

# Geschäftsbericht 2021/22



# Inhalt



THEMA	SEITE
Inhalt	2
Unternehmensportrait	3
<b>Jahresbericht - 10 Jahre Impact Immobilien AG</b>	<b>4</b>
Sozialer und ökologischer Impact von Immobilien	6
<b>Im Fokus – Liegenschaft für den Verein Wohnenbern</b>	<b>10</b>
<b>Im Fokus – Ersatzneubau für die Stiftung Passaggio</b>	<b>12</b>
Im Porträt – Unsere Mieter und Immobilien mit sozialem Nutzen	14
Unternehmensstrategie	32
Corporate Governance	33
Verwaltungsrat und Management	34
Im Überblick - Unsere Immobilien mit sozialem Nutzen	36
Ausblick	39
Kontakt	40

## Impressum:

**Texte, Konzept, Redaktion:** Impact Immobilien AG **Gestaltung:** business4you AG  
**Bilder:** Die Bilder stammen von der Impact Immobilien AG, von den jeweiligen Institutionen sowie von den Fotografen Damian Poffet, Fotoboutique Biel, Remo Neuhaus, Roman Burri und Roman Gaigg.

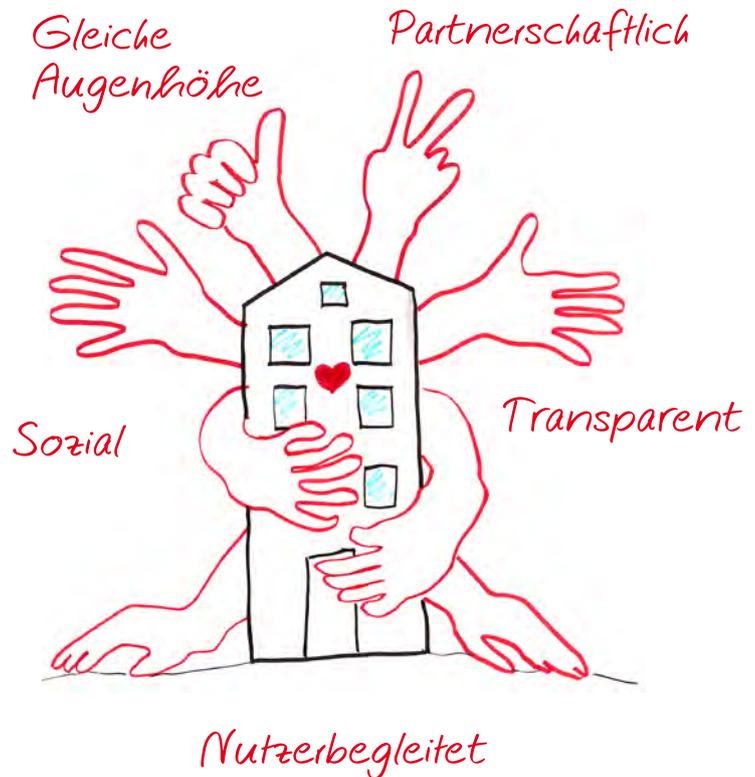
# Unternehmensportrait

**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 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.



« Unser neues Wohnhaus in den Ziegelhöfen für Menschen mit psychischen Schwierigkeiten soll ein stabiles Fundament haben. Es muss sozial, ideell und materiell gut abgestützt sein. Es soll ein Ort der Geborgenheit und Sicherheit sein und gleichzeitig freundlich, offen und einladend. Damit das gelingt, braucht es viele Hände und ein grosses Herz. »

**Monika Plüss**

Sozialarbeiterin Verein Mobile Basel

## Hinweis zum Titelbild

Besuchende vom Malcafé der Stiftung Töpferhaus und Mitarbeitende der Impact Immobilien AG trafen sich in Aarau zu einem gemeinsamen Kreativworkshop und liessen sich vom Logo der Impact Immobilien AG und der Jubiläumsszahl 10 inspirieren. Für alle Beteiligten war der Workshop eine sehr bereichernde und wertvolle Erfahrung.

Das Bild auf der Titelseite ist von Andreas Benz, einem engagierten Besucher des Kreativateliers. Seine Interpretation der Impact-Logofarben hat er im Stil des niederländischen Malers Piet Mondrian umgesetzt. Die Kreativateliers der Stiftung in Aarau und Lenzburg sind inspirierende Begegnungsorte, die Besuchenden Struktur, Stabilität, Sinn und Selbstvertrauen geben. Weitere Informationen zur Stiftung Töpferhaus finden Sie auf Seite 15.

# Jahresbericht



## Sehr geehrte Damen und Herren

Vor 10 Jahren wurde die Impact Immobilien AG in Bern gegründet und am 12. Juni 2012 offiziell im Handelsregister eingetragen. Es freut uns sehr, in diesem Jahr auf eine äusserst erfolgreiche Entwicklung zurückzublicken und gleichzeitig mit viel Zuversicht und Tatendrang die kommenden Jahre anzupacken.

### Wie vor 10 Jahren alles begann

Anlass zur Gründung der Impact Immobilien AG vor 10 Jahren gab die Idee, in der Schweiz mehr bezahlbaren Wohn- und Arbeitsraum zu schaffen, speziell für Menschen, die sozial benachteiligt sind. Von Beginn an stand der soziale Nutzen von Immobilien für Menschen im Zentrum, explizit mit einem Fokus auf die Schweiz.

Der Zweck der Impact Immobilien AG ergab sich aus der persönlichen Nähe zu Sozialinstitutionen und dem Wissen um deren konkrete Bedürfnisse und insbesondere deren Schwierigkeiten bei der Finanzierung und beim Bau neuer Immobilien. Die Impact Immobilien AG entstand also nicht top-down, basierend auf abstrakten Analysen (einer potenziell lukrativen Marktnische), sondern bottom-up als unternehmerische Lösung für real existierende Probleme und soziale Herausforderungen.

### Die Impact Immobilien AG hat vieles vorweggenommen

Was in der Finanzbranche bereits seit Jahren ein Trend ist, nämlich Nachhaltigkeit und ESG (englisch für Umwelt, Soziales und Governance), nimmt jüngst auch in der Immobilienbranche stark an Bedeutung zu. Keine Konferenz und kein Geschäftsbericht im Immobilienbereich ohne ESG. Lieber spät als nie, denn die Thematik ist relevant!

Die Bau- und Immobilienbranche ist für einen Grossteil der verursachten CO<sub>2</sub>-Emissionen verantwortlich und hat einen gewaltigen Nachholbedarf bei der Sanierung des Bestandes. In der Schweiz wurden 73% aller bestehenden Liegenschaften vor dem Jahr 1990 erbaut. Es darf also ernsthaft bezweifelt werden, dass beim aktuellen Tempo die ambitionierten CO<sub>2</sub>-Ziele der Politik rechtzeitig erreicht, geschweige denn finanziell von den Eigentümern – mehrheitlich Privaten – gestemmt werden können. Es ist interessant festzustellen, dass der Fokus der Immobilienbranche aktuell besonders auf der Ökologie liegt, sie sich aber mit dem «Sozialen» noch schwertut, insbesondere was dessen konkrete Messung angeht.

### Wirkung kann man messen!

#### Unser Impact Immobilien Scoring®

ESG war für die Impact Immobilien AG mit dem expliziten Fokus auf Sozialinstitutionen und einer nachhaltigen Bauweise bei Neubauprojekten von Beginn an natürlicher Bestandteil der Firmen-DNA und musste nicht nachträglich implementiert werden. Dass man die soziale und ökologische Wirkung (also den Impact) von Immobilien konkret messen kann, haben wir mit dem von uns vor zwei Jahren entwickelten Impact Immobilien Scoring® aufgezeigt. Aus Anlass unseres 10-jährigen Bestehens haben wir unsere Liegenschaften im Portfolio erneut bewertet und erläutern das Impact Immobilien Scoring® ab Seite 6.

Es freut uns sehr, dass es uns tatsächlich gelungen ist, erschwinglichen Wohn-, Arbeits- und Lebensraum für verschiedenste Anspruchsgruppen von sozial benachteiligten Menschen zu schaffen. Gleichzeitig liegt der CO<sub>2</sub>-Ausstoss pro Quadratmeter unseres Liegenschaften-Portfolios bereits deutlich unter dem vorgegebenen Absenkpfad.



Marc Baumann  
VR-Präsident



Daniel Kusio  
Geschäftsführer

« Wir sind überzeugt, dass soziales Engagement, gegenseitiges Vertrauen und eine partnerschaftliche Zusammenarbeit ganz entscheidend für die erfolgreiche Entwicklung der Impact Immobilien AG waren und es immer sein werden. »

### Erfolgsrezept der Impact Immobilien AG

Zum Erfolg in den letzten 10 Jahren haben zwei wichtige Anspruchsgruppen entscheidend beigetragen. Dies sind zum einen unsere langfristig und sozial engagierten Aktionärinnen und Aktionäre. Rückblickend war es von den Gründeraktionären sehr mutig und bedurfte einer gehörigen Portion Risikobereitschaft, in eine damals kleine, unbedeutende und privat gehaltene Immobiliengesellschaft zu investieren. In den insgesamt sieben Kapitalerhöhungen kamen zahlreiche neue Investorinnen und Investoren dazu, so dass wir heute auf die Unterstützung von über 135 Aktionärinnen und Aktionäre zählen dürfen.

Zum anderen hatten auch die Sozialinstitutionen, mit denen wir eine Zusammenarbeit eingingen, ein hohes Mass an Vertrauen, ganz besonders am Anfang, als wir noch keinen Trackrecord oder Referenzen vorweisen konnten. Mit dem Design-to-Cost-Ansatz und der Unterstützung durch kompetente Architekten und professionelle Totalunternehmer sowie dank erfahrenen VR-Mitgliedern und einem über die Zeit verstärkten Management-Team konnten wir für unterschiedliche Sozialinstitutionen zahlreiche Projekte erfolgreich entwickeln und realisieren oder Liegenschaften kaufen und zu zahlbaren Konditionen langfristig vermieten.

### Erfolgreiche Projekte und erfreuliche Aussichten

Im Geschäftsjahr 2021/22 konnte der Neubau für die Stiftung Orte zum Leben in Oberentfelden trotz Covid-19 Einschränkungen wie geplant per Ende Juni 2022 fertiggestellt werden. In einer Rekordzeit von nur

10 Monaten wurde für die Stiftung Aarhus in Gümli- gen ein neuer, zweistöckiger Kindergarten in Holzbauweise realisiert. Für den Verein Wohnenbern, der sich um obdachlose Menschen in der Stadt Bern kümmert, konnte im Februar 2022 ein Mehrfamilienhaus im Murifeld-Quartier erworben werden. Der geplante Ersatzneubau aus Holz für die Stiftung Passaggio in Lützelflüh wird Ende November 2022 bezugsbereit sein. Im Weiteren wurde im Geschäftsjahr 2021/22 ein Kaufvertrag für den Erwerb des Areals Blumenbörse im Berner Wankdorf unterzeichnet und mit der Stiftung Antioch ein Projektvertrag für ein gemeinschaftliches Wohnprojekt in Biel-Bienne abgeschlossen. Zudem sind wir bei zahlreichen weiteren Projekten in konkreten Verhandlungen.

### Grosse Dankbarkeit und Wertschätzung

Wir sind sehr dankbar für die allseitige Unterstützung, die zu dieser erfolgreichen Entwicklung in den letzten 10 Jahren beigetragen hat. Wir wissen, dass dies nicht selbstverständlich ist, und sehen es als Ansporn, in Zukunft zahlreiche neue Immobilienprojekte mit einem sozialen Nutzen zu realisieren.

Marc Baumann  
Präsident des Verwaltungsrates

Daniel Kusio  
Geschäftsführer

# Sozialer und ökologischer Impact von Immobilien

## Zunehmende Bedeutung von ESG in der Immobilienbranche

In der Finanzbranche ist Nachhaltigkeit und ESG (englisch für Umwelt, Soziales und Governance) bereits seit vielen Jahren nicht mehr wegzudenken. In der Immobilienbranche ist Nachhaltigkeit, insbesondere wenn es um eine ökologische Bauweise und Energie-Labels geht, ebenfalls seit langem ein wichtiges Thema. Mit dem Klimawandel haben die Messung von CO<sub>2</sub>-Emissionen und Massnahmen zu deren Reduktion stark an Bedeutung zugenommen. Investoren von Immobilienfonds und kotierte Immobilienfirmen stellen zunehmend Fragen zu ESG und investieren ihr Geld lieber in nachweislich nachhaltige Immobilien.

## Die Schwierigkeit mit dem Sozialen, nicht nur bei ESG

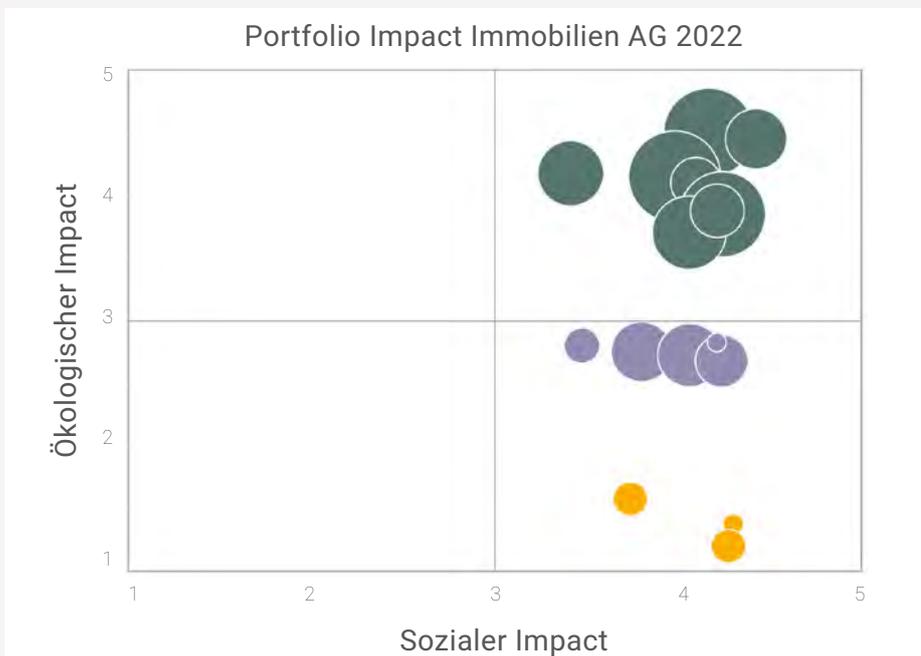
Für die Immobilienbranche steht aktuell das «E», also Environment resp. die Umwelt, im Vordergrund. Mit dem Sozialen im ESG hingegen tut sich die Branche noch schwer. Zum einen ist bei ESG der soziale Aspekt von Immobilien weniger gut messbar als die ökologische Komponente. Zum anderen ist die Immobilienbranche – vielleicht mit Ausnahme von Genossenschaften – sehr stark renditegetrieben.

Immobilien, sei es eine Wohnung oder ein Einfamilienhaus, sind für immer mehr Menschen in der Schweiz unerschwinglich geworden. Aber auch für Mieterinnen und Mieter ist es schwierig, bezahlbaren Wohnraum zu finden.

Es handelt sich dabei um ein gesellschaftliches Problem und es geht nicht bloss um die Frage, wie Immobilienfonds im Rahmen ihrer neuen ESG-Ausrichtung den Bereich Soziales den Investoren erklären. Der Hinweis auf einen Gemeinschaftsraum wird künftig kaum genügen, um als soziale Immobilienfirma zu gelten. Und so besteht auch im Sozialen wie beim Thema Umwelt die Gefahr von «Greenwashing» oder Etikettenschwindel, wie er in der Finanzbranche teilweise zu beobachten ist.

## Impact Immobilien Scoring®

Um genau dies zu vermeiden, hat die Impact Immobilien AG bereits im Jahr 2020 – aus den Nachhaltigkeitszielen der Vereinten Nationen abgeleitet – ein eigenes Modell entwickelt, um sowohl die soziale wie auch die ökologische Wirkung (also den Impact) ihrer Immobilieninvestitionen zu messen. Das Impact Immobilien Scoring® wurde zum Anlass des 10-Jahre-



« Der soziale Nutzen von Immobilien stand schon immer im Zentrum der Strategie der Impact Immobilien AG. Und mit unserem Impact Immobilien Scoring® Modell messen wir ihn auch. »

Quelle: Eigene Darstellung  
Impact Immobilien Portfolio 2022

Jubiläums aktualisiert. Es umfasst die seit 2020 neu erworbenen Liegenschaften und fertiggestellten Projekte. Der relevante CO<sub>2</sub>-Ausstoss und der CO<sub>2</sub>-Absenkpfad wurden von Wüest Partner AG berechnet.

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. Im Vergleich zum Impact Immobilien Scoring® von 2020 ergibt sich ein sehr ähnliches Bild. Während die soziale Wirkung bei allen Objekten klar über dem Mittelwert liegt, unterscheiden sich die Liegenschaften doch sehr deutlich in Bezug auf ihren ökologischen Impact.

### Der soziale Impact von Immobilien und wie er gemessen werden kann

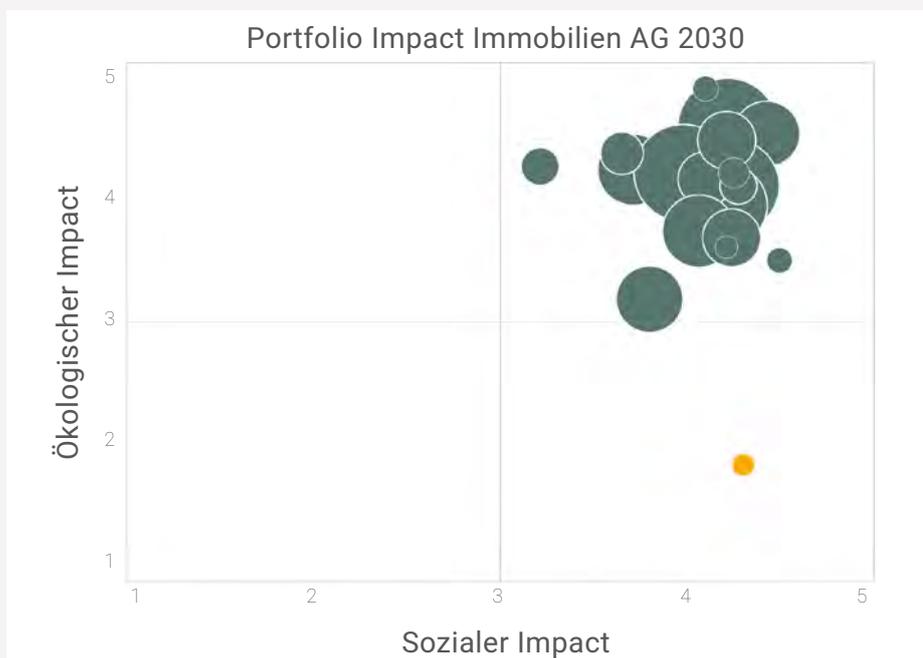
Im Gegensatz zum Bereich Umwelt gibt es bis heute keine verbindlichen Vorgaben oder branchenweite Standards, wie der soziale Nutzen einer Immobilie gemessen werden kann. Bei der Entwicklung des Impact Immobilien Scoring® Modells war deshalb die Definition von Kriterien, die den sozialen Nutzen einer Immobilie abbilden, ein zentrales Ziel.

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

Die Strategie der Impact Immobilien AG ist es, gezielt erschwinglichen Wohn-, Arbeits- und Lebensraum für sozial benachteiligte Menschen in der Schweiz zu schaffen. 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 gelebte Durchmischung für diese Menschen von grosser Bedeutung. Um dies zu ermöglichen, braucht es ein hohes Mass an spezifischer Angemessenheit. Gebäude sollten möglichst hindernisfrei und altersgerecht konzipiert sein, verkehrstechnisch gut erschlossen und wichtige Dienstleistungen sollten in der Nähe verfügbar sein. Langfristige Mietverträge vermitteln zudem Sicherheit und Stabilität.



« Der ökologische Impact von Immobilien kann mit Sanierungsmassnahmen gezielt verbessert werden. »

Quelle: Eigene Darstellung  
Impact Immobilien Portfolio 2030

# Sozialer und ökologischer Impact von Immobilien

## Wirtschaftliche Inklusion

Für die Impact Immobilien AG gehören gesellschaftliche und wirtschaftliche Inklusion zusammen. So wird bewusst in Immobilienprojekte investiert, 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 AG in Kölliken, die Genossenschaft Betax in Bern, das neue Haus für Menschen der Stiftung Töpferhaus in Suhr, das LadenBistro in Biel, die neue Schule mit Internat der Nathalie Stiftung in Gümliigen sowie die neuen Schulräume für die Stiftung Passaggio in Lützelflüh.

## Erschwinglichkeit dank Design-to-Cost

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

## Der ökologische Impact von Immobilien

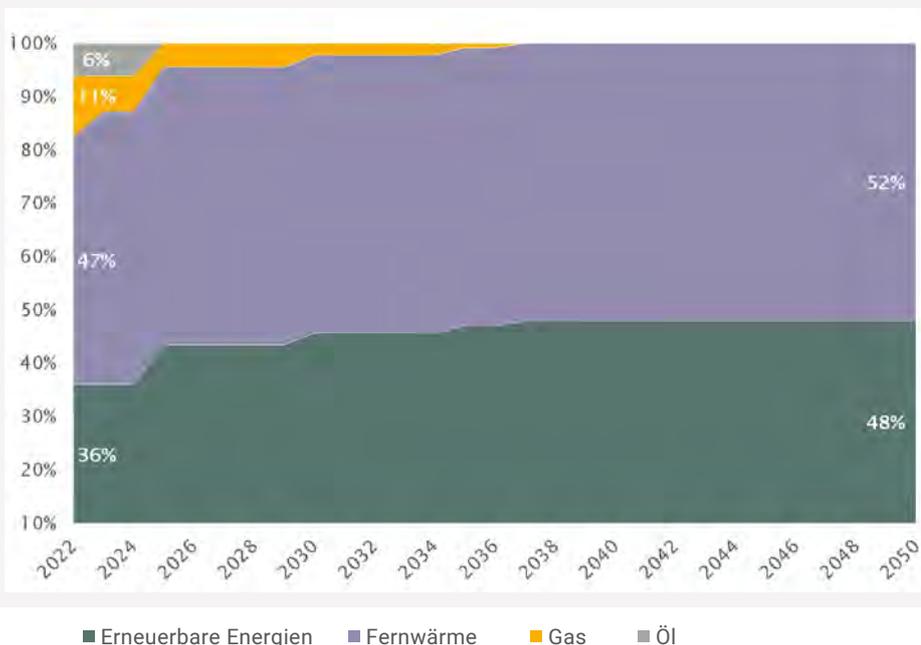
In der Schweiz sind Gebäude für mehr als ein Viertel (26.7%) des gesamten CO<sub>2</sub>-Ausstosses verantwortlich. Das Klimaziel ist es, die CO<sub>2</sub>-Emissionen bis im Jahr 2050 auf null zu senken. Weil die Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen eine derart hohe Bedeutung hat, ist sie auch in 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

Für das aktualisierte Impact Immobilien Scoring® hat Wüest Partner AG den CO<sub>2</sub>-Ausstoss für jede Liegenschaft im Portfolio der Impact Immobilien AG berechnet.

## Energieträger im Portfolio im Zeitverlauf



« Erneuerbare Energien und Fernwärme machen bereits heute über 80% aus und nehmen in Zukunft weiter zu. »

