ihrer Einzigartigkeit als erwachsene Mitglieder unserer Gesellschaft wertschätzt und ihre speziellen Bedürfnisse zu beantworten sucht. Die Stiftung bietet auch drei Plätze für Menschen mit einer schweren kognitiven und psychischen Beeinträchtigung und herausforderndem Verhalten an (sogennanter KBS-Plätze). Dieses Verhalten, oft mit Selbst- und Fremdgefährdung, bedeutet einen ausserordentlichen Betreuungsaufwand. In unserem Geschäftsbericht 2013/14 erfahren Sie im Interview mit Geschäftsführerin Manuela Dalle Carbonare und Stiftungsratspräsident Christian Staub viel Wissenswertes über Autismus und die wertvolle Arbeit der Nathalie Stiftung.

### Eckdaten Mettleneggenstrasse 9, 11, 11a, 13 und 15 in Wattenwil/BE

Nutzung:	Wohn- und Betreuungsheim für Menschen mit Autismus
Fläche:	über 10'674 m <sup>2</sup> Land
Gebäude:	3 Hauptgebäude und 2 Nebengebäude
Vermietet:	zuerst gestaffelt, vollab Oktober 2014
Umbau:	Mieterseitig Januar bis September 2014
Mieterin:	Nathalie Stiftung, Gümligen ( <a href="http://www.nathaliestiftung.ch">www.nathaliestiftung.ch</a> )



## Mobile Basel: Betreutes und begleitetes Wohnen in Basel

Die Impact Immobilien AG hat am 28. Februar 2014 die Liegenschaft an der Dornacherstrasse 146 in Basel erfolgreich ersteigert und gleichzeitig mit dem Verein Mobile Basel einen Dach- und Fachmietvertrag über 10 Jahre abgeschlossen. Als Generalmieterin übernimmt Mobile Basel die Nebenkosten, die Verwaltung und einen grossen Teil des Unterhalts der Liegenschaft.

Der Verein Mobile Basel ist eine weit über die Stadt und den Kanton Basel hinaus anerkannte Institution, die in den Bereichen Wohnen, Freizeit, Arbeit sowie im sozialen Alltag die professionelle Betreuung und Begleitung von Menschen in schwierigen Lebenssituationen übernimmt. Das Wohnheim an der Dornacherstrasse 146 in Basel im beliebten und zentral gelegenen „Gundeli“-Quartier bietet Menschen mit psychischen Beeinträchtigungen sowohl lang- als auch kurzfristig stationäre Betreuung an. Das Angebot richtet sich an Erwachsene mit psychischen Schwierigkeiten, die in einem oder mehreren Bereichen des täglichen Lebens Unterstützung suchen und ihre Wohnkompetenzen und Selbständigkeit auf- und ausbauen möchten. Mehr zu Mobile Basel erfahren Sie in unserem Geschäftsbericht 2013/14. Inzwischen hat Mobile Basel hat 10 Küchen selber komplett erneuert und die Impact Immobilien AG hat im August 2016 die Sanierung von sechs Bädern übernommen.

### Eckdaten Dornacherstrasse 146 in Basel

Nutzung:	Betreutes und begleitetes Wohnen
Fläche:	über 1'041 m <sup>2</sup> Land
Gebäude:	Hauptgebäude mit neuem Anbau, grosser Garten 16 Studios und 12 1½-Zimmerwohnungen Speisesaal, Mehrzweckräume, Gastroküche
Vermietet:	Langfristig ab 1. März 2014
Mieterin:	Mobile Basel ( <a href="http://www.mobilebasel.ch">www.mobilebasel.ch</a> )



## Pflegewohngruppe Römerstein: Pflege mit Herz in Holziken

Die Impact Immobilien AG hat im Juni 2012 das Grundstück an der Hauptstrasse 8 in Holziken gekauft und darauf drei neue Mehrfamilienhäuser gebaut. Die Erstvermietung begann ab dem 1. November 2013. Nach kleineren Umbauarbeiten im Juli und August 2015 zog im September 2015 die Pflegewohngruppe Römerstein mit 10 Bewohnern nach Holziken. Die Pflegewohngruppe Römerstein bietet seit über 20 Jahren hilfsbedürftigen, älteren Menschen Geborgenheit in einer Wohngemeinschaft. Im Vordergrund steht eine hohe, individuell gestaltete und abwechslungsreiche Lebensqualität. Die für 10 Personen ausgelegten Studios ermöglichen ein Zusammenleben, welches persönliche Wünsche nach Ruhe und Privatsphäre ebenso erfüllt wie die nach Abwechslung im Tagesablauf und Gruppenaktivitäten. Die Räume und Studios sind alle rollstuhlgängig und mit der notwendigen technischen Infrastruktur ausgestattet.

