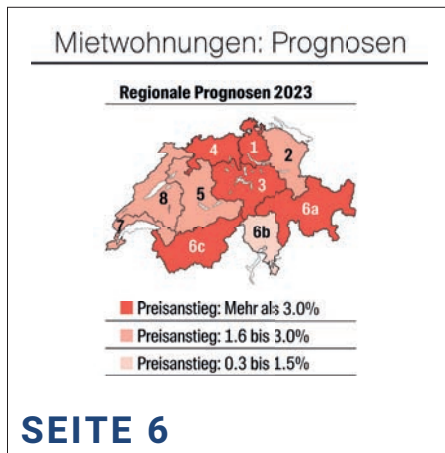


Geschäftsbericht 2022/23



Inhalt



THEMA	SEITE
Inhalt	2
Unternehmensportrait	3
Jahresbericht	4-5
Interview mit Wüest Partner AG zur Wertentwicklung von Immobilien	6-7
Die soziale Wirkung im Fokus	8-9
Erschwingliches Bauen mit Design-to-Cost	10
Stiftung Sonnhalde in Burgdorf	11
Stiftung Antioch in Biel-Bienne	12
Interview mit der Stiftung Antioch über gemeinschaftliches Leben	13
Grüne Stadt-Logistik in Bern	14
Blaues Kreuz Graubünden in Cazis	15
Bezahlbares Wohnen in Ostermundigen	16
Ausblick	17
Unternehmensstrategie	18
Corporate Governance	19
Verwaltungsrat und Management	20-21
Immobilien- und Projektportfolio	22-23
Kontakt	24

Impressum:

Texte, Konzept, Redaktion: Impact Immobilien AG **Layout:** Peter Gaffuri AG
Bilder: Die Bilder stammen von der Impact Immobilien AG, von den jeweiligen Institutionen, von Wüest Partner AG, von Remo Neuhaus (Fotograf) und von Laurent Jaquet (Fotograf).

Unternehmensportrait

Die Impact Immobilien AG investiert in Immobilien für Sozialinstitutionen und schafft erschwinglichen Wohn-, Arbeits- und Lebensraum für sozial benachteiligte Menschen in der Schweiz.

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.

Soziale Institutionen finden in der Impact Immobilien AG eine zuverlässige und erfahrene Partnerin mit Immobilienkompetenz, die sozial und langfristig ausgerichtet ist.

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



Erklärung zum Titelbild

Das Bild auf der Titelseite zeigt eine Dankeskarte, die Bewohnerinnen und Bewohner der Nathalie Stiftung hergestellt haben. Eine Mitarbeiterin der Stiftung in Wattenwil hat das Bild als Vorlage für die Bewohner:innen der Nathalie Stiftung entworfen, damit diese das Bild nachproduzieren können. Endprodukt ist eine Geburtstagskarte. Sobald der Prototyp der Karte steht, wird eine Anleitung mit mehreren Teilschritten geschrieben, so dass die Mitarbeitenden diese Karte in Gruppen zusammen mit den Bewohner:innen erstellen können. Von den entsprechenden Bewohner:innen tätigen nicht alle sämtliche Teilschritte, sondern je nach individueller Vorliebe und Fähigkeiten.

Bei der Gruppe, die solche Karten entwirft, handelt es sich um vier erwachsene Bewohner:innen in Wattenwil. Sie gestalten im Jahr ca. 300 Karten, welche jedem Mitarbeitenden zum Geburtstag geschenkt werden. Die Weihnachtskarten entstehen auf die gleiche Art und Weise, nur sind mehrere Gruppen und auch Klassen daran beteiligt, da für den Eigengebrauch rund 550 Karten pro Jahr produziert werden.

Nähere Informationen
finden Sie hier.



www.nathaliestiftung.ch

Jahresbericht

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir sind gleich mit einem Höhepunkt ins neue Geschäftsjahr 2022/23 gestartet: Am 25. August 2022 feierten wir bei strahlendem Sonnenschein mit unseren Aktionärinnen und Aktionären sowie vielen Vertreterinnen und Vertretern von Sozialinstitutionen und Unternehmen aus der Bau- und Immobilienbranche das 10-Jahre-Jubiläum der Impact Immobilien AG. Diesen Schwung haben wir mitgenommen und in den letzten zwölf Monaten insgesamt über CHF 20 Mio. investiert und fünf neue Projekte erfolgreich akquiriert, die wir Ihnen in diesem Geschäftsbericht näher vorstellen.

Investitionen mit sozialer Wirkung

Die betragsmässig grösste Investition im letzten Geschäftsjahr war der Kauf des Areals der heutigen Berner Blumenbörse rückwirkend per 1. Januar 2023. Die Genossenschaft Berner Blumenbörse wird die Liegenschaft bis zur geplanten Fertigstellung ihres Neubaus in Kerzers Ende 2024 weiter mieten. Danach ist vorgesehen, den Standort für eine nachhaltige Stadt-Logistik mit Elektrofahrzeugen und für soziale Arbeitsintegration und Ausbildung zu nutzen.

Bereits im Juli 2022 konnte das Grundstück von Mobile Basel in den Ziegelhöfen in Basel gekauft und damit das bisherige Baurecht abgelöst werden. Wegen ihrer sozialen Ausrichtung konnte die Impact Immobilien AG im November 2022 Land mit Altbauliegenschaften in Ostermundigen erwerben, um dort in einem Ersatzneubau bezahlbares und begleitetes Wohnen zu ermöglichen.

Zudem wurde der Holzneubau in Lützelflüh pünktlich fertiggestellt und Ende 2022 der Stiftung Passaggio als langfristige Generalmieterin übergeben. Ferner hat die Stadt Biel-Bienne dem Baurechtsvertrag für einen Neubau mit der Stiftung Antioch zugestimmt, so dass der erforderliche Gesamtleistungswettbewerb gestartet werden konnte.

Fünf neue Projekte akquiriert – erstmals in Graubünden

Neben dem bereits erwähnten Projekt in Ostermundigen hat die Impact Immobilien AG drei neue Projektverträge mit Sozialinstitutionen abgeschlossen und darüber hinaus einen bedingten Baulandkaufvertrag für ein Generationenwohnen unterzeichnet.

Besonders gross ist die Freude über die Zusammenarbeit mit dem Blauen Kreuz Graubünden, in einem für die Impact Immobilien AG neuen Kanton. Entstanden aus einer langjährigen Beziehung zu einem Vorstandsmitglied wurde nach dem Design-to-Cost-Vorgehen gemeinsam ein Neubauprojekt für einen BrockiShop und bezahlbare Kleinwohnungen in Cazis bei Thusis entwickelt. Dank einem vorteilhaften Baurecht des örtlichen Klosters und der partnerschaftlichen Zusammenarbeit mit dem lokalen Totalunternehmer und Architekten wurde in sehr kurzer Zeit ein auf die Bedürfnisse des Blauen Kreuzes angepasstes Gebäude geplant und inzwischen bereits bewilligt. Der Baustart erfolgte im Juli 2023.

Ebenfalls hoch erfreut sind wir über den erfolgreichen Abschluss eines umfangreichen Projektvertrages mit der Stiftung Sonnhalde in Burgdorf. Gemeinsam mit der Stiftung plant die Impact Immobilien AG im Baurecht einen Ersatzneubau für einen Teil des Pflegeheims und den Neubau von rund 50 altersgerechten und bezahlbaren Wohnungen auf dem angrenzenden Bauland der Stiftung.

Ein weiterer Projektvertrag wurde erst kürzlich mit der Stiftung Terra Vecchia für den Bau eines neuen Produktionsstandorts in Worb bei Bern unterzeichnet. Zudem plant die Impact Immobilien AG in Ersigen bei Burgdorf ein generationendurchmischtes Wohnbauprojekt. Über diese beiden Projekte erfahren Sie mehr im Kapitel Ausblick auf Seite 17.

Höhere Zinsen und Baukosten

Im Vergleich zum letzten Jahr befindet sich die Immobilienbranche in einem veränderten und anspruchsvollen Umfeld. So sind seit Covid-19 nicht nur die Baukosten laufend gestiegen, sondern ab Herbst 2022 auch die Zinsen. Für Immobilienunternehmen bedeutet dies steigende Finanzierungskosten und letztlich weniger Profitabilität. Zudem wirken sich steigende Zinsen auch auf die Bewertung von Immobilien aus. Wie genau, lesen Sie im Interview mit den Experten von Wüest Partner AG ab Seite 6.



Marc Baumann
VR-Präsident



Daniel Kusio
Geschäftsführer

« Wir können anhand vieler erfolgreicher Referenzprojekte aufzeigen, dass soziales Engagement und unternehmerisches Handeln zusammengehören und eine positive Wirkung erzielen. »

Wir bieten Lösungen und Mehrwert

Interessant ist nun aber, dass steigende Baukosten und Zinsen auch Chancen bieten. Für Sozialinstitutionen mit begrenztem Eigenkapital und einem staatlich fixierten Tarifkorsett sind notwendige oder bereits geplante Bauprojekte in einem unsicheren Umfeld plötzlich nicht mehr alleine finanzierbar. Es verwundert deshalb nicht, dass die Anzahl Investitionsanfragen in diesem Geschäftsjahr erneut gestiegen ist. Zum einen haben sich durch viele positive Referenzprojekte die partnerschaftliche Zusammenarbeit und das nutzerbegleitete Vorgehen nach Design-to-Cost bei Sozialinstitutionen vermehrt herumgesprochen. Zum anderen bringt die Impact Immobilien AG bei Neubauprojekten nicht nur ihr betriebliches Know-how und ihre Immobilienerfahrung ein, sie übernimmt auch die gesamte Finanzierung und langfristig zudem die Instandhaltung und Instandsetzung der Immobilien.

Kooperationen mit Sozialinstitutionen und Gemeinden

Die von uns gelebte partnerschaftliche Zusammenarbeit auf gleicher Augenhöhe bietet somit die Möglichkeit für Pflege- und Sozialinstitutionen sowie Gemeinden, dringend benötigten Wohn-, Arbeits- und Lebensraum erschwinglich zu realisieren. Besonders in unsicheren Zeiten empfiehlt es sich bei anspruchsvollen Vorhaben – wie einem grösseren Neubauprojekt – mit verlässlichen Partnern gemeinsam unterwegs zu sein und dabei Risiken und Chancen zu teilen. Erfolgreiche Beispiele – auch im Baurecht – finden Sie im Überblick auf den Seiten 22-23.

Kapitalerhöhung und verstärktes Team

Damit wir die laufenden Projekte solide finanzieren können, haben wir im Frühling 2023 eine Kapitalerhöhung über CHF 21.9 Mio. durchgeführt und dabei unser Aktionariat weiter verbreitert. Gleichzeitig sind wir bestrebt, die Prozesse zu digitalisieren und das Team weiter zu verstärken, um die vielen Neubauprojekte professionell umzusetzen und die zunehmende Anzahl an Liegenschaften im Portfolio effizient zu bewirtschaften.

Blick in die Zukunft

Mit Blick in die Zukunft sehen wir gewisse Entwicklungen als Chance, das gemeinsame Zusammenleben neu zu gestalten und zu stärken. Bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, erachten wir als unternehmerische Pflicht, sozial nachhaltiges Wohnen und Arbeiten zu fördern als Gebot verantwortungsvollen Handelns. Wir sind deshalb überzeugt, dass es bei Neubauprojekten und Quartierentwicklungen nicht nur Architektur, sondern auch eine bewusste Sozialraumgestaltung braucht. Dies sollte möglichst partizipativ und nutzerbegleitet erfolgen und die Menschen mit ihren unterschiedlichen Bedürfnissen ins Zentrum stellen. In der Konsequenz entstehen so lebenswerte Quartiere, Gebäude und Aussenräume, welche eine Durchmischung fördern. Damit sollen nachbarschaftliche Beziehungen zwischen Generationen und unterschiedlichen Familienmodellen genauso ermöglicht werden, wie die Inklusion von Menschen mit und ohne (psychische, körperliche, kognitive u.a.) Einschränkungen oder die Integration von Menschen aus diversen Kulturen und sozialen Verhältnissen. Gestärkte Beziehungen bewirken Nachbarschaftshilfe und Caring Communities. Oder einfach zusammengefasst: mehr miteinander anstatt nebeneinander. Soziales und unternehmerisches Handeln gehören deshalb für uns bei der Impact Immobilien AG zusammen.

Marc Baumann
Präsident des Verwaltungsrates

Daniel Kusio
Geschäftsführer

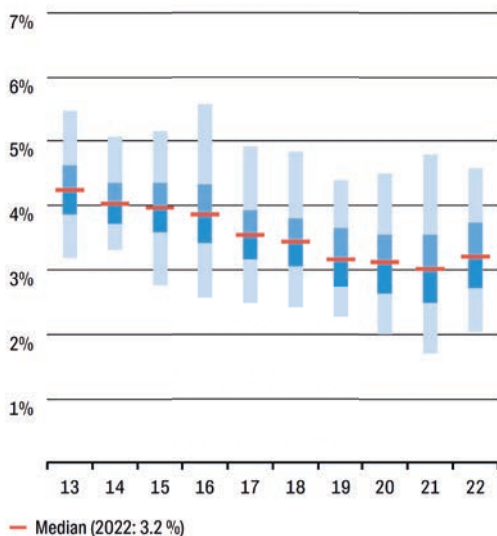
Wertentwicklung und Bewertung von Immobilien in der Schweiz

Die Wertentwicklung von Immobilien in der Schweiz gibt viel zu reden, ganz besonders angesichts der jüngst stark gestiegenen Zinsen. Dies erstaunt nicht, denn Immobilien sind sowohl im privaten Bereich wie auch für Unternehmungen und Investoren bedeutende Anlagen. In den letzten 20 Jahren sind die Immobilienpreise in der Schweiz stark gestiegen; so haben sich die Preise für Wohneigentum in gewissen Regionen mehr als verdoppelt. Neben den Preisen waren Immobilien auch wegen der umfangreichen Bautätigkeit im Zusammenhang mit dem Bevölkerungswachstum im Fokus. Im Interview mit Andreas Ammann und Marco Caduff von Wüest Partner AG beleuchten wir die Preisentwicklung und deren Einflussfaktoren und wagen einen Blick in die Zukunft.

Wie haben sich die Immobilienpreise seit Anfang 2022 bis heute entwickelt?

Andreas Ammann: Nach Jahren mit deutlichen Preiserhöhungen, auch noch während der Corona-Pandemie, haben sich einerseits die Lieferengpässe und die steigenden Baukosten sowie andererseits die steigenden Zinsen bremsend auf die Preisentwicklung von Immobilien ausgewirkt. Es besteht aber dennoch in vielen Segmenten ein Nachfrageüberhang. In den aktuell beobachteten Transaktionen von Liegenschaften werden im Vergleich zum Vorjahr wieder vermehrt höhere Nettoanfangsrenditen beobachtet, was tendenziell tiefere Preise bedeutet. Die allgemein steigenden Mieten haben wiederum einen positiven Effekt auf die Marktwerte.

6.2 Immobilientransaktionen Schweiz: Nettoanfangsrenditen (alle Renditeliegenschaften)



Nettoanfangsrendite (vor CAPEX): Quotient aus Nettomieteinnahmen zum Bruttokaufpreis. Das 50-Prozent-Quantil (Median, rote Markierung) bildet die Grenze zwischen tiefen und hohen Renditen.

Stand: 2022. Quelle: Wüest Partner

Die Nationalbank hat die Zinsen rasch und relativ deutlich angehoben. Welche Auswirkungen hat dies auf die Bewertung von Immobilien?

Marco Caduff: Wie erwähnt hat das generelle Zinsniveau Auswirkungen auf den Immobilienmarkt. Die Finanzierung wird teurer, andere Anlagen werden wieder attraktiver. Höhere Zinsen führen damit in der Tendenz zu fallenden Immobilienpreisen. In welchem Umfang die Immobilienpreise tatsächlich reagieren, hängt aber noch von weiteren Faktoren ab, z.B. von der Entwicklung der Mieterträge und dem Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage. Da die Mieten z.Z. steigen, kompensieren sie teilweise den Effekt der höheren Zinsen.

Welchen Einfluss hat die höhere Inflation auf die Bewertung von Immobilien?

Andreas Ammann: Immobilien geniessen als Sachwerte einen gewissen Inflationsschutz, vor allem auf lange Sicht. Kurzfristig steigen durch die Inflation aktuell die Kosten aber schneller als die Erträge erhöht werden können, was sich negativ auf die Bewertung auswirken kann. Allerdings ist die Teuerung in der Schweiz immer noch relativ tief, so dass der Einfluss auf die Bewertung meist nicht substantiell ist. In gewissen Fällen können aber insbesondere höhere Baukosten negative Auswirkungen auf den Immobilienwert haben.

Marco Caduff: Auch bezüglich des Diskontierungssatzes ist die Inflation von Bedeutung. Interessant ist hier, dass die realen Zinsen aktuell nicht höher, sondern eher nochmals tiefer sind – d.h. die Inflation ist höher als der Anstieg der nominalen Zinsen, was rechnerisch zu tieferen Realzinsen führt. Erfahrungsgemäss korreliert der Immobilienmarkt stärker mit den realen als den nominalen Zinsen.



Andreas Ammann
Partner Wüest Partner AG

« Im ökonomischen Sinne von Angebot und Nachfrage wäre eine höhere Wohnbautätigkeit die wirksamste Massnahme gegen Wohnungsnot. Dies steht aber in einem gewissen Konflikt bezüglich Schonung von Ressourcen und Umwelt. »



Marco Caduff
Senior Expert Wüest Partner AG

Wie sehen Sie die zukünftige Entwicklung der Mietzinsen für Wohnraum?

Marco Caduff: Die hohe Nachfrage nach Mietwohnungen und das beschränkte Angebot führen zu steigenden Marktmietpreisen. Während vor einigen Jahren noch steigende Leerstände zu beobachten waren, so ist der Mietwohnungsmarkt heute in einigen Regionen ausgetrocknet, was zu Preissteigerungen führt. Hinzu kommt, dass aufgrund des steigenden Referenzzinssatzes auch die Mieten in bestehenden Mietverhältnissen steigen werden. Viele Mieter:innen haben in den vergangenen Jahren aber auch von den tiefen Zinsen und entsprechenden Mietreduktionen profitiert. Es werden im Jahr 2023 durchgängig höhere Angebotsmieten erwartet, schweizweit im Durchschnitt rund +3.2%.

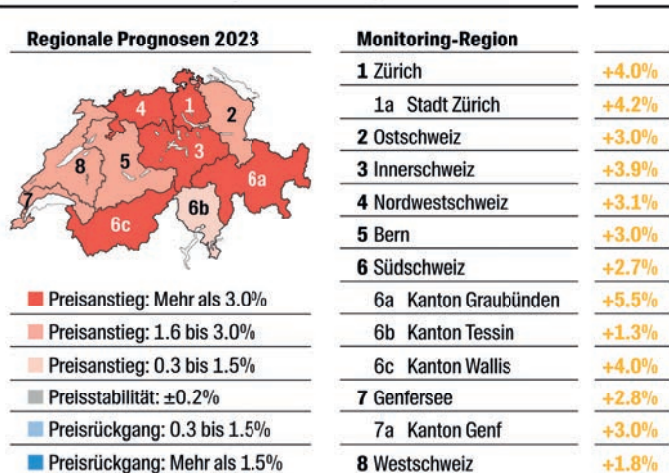
Warum werden energieeffiziente und nachhaltige Immobilien höher bewertet?

Andreas Ammann: Sie erfüllen die heutigen und zukünftig zu erwartenden Anforderungen an Immobilien besser und sind damit im Vorteil. Zudem kommt die Energieeffizienz nicht nur der Umwelt, sondern auch den Mietern zugute, in Form von tieferen Nebenkosten.

Wie sehen Sie die weitere Entwicklung der Immobilienpreise in der Schweiz?

Andreas Ammann: Kurzfristig erhält die Preisentwicklung einen Dämpfer, auch Preisrückgänge sind nach vielen Jahren des Preisanstiegs wieder möglich. Langfristig hängt die Entwicklung der Immobilienpreise auch von der wirtschaftlichen Entwicklung der Schweiz, der Entwicklung der Zuwanderung, der Bautätigkeit etc. ab. Auch politische Entscheidungen können Auswirkungen auf diese Entwicklungen haben. Bei einer generell positiven wirtschaftlichen Entwicklung werden auch die Immobilienpreise weiter steigen, da das Angebot nur langsam erweitert werden kann.

Mietwohnungen: Prognosen



Hier geht es zum vollständigen Interview mit Andreas Ammann und Marco Caduff.



<https://onlinemagazin.impact-immobilien.ch/interview-wp-2023>

Entwicklung der Angebotsmieten für Mietwohnungen nach Regionen

Quelle: Wüest Partner AG

Die soziale Wirkung im Fokus

Das «Soziale» ist die DNA der Impact Immobilien AG

Das Thema Nachhaltigkeit resp. ESG (Environment, Social & Governance) gewinnt in der Immobilienbranche zunehmend an Bedeutung. Exemplarisch zeigt sich dies daran, dass jüngst Immobilien-Konferenzen rund um «soziale Nachhaltigkeit» oder «Real Estate Impact Investing» stattgefunden haben. Bei der Impact Immobilien AG lag der Fokus seit der Gründung auf dem «Sozialen». Der explizite soziale Nutzen von Immobilien ist und bleibt eines der zentralen Entscheidungskriterien bei Neuinvestitionen der Impact Immobilien AG und bildet damit die Firmen-DNA.

Impact Immobilien Scoring®

Um sowohl die soziale wie auch die ökologische Wirkung (also den Impact) ihrer Immobilieninvestitionen zu messen, hat die Impact Immobilien AG bereits im Jahr 2020 – aus den Nachhaltigkeitszielen der Vereinten Nationen abgeleitet – ein eigenes Modell entwickelt. Die Portfoliografiken zeigen auf der horizontalen Achse die soziale Wirkung und auf der vertikalen den ökologischen Impact für jede Liegenschaft, wobei die Kreisgrösse den jeweiligen Marktwert abbildet.

Den sozialen Impact von Immobilien messen

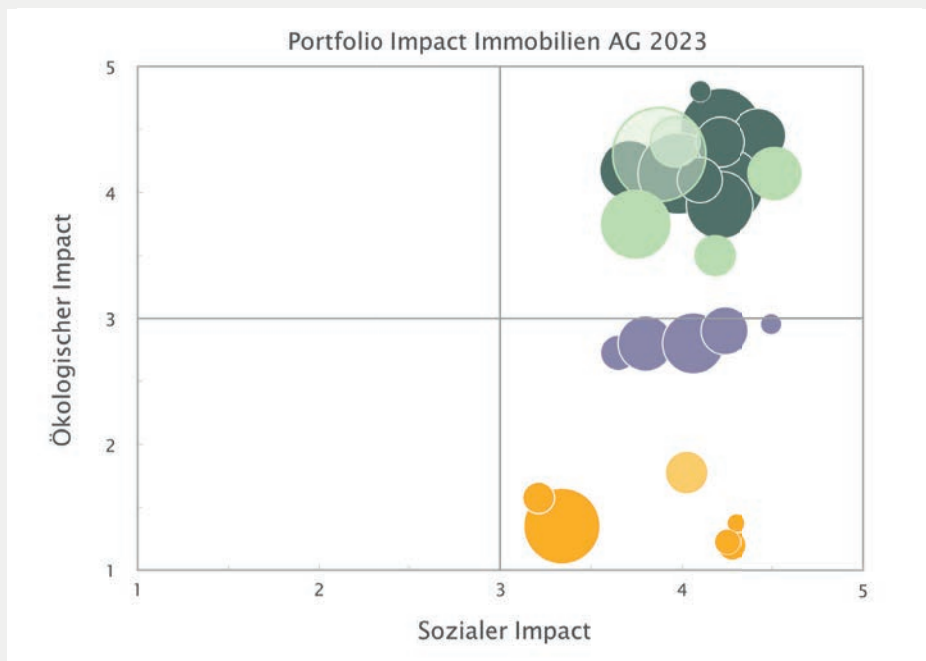
Die Strategie der Impact Immobilien AG ist es, gezielt erschwinglichen Wohn-, Arbeits- und Lebensraum in der Schweiz zu schaffen, insbesondere auch für sozial benachteiligte Menschen. Der Fokus liegt auf vier besonders vulnerablen Anspruchsgruppen:

- Menschen mit niedrigem Einkommen, ohne Obdach oder in der Sozialhilfe
- Menschen mit psychischen Einschränkungen
- Menschen mit körperlichen und/oder kognitiven Einschränkungen
- Ältere Menschen, speziell solche mit Ergänzungsleistungen

Neben Sozialinstitutionen, die für eine entsprechende Unterstützung und Betreuung sorgen, sind die soziale Inklusion und die gelebte Durchmischung für diese Menschen von grosser Bedeutung. Gesellschaftliche und wirtschaftliche Inklusion gehören deshalb zusammen.

Erschwingliche Mieten als wichtiges Ziel

Die Erschwinglichkeit ist für viele Bewohnerinnen und Bewohner sowie für soziale Institutionen essenziell, denn die Tarife und Entschädigungen sind staatlich festgelegt und begrenzt. Bezahlbare Mieten sind ein grosses Anliegen der Impact Immobilien AG und ein



« Der soziale Nutzen von Immobilien steht seit der Gründung im Zentrum der Strategie der Impact Immobilien AG. Der ökologische Impact von Immobilien kann mit energietechnischen Sanierungen über diese Zeit verbessert werden. »

Quelle: Eigene Darstellung
Impact Immobilien Portfolio 2022/23
Legende:
Bestehendes Portfolio = dunkle Kreise
Neue Projekte = helle Kreise

Hier geht es zum Artikel
«Die Wirkung im Fokus» in der
NZZ am Sonntag Residence.



<https://onlinemagazin.impact-immobilien.ch/residence>

wichtiges Ziel bei Neubauprojekten. Wie auf Seite 10 beschrieben, entwickelt und baut die Impact Immobilien AG nach dem Design-to-Cost-Ansatz, um von Beginn an einen maximalen Kostenrahmen einzuhalten.

Der ökologische Impact von Immobilien

In der Schweiz sind Gebäude für mehr als ein Viertel (26.7%) des gesamten CO₂-Ausstosses verantwortlich. Das Klimaziel ist es, die CO₂-Emissionen bis im Jahr 2050 auf null zu senken. Weil die Reduktion der CO₂-Emissionen eine derart hohe Bedeutung hat, ist sie auch in unserem Impact Immobilien Scoring® integriert und ein ganz wesentlicher Faktor für die Berechnung des ökologischen Impacts unserer Liegenschaften. Im Scoring-Modell werden beim ökologischen Impact zudem weitere Indikatoren berücksichtigt:

- Liegenschaften mit erneuerbaren Energien wie eigener Photovoltaik-Anlage oder als Teil eines ZEV (Zusammenschluss zum Eigenverbrauch von Solarstrom)
- Nachhaltige Mobilität (z.B. guter Zugang zu öffentlichen Verkehrsmitteln)
- Energiezertifikate (z.B. Minergie)
- Nachhaltige Bauweisen (z.B. Holzbau)

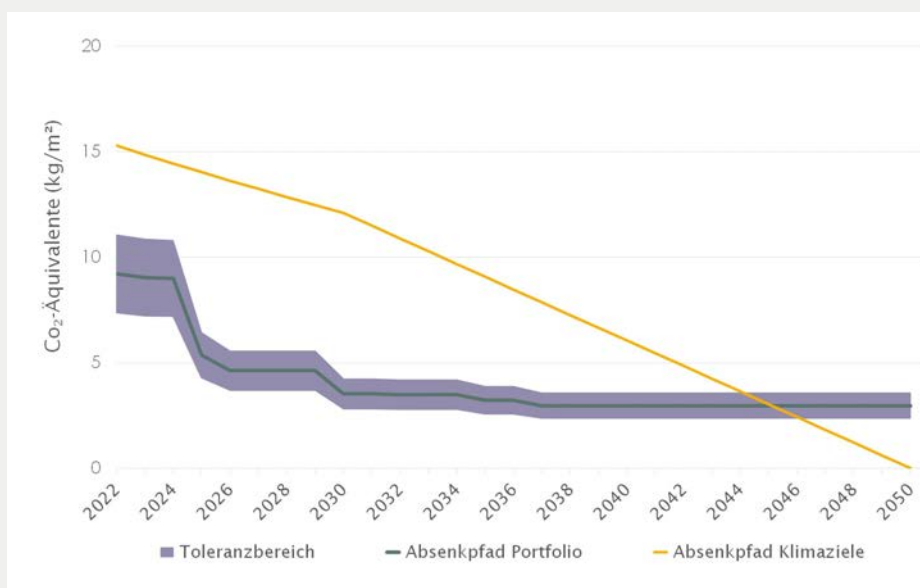
Sanierungsmassnahmen zur Verbesserung des ökologischen Impacts von Immobilien

Zu den Massnahmen gehören hauptsächlich der Ersatz fossiler Energieträger (Umstellung von Öl- oder Gas-Heizung auf Fernwärme oder erneuerbare Energien) sowie die Sanierung von Fassaden, Dächern, Dämmung von Kellerdecken und neue Fenster. Dies betrifft auch die im Januar 2023 gekauften Liegenschaften auf dem Areal der Blumenbörse im Wankdorf in Bern. Mit der Umsetzung der geplanten Massnahmen wird sich der ökologische Impact der Liegenschaften im Portfolio verbessern.

Immobilien-Portfolio unter dem CO₂-Absenkpfad

Alle neu entwickelten Projekte und die bereits sanierten Liegenschaften erreichen bereits heute einen sehr hohen ökologischen Impact. Wüest Partner AG hat für das Immobilien-Portfolio (Stand 2022) eine CO₂-Äquivalenzberechnung durchgeführt und dem Absenkpfad gemäss Vorgaben aus den Klimaabkommen gegenübergestellt (vgl. Grafik). Der CO₂-Ausstoss betrug im Jahr 2022 durchschnittlich 9.2 kg/m² Energiebezugsfläche und lag klar unter dem schweizerischen Durchschnitt von 15.7 kg/m².

Absenkpfad Impact Immobilien Portfolio



« Die Impact Immobilien AG ist bestrebt, den CO₂-Ausstoss des Immobilien-Portfolios weiter zu reduzieren und die Vorgaben gemäss Absenkpfad einzuhalten. »

Quelle: Berechnung von Wüest Partner AG für das Portfolio 2022 der Impact Immobilien AG

Erschwingliches Bauen mit Design-to-Cost

Wie gelingt partnerschaftliches Planen und Bauen?

Die Impact Immobilien AG hat sich durch eine Vielzahl an erfolgreichen Projekten einen Namen für partnerschaftliche Zusammenarbeit gemacht. Das liegt zum einen am frühzeitigen Einbezug der zukünftigen Nutzerinnen und Nutzer und deren Bedürfnisse und Anforderungen im Planungsprozess. Dank unserem nutzerbegleiteten Vorgehen sind die Sozialinstitutionen bei allen wichtigen Sitzungen und Diskussionen beteiligt und können während der ganzen Projektdauer mitentscheiden. Ebenso wichtig ist eine transparente und offene Kommunikation im Projektteam zwischen zukünftiger Nutzerin, dem Architekten und Totalunternehmer sowie der Impact Immobilien AG. Sich gegenseitig auf Augenhöhe zu begegnen und die Stärken des jeweiligen Partners zu nutzen, trägt enorm viel zum Erfolg bei.

Wie funktioniert der Design-to-Cost Ansatz?

Bei einem Design-to-Cost Projekt ist von Beginn weg ein maximaler Kostenrahmen definiert, innerhalb von dem ein Neubau mit möglichst hoher Qualität zu realisieren ist. Dieser Ansatz ist ganz besonders bei Bauprojekten für Sozialinstitutionen erfolgversprechend, weil die Tarife und Entschädigungen aus Leistungsverträgen oder Infrastrukturbeiträgen staatlich vorgegeben sind und damit auch die maximal bezahlbare Miete begrenzt ist. Die Aufgabe besteht also darin, ein bestimmtes Raumprogramm und eine gewisse Funktionalität innerhalb von klar definierten Kosten umzusetzen. Mit steigenden Baukosten ist diese Aufgabe noch anspruchsvoller geworden als bisher. Umso wichtiger sind entsprechende Kompetenzen und Erfahrungen, wie sie die Impact Immobilien AG bei Projekten mit Sozialinstitutionen zur Verfügung stellen kann.

Was bedeutet Design-Build?

Bei klassischen Bauprojekten (Design-Bid-Build) wird durch die Architekten und Fachplaner zuerst geplant (Design), dann spezifiziert und ausgeschrieben (Bid) und später durch die Unternehmer gebaut (Build). Es gilt: Wer plant, baut nicht. Und wer baut, plant nicht. Im Gegensatz dazu versteht sich beim Design-Build der Totalunternehmer als Gesamtleister, welcher von Beginn

an die Planer und ausführenden Unternehmer an einen Tisch holt, um ein bestimmtes Raumprogramm resp. eine gewünschte Funktionalität möglichst kostenoptimal umzusetzen. So fliessen Know-how der Planer und Unternehmer frühzeitig ein und es resultiert eine entsprechend hohe Kostensicherheit. Die Impact Immobilien AG hat mit Design-Build und den richtigen Partnern sehr positive Erfahrungen gemacht.

Warum sind Netzwerke wichtig?

Die Impact Immobilien AG hat ein Interesse, sich aktiv zu vernetzen, Erfahrungen zu teilen und laufend Neues zu lernen. So ist die Impact Immobilien AG Mitglied bei The Branch, die sich für neue Prozesse und Lösungsansätze für eine zukunftsgerichtete Weiterentwicklung der Bau- und Immobilienindustrie engagiert.



www.thebranch.ch

Die Impact Immobilien AG ist ebenfalls Mitglied bei Senesuisse (Verband wirtschaftlich unabhängiger Alters- und Pflegeeinrichtungen) sowie bei ARTISET, der sich als Dienstleister für Menschen mit Unterstützungsbedarf einsetzt und die Branchenverbände CURAVIVA, INSOS und YOUVITA umfasst. Dazu gehören Menschen im Alter, Menschen mit Behinderung sowie Kinder und Jugendliche, die betreut, gepflegt und begleitet werden.



Weiter engagiert sich die Impact Immobilien AG beim Projekt «Quartierleben» der Metropolitan Konferenz Zürich und im Netzwerk «Alter - Wohnen - Umwelt» der ETH Zürich (ETH Wohnforum).

Projekt «Quartierleben»



Netzwerk «Alter - Wohnen - Umwelt»



Stiftung Sonnhalde in Burgdorf

Ersatzneubau für die Stiftung Sonnhalde und Neubau von hindernisfreien und bezahlbaren Wohnungen für ein selbstbestimmtes Wohnen im Alter

Die Gründung des Altersheims Sonnhalde führt zurück ins frühe 19. Jahrhundert, als eine Gruppe von Burgdorferinnen und Burgdorfer die «Gemeinnützige Gesellschaft von Burgdorf» (GGB) gründeten. Eines der Ziele war, sich um Bürger in Not zu kümmern und der Armut den Kampf anzusagen. Mit mehreren Schenkungen und Vergabungen konnte 1926 eine Stiftung ins Leben gerufen werden, die 1972 in «Stiftung Altersheim Sonnhalde» umbenannt wurde. 2006 wurde das Haupthaus der Sonnhalde umfangreich renoviert und auf der Nordseite mit einem weiteren Neubau vergrössert.

Das aktuelle Raumprogramm ist betrieblich nicht mehr optimal und soll durch eine Sanierung und einen Ersatzneubau für den 1982 gebauten Annexbau verbessert und ausgebaut werden. Zudem soll auf dem bisher nicht aktiv genutzten Bauland unterhalb der Sonnhalde neuer Wohnraum im Zentrum von Burgdorf entstehen.

Dem Wunsch der Stiftung entsprechend werden auf der Baulandreserve im unteren Teil der Parzelle rund 50 hindernisfreie und bezahlbare Wohnungen für ein selbstbe-

stimmtes Wohnen im Alter geplant. Bei Bedarf werden die Dienstleistungen der Sonnhalde zur Verfügung stehen. Gleichzeitig ist im oberen Teil ostseitig ein Ersatzneubau mit modernen Pflegezimmern geplant.

Für die kompetente Unterstützung bei der Planung und Umsetzung der beiden komplexen Neubauprojekte sowie für die gesamte Finanzierung der Neubauten hat die Stiftung mit der Impact Immobilien AG im März 2023 einen Projektvertrag abgeschlossen. Die Stiftung bleibt Landeigentümerin und wird beide Parzellen im Baurecht an die Impact Immobilien AG abgeben.

In bewährter partnerschaftlicher Zusammenarbeit bringt die Stiftung ihre Bedürfnisse als Nutzerin bei der Planung ein und nach dem Design-to-Cost Ansatz wird mit der Firma Halter AG Gesamtleistungen aus Bern eine effiziente und kostengünstige Planung und Realisierung sichergestellt. Gemeinsam mit der Stadt Burgdorf wurde ein qualitätssicherndes Verfahren gestartet.



« Die Zusammenarbeit mit der Impact Immobilien AG erleben wir sehr positiv und nachhaltig. Das Miteinander vom Pflegezentrum Sonnhalde mit den neuen hindernisfreien und bezahlbaren Wohnungen ist für Burgdorf ein Glücksfall. »



Toni Niederhauser
Präsident des Stiftungsrates Altersheim Sonnhalde

www.altersheimsonnhalde.ch

Stiftung Antioch in Biel-Bienne

Neubau für gemeinschaftliches, generationenübergreifendes und bezahlbares Wohnen

Die Stiftung Antioch hat den Zweck, Arbeits-, Lebens- und Gebetsorte für die christliche Gemeinschaft zu schaffen, an denen Menschen zusammenkommen, ihr Leben teilen und im Glauben wachsen können. Dafür unterstützt sie verschiedene kirchliche Institutionen und Bildungsinitiativen. Gleichzeitig fördert sie gemeinschaftliches und erschwingliches Generationenwohnen.

Die Stiftung Antioch in Biel-Bienne und die Impact Immobilien AG haben im Dezember 2021 eine partnerschaftliche Zusammenarbeit vereinbart. Gemeinsames Ziel ist die Planung, Entwicklung und Realisierung eines Neubaus für ein generationen- und lebensphasenübergreifendes, gemeinschaftliches Wohnen – ein «Mehrfamilienhaus mit Mehrwert».

Die Wohnungsgrundrisse und der Wohnungsspiegel sollen gemeinschaftliches Wohnen für Familien und junge Ehepaare sowie die Integration von älteren Menschen, Alleinerziehenden und Einzelpersonen ermöglichen. Durch das Verbinden von Wohnungen zu grösseren Einheiten und zuschaltbaren Zimmern zwischen den Wohneinheiten soll eine grosse Flexibilität gewährleistet werden.

Das Projekt ist auf einer Baulandparzelle der Stadt Biel-Bienne geplant. Ein Baurechtsvertrag wurde inzwischen unterzeichnet und von der Stadt Biel-Bienne genehmigt. In Kooperation mit der Stadt und der Stiftung wird aktuell im Rahmen eines qualitätsichernden Verfahrens ein Gesamtleistungswettbewerb durchgeführt.



« Die Impact Immobilien AG hat sich als zuverlässige Partnerin erwiesen und ihre Fachkenntnisse in die Planung und Umsetzung des Projekts eingebracht. Wir schätzen ihre Professionalität und die konstruktive Zusammenarbeit, die zu einem erfolgreichen Fortschritt des Projekts geführt hat. »

Christoph Leu
Präsident der Stiftung Antioch

Neue Formen des gemeinschaftlichen Lebens



Christoph Leu
Präsident der Stiftung Antioch



Adrian Pust
Geschäftsführung der Stiftung Antioch

« Wir schaffen Wohnraum für Menschen unterschiedlichen Alters und in verschiedenen Lebensphasen. Diese Wohnform fördert die soziale Interaktion, den Austausch und das Zusammenleben innerhalb unserer Community. »

Die Stiftung Antioch plant einen Neubau für ein gemeinschaftliches Wohnen. Was bedeutet dies konkret und wie sieht diese Wohnform genau aus?

Christoph Leu: Ein generationen- und lebensphasenübergreifendes, gemeinschaftliches Wohnen bedeutet, dass wir Wohnungen schaffen, die für Menschen unterschiedlichen Alters und in verschiedenen Lebensphasen geeignet sind. Diese Wohnform fördert die soziale Interaktion, den Austausch und das Zusammenleben innerhalb unserer Community. Es kann beispielsweise bedeuten, dass junge Familien, Singles, Senioren und andere Gruppen unter einem Dach leben und einander unterstützen.

Wie steht es um die Bezahlbarkeit bei diesem neuen Wohnangebot?

Adrian Pust: Wir streben danach, Wohnungen anzubieten, die für verschiedene Einkommensgruppen erschwinglich sind. Dabei berücksichtigen wir die aktuellen Marktbedingungen und setzen uns dafür ein, dass die Mietkosten und Nebenkosten für unsere Bewohnerinnen und Bewohner tragbar sind. Wir möchten eine vielfältige Community fördern und Menschen mit unterschiedlichen finanziellen Möglichkeiten ein Zuhause bieten.

Die Stiftung Antioch wird in Zukunft Generalmieterin der Liegenschaft und hat einen langfristigen Vertrag abgeschlossen. Welche Vorteile sehen Sie darin?

Adrian Pust: Als Generalmieterin der Liegenschaft haben wir mehr Einfluss auf das Projekt und können den Neubau langfristig nutzen und verwalten. Dies gibt uns Sicherheit und ermöglicht es uns, eine stabile und nachhaltige Gemeinschaft aufzubauen. Wir können langfristig planen und unsere Vision von Arbeiten, Leben und Gebet an einem Ort verwirklichen.

Welche Wünsche haben Sie für die Stiftung Antioch und für das Bauprojekt?

Christoph Leu: Unser Wunsch für die Stiftung Antioch ist es, dass sie weiterhin erfolgreich ist und ihre Vision von einem Ort, an dem Arbeiten, Leben und Glauben integriert sind, verwirklicht. Wir wünschen uns, dass das Bauprojekt ein Ort der Gemeinschaft und des Zusammenhalts wird, an dem Menschen sich willkommen und unterstützt fühlen. Wir wünschen uns, dass unsere Arbeit langfristig positive Auswirkungen hat und dass wir einen nachhaltigen Beitrag zur Gesellschaft leisten können.

Hier geht es zum vollständigen Interview mit Christoph Leu und Adrian Pust.



<https://onlinemagazin.impact-immobilien.ch/interview-antioch-2023>

Grüne Stadt-Logistik in Bern

CityHub im Berner Wankdorf verbunden mit Arbeitsintegration

Die Impact Immobilien AG hat per 1. Januar 2023 von der Genossenschaft Berner Blumenbörse die Liegenschaften im Baurecht der Burgergemeinde Bern am Löchliweg 27 bis 34 in Bern erworben. Die Blumenbörse Bern erstellt zur Zeit einen Neubau in Kerzers und wird die Liegenschaften noch bis Ende 2024 mieten.

Die Impact Immobilien AG hat das im Wankdorf zentral gelegene Areal mit der Absicht gekauft, dieses zukünftig als CityHub für eine nachhaltige Stadt-Logistik zu nutzen und gleichzeitig die soziale Arbeitsintegration zu fördern.

Als neue Eigentümerin des Areals übernimmt die Impact Immobilien AG die Planung und Finanzierung des Umbaus der Bestandesliegenschaften sowie die Entwicklung der neu zu erstellenden Immobilien.

Es ist geplant, das ganze Areal langfristig im Rahmen eines Generalmietvertrages an eine neu zu gründende Betriebsgesellschaft zu vermieten. Die neue Firma soll künftig einen ökologisch nachhaltigen CityHub betreiben und Waren gebündelt mit elektrischen Fahrzeugen in die umliegenden Quartiere bis hin zur Innenstadt ausliefern. Die Stadt Bern zeigt ein grosses Interesse an solchen CityHubs als Beitrag für eine effiziente und ökologische Stadt-Logistik.

Gleichzeitig soll der CityHub Raum für soziale und berufliche Integration schaffen, denn die Logistik und die damit verbundenen Inhalte und Arbeitsabläufe bieten Chancen für einen beruflichen Wiedereinstieg, praxisbezogenes Training und berufliche Ausbildung. Damit dies gelingt, plant der CityHub die Zusammenarbeit mit einem Partner mit entsprechender Integrationserfahrung.



Blaues Kreuz Graubünden in Cazis

Neubau BrockiShop und Bau von bezahlbaren Kleinwohnungen

Das Blaue Kreuz Graubünden ist eine christliche, jedoch konfessionell und politisch unabhängige Organisation, die Menschen hilft, ihre Alkoholabhängigkeit zu überwinden und die Lebensqualität von Betroffenen und Angehörigen zu verbessern.

Betroffene und Angehörige erhalten vom Blauen Kreuz umfassende Hilfe durch Beratung und Selbsthilfegruppen. Dabei respektiert das als gemeinnütziger Verein organisierte Blaue Kreuz die persönliche Entscheidungsfreiheit der ratsuchenden Personen. Zudem leistet das Blaue Kreuz Präventionsarbeit, zum Beispiel mit der Blue Cocktail Bar und den Roundabout-Tanzgruppen. Diese und andere Angebote haben zum Ziel, der Suchtgefährdung und dem Alkoholmissbrauch entgegenzuwirken.

Am jetzigen Standort in Thusis betreibt das Blaue Kreuz Graubünden einen BrockiShop und war auf der Suche nach einem neuen Standort, bei dem neben dem BrockiShop auch Wohn- und Integrationsangebote ermöglicht werden.

Mit der Impact Immobilien AG hat das Blaue Kreuz die ideale Partnerin gefunden, welche sie bei der Planung und Umsetzung kompetent unterstützt und die Finanzierung des Neubaus übernimmt. Das Blaue Kreuz wird den Neubau als Generalmieterin langfristig zu erschwinglichen Konditionen mieten. Dies auch dank eines günstigen Baurechts des lokalen Klosters.

Ziel der Zusammenarbeit ist es, dass das Blaue Kreuz in Cazis für den BrockiShop einen langfristig sicheren und finanziell tragbaren Standort erhält und darüber hinaus bezahlbare Studios und Kleinwohnungen anbieten kann. Erschwinglicher Wohnraum ist im Kanton Graubünden selten geworden und wird stark nachgefragt.



« Mich beeindruckt an der Zusammenarbeit mit der Impact Immobilien AG der partnerschaftliche und lösungsorientierte Dialog. So wird ein Traum, den man zusammen träumt, Wirklichkeit! »



David Lederer
Geschäftsführer Blaues Kreuz Graubünden

www.blaueskreuz.gr.ch

Bezahlbares Wohnen in Ostermundigen

Neubau für bezahlbaren Wohnraum und betreutes Wohnen

Die Impact Immobilien AG wurde von einer Eigentümergemeinschaft angefragt, mehrere sanierungsbedürftige Liegenschaften in Ostermundigen zu übernehmen, um in Zukunft mit einem Ersatzneubau bezahlbaren Wohn- und Arbeitsraum für eine Sozialinstitution zu schaffen.

Nach einer eingehenden Prüfung hat die Impact Immobilien AG im November 2022 die bestehenden Liegenschaften und Grundstücke am Waldweg 2-6 in Ostermundigen erworben.

Die bestehenden Bauten sind in einem schlechten Zustand, so dass sie abgebrochen werden müssen. Zusammen mit einem Architekturbüro wurde eine Machbarkeitsstudie für einen Ersatzneubau ausgearbeitet.

Der Standort eignet sich sowohl für ein inklusives, bezahlbares Wohnen, wie auch für ein betreutes Wohnen einer Sozialinstitution. Die Impact Immobilien AG führt entsprechende Gespräche mit einer interessierten Institution. Die weiteren Planungsarbeiten sollen bis Ende 2023 vorangetrieben werden.



« Es war der Wunsch unserer Familie, die sanierungsbedürftigen Liegenschaften an eine soziale Eigentümerin wie die Impact Immobilien AG zu übergeben. »

Benno Kästli
Vertreter der Verkäuferschaft

Ausblick

Die Impact Immobilien AG hat aufgrund der positiven Referenzprojekte und wegen höheren Baukosten sowie stark gestiegenen Hypothekenzinsen deutlich mehr Finanzierungsanfragen als in den Vorjahren erhalten. Die Projektpipeline hat sich dadurch im Geschäftsjahr 2022/23 äusserst positiv entwickelt und verdeutlicht, dass die Impact Immobilien AG in einem anspruchsvollen Marktumfeld mit ihrem Fokus auf Projekte mit sozialem Nutzen und dem nutzerbegleiteten Bauen nach dem Design-to-Cost Verfahren einen grossen Mehrwert bietet, sei dies für Sozialinstitutionen, Pflegeinstitutionen oder auch Gemeinden.



Generationenwohnen in Ersigen

In der ländlichen Gemeinde Ersigen, unmittelbar neben Kirchberg bei Burgdorf, gibt es heute praktisch keine hindernisfreien, altersgerechten und erschwinglichen Wohnungen. Die Impact Immobilien AG und private Eigentümer einer Landparzelle, welche unmittelbar an die Landwirtschaftszone angrenzt, planen deshalb zusammen mit der Firma Halter AG Gesamtleistungen ein durchmisches Generationenwohnen, welches sowohl kleinere Wohnungen für ältere Menschen, wie auch Reiheneinfamilienhäuser für Familien umfassen wird. Bei Bedarf stehen die Dienstleistungen der lokalen Spitex und des Pflegezentrums St. Niklaus zur Verfügung. Die Impact Immobilien AG hat im Juni 2023 einen bedingten Kaufvertrag für das Grundstück unterzeichnet.



Neue Werkstätte Stiftung Terra Vecchia in Worb

Die Stiftung Terra Vecchia besteht seit 50 Jahren und ist im Kanton Bern zu einem grossen Netzwerk an vielfältigen Angeboten in den Bereichen Arbeitsintegration und Produktion, Wohnförderung und stationäre Sozialtherapie gewachsen. Jugendliche, junge Erwachsene und Erwachsene profitieren von einem durchlässigen Unterstützungsangebot. Die Stiftung hat in Worb ein Grundstück erworben, um dort ihre Werkstätten und Produktionsbetriebe zu zentralisieren. Für die Planung, Realisierung und Finanzierung des geplanten Neubaus haben die Stiftung und die Impact Immobilien AG einen Projektvertrag abgeschlossen. In einer ersten Phase soll das bisherige Projekt optimiert und ein geeigneter TU-Partner evaluiert werden, der die Kostenziele erreichen kann.

Mehr Informationen zur
Stiftung Terra Vecchia
finden Sie hier.



www.terra-vecchia.ch

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

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 langfristig tragbar ist. Im Vergleich zu anderen Social Impact Investitionen verschaffen Immobilien als Realinvestition ein hohes Mass an Sicherheit. Neben der Stabilität der Erträge und der langfristigen Werthaltigkeit bieten Anlageliegenschaften in der Schweiz auch einen gewissen Inflationsschutz und dank der Investition und Finanzierung in Schweizer Franken besteht kein Währungsrisiko.

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.

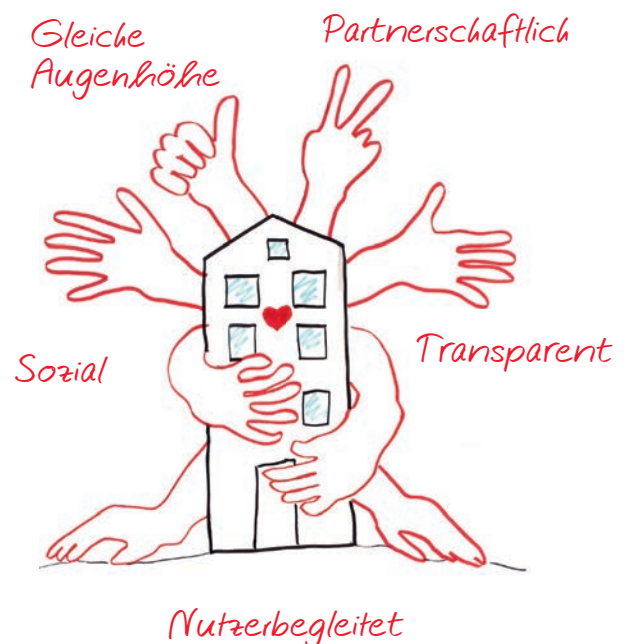
Impact Investition

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. Sie spekuliert nicht mit Land und baut 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.

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.

Die Impact Immobilien AG hat für die Messung des sozialen und ökologischen Impacts (Wirkung) 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 2023 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 25. August 2022 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 Investoren gegründet und hatte per 30. Juni 2023 insgesamt 190 Aktionärinnen und Aktionäre, davon 21 Stiftungen, gemeinnützige Organisationen oder Pensionskassen.

Aktienregister

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

Elektronische Aktien

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

Übertragungsbeschränkungen

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

Revisionsstelle

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

Immobilienbewertung

Die Bewertung der Liegenschaften erfolgt grundsätzlich zu aktuellen Verkehrswerten durch einen externen, unabhängigen Liegenschaftenschätzer. Die Liegenschaften der Impact Immobilien AG wurden per 30. Juni 2023 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.

Verwaltungsrat



Marc Baumann

Präsident des Verwaltungsrates

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. 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, Privatkundenberater-Ausbildung, Mitgründer und Geschäftsleitungsmitglied der Invethos AG, Stiftungsrat und Vorstand bei diversen gemeinnützigen Institutionen. Frühere Tätigkeiten u.a. UBS in Zürich.



Adrian Lehmann

Mitglied des Verwaltungsrates

Architekt HTL, VR-Mitglied Basler Immobilien AG (BAM) seit November 2017. Bis Ende April 2014 Director Asset Management Credit Suisse Zürich und Product Manager CS Real Estate Fund LivingPlus. Davor Merkur Immobilien Bewirtschaftungs AG, Geilinger AG und Architekturbüro Bednar & Albisetti.



Dr. Andreas Hauswirth

Mitglied des Verwaltungsrates

Dr. iur, Rechtsanwalt und Verwaltungsrat in verschiedenen Unternehmen, vorwiegend im Bereich Immobilien sowie bei der Artemis Holding AG in Aarburg. Davor über 20 Jahre Mitglied der Konzernleitung der Franke Holding AG und Artemis Group in Aarburg sowie CEO und Präsident der Artemis Real Estate Group.



Rita Gisler

Mitglied des Verwaltungsrates

Betriebswirtin HF, Nachdiplomstudien in Corporate Development und Rechtswissenschaften. Seit 2014 selbständige Strategieberaterin, Verwaltungsrätin und Vorstandsmitglied in Unternehmen und Institutionen des Alterswesens und sozialen Organisationen. Frühere Tätigkeiten u.a. Amts- und Bereichsleitung in der öffentlichen Verwaltung, Projektleiterin beim Schweizerischen Roten Kreuz.

Management



Daniel Kusio
Geschäftsführer

Lic.rer.pol. in Betriebswirtschaft, Informatik und Volkswirtschaft Universität Bern. Selbständiger Unternehmer und Verwaltungsrat im Bereich Immobilienentwicklung und Eigenkapitalfinanzierungen (Private Equity), Geschäftsleitungsmitglied und Mitinhaber der Invethos AG. Frühere Tätigkeiten u.a. Geschäftsführer im Bereich Private Equity und Venture Capital.



Susanne Widmer
Bewirtschaftung & Projekte
Mitglied der Geschäftsleitung

Betriebsökonomin FH in Facility Management, CAS FH in Facility Management, zert. Coach I & II Wilob, CAS FH in Organisationsberatung, mehrere Jahre Erfahrung in der Leitung Facility Management und nutzerbegleitetem Bau-, Prozess- und Lebenszyklusmanagement von Immobilien. Frühere Tätigkeiten u.a. Geschäftsleitungsmitglied der Stiftung Siloah.



Daniel Wüthrich
Projektleiter Entwicklung
Mitglied der Geschäftsleitung

Eidg. Dipl. Bauleiter Hochbau, NDK Bestellerkompetenz und Facility Management. Mehrere Jahre Erfahrung als Bauherrenvertreter in der Führung von komplexen Bauprojekten. Frühere Tätigkeiten u.a. Geschäftsleitungsmitglied, Leiter Bau und Unterhalt Campus Sursee, Projektleiter Immobilien PAT-BVG, Projektleiter Bauherr beim Bundesamt für Bauten und Logistik.



Pierina Milani
Bewirtschaftung

Immobilienbewirtschafterin mit eidg. Fachausweis, CAS Mediation der Universität Freiburg. Langjähriges Engagement im Immobilienmanagement, Bewirtschaftung von Wohn- und Geschäftsliegenschaften des Fonds für die Boden- und Wohnbaupolitik, Kundenbetreuung im Immobilienportfolio des Sozialamtes. Frühere Tätigkeiten: Bewirtschafterin und Mitglied des Kaders bei namhaften Immobilienfirmen.



Olivia Scheibli
Marketing & Kommunikation

Ausbildung an der WMB mit anschliessend mehrjähriger Tätigkeit bei der Valiant Bank in Bern. Dipl. PR-Fachfrau mit mehrjähriger Erfahrung in Marketing, Kommunikation und Events. Frühere Tätigkeiten als Projektverantwortliche bei MKR-Consulting Bern (u.a. für das Mandat MINERGIE) sowie als Verantwortliche Marketing/Kommunikation im Alterszentrum Viktoria (zur Tertianum-Gruppe gehörend) in Bern.



Claudine Stalder
Administration

Ausbildung zur Bankfachfrau bei der Banque Cantonale Vaudoise (BCV) in Lausanne, Austauschjahr und Tätigkeit bei der Berner Kantonalbank (BEKB) in Bern und langjährige Berufserfahrung als bilingue Sachbearbeiterin (FR+DE) bei diversen Unternehmen.

Immobilien- und Projektportfolio 2023

Betreutes und begleitetes Wohnen

Mobile Basel
Gundeli Basel



Mobile Basel
Ziegelhöfen Basel



Stiftung Schmelzi
Grenchen



Wohnenbern
Murifeld Bern



BeWo Plus
Bern



Pflege und Wohnen im Alter

Geras Pflegehotel AG
Sutz-Lattrigen



Pflegewohngruppe Römerstein
Holziken



Silbergarten
Derendingen



Stiftung Siloah
Gümligen



★ Stiftung Sonnhalde
Burgdorf



Immobilien für soziale Unternehmen

BETAX Genossenschaft
Bern



Doppelpunkt AG
Kölliken



Stiftung Passaggio
Lützelflüh



★ Grüne Stadt-Logistik
Bern



★ Stiftung Terra Vecchia
Worb



Erschwingliches Wohnen

Erschwingliches Wohnen
Breitenrain Bern



★ Erschwingliches Wohnen
Ostermundigen



★ Generationenwohnen
Stiftung Antioch Biel-Bienne



★ Generationenwohnen
Ersigen



★ Blaues Kreuz Graubünden
Cazis



Wohnen, Beschäftigung, Schule

Stiftung Töpferhaus
Suhr



Nathalie Stiftung
Gümligen



Nathalie Stiftung
Gümligen



Stiftung Orte zum Leben
Oberentfelden



LadenBistro
Biel-Bienne



Stiftung Aarhus
Gümligen



Stiftung Aarhus
Gümligen



Hier geht es zur Projektübersicht



www.impact-immobilien.ch/projekte

★ Projekte in Planung oder im Bau

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



KONTAKT

Impact Immobilien AG
Taubenstrasse 8
Postfach
3001 Bern

Daniel Kusio, Geschäftsführer
daniel.kusio@impact-immobilien.ch
Tel. 031 311 62 40

www.impact-immobilien.ch