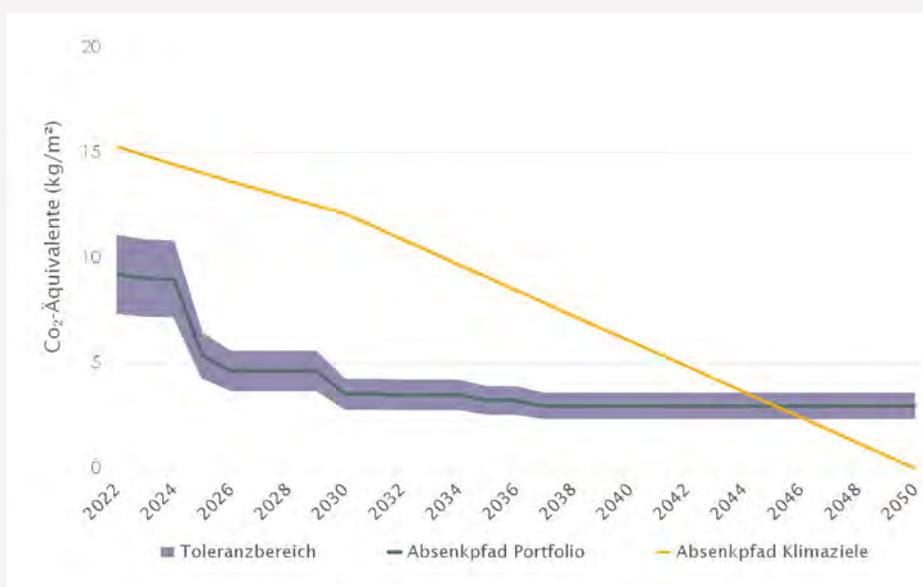
Quelle: Berechnung von Wüest Partner AG für das Portfolio der Impact Immobilien AG (Energieträger nach Anteil Bezugsfläche)

Alle neu entwickelten Projekte und die bereits sanierten Liegenschaften, insgesamt 10 Objekte, erreichen bereits heute einen sehr hohen ökologischen Impact. Für die älteren und erst teilweise sanierten Liegenschaften wurden Sanierungsmassnahmen festgelegt, um deren ökologischen Impact innerhalb der nächsten acht bis zehn Jahre zu verbessern. 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. Mit der Umsetzung der geplanten Massnahmen verbessert sich der ökologische Impact der Liegenschaften. Das heutige Portfolio der Impact Immobilien AG wird mit diesen Sanierungsmassnahmen im Jahr 2030 wie in der Grafik auf Seite 7 dargestellt aussehen.

### Erneuerbare Energien dominieren – Geringe Abhängigkeit von fossiler Energie

Eine Analyse der Energieträger im aktuellen Portfolio der Impact Immobilien AG zeigt, dass erneuerbare Energien und Fernwärme, bezogen auf die Energiebezugsfläche, bereits heute mehr als 80% ausmachen und in Zukunft deutlich zunehmen. Der Anteil von Öl liegt derzeit bei 6% und derjenige von Gas bei 11%.

### Absenkepfad Impact Immobilien Portfolio



« Der CO<sub>2</sub>-Ausstoss des Immobilien-Portfolios der Impact Immobilien AG liegt bereits heute deutlich unter den Vorgaben gemäss Absenkepfad. »

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

# Wohnenbern im Murifeld in Bern

## Studios für Menschen, die von Obdachlosigkeit betroffen oder bedroht sind

Wohnenbern bietet Menschen, die von Obdachlosigkeit betroffen oder bedroht sind, Wohnraum und professionelle Wohnbegleitung zum Erhalt und zur Wiederherstellung der Wohnfähigkeit an und unterstützt sie in ihrer aktiven Teilhabe und Inklusion in die Gesellschaft. Als gemeinnütziger Verein ist Wohnenbern im Jahr 2008 aus dem Zusammenschluss der 1998 gegründeten Vereine Aktion Bettwärme und Obdach entstanden. Der Verein hat einen Leistungsvertrag mit der Direktion für Bildung, Soziales und Sport der Stadt Bern sowie mit dem Naturalverpflegungsverband, einem Zusammenschluss von 12 Berner Agglomerationsgemeinden.

Die einseitig angebaute und gut besonnte Wohnliegenschaft im ruhigen und beliebten Murifeld-Quartier eignet sich mit sechs Studios und einer 3-Zimmer-Duplexwohnung ideal für ein bezahlbares und teilweise begleitetes Wohnen. Die Liegenschaft wurde 1911 erbaut, 1976 komplett saniert und laufend unterhalten. Die Kleinwohnungen sind einfach und praktisch ausgestattet. Zur Liegenschaft gehören drei Parkplätze, die an Dritte vermietet werden. Die Bus- und Tramstation liegt um die Ecke und ist in wenigen Minuten zu Fuss erreichbar.



« Mit der Impact Immobilien AG hat Wohnenbern eine Partnerin auf Augenhöhe gefunden, die sich für die Thematik der Obdachsicherung für Menschen mit psychischen und Suchterkrankungen interessiert. Ich bin mir sicher, dass diese Kooperation ein vielversprechendes Zukunftsmodell ist. »

**Karin Hofmann**  
Geschäftsleiterin Wohnenbern



[www.wohnenbern.ch](http://www.wohnenbern.ch)



« Das Ziel unserer Wohnbegleitung ist es stets, die "Wohnkompetenz" zu fördern, damit ein unabhängiges und selbständiges Wohnen und das Teilhaben am gesellschaftlichen Leben wieder möglich ist. »

**Karin Hofmann**  
Geschäftsführerin Wohnenbern

Wohnenbern kümmert sich um Menschen, die von Obdachlosigkeit betroffen oder bedroht sind. Was bedeutet dies konkret?

Die rund 160 Menschen, die bei Wohnenbern Wohnraum und Wohnbegleitung erhalten, haben zwar sehr unterschiedliche Hintergründe und Bedürfnisse, aber eine Gemeinsamkeit: Für sie alle ist es schwierig, selbständig eine Mietwohnung zu erhalten. Dies kann verschiedene Gründe haben, zum Beispiel Einträge im Betreibungs- oder Strafregister oder Unterstützungsbedarf im Alltag wegen psychischen und/oder Suchterkrankungen.

Wie muss man sich die Arbeit von Wohnenbern vorstellen?

Wir haben ein Team von 15 Sozialarbeitenden, welche unsere Kundinnen und Kunden je nach Bedarf täglich, wöchentlich oder monatlich im Alltag beim Aufräumen, Putzen, Waschen, Erledigen der Post, im Zusammenleben mit den Nachbarn oder im Umgang mit Verwaltung, Behörden und Ärzten oder bei Freizeitaktivitäten und beim Knüpfen von sozialen Kontakten unterstützen.

Sie sind seit vier Jahren Geschäftsführerin von Wohnenbern. Was motiviert Sie an Ihrer Arbeit?

In meiner Arbeit sehe ich immer wieder, wie schnell und plötzlich Menschen «aus dem Tritt» kommen. Manche unserer Kundinnen und Kunden waren Uniprofessoren, Sozialpädagogen, etc. Ein Bruch im Leben kann uns leider alle treffen: Eine Krankheit, der Verlust der Arbeitsstelle, der Tod eines Familienmitglieds oder eine Scheidung reichen manchmal, um das ganze Leben zu destabilisieren. Ich kann Menschen Akzeptanz und Wertschätzung entgegenbringen und sie darin unterstützen, wieder selbständig leben zu können. Wenn dies gelingt, ist es wunderbar. Es sind diese Erfolge, die mich jeden Tag motivieren und von der Sinnhaftigkeit unserer Arbeit überzeugen.

Welche Herausforderungen sehen Sie für die Zukunft?

Die Nachfrage nach WG-Zimmern sinkt. Gerade bei der jüngeren Generation sind solche kollektiven Wohnsettings nicht mehr gefragt. In Zukunft benötigen wir mehr bezahlbare, kleinere Wohnungen. Ich wünsche mir, dass wir die Kooperation mit der Impact Immobilien AG oder mit anderen Verwaltungen erweitern können.

Das vollständige Interview mit Karin Hofmann finden Sie hier.



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

# Stiftung Passaggio in Lützelflüh

## Neue Räumlichkeiten für Jugendliche in schwierigen Situationen

Die Stiftung Passaggio kümmert sich um junge Menschen, die in der Auseinandersetzung mit sich und der heutigen Welt gefährdet sind. Passaggio versteht sich als sozialpädagogische Dienstleistungsorganisation. Sie ist von einer Einzelfirma zur Stiftung gewachsen und hat dabei Angebote kreiert und weiterentwickelt, die auf die besonderen Bedürfnisse der Klientinnen und Klienten zugeschnitten sind. Mit fachlich qualifizierter Arbeit und praxisbezogenen Methoden hat sich die Stiftung Passaggio zu einer vielfältigen, in der sozialpädagogischen Landschaft gut verankerten Organisation entwickelt.

Die Stiftung Passaggio braucht am Hauptstandort in Lützelflüh dringend mehr Platz. Die Idee, das Dach des Nebengebäudes auszubauen, bestand schon lange, aber es fehlten die finanziellen Mittel. Durch die Zusammenarbeit mit der Impact Immobilien AG ist nicht nur die Finanzierung gesichert, sondern auch ein deutlich grösserer Ausbau möglich geworden. Die Aufstockung wurde nach dem Design-to-Cost-Prinzip gemeinsam mit der Stiftung Passaggio und der Holzbaufirma Kühni AG geplant und soll spätestens im November 2022 bezugsbereit sein. Das Land bleibt im Eigentum der Stiftung und wird im Baurecht genutzt.



« Die Zusammenarbeit mit der Impact Immobilien AG ist für uns ein Glücksfall. Ich erlebe sie als partnerschaftlich, professionell und inspirierend. Gemeinsam haben wir eine ideale Lösung für unsere Raumbedürfnisse gefunden und in enger Kooperation mit der Holzbaufirma Kühni AG den Neubau entwickelt. »



[www.stiftung-passaggio.ch](http://www.stiftung-passaggio.ch)

**Stephan Dubach**  
Co-Geschäftsleiter Stiftung Passaggio



« Ich wünsche mir, dass die Stiftung Passaggio ein inspirierender Wohn- und Arbeitsort ist. »

**Stephan Dubach**  
Co-Geschäftsführer Stiftung Passaggio

Die Stiftung Passaggio kümmert sich um junge Menschen, die in der Auseinandersetzung mit sich und der heutigen Welt gefährdet sind. Was bedeutet dies konkret?

Die Bedürfnisse der Jugendlichen und Familien, die wir begleiten, sind vielfältig. Immer wenn Kinderschutzmassnahmen eingeleitet werden müssen, kommen wir ins Spiel. Dabei erhalten wir den Auftrag von den Behörden (KESB, Sozialdienste, Jugendanwaltschaft), welche in den jeweiligen Fall involviert sind.