Die Impact Immobilien AG hat mit der Pflegewohngruppe Römerstein einen Mietvertrag über 10 Jahre abgeschlossen. Mehr zur Pflegewohngruppe erfahren Sie in unserem Geschäftsbericht 2014/15 im Interview mit Frau Rahel Zraggen, Inhaberin und Geschäftsführerin der Römerstein GmbH. Alle anderen Wohnungen werden durch einen kompetenten und engagierten Verwalter vor Ort individuell vermietet.

### Eckdaten 'Vivace' Hauptstrasse 8a bis 8c in Holziken

Nutzung:	Pflegewohngruppe Römerstein und intergeneratives Wohnen
Fläche:	3'510 m <sup>2</sup> Land
Gebäude:	3 Gebäude mit je 4 Geschossen
Wohnungen:	23 Wohnungen, davon 5 Studios für die Pflegewohngruppe Römerstein 6 4½ Zi. Wohnungen 9 3½ Zi. Wohnungen 2 2½ Zi. Wohnungen 1 1½ Zi. Wohnungen
Parkplätze:	25 Einstellhallen-Parkplätze, 6 Besucherparkplätze
Erstbezug:	1. November 2013
Mieter:	Pflegewohngruppe Römerstein von Frau Rahel Zraggen und individuelle Mieter für Wohnungen und Parkplätze
Services	Umfangreiche Pflege, Mittagstisch, Wäsche, Reinigung



## Doppelpunkt AG: Betriebsgebäude für ein Sozialunternehmen

Die Impact Immobilien AG hat das Gebäude im Jahr 2012 für die Sozialfirma Doppelpunkt AG in Kölliken gekauft und im Geschäftsjahr 2013/14 das Dach des bestehenden Gebäudes saniert sowie einen neuen Anbau realisiert. Der Malerbetrieb konnte damit seine Produktionsfläche erweitern und einen neuen Farbladen eröffnen. Der Farbladen „Colorama“ bietet eine professionelle und persönliche Beratung durch ausgebildetes Fachpersonal an und erfreut sich einer stetig steigenden Nachfrage. Als Sozialfirma bieten sie auch schwächeren Menschen in schwierigen Lebenssituationen konkrete Hilfe an.



### Eckdaten Obere Bahnstrasse 3 in Kölliken

Nutzung:	Produktions-/Gewerbegebäude mit Verkaufsfläche für Firma mit sozialer Ausrichtung
Land:	1'247 m <sup>2</sup>
Kauf:	Oktober 2012
Vermietet:	ab 1. Januar 2013
Mieter:	Doppelpunkt AG, Kölliken ( <a href="http://www.doppelpunkt-ag.ch">www.doppelpunkt-ag.ch</a> )



# Unternehmensstrategie und Social Impact

---

## 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, entwickelt neue Immobilienprojekte und kauft bestehende Liegenschaften, die einen direkten sozialen Nutzen bringen:

- Liegenschaften für soziale Institutionen
- Eigenständiges Wohnen mit flexiblen Zusatzdienstleistungen durch Partner und Betreiber
- Erschwingliche Mietwohnungen

Indem die Impact Immobilien AG explizit in Wohn- und Betriebsimmobilien von Sozialinstitutionen investiert, fördert sie aktiv deren soziale Zielsetzungen. Die Impact Immobilien AG bietet den Sozialinstitutionen Gewähr, dass die Immobilien dem sozialen Zweck entsprechend langfristig und erschwinglich genutzt werden können.

Sozialer Nutzen entsteht für MieterInnen der Liegenschaften der Impact Immobilien AG, weil sie von attraktiven Wohnungen zu erschwinglichen Mieten profitieren. Kostengünstiges und gerade im fortschreitenden Alter auch eigenständiges Wohnen erzeugt neben dem persönlichen Nutzen für die MieterInnen darüber hinaus auch einen volkswirtschaftlichen und gesellschaftlichen Nutzen. Dank intergenerativem Wohnen und flexibel abrufbaren Zusatzdienstleistungen können besonders ältere Menschen länger selbstbestimmt und in ihrer gewohnten Umgebung leben und damit einen allfälligen Übertritt in ein Alters- und Pflegeheim um mehrere Jahre hinauszögern. Dies spart den Betroffenen selber, aber auch der Gesellschaft und dem Staat, erhebliche Kosten und ist deshalb sinnvoll.

## Realinvestition mit sozialem Nutzen

Die Liegenschaften der Impact Immobilien AG erzeugen einen sozialen Nutzen und stellen gleichzeitig eine Investition in Schweizer Realwerte dar. Die Anlageliegenschaften erwirtschaften einen angemessenen, gut planbaren finanziellen Ertrag für die Investoren. 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 auch 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 will Anlageliegenschaften mit Mietwohnungen entwickeln, kaufen und langfristig halten. Es werden keine Eigentumswohnungen entwickelt und gebaut, um sie anschliessend mit einem einmaligen Gewinn verkaufen zu können.

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 20 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.

# Corporate Governance

---

## Kapitalstruktur und Aktionariat

### 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 2017 über ein Aktienkapital von CHF 24'134'015.10. Es ist eingeteilt in 2'527'122 voll liberierte Namenaktien mit einem Nominalwert von je CHF 9.55. Die Generalversammlung der Impact Immobilien AG beschloss am 16. September 2016 eine Gewinnausschüttung von CHF 0.24 pro Namenaktie durch eine Nennwertrückzahlung von nominal CHF 303'254.64. Alle Aktien sind dividendenberechtigt. Die Gesellschaft hat weder Partizipationscheine 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 2017 insgesamt 55 Aktionärinnen und Aktionäre, davon sieben Stiftungen und andere gemeinnützige Organisationen.

### Aktienregister

Das Aktienregister wird durch die 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.

## Verwaltungsrat und Geschäftsführung

Der Verwaltungsrat und die Geschäftsführung der Impact Immobilien AG setzen sich wie folgt zusammen (von links nach rechts): Lukas Stücklin (VR-Mitglied), Daniel Kusio (Geschäftsführer), Marc Baumann (VR-Präsident), Adrian Lehmann (VR-Mitglied) und Dr. Andreas Hauswirth (VR-Mitglied).



### Kompetenzenregelung

Neben den gesetzlich nicht übertragbaren Aufgaben hat der Verwaltungsrat die folgenden Aufgaben nicht delegiert: Festlegung und Änderung der Investitionsstrategie, Neuinvestitionen, Desinvestitionen und Verpflichtungen über CHF 50'000.–, Grundsätze der Finanzierungen und Geldanlage, Abnahme des Budgets sowie Personalentscheide und Kompensation auf Stufe Geschäftsführung.

**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 Alter und Pflege, 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, Stiftungsrat bei mehreren gemeinnützigen Stiftungen. 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 Swiss Life Funds und VR-Mitglied Bovida AG, Zug. 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 Franke 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. Selbständiger Unternehmer im Bereich Immobilienentwicklung und Eigenkapitalfinanzierungen (Private Equity), Gründer und Inhaber der BV Partners AG, Geschäftsleitungsmitglied und Mitinhaber der Invethos AG, Mitglied in Verwaltungsräten und Stiftungen. Frühere Tätigkeiten u.a. Geschäftsführer BV Holding AG, Investor Relations Ypsomed AG, CIO Duscholux Holding AG, Country Manager Malaysia Swiss Telecom International.

## 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 jeweils von der Generalversammlung 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 2017 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.

# IMPACT IMMOBILIEN AG

Immobilien mit sozialem Nutzen



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

## Kontakt

### Impact Immobilien AG

Schwanengasse 11  
Postfach  
3001 Bern

Daniel Kusio, Geschäftsführer  
[daniel.kusio@invethos.ch](mailto:daniel.kusio@invethos.ch)  
Tel. 031 311 62 40