

# Geschäftsbericht 2020/21



# 01 – Inhalt



| THEMA                                                                     | SEITE     |
|---------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 01 – Inhalt                                                               | 2         |
| 02 – Unternehmensportrait                                                 | 3         |
| 03 – Jahresbericht                                                        | 4         |
| 04 – Immobilien mit sozialem Nutzen                                       | 6         |
| 05 – Sozialer und ökologischer Impact von Immobilien                      | 8         |
| 06 – Impact Investing für Stiftungen                                      | 10        |
| <b>07 – Nachhaltiger Strom aus Photovoltaik</b>                           | <b>12</b> |
| 08 – BETAX – Mobilität für Menschen mit Einschränkungen                   | 14        |
| <b>09 – Eröffnung «Haus für Menschen» der Stiftung Töpferhaus in Suhr</b> | <b>16</b> |
| <b>10 – Bezug Neubau Nathalie Stiftung in Gümligen</b>                    | <b>18</b> |
| 11 – Fertigstellung SILBERGARTEN in Derendingen                           | 19        |
| 12 – Fertigstellung Ersatzneubau Ziegelhöfen für Mobile Basel             | 20        |
| 13 – Fertigstellung Umbau für Stiftung Schmelzi in Grenchen               | 21        |
| <b>14 – Baustart Stiftung Orte zum Leben in Oberentfelden</b>             | <b>22</b> |
| 15 – Neuer Kindergarten Stiftung Aarhus in Gümligen                       | 23        |
| 16 – Unternehmensstrategie                                                | 24        |
| 17 – Corporate Governance                                                 | 25        |
| 18 – Verwaltungsrat und Geschäftsführung                                  | 26        |
| Kontakt                                                                   | 28        |

## Impressum:

**Texte, Konzept, Redaktion:** Impact Immobilien AG **Gestaltung:** business4you AG **Bilder:** Die Bilder stammen von der Impact Immobilien AG, Christian Pfammatter, Christoph Grünig, Remo Neuhaus, Martin Baur, Swiss Solar City AG, Stiftung Töpferhaus, Renggli AG und Halter AG.



## 02 – Unternehmensportrait

**Die Impact Immobilien AG investiert in Immobilien für Sozialinstitutionen und schafft erschwinglichen Wohn-, Arbeits- und Lebensraum für sozial schwächere 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 einen zuverlässigen und erfahrenen Partner mit Immobilienkompetenz, der sozial und langfristig ausgerichtet ist.

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

### Neues «Haus für Menschen» der Stiftung Töpferhaus in Suhr

Die Stiftung Töpferhaus unterstützt seit 1981 Menschen mit einer psychischen Beeinträchtigung. Die rund 220 Klientinnen und Klienten werden mit Arbeits- und Wohnangeboten, zwei Tagesstätten und Job Coaching von 65 Mitarbeitenden in ihrer beruflichen und sozialen Integration begleitet.

Auf der Titelseite des Geschäftsberichtes ist das von Leire Nicole Waidmann im «Happy Painting» Stil gemalte Bild vom neuen Haus für Menschen in Suhr abgebildet. Leire ist 33 Jahre alt und seit sieben Jahren eine engagierte Besucherin im Kreativatelier der Stiftung Töpferhaus. Das in realistischem Stil gemalte Bild nebenan stammt von Adrian Merz. Er ist 63 Jahre alt und geht seit zehn Jahren regelmässig ins Atelier in Aarau.

Beide finden in der künstlerischen Tätigkeit eine sinnvolle Beschäftigung, bei der sie ihre Kreativität ausleben können. Das Atelier der Stiftung Töpferhaus gibt ihnen, wie sie selber sagen, Struktur, Stabilität und Selbstvertrauen. Wer sich für den Erwerb von Bildern der beiden Künstler interessiert, kann sich bei der Stiftung Töpferhaus melden.



# 03 – Jahresbericht

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir sind letzten Juli mitten in der weltweiten Covid-19 Pandemie in unser Geschäftsjahr 2020/21 gestartet, zwar zuversichtlich, aber doch mit viel Respekt vor den zahlreichen Herausforderungen und einer ordentlichen Portion Unsicherheit, was uns in den nächsten zwölf Monaten so alles bevorsteht. Umso erfreulicher ist es, dass wir Ihnen ein Jahr später von vier termingerecht fertiggestellten Neubauten, einer bedeutenden Kapitalerhöhung über CHF 19.85 Millionen und dem bisher erfolgreichsten Geschäftsjahr der Impact Immobilien AG berichten dürfen.

## Vier Neubauprojekte erfolgreich fertiggestellt

Glücklicherweise war die Baubranche von den pandemiebedingten Einschränkungen nicht oder nur am Rande betroffen, so dass alle laufenden Bauprojekte wie geplant fortgeführt werden konnten. Das Internat und die Schule für die Nathalie Stiftung in Gümligen

und das «Haus für Menschen» der Stiftung Töpferhaus in Suhr wurden bereits im Juli 2021 bezogen, ebenso wie die Arztpraxis im SILBERGARTEN in Derendingen. Ab August 2021 waren die hindernisfreien und erschwinglichen Wohnungen bereit, wie auch der Ersatzneubau in den Ziegelhöfen für Mobile Basel. Entsprechend deutlich werden im neuen Geschäftsjahr die Mieteinnahmen ansteigen.

## Partnerschaftliche Zusammenarbeit und gelebte Solidarität

Unsere Zielsetzung, mehr Wohn-, Arbeits- und Lebensraum für sozial schwächere Menschen in der Schweiz zu schaffen, haben wir mit den fertiggestellten Neubauprojekten im letzten Geschäftsjahr erfolgreich umgesetzt. Dank dem Design-to-Cost-Vorgehen und mit professioneller Unterstützung unserer Partner wurden auch die Baukosten eingehalten und teilweise

# Gelebte Solidarität



2020

**20. August**  
Generalversammlung und Besichtigung Neubau Stiftung Aarhus in Gümligen

**16. September**  
Aufrichtfest Neubau Nathalie Stiftung mit Zauberer Siderato

**15. Oktober**  
Kapitalerhöhung über CHF 19.85 Millionen

**22. Dezember**  
Verurkundung Kaufvertrag Liegenschaft für Genossenschaft Betax Bern

2021

**31. Januar**  
Dachsanierung LadenBistro Biel

**1. Februar**  
Vermarktungsstart der 23 alters- und behindertengerechten Wohnungen im SILBERGARTEN in Derendingen



Marc Baumann  
VR-Präsident



Daniel Kusio  
Geschäftsführer

sogar unterschritten. Für uns aber noch wichtiger war, dass sich die Impact Immobilien AG gerade in einer Krise als verllässlicher und sozialer Partner beweisen konnte. Deshalb war die Gewährung von Mieterlassen und Stundungen keine juristische Frage, sondern ein Gebot der Stunde und ein Zeichen gelebter Solidarität. Dies ist auch im Sinn unserer langfristig und sozial engagierten Aktionärinnen und Aktionäre, denen wir an dieser Stelle einmal mehr für die Unterstützung im Rahmen der Kapitalerhöhung im Herbst 2020 danken.

### Spannende Projekte in Verhandlung und Prüfung

Anfang Mai 2021 konnte endlich auch mit dem Bau für die Stiftung Orte zum Leben in Oberentfelden gestartet werden. Bei zahlreichen Projekten sind wir aktuell in Verhandlungen oder warten die Ergebnisse von weiteren Abklärungen resp. Entscheide von Behörden ab. Zudem haben wir im letzten Geschäftsjahr

das operative Team ausgebaut und verstärkt. Dies hat uns auch erlaubt, eine Stiftung im Bereich Alterspflege bei der Planung einer neuen Überbauung nach dem Design-to-Cost-Ansatz zu beraten, verbunden mit der Absicht, das umfangreiche Neubauprojekt in der nächsten Phase zu finanzieren.

Wir sind sehr erfreut über die äusserst positive Entwicklung der Impact Immobilien AG und danken all unseren Partnern für die gute Zusammenarbeit und die gegenseitige Wertschätzung.

Marc Baumann  
Präsident des Verwaltungsrates

Daniel Kusio  
Geschäftsführer



**12. März**  
Baugesuch neuer Kindergarten  
Stiftung Aarhus



**1. April**  
Bezug neue und umgebaute Wohnungen in Grenchen durch die Generalmieterin Stiftung Schmelzi



**3. Mai**  
Baustart in Oberentfelden für die Stiftung Orte zum Leben



**30. Juni**  
Fertigstellung der Neubauprojekte für die Nathalie Stiftung in Gümligen und die Stiftung Töpferhaus in Suhr sowie Eröffnung der Arztpraxis im SILBERGARTEN in Derendingen. Der Neubau für Mobile Basel in den Ziegelhöfen wird im August 2021 bezogen.



# 04 – Immobilien mit sozialem Nutzen



## LadenBistro Biel-Bienne

Inklusion von Menschen mit kognitiver Einschränkung und sozial schwächeren Menschen, Jakob Rosius-Strasse 12, Biel-Bienne  
Mieterin ist der Verein LadenBistro Biel-Bienne  
[www.ladenbistro.ch](http://www.ladenbistro.ch)  
Mitmieterin ist Casa Nostra Biel-Bienne  
[www.casanostra-biel.ch](http://www.casanostra-biel.ch)



## Mobile Basel im Gundeli-Quartier

Betreutes und begleitetes Wohnen  
Dornacherstrasse 146 in Basel  
Generalmieterin ist Mobile Basel  
[www.mobilebasel.ch](http://www.mobilebasel.ch)



## BeWoPlus Bern im Mattenhof-Quartier

Betreutes und begleitetes Wohnen  
Zieglerstrasse 34 in Bern  
Generalmieterin ist BeWo Plus Bern  
[www.bewoplus.ch](http://www.bewoplus.ch)



## Nathalie Stiftung in Wattenwil/BE

Wohnheim für Menschen mit Autismus  
Mettleneggstrasse in Wattenwil/BE  
Generalmieterin ist die Nathalie Stiftung  
[www.nathaliestiftung.ch](http://www.nathaliestiftung.ch)



## BeWoPlus Bern im Breitenrain-Quartier

Inklusion und Wohncoaching  
Waffenweg 21 in Bern  
Generalmieterin ist BeWo Plus Bern  
[www.bewoplus.ch](http://www.bewoplus.ch)



## Pflegewohngruppe Römerstein in Holziken

Pflege mit Herz  
Hauptstrasse 8a bis 8c in Holziken  
Mieter sind die Pflegewohngruppe Römerstein und Drittmieten  
[www.roemerstein.org](http://www.roemerstein.org)



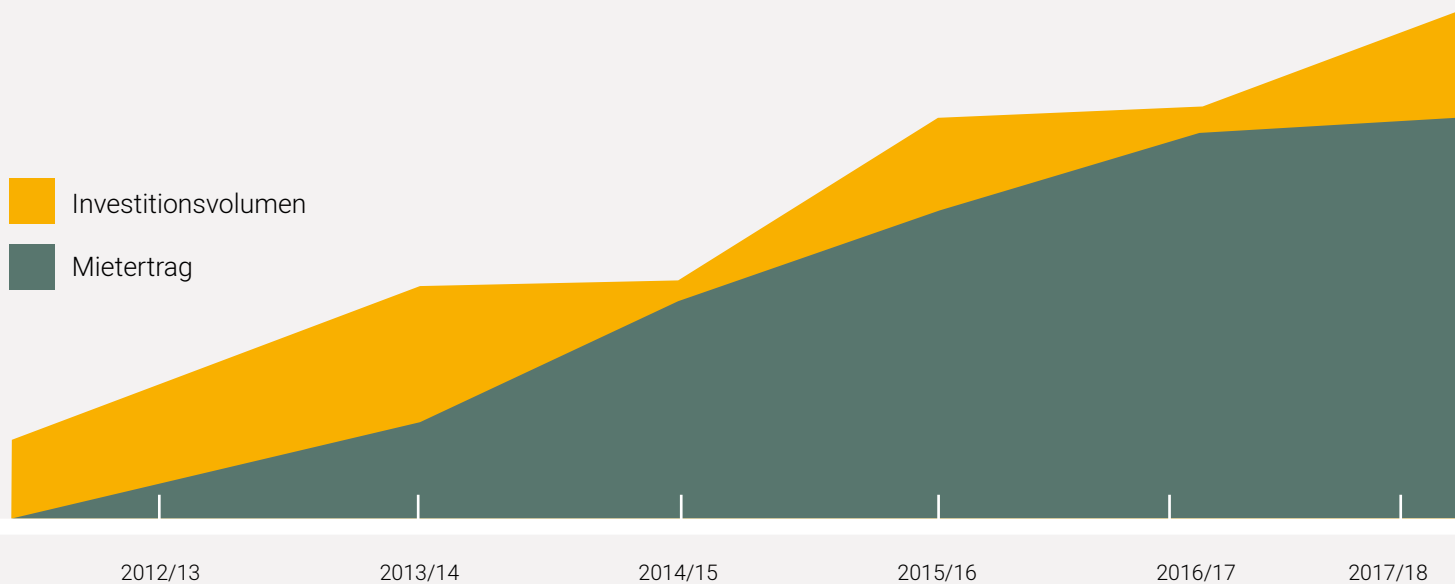
## Stiftung Siloah in Gümligen

Ärztelhaus der Stiftung Siloah  
Worbstrasse 312 in Gümligen  
Generalmieterin ist die Stiftung Siloah  
[www.siloah.ch](http://www.siloah.ch)

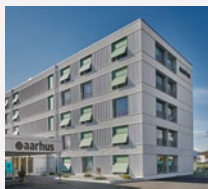


## Doppelpunkt AG in Kolliken

Betriebsgebäude für ein Sozialunternehmen und Arbeitsintegration  
Obere Bahnstrasse 3 in Kolliken  
Generalmieterin ist die Doppelpunkt AG  
[www.doppelpunkt-ag.ch](http://www.doppelpunkt-ag.ch)







### Stiftung Aarhus in Gümligen

Wohnen und Beschäftigung für Menschen mit einer Körper- und Mehrfachbehinderung  
Generalmieterin ist die Stiftung Aarhus  
[www.aarhus.ch](http://www.aarhus.ch)



### Stiftung Töpferhaus in Suhr

Studios und Produktionsfläche für Menschen mit psychischen Einschränkungen  
Bezug ab Juli 2021  
Generalmieterin ist die Stiftung Töpferhaus  
[www.toepferhaus.ch](http://www.toepferhaus.ch)



### Geras Pflegehotel AG in Sutz-Lattrigen

Pflegeheimplätze und Pflegestudios für Akut- und Übergangspflegen  
Pflegewohnungen mit interner Spitex  
Generalmieterin ist die Geras Pflegehotel AG  
[www.geras-pflegehotel.ch](http://www.geras-pflegehotel.ch)



### Nathalie Stiftung in Gümligen

Heilpädagogische Schule und Internat für Kinder und Jugendliche mit Autismus Spektrum Störungen  
Bezug ab Juli 2021  
Generalmieterin ist die Nathalie Stiftung  
[www.nathaliestiftung.ch](http://www.nathaliestiftung.ch)



### Stiftung Schmelzi in Grenchen

Wohnbegleitung für Menschen mit psychischen Einschränkungen  
Generalmieterin ist die Stiftung Schmelzi in Grenchen  
[www.schmelzi.ch](http://www.schmelzi.ch)



### SILBERGARTEN in Derendingen

23 hindernisfreie, altersgerechte und erschwingliche Wohnungen mit Arztpraxis und Gewerbe  
Bezug ab Juli 2021  
[www.silbergarten.ch](http://www.silbergarten.ch)



### BETAX Genossenschaft in Bern

Mobilität für Menschen mit Einschränkungen  
Generalmieterin ist BETAX Bern  
[www.betax.ch](http://www.betax.ch)



### Mobile Basel Ziegelhöfen

Betreutes Wohnen und Wohncoaching  
In den Ziegelhöfen in Basel  
Bezug Ersatzneubau ab August 2021  
Generalmieterin ist Mobile Basel  
[www.mobilebasel.ch](http://www.mobilebasel.ch)



### Stiftung Orte zum Leben in Oberentfelden

Wohnen und Beschäftigung für Menschen mit Beeinträchtigungen  
Generalmieterin ist die Stiftung Orte zum Leben  
Im Bau – geplanter Bezug Juli 2022  
[www.ozl.ch](http://www.ozl.ch)



### Stiftung Aarhus in Gümligen

Neuer Kindergarten  
Im Bau – geplanter Bezug Herbst 2021  
[www.aarhus.ch](http://www.aarhus.ch)

# 05 – Sozialer und ökologischer Impact von Immobilien

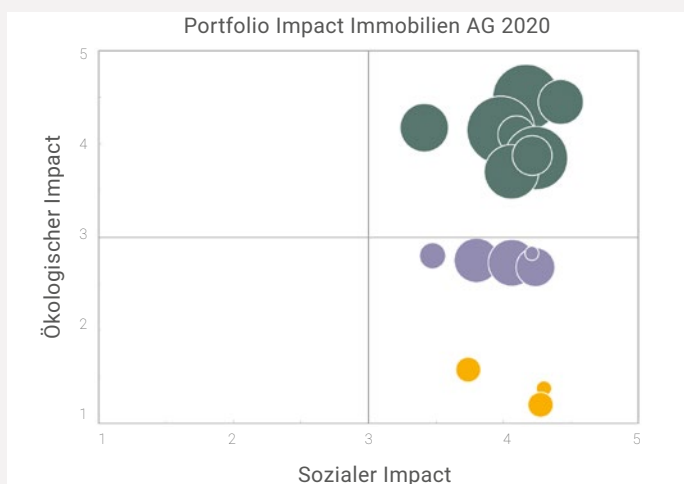
## Impact Immobilien Scoring®

Die Impact Immobilien AG hat für die Messung der sozialen und ökologischen Wirkung ihres Immobilienportfolios ein eigenes Impact Immobilien Scoring® entwickelt (vgl. Grafik unten).

### Wohn-, Arbeits- und Lebensraum für sozial schwächere Menschen

Eines der wesentlichen Ziele der Impact Immobilien AG ist es, gezielt Wohn-, Arbeits- und Lebensraum für sozial schwächere Menschen in der Schweiz zu schaffen. Dabei stehen vier besonders vulnerable Gruppen im Fokus: Personen mit niedrigem Einkommen, Personen mit psychischen Einschränkungen, Personen mit körperlich und/oder kognitiven Einschränkungen und ältere Menschen. Neben Sozialinstitutionen, die für eine entsprechende Unterstützung und Betreuung sorgen, sind die soziale Inklusion und gelebte Durchmischung für diese Menschen von grosser Bedeutung. Unsere Immobilien erfüllen die spezifischen Bedürfnisse benachteiligter Gruppen, indem Gebäude für Menschen mit einer körperlichen Einschränkung hindernisfrei und für ältere Menschen speziell altersgerecht gebaut sind.

### Impact Immobilien Scoring®



## Wirtschaftliche Inklusion

Gesellschaftliche und wirtschaftliche Inklusion gehören zusammen. Die Impact Immobilien AG investiert deshalb bewusst in Immobilienprojekte, die benachteiligten Menschen Zugang zu Bildung ermöglichen oder sie im Rahmen eines Arbeits- oder Beschäftigungsangebotes in den ersten oder zweiten Arbeitsmarkt integrieren. Beispiele sind die Sozialfirma Doppelpunkt in Kölleken, die Genossenschaft Betax in Bern, das neue Haus für Menschen der Stiftung Töpferhaus in Suhr, das LadenBistro in Biel und die neue Schule mit Internat der Nathalie Stiftung in Gümligen.

## Erschwinglichkeit dank Design-to-Cost

Finanziell tragbare Mieten sind eine wichtige Voraussetzung für den sozialen Nutzen von Immobilien. Die Erschwinglichkeit ist für die Bewohnerinnen und Bewohner sowie für soziale Institutionen absolut zentral, denn die Entschädigung ist meistens kantonal festgelegt resp. limitiert. Besonders bei Neubauprojekten ist es wichtig, dass nach dem Design-to-Cost-Ansatz entwickelt und ein vorgegebener Kostenrahmen eingehalten wird.

«Unser sozialer und ökologischer Impact ist konkret messbar und kann gezielt gesteuert und vergrössert werden.»

Quelle: Eigene Darstellung Impact Immobilien Portfolio 2020



### Ökologischer Impact von Immobilien

Für die Impact Immobilien AG sind neben der konkreten sozialen Wirkung ihrer Liegenschaften auch deren ökologische Auswirkungen von zunehmender Bedeutung. In der Schweiz sind Gebäude für mehr als ein Viertel (26.7%) des gesamten CO<sub>2</sub>-Ausstosses verantwortlich. Bis im Jahr 2050 soll die Zielvorgabe von null CO<sub>2</sub>-Emissionen erreicht werden.

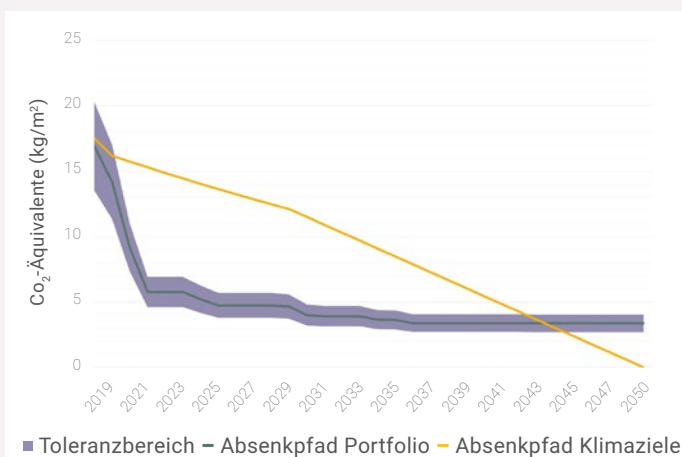
### Erneuerbare Energie und CO<sub>2</sub>-Emissionen

Da sich das Immobilienportfolio der Impact Immobilien AG im Aufbau befindet und für die zahlreichen Neubauprojekte noch keine historischen Angaben zum Energieverbrauch vorliegen, wurden die CO<sub>2</sub>-Emissionen pro Liegenschaft mit dem CO<sub>2</sub>-Rechner von WüestPartner ermittelt. Mit dem Ersatz fossiler Energieträger und der Sanierung von Fassaden, Dächern, Kellerdecken, Fenstern und Lüftungen können auch ältere Gebäude ökologischer werden.

### Das Immobilien-Portfolio der Impact Immobilien AG auf dem CO<sub>2</sub>-Absenkpfad

Das Ergebnis dieser CO<sub>2</sub>-Äquivalenzberechnung für jede Liegenschaft und das gesamte Portfolio zeigt, dass aktuell rund 40% des gesamten CO<sub>2</sub>-Ausstosses durch die einzige Ölheizung im Portfolio in Wattenwil verursacht wird. Im Durchschnitt liegt der aktuelle CO<sub>2</sub>-Ausstoss des Portfolios mit 17 Kilogramm pro Quadratmeter Energiebezugsfläche (kg/m<sup>2</sup>) leicht unter dem Schweizer Durchschnittswert von 17.5 kg/m<sup>2</sup>. Dank Sanierungsmassnahmen und mit der Fertigstellung der aktuellen Neubauprojekte reduziert sich der CO<sub>2</sub>-Ausstoss auf 5.8 kg/m<sup>2</sup> per Ende 2021. Obwohl sich die Energiebezugsfläche im Portfolio von 16'400 m<sup>2</sup> auf 38'880 m<sup>2</sup> mehr als verdoppelt, halbiert sich der CO<sub>2</sub>-Gesamtausstoss von 277'000 kg auf 131'000 kg.

Absenkpfad Portfolio und Zielpfad  
Klimaabkommen



«Immobilien machen 26.7% der CO<sub>2</sub>-Emissionen in der Schweiz aus. Die Impact Immobilien AG senkt den CO<sub>2</sub>-Ausstoss sehr deutlich unter die angestrebten Zielwerte.»

Quelle: Berechnung von Wüest Partner für das Portfolio der Impact Immobilien AG (2020/21)

## 06 – Impact Investing für Stiftungen

Dr. iur. Siegfried Breitling  
Präsident der Jacques und  
Gloria Gossweiler Stiftung



**Im Interview erklären Dr. iur. Siegfried Breitling, Präsident der Jacques und Gloria Gossweiler Stiftung, und Marc Baumann, VR-Präsident der Impact Immobilien AG, weshalb Impact Investitionen besonders für gemeinnützige Stiftungen sinnvoll sind und welche Ziele damit erreicht werden.**

Was sind die Ziele der Jacques und Gloria Gossweiler Stiftung?

**Siegfried Breitling:** Die Jacques und Gloria Gossweiler Stiftung ist eine gemeinnützige Vergabestiftung. Sie fördert auf medizinischem Gebiet Wissenschaft und Forschung, Bildung und Erziehung sowie ein auf nachhaltige Entwicklung ausgerichtetes Unternehmertum. Wir haben die Stiftungstätigkeit nach den Nachhaltigkeitszielen der Vereinten Nationen ausgerichtet.

Was hat Ihre Stiftung dazu bewogen, sich als Gründungsaktionärin bei der Impact Immobilien AG zu engagieren?

**Siegfried Breitling:** Die Impact Immobilien AG passt sehr gut zu dieser Ausrichtung. Sie überzeugte durch ein innovatives Konzept und eine erfolgversprechende

«Ein Impact Investment ist eine Investition, die neben einer finanziellen Rendite auch eine messbare, positive Auswirkung auf die Gesellschaft und die Umwelt erzielt.»

Strategie in einem Nischenmarkt. Immobilien für soziale Institutionen und für benachteiligte Menschen haben einen nachvollziehbaren sozialen Nutzen und sie gewähren langfristige und stabile Erträge. Sie sind deshalb ein gutes Beispiel für sogenannte Mission Related Investments.

Können Sie den Begriff «Mission Related Investments» erläutern?

**Marc Baumann:** Mission Related Investments sind Anlagen, die sich mit dem Zweck und den Werten einer gemeinnützigen Stiftung vereinbaren lassen. Das kann beispielsweise bedeuten, dass man Ausschlusskriterien für Anlagen festlegt und so sicherstellt, dass diese dem gemeinnützigen Zweck nicht zuwiderlaufen. Eine Organisation, die sich für Suchtprävention engagiert, vermeidet zum Beispiel Anlagen, die Suchtverhalten fördern können. Darüber hinaus kann eine gemeinnützige Organisation auch versuchen, mit Impact Anlagen bestimmte Ziele aktiv zu fördern. Die Impact Immobilien AG ist ein gutes Beispiel für eine aktive Förderung von sozialen Zielen.

Wie können soziale Ziele mit Investitionen wie in die Impact Immobilien AG aktiv gefördert werden?

**Siegfried Breitling:** Die Impact Immobilien AG setzt die sozialen Ziele unseres Erachtens sehr zielgerichtet um. Sie misst die soziale Nutzung der Immobilien mit einer eigenen innovativen Methode und kommuniziert die sozialen Aspekte gut nach aussen. Der soziale Nutzen ergibt sich bei der Impact Immobilien AG

# Interview

Marc Baumann  
VR-Präsident der  
Impact Immobilien AG



unmittelbar aus der Nutzung der Gebäude. Diese dienen sozialen Institutionen als Betriebsgebäude oder gewähren sozial schwächeren Menschen bezahlbaren Wohnraum. Uns gefällt zudem die Nähe der Anlagen. Die Generalversammlungen der Impact Immobilien AG finden meist bei einer sozialen Institution statt, die Mieterin der Impact Immobilien AG ist. Dadurch erhält man einen Einblick in die Tätigkeiten dieser sozialen Institution. So waren etwa die Besuche von Wohnheimen für Menschen mit Autismus-Spektrum-Störungen oder für Menschen mit psychischen oder physischen Einschränkungen sehr beeindruckend und haben einen Einblick in eine herausfordernde Arbeit gegeben.

Können Sie etwas zu den finanziellen Aspekten von Impact Investitionen sagen?

**Marc Baumann:** Finanziell steht für gemeinnützige Vergabestiftungen eine stabile Ausschüttungsrendite im Vordergrund. Die Ausschüttungsrendite der Impact Immobilien AG beträgt gegen 3% pro Jahr. Die Aufwertungsgewinne, die zu diesen Erträgen hinzukom-

men, sind für uns zwar willkommen, aber weniger entscheidend. Ich bin der Ansicht, dass man Aufwertungsgewinne angesichts der tiefen Zinsen nicht überbewerten sollte. Im Quervergleich können wir sagen, dass der finanzielle Ertrag der Impact Immobilien AG mit anderen Immobilienmarktanlagen absolut standhält. Die fehlende Börsenkotierung hat zudem den angenehmen Nebeneffekt, dass die Aktien fast auf dem Netto-Vermögenswert handeln und keine oder sehr kleine Agios bezahlt werden müssen. Bei börsenkotierten Immobilienanlagen liegen die Agios deutlich höher, aktuell teilweise bei 30% und mehr.

Wie passt die Impact Immobilien AG in den Portfolio-kontext der Stiftung?

**Siegfried Breitling:** Wir führen die Impact Immobilien AG in der Immobilienquote. Das Anlagereglement ermöglicht der Stiftung, auch Investitionen in nicht kotierte Anlagen zu tätigen. Wir erachten solche Anlagen als wichtige und stabilisierende Ergänzung eines ansonsten börsenkotierten Portfolios. Die Stabilität ergibt sich aus der geringeren Schwankungsbreite im Vergleich zu börsenkotierten Anlagen. Private Anlagen sind deshalb eine gute Beimischung im Portfoliokontext. Gemeinnützige Stiftungen sind aufgrund ihrer langfristigen Ausrichtung, der guten Planbarkeit und ihrem langen Anlagehorizont ideale Kandidaten für Impact Investitionen, die eine langfristige Perspektive voraussetzen. Die regelmässige Ausschüttung von Erträgen ist ein weiterer wichtiger Faktor, da er zur Finanzierung der Vergabungen beiträgt. Wir stehen deshalb Investitionen wie derjenigen in die Impact Immobilien AG sehr positiv gegenüber.



# 07 – Nachhaltiger Strom aus Photovoltaik

## Photovoltaikanlagen auf Liegenschaften der Impact Immobilien AG

Die Impact Immobilien AG sieht Photovoltaikanlagen auf Flachdächern ihrer Liegenschaften als wichtigen Beitrag für eine nachhaltige, CO<sub>2</sub>-freie Stromerzeugung. Im Portfolio der Impact Immobilien AG wurden denn auch bereits auf zahlreichen Flachdächern von Neubauten Photovoltaikanlagen installiert. Beim Ersatzneubau in den Ziegelhöfen für Mobile Basel und im Haus für Menschen der Stiftung Töpferhaus in Suhr sind die Solaranlagen ein Bestandteil der Baukosten und entsprechend von der Impact Immobilien AG finanziert.

## Contracting von Photovoltaikanlagen

Photovoltaikanlagen können aber auch von einem sogenannten Contractor geplant, installiert und finanziert werden. So hat auf dem Dach des Neubaus der Stiftung Aarhus der Energieverbund Siloah (EVS) eine neue Photovoltaikanlage auf eigene Rechnung installiert und stellt den nachhaltig produzierten Strom nicht nur der Stiftung Aarhus, sondern gleich mehreren Mietern auf dem Siloah-Areal zur Verfügung. So bezieht auch der Neubau für die Nathalie Stiftung in Gümligen ohne eigene Anlage auf dem Dach nachhaltigen Solarstrom aus dem Zusammenschluss zum

Eigenverbrauch (ZEV) des EVS und darüber hinaus auch Fernwärme vom EVS, die bereits während des Baus für die Austrocknung genutzt wurde.

## PV-Contracting mit Swiss Solar City in Derendingen

Wie in Gümligen hat die Impact Immobilien AG im Projekt SILBERGARTEN nicht selber in eine Photovoltaikanlage investiert, sondern mit einem Contracting-Dienstleister zusammengearbeitet. In Derendingen hat Swiss Solar City eine Solaranlage geplant, installiert und finanziert, welche die Bedürfnisse und Anforderungen der gewerblichen Mieter (Arztpraxis und Denner) erfüllt und gleichzeitig günstigen und nachhaltigen Strom für die 23 Wohnungen liefert. Die Mieterinnen und Mieter profitieren dabei vom hohen Eigenverbrauch, welcher u.a. durch die Kühlaggregate der gewerblichen Nutzer erreicht wird. Abgerechnet wird der Verbrauch selbstverständlich individuell und transparent im Rahmen eines ZEVs.

## Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV)

Im Zusammenhang mit Photovoltaikanlagen wird häufig der Begriff «Zusammenschluss zum Eigenverbrauch» (ZEV) genannt. Michael Hohn, VR-Präsident von Swiss Solar City, erklärt, wie ein ZEV funktioniert und welche Vorteile sich bei einem ZEV ergeben.



Stiftung Aarhus, Gümligen (ZEV Energieverbund Siloah)



Mobile Basel, Ziegelhöfen, Basel

«Der ökologische und preisliche Vorteil für die Mieter in einem ZEV erhöht die Attraktivität und somit den Wert einer Liegenschaft.»

Michael Hohn  
VR-Präsident Swiss Solar City



#### Wie funktioniert ein ZEV?

Ein Gebäude mit einer Photovoltaikanlage – meistens auf dem Dach, aber auch integriert in der Fassade – kann die so produzierte Solarenergie mehreren Stromnutzern zur Verfügung stellen. Dafür wird ein Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV) gegründet, wobei ein ZEV auch aus mehreren, miteinander verbundenen Liegenschaften bestehen kann. Der vom ZEV produzierte Solarstrom soll möglichst im Gebäude resp. in den angeschlossenen Liegenschaften selbst verbraucht werden. Die überschüssige Energie wird ins Netz abgegeben resp. zusätzlich benötigter Strom wird gemeinsam vom Netz bezogen.

#### Welche Vorteile bringt ein ZEV?

Zunächst ist der selbst produzierte Strom ökologisch, CO<sub>2</sub>-frei und günstiger als Strom aus dem Netz. Weil der ZEV den Netzstrom gemeinsam bezieht und als ein einziger Verbraucher gegenüber dem Netzbetreiber auftritt und Netzgebühren und Abgaben auf selbst produziertem Strom entfallen, führt dies oft zu deutlich tieferen Strompreisen für alle Bezüger. Ein Zusammenschluss ist bei völlig unterschiedlichen Verbrauchsverhalten möglich und rechnet sich besonders bei einem grösseren Eigenverbrauch.

#### Swiss Solar City ([www.swiss-solar-city.ch](http://www.swiss-solar-city.ch))

Swiss Solar City plant und baut Solarkraftwerke und finanziert diese bei Bedarf. Die Firma besitzt und betreibt eines der grössten Photovoltaik-Anlagenportfolios der Schweiz und verfügt über eine ausgezeichnete Vernetzung mit professionellen Partnern in der Solarbranche sowie im Finanzsektor. Zu den Kunden gehören neben Industrie- und Gewerbebetrieben auch institutionelle Anleger wie Pensionskassen, Versicherungen und Immobilienfonds.



Stiftung Töpferhaus, Suhr



Silbergarten, Deredingen (ZEV)



# 08 – BETAX – Mobilität für Menschen mit Einschränkungen

## **BETAX ist unterwegs für Menschen, die dauerhaft oder vorübergehend in ihrer Mobilität eingeschränkt sind.**

Das Credo der BETAX ist, sich vollumfänglich für die Mobilität von Menschen einzusetzen, die sich nur mit Hilfsmitteln wie Rollstuhl, Rollatoren oder Krücken fortbewegen können. Als gemeinnützige Genossenschaft ermöglicht BETAX ihnen am sozialen Leben teilzunehmen, die Schule zu besuchen, zur Arbeit zu fahren oder Termine beim Arzt, der Physiotherapie oder im Spital wahrzunehmen. BETAX sorgt für Menschen mit Einschränkungen und gewährleistet einen sicheren Transport.

Mit der Impact Immobilien AG als sozialen und kompetenten Immobilien-Partner ist der Firmenstandort langfristig gesichert. Gemeinsam wird ein umweltfreundlicher Umbau und eine neue PV-Anlage geplant, um die Elektromobilitätsstrategie der BETAX umzusetzen.

## **Gut zu wissen – BETAX Bern**

- 80 engagierte Mitarbeitende und 38 Fahrzeuge
- 24/7 im Dienst für mobilitätseingeschränkte Menschen
- 200 Fahrten pro Tag ergeben 1'300'000 Kilometer pro Jahr



## Eckdaten

### **Nutzung:**

Betriebsstätte und Einsatzzentrale für die Beförderung von mobilitätseingeschränkten Menschen

### **Gebäude:**

Büro- und Gewerbebau mit Werkstatt, Garage und 17 Parkplätzen

### **Fläche:**

831 m<sup>2</sup>

### **Mieterin:**

Gemeinnützige Genossenschaft BETAX Bern



Mehr zur BETAX erfahren Sie hier  
[www.betax.ch](http://www.betax.ch)

# Interview

«Mobilität ist ein Grundbedürfnis und für Menschen mit Einschränkungen ganz besonders wichtig. Mich zusammen mit der BETAX tagtäglich dafür einzusetzen verschafft grosse Befriedigung.»

Jürg Stampfli  
Geschäftsführer BETAX



Für Menschen mit Behinderung sind Fahrdienste von grosser Bedeutung. Was ermöglichen Sie mit den Transporten alles?

Auch Menschen mit eingeschränkter Mobilität haben Anspruch auf bezahlbare Mobilität und Teilhabe am sozialen Leben, auf Ausbildung und Berufstätigkeit sowie auf medizinische Betreuung. Hier springen wir ein und ermöglichen ihnen eine möglichst selbstbestimmte Gestaltung ihrer Aktivitäten und erleichtern ihnen die Teilnahme am gesellschaftlichen Leben.

Wer bezahlt die Fahrten?

BETAX erhält keine Unterstützung von der öffentlichen Hand. Der Fahrgast übernimmt die Fahrkosten selbst und erhält je nach Fahrzweck einen Beitrag, z.B. von der Krankenkasse, Invalidenversicherung, Ergänzungsleistungen oder von der kantonalen Stiftung für Behindertentransporte. BETAX berät die Kundinnen und Kunden kostenlos über die Finanzierungsmöglichkeiten.

Worauf ist die BETAX besonders stolz?

BETAX ist eine Pionierin. 1984 haben sich Menschen dafür eingesetzt, dass auch Menschen mit einer Behinderung sich von A nach B bewegen können. Damals mussten diese Menschen, wenn sie z.B. von Bern nach Burgdorf wollten, mit dem Gepäckwagen der SBB Vorlieb nehmen. Seitdem hat sich vieles zum Positiven verändert. Auf die Gründerinnen und Grün-

der ist und bleibt BETAX stolz, aber auch auf das Vertrauen, das unzählige Spenderinnen und Spender, Sponsoren und Erblasser uns entgegenbringen.

Was macht Ihnen im Job als Geschäftsführer der BETAX am meisten Spass?

Die zahlreichen positiven Rückmeldungen unserer Kundinnen und Kunden – Privatpersonen, Spitäler, öffentliche Dienste, Seniorenresidenzen und viele mehr. Darüber hinaus bereitet mir das Engagement, der unermüdliche Einsatz und die Kompetenz der Mitarbeitenden grosse Freude. Last but not least: Humor und flache Hierarchien – alle wissen, was sie zu tun haben!

Sie sind Jurist von Beruf. Warum engagieren Sie sich als Geschäftsführer für die BETAX anstatt Karriere in einer Kanzlei zu machen?

Sich für benachteiligte Mitmenschen einsetzen, nur schon nach dieser Wertvorstellung zu leben, motiviert mich ungemein.

Was wünschen Sie sich für die Zukunft?

Dass wir uns vermehrt bewusst sind über die Schwierigkeiten und Herausforderungen, welchen Menschen mit einer eingeschränkten Mobilität tagtäglich gegenüberstehen. Erst mit diesem Bewusstsein können die Solidarität und Gleichstellung in finanzieller Hinsicht und mit Blick auf ein ausreichendes Angebot an professionellen Fahrdiensten verbessert werden.

Erfahren Sie mehr über die Vision der BETAX, was Jürg Stampfli an seinem Job liebt und spezielle Erlebnisse mit Kunden.



Hier geht es zum Beitrag  
in unserem Online-Magazin



# 09 – Bezug «Haus für Menschen» der Stiftung Töpferhaus in Suhr

## **Ein Haus für Menschen. Töpferhaus Suhr. Mitten im Quartier. Mitten im Leben.**

Die Stiftung Töpferhaus engagiert sich seit 40 Jahren für Menschen mit psychischen Beeinträchtigungen. Neben dem Jubiläum kann in diesem Sommer auch die Eröffnung des Neubaus in Suhr gefeiert werden. Mit dem Projekt «Töpferhaus Suhr – ein Haus für Menschen», eingebunden in die Quartierentwicklung der Gemeinde Suhr, eröffnen sich neue Möglichkeiten.

## **Ein Haus von Menschen in partnerschaftlicher Zusammenarbeit**

Bauen ist Teamwork. Am besten funktioniert es in partnerschaftlicher Zusammenarbeit, bei der jede und jeder seine jeweiligen Kompetenzen einbringt. In diesem Projekt hat dies besonders gut funktioniert. Die Stiftung Töpferhaus hat sich als zukünftige Nutzerin von Beginn an eingebracht. Neben Fachvertretern aus den Bereichen Wohnen und Arbeiten waren mit Stif-



Daniel Aeberhard, Geschäftsführer der Stiftung Töpferhaus, erklärt: «Wir können mit dem Neubau genügend Raum schaffen, unser Wohn- und Arbeitsangebot zukunftsgerichtet ausbauen, Klientinnen und Klienten in einem attraktiven Umfeld fördern und unsere Dienstleistungs- und Produktpalette erweitern. Für die Planung und Realisierung des Projekts haben wir in der Impact Immobilien AG eine ideale Partnerin gefunden: Sie ist Eigentümerin des neuen Gebäudes und wir als Töpferhaus Mieterin mit grossem Mitspracherecht.»

tungsratspräsidentin Franziska Zehnder (Architektin) und Geschäftsführer Daniel Aeberhard die Entscheidungsträger direkt im Projektteam, womit Entscheidungen kompetent und rasch getroffen werden konnten. Für die Planung und Realisierung wurde die Firma Halter AG als Totalunternehmerin beauftragt. Die Architektur kommt von Frei Architekten aus Aarau. Nach der Projektentwicklungsphase mit Matthias Wick von Halter Basel übernahm die Projektleitung Angelo Ballerini von Halter Zürich. In 32 offiziellen Bauherrensitzungen und unzähligen weiteren Besprechungen wurden all die notwendigen Planungs- und Umsetzungsarbeiten professionell koordiniert, so dass der Neubau im festgelegten Kostenrahmen und termingerecht fertiggestellt werden konnte.

Melanie Häfliger  
Bauleiterin Halter AG



### Als Frau in einer Männerwelt

Melanie Häfliger (34) arbeitet seit August 2016 als Bauleiterin bei der Firma Halter AG und war seit Baubeginn des Projektes in Suhr dabei. Zur Baubranche ist sie per Zufall gekommen. Nach dem 10. Schuljahr, einem Aufenthalt in der Westschweiz und dem Lehrabschluss als Hochbauzeichnerin in einem Architekturbüro, folgte die Ausbildung zur Technikerin HF Bauplanung. Sie hat ihren Job als Bauleiterin von der Pike auf gelernt und sie weiss sich in einer Männerwelt mit ihrer fachlichen und sozialen Kompetenz zu behaupten. Manchmal dauert es etwas, bis sie sich als Frau den Respekt verschaffen kann, sagt sie selbst. Aber ein freundschaftlicher Umgang und eine pragmatische, lösungsorientierte Arbeitsweise hilft, denn schliesslich sei sie auf das Fachkönnen aller angewiesen, damit der Bau gelinge.

### Ein Herzensprojekt und eine Bauleiterin mit viel Herzblut

Die Aufgaben als Bauleiterin sind anspruchsvoll und sehr vielseitig: Ausschreibungen tätigen, Offerten prüfen, mit Unternehmern verhandeln, Rechnungen kontrollieren, tägliche Runden drehen, Fragen klären, Probleme lösen, Arbeiten kontrollieren, Termine und Kosten im Griff haben, Sitzungen und Besprechungen mit allen Beteiligten, etc. Diese Vielfalt fasziniert Melanie Häfliger. Sie macht ihren Job denn auch mit viel Herzblut und hat sofort gemerkt, dass dieses Projekt speziell ist, weil der Neubau auch für die Stiftung Töpferhaus ein Herzensprojekt ist.

«Für das Töpferhaus ist der Neubau ein Herzensprojekt. Dieser Funke ist auch auf mich überggesprungen!»

### Es gibt keine Probleme, die sich nicht lösen lassen!

Eine positive Grundeinstellung ist als Bauleiterin nicht nur hilfreich, sondern quasi Voraussetzung. Immer wieder Probleme zu lösen gehört quasi zum Alltag auf einer Baustelle. Die Corona-Pandemie hatte glücklicherweise keine ernsthaften Auswirkungen auf den Baufortschritt. Trotzdem gab es kurzfristige Personalausfälle und ein besonderes Augenmerk lag auf der Durchsetzung der verschärften Hygienevorschriften. Mit noch mehr Flexibilität als sonst und gesundem Menschenverstand war auch dieses Problem lösbar. Sie kann wie alle anderen Beteiligten zu Recht stolz sein, dass trotz Covid-19 der Neubau pünktlich von der Stiftung Töpferhaus im Juli 2021 bezogen wurde.



Mehr zur Stiftung Töpferhaus, ihrem 40-jährigen Jubiläum und zum Beitrag über das Haus für Menschen erfahren Sie hier:  
<https://toepferhaus.ch/2021/02/09/happy-birthday-toepferhaus/>



# 10 – Bezug Neubau Nathalie Stiftung in Gümligen

## Termingerechte Übergabe des Internats und der Schule im Juni 2021

Der Neubau wurde von der Firma Halter AG Bern wie geplant fertiggestellt und im Verlauf vom Juni 2021 an die Nathalie Stiftung übergeben. Dass dies in einem durch Covid-19 doch etwas erschwerten Umfeld erfolgreich gelungen ist, ist der Kompetenz und Professionalität von Raphael Burkhalter (Projektentwicklung), Heinz Schmutz (Projektleitung),



Camille Ferndinger (Bauleitung), Marc Marti und seinem Team (Schweyer + Marti Architekten AG) sowie Marc Zürcher (Bauherrenbegleitung) zu verdanken. Wesentlich geholfen hat, dass die Nathalie Stiftung sich mit Manuela Dalle Carbonare als Direktorin und Christian Staub als Stiftungsratspräsidenten direkt im Projektteam engagiert hat und so pragmatische und rasche Entscheidungen getroffen werden konnten.

## Geringere Kosten dank Design-to-Cost

Bereits bei der Entwicklung des Projektes wurden die Kosten nach dem Design-to-Cost-Ansatz optimiert. Nun ist es auch während der Bauphase gelungen, das maximale Kostenbudget zu unterschreiten. Davon profitiert auch die Nathalie Stiftung über eine tiefere Miete.



## Der Neubau für Jugendliche und Kinder mit Autismus

Im neuen Schulhaus werden künftig neun Klassen unterrichtet, ergänzt um pädagogische und medizinische Therapien und die Beratungsstelle sowie einem neuen Therapiebad, das auch durch Externe genutzt werden kann. Im Internat wohnen künftig drei Gruppen mit je fünf Internatsplätzen, die an 365 Tagen im Jahr geöffnet sind.



Erfahren Sie mehr zur Nathalie Stiftung: [www.nathaliestiftung.ch](http://www.nathaliestiftung.ch)



# 11 – Bezug SILBERGARTEN in Derendingen

## Neue Arztpraxis startet im Juli 2021

Das Projekt «SILBERGARTEN» in Derendingen schreitet voran, so dass im Erdgeschoss von Haus B die Gemeinschaftspraxis mit Spezialisierung auf Altersmedizin von Regula Rüfenacht und ihrem Team ab Juli 2021 ihren Betrieb aufnehmen kann. Gleichzeitig wird im Erdgeschoss von Haus A zur Hauptstrasse hin ein Denner-Laden mit den Vorbereitungen für die Eröffnung beginnen.



## Nachhaltiger Strom von der eigenen Solaranlage

In Zusammenarbeit mit Swiss Solar City als Contracting-Partner werden die beiden Dächer für den Betrieb einer Photovoltaikanlage genutzt, die den ökologisch produzierten Solarstrom im Rahmen eines Zusammenschlusses zum Eigenverbrauch (ZEV) allen Mietern preiswert zur Verfügung stellt. Mehr zum Thema erfahren Sie im Geschäftsbericht auf den Seiten 12+13.

## Erfolgreiche Vermietung der hindernisfreien und erschwinglichen Wohnungen

Die Erstvermietung der 23 attraktiven, hindernisfreien und erschwinglichen 2.5 und 3.5 Zimmerwohnungen mitten im Zentrum von Derendingen durch Franziska Mayr-Oser verlief sehr erfolgreich. Die Wohnungen sind preiswert, haben einen praktischen Grundriss und verfügen alle über einen Balkon, eine Loggia oder Terrasse sowie ein Reduit mit eigener Waschmaschine/Tumbler.



## Selbstbestimmt Wohnen dank flexiblen Dienstleistungen

Auf Wunsch stehen Dienstleistungen der lokalen Spitex zur Verfügung und erlauben ein selbstbestimmtes und eigenständiges Wohnen, auch für ältere Menschen und solche mit Einschränkungen.

Hier geht es zur Homepage vom  
«SILBERGARTEN»  
[www.silbergarten.ch](http://www.silbergarten.ch)





# 12 – Fertigstellung Ersatzneubau Ziegelhöfen für Mobile Basel

## **Termingerechte Fertigstellung bis Ende Juli 2021**

Der Ersatzneubau für Mobile Basel in den Ziegelhöfen in Basel war gleich aus mehreren Gründen höchst anspruchsvoll: zwei direkt angebaute Nachbarliegenschaften, extrem enge Platzverhältnisse, zahlreiche Auflagen der Stadtbildkommission, strikte Kostenvorgaben und zu allem Überfluss auch noch Covid-19 Massnahmen. Dank der souveränen Projektleitung durch Annekathrin Schär von Halter AG Basel gelang

das Kunststück. Mobile Basel wird ab August 2021 in den Neubau einziehen und ein betreutes Wohnen für Frauen und ein geschlechtergemischtes Wohncoaching in den Ziegelhöfen anbieten.



«Das Zauberduo «Domenico» hat uns am Richtfest erfreut und verblüfft. Für uns von Mobile Basel sind auch die Impact Immobilien AG als Investorin und die Halter AG als Totalunternehmerin ein Zauberduo. Vor unseren Augen haben sie in kurzer Zeit ein neues Wohnhaus materialisiert, welches unserem Bedarf mehr als gerecht wird. Wir staunen und sagen von Herzen danke.»



**Monika Plüss**  
Mitarbeiterin Mobile Basel

# 13 – Fertigstellung Umbau für Stiftung Schmelzi in Grenchen

## Aus 12 Wohnungen wurden 18 Wohneinheiten für Wohnbegleitung

Das im April 2020 erworbene Mehrfamilienhaus in Grenchen mit ursprünglich 12 Wohnungen wurde wie geplant so umgebaut, dass die Stiftung Schmelzi neu insgesamt 18 Wohneinheiten für ein begleitetes Wohnen nutzen kann. Aus Rücksicht auf die bisherigen Mieter und mit Erhalt der Baubewilligung konnte ab Oktober 2020 mit dem Um- und Ausbau gestartet



werden. Die Arbeiten wurden termingerecht bis im März 2021 ausgeführt. Der Stiftung Schmelzi stehen nun je sechs 1.5, 2 und 3 Zimmerwohnungen sowie ein grosser Atelier- und Büroraum zur Verfügung.

## Stiftung Schmelzi neu als Generalmieterin

Die Stiftung Schmelzi hat sich noch während des Umbaus entschieden, alle 18 Wohnungen als Generalmieterin zu nutzen. Dies erlaubt ihr eine flexible Nutzung, abhängig von der individuellen Situation und den Bedürfnissen der Menschen mit einer psychischen Beeinträchtigung, die von der Stiftung Schmelzi in ihrem Alltag unterstützt werden. Die Wohnbegleitung ist eine kostengünstige Wohn- und Betreuungsform,



die den Übergang von Aufenthalt in einer Wohngruppe bis in die weitmögliche Selbstständigkeit stützen kann.

Erfahren Sie mehr zur Stiftung  
Schmelzi: [www.schmelzi.ch](http://www.schmelzi.ch)





# 14 – Baustart Stiftung Orte zum Leben in Oberentfelden

## Mehr Wohn- und Lebensraum für die Stiftung Orte zum Leben

Die Stiftung Orte zum Leben bietet für Menschen mit verschiedensten Beeinträchtigungen zahlreiche Arbeits-, Beschäftigungs-, Ausbildungs- und Wohnangebote und fördert damit die Inklusion. In Oberentfelden entsteht mit dem Neubau auf dem Land der Gemeinde, welches im Baurecht zur Verfügung gestellt wird, der zusätzlich benötigte Wohn- und Lebensraum für die Bewohnerinnen und Bewohner der Stiftung.

## Baubewilligung im März 2021 anstatt wie geplant im Juli 2020

Das Projekt für den Neubau, welcher in partnerschaftlicher Zusammenarbeit mit der Totalunternehmerin Halter AG und Frei Architekten nach dem Design-to-

Cost-Ansatz entwickelte wurde, lief zunächst wie geplant. Die Erteilung der definitiven Baubewilligung verzögerte sich allerdings, weil gegen eine kantonale Verfügung für den Bau eines besonderen Schutzraums erfolgreich Einsprache erhoben wurde.

## Baustart am 3. Mai 2021 – Bezug im Sommer 2022

Da die Planung des Projektes von allen Beteiligten mit viel Energie weiter vorangetrieben wurde, konnte trotzdem rasch mit dem Bau gestartet werden, so dass ein Bezug im Sommer 2022 realistisch ist.





# 15 – Baustart neuer Kindergarten Stiftung Aarhus in Gümligen

## Rundum zufrieden mit dem Neubau

Im März 2020 hat die Stiftung Aarhus den Neubau bezogen. Wie geplant sind für die Zeit der Sanierung der alten Schule nebenan zuerst die Kinder und Jugendlichen eingezogen. Wie gross deren Freude ist, konnten die Aktionärinnen und Aktionäre der Impact Immobilien AG bei einem Rundgang durch den Neubau anlässlich der Generalversammlung im August 2020 gleich persönlich miterleben. Im Herbst 2021 werden nun die Bewohnenden aus den Wohngruppen in Grosshöchstetten und in Muri b. Bern nach Gümligen umziehen.

## Mehr Platz für den Aarhus-Kindergarten dank einem neuen Erweiterungsbau

Gerade erst eingezogen und schon bestand neuer Bedarf nach zusätzlichen Räumen für die Kindergartenklassen. Auf der grosszügigen Landparzelle, welche der Impact Immobilien AG von der Burgergemeinde Bern im Baurecht zur Verfügung gestellt wird, fand sich rasch ein idealer Standort für den zweistöckigen Erweiterungsbau. Die Planung startete gemeinsam im

bewährten Team mit Renggli AG nach dem Design-to-Cost-Ansatz, da die neue kantonale Infrastrukturauschale pro Klasse massgebend ist. Die Baubewilligung wurde im Mai 2021 erteilt. Dank vorfabrizierten Holzbau-elementen sollte der Bau bis im Herbst 2021 fertig werden.

«Was für ein Glücksfall, gleich neben dem Schulheim innert weniger Monate in bewährter Kooperation mit der Impact Immobilien AG und Renggli AG einen Erweiterungsbau zu realisieren!»

Christa Marti  
Direktorin Stiftung Aarhus



Erfahren Sie mehr zur Stiftung  
Aarhus: [www.aarhus.ch](http://www.aarhus.ch)



# 16 – Unternehmensstrategie

## Investitionsstrategie und sozialer Nutzen

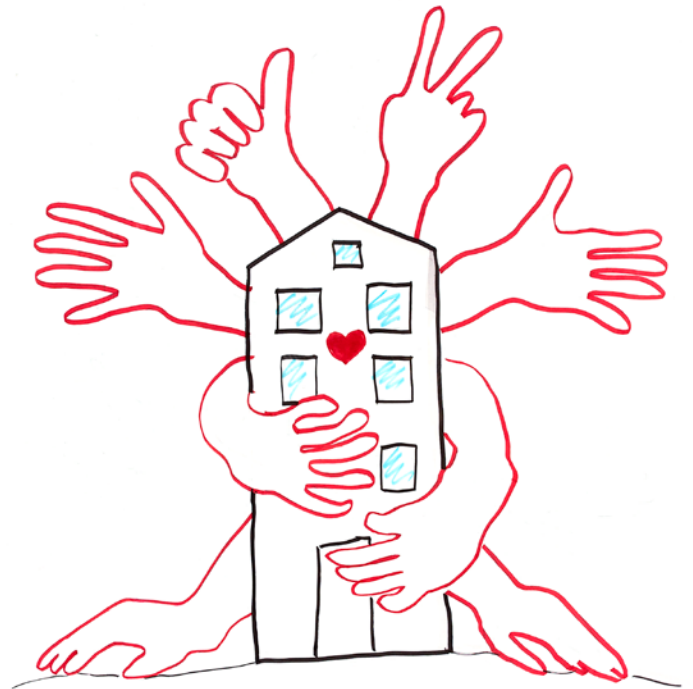
Die Impact Immobilien AG hat sich zum Ziel gesetzt, mehr bezahlbaren Wohn-, Arbeits- und Lebensraum für sozial schwächere Menschen bereitzustellen. Die Strategie der Impact Immobilien AG ist es, mit Immobilieninvestitionen einen sozialen Nutzen in der Schweiz zu schaffen. Die Impact Immobilien AG erwirbt 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.

## 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. Die Impact Immobilien AG spekuliert nicht mit Land und baut keine Eigentumswohnungen, um sie anschliessend mit einem einmaligen Gewinn zu verkaufen.



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

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

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 im Geschäftsbericht).

## Investitionsvolumen

In der aktuellen Aufbauphase beträgt das Investitionsvolumen in der Regel bis 30 Millionen Schweizer Franken pro Objekt resp. Projekt. Bei grösseren Projekten kann sich die Impact Immobilien AG als 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.

# 17 – 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 2021 über ein Aktienkapital von CHF 59'712'053.05. Es ist eingeteilt in 6'252'571 voll liberierte Namenaktien mit einem Nominalwert von je CHF 9.55. Die Generalversammlung der Impact Immobilien AG beschloss am 20. August 2020 eine Ausschüttung aus Kapitalreserven von CHF 0.30 pro Namenaktie resp. CHF 1'406'828.70. 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 2021 insgesamt 123 Aktionärinnen und Aktionäre, davon 17 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, Nutzniesser oder Nominee, wer im Aktienbuch eingetragen ist. Der Eintrag eines Erwerbers im Aktienbuch bedarf der Genehmigung durch den Verwaltungsrat. Aufgrund des Immobiliengeschäfts der Gesellschaft behält sich die Gesellschaft das Recht vor, eine Eintragung im Aktienbuch dann zu verweigern, wenn es sich bei der erwerbenden Person um eine Person im Ausland im Sinne des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 16. Dezember 1983 (BewG) handelt.

## Revisionsstelle

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

## Immobilienbewertung

Die Bewertung der Liegenschaften erfolgt grundsätzlich zu aktuellen Verkehrswerten durch einen externen, unabhängigen Liegenschaftenschätzer. Die Liegenschaften der Impact Immobilien AG wurden per 30. Juni 2021 durch Wüest Partner basierend auf dem Discounted Cashflow-Verfahren (DCF) und aktuellen Marktdaten bewertet. Die Bestätigung der Bewertung von Wüest Partner ist im Finanzbericht im Anhang zur Jahresrechnung nach Swiss GAAP FER enthalten.



# 18 – Verwaltungsrat und Geschäftsführung

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



**Marc Baumann**  
**Verwaltungsratspräsident**  
**1968**

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



**Lukas Stücklin**  
**Vizepräsident des Verwaltungsrates, 1974**

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



**Adrian Lehmann**  
**Mitglied des Verwaltungsrates**  
**1953**

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, 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**

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 (Familienholding von Herrn Michael Pieper, Inhaber der Artemis und Franke Group) sowie CEO und Präsident der Artemis Real Estate Group.



**Rita Gisler**  
**Mitglied des Verwaltungsrates**  
**1959**

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



**Daniel Kusio**  
**Geschäftsführer**  
**1969**

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



**Susanne Widmer**  
**Projektleitung & Bewirtschaftung**  
**1968**

Betriebsökonomin FH in Facility Management, Coach und Organisationsberaterin BSO i.A., mehrere Jahre Erfahrung im Facility Management, sowohl in der Leitung des Facility Managements, als auch im nutzerbegleiteten Baumanagement, im Prozessmanagement und im Lebenszyklusmanagement von Immobilien. Frühere Tätigkeiten als Geschäftsleitungsmitglied der Stiftung Siloah, als Leiterin der Wäscherei und der Personalzimmer im Psychiatriezentrum Münsingen und als Dozentin an der Höheren Fachschule für Facility Management (BFF Bern). Selbstständige Beraterin und Coach.



**Katrin Baumgartner**  
**Finanzen und Administration**  
**1971**

Immobilien-Verwalterin mit eidg. Fachausweis, Immobilien-Buchhalterin mit langjähriger Erfahrung als Teamleiterin und stellvertretende Geschäftsleiterin in verschiedenen renommierten Immobilienunternehmen im Kanton Bern. Weitere Tätigkeiten als Supervisorin für Branchensoftware sowie als Verantwortliche für Lehrlingsbetreuung.



Erfahren Sie mehr über uns

Die Impact Immobilien AG schafft  
erschwinglichen Wohn-, Arbeits- und Lebensraum  
für sozial schwächere Menschen.



#### KONTAKT

Impact Immobilien AG  
Taubenstrasse 8  
Postfach  
3001 Bern

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

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