Welche Aufgaben übernimmt die Stiftung? Was sind Zweck und Ziel der Stiftung?

Wir haben verschiedene Bereiche in unserer Organisation. Da ist erstens der stationäre Bereich mit drei Wohngruppen und dem dezentralen Wohnen. Als zweiten Bereich haben wir die ambulanten Dienste, welche Familienbegleitungen, Abklärungen usw. anbieten. Der dritte Bereich ist die Tagesstruktur mit der Sonderschule und dem Arbeitsintegrationsteil. Wir decken somit alle Elemente ab, die mit Kinderschutzmassnahmen zu tun haben. Je nach Anforderung stellen wir verschiedene Settings zusammen, um so ein möglichst passgenaues Angebot anbieten zu können. Dabei stehen der/die Jugendliche oder die Familie immer im Zentrum.

Was war bisher eines der grössten Erfolgserlebnisse bei Ihrer Arbeit bei Passaggio?

Es gibt nicht ein Highlight für mich, aber immer wieder Erfolgserlebnisse. Diese entstehen in den Augenblicken, wenn ein Jugendlicher/eine Jugendliche nach vielen Schwierigkeiten, Hürden und Blockaden, die wir gemeinsam fast nicht überwinden konnten, zum Beispiel eine Lehre erfolgreich abschliessen konnte. Tauchen sie dann eines Tages bei uns in Lützelflüh auf und erzählen, wie sie ihr Leben jetzt meistern, dann hat sich unsere Arbeit gelohnt.

Welche Wünsche haben Sie für die Stiftung Passaggio?

Dass die Stiftung Passaggio auf gesellschaftliche Herausforderungen und Fragestellungen der Gesellschaft angepasst reagieren und immer wieder neue und kreative Antworten finden kann.

Wie haben Sie die bisherige Zusammenarbeit mit der Impact Immobilien AG erlebt?

Mir gefällt die unkomplizierte und direkte Art der Impact Immobilien AG, wie sie ein Projekt angehen. Dabei spüre ich immer auch viel Pragmatismus. Es geht darum, gemeinsam eine sinnvolle, bezahlbare Lösung für eine Bauaufgabe zu finden. Die Kooperation und wie wir in den Planungsprozess eingebunden werden, entspricht ganz der Philosophie der Stiftung Passaggio.

Hier geht es zum vollständigen Interview mit Stephan Dubach.



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

# Stiftung Orte zum Leben in Oberentfelden

## Wohnen und Beschäftigung für Menschen mit kognitiver Beeinträchtigung

In der Stiftung Orte zum Leben finden erwachsene Menschen mit verschiedensten Beeinträchtigungen einen Ort zum Leben und Arbeiten. Zur Erfüllung dieser Aufgabe führt die Stiftung attraktive und vielfältige Arbeits-, Beschäftigungs-, Ausbildungs- und Wohnangebote und fördert so die Inklusion.

Die privatrechtliche Stiftung mit Standorten in Lenzburg, Staufen und Oberentfelden wurde 1977 gegründet und begleitet rund 340 Menschen mit vorwiegend kognitiven Beeinträchtigungen. Finanziell getragen wird sie durch den Kanton Aargau, IV-Beiträgen und durch eigene Dienstleistungen.

Die Stiftung Orte zum Leben hat in Oberentfelden mehr Wohn- und Lebensraum für ihre Bewohnerinnen und Bewohner benötigt. Weil die Kosten für den ursprünglich geplanten Neubau viel zu hoch waren, hat die Stiftung mit der Impact Immobilien AG als Investorin eine bezahlbare Lösung gesucht. In partnerschaftlicher Zusammenarbeit mit der Totalunternehmerin Halter AG und Frei Architekten wurde nach dem Design-to-Cost-Ansatz eine kompakte und funktionale Wohnliegenschaft entwickelt. Das Land wird von der Gemeinde Oberentfelden im Baurecht zu sozialen Konditionen zur Verfügung gestellt. Die Stiftung Orte zum Leben hat als Generalmieterin den Neubau im Juli 2022 bezogen.



« Die Impact Immobilien AG ermöglicht uns, rasch und bedarfsorientiert unsere Orte zum Leben auszubauen, damit unsere Klientinnen und Klienten auch zukünftig ein Daheim haben. »



**Martin Bhend**  
ehemals Geschäftsführer der Stiftung Orte zum Leben

[www.ozl.ch](http://www.ozl.ch)

# Stiftung Töpferhaus in Suhr

## Wohnstudios und Produktionsfläche für Menschen mit psychischen Einschränkungen

Die Stiftung Töpferhaus in Aarau unterstützt seit 1981 Menschen mit einer psychischen Beeinträchtigung in ihrer besonderen Lebenssituation. Die in der Betreuungsintensität abgestuften Angebote mit individuellen Wohn- und Arbeitsformen oder einer Tagesstruktur richten sich an erwachsene Frauen und Männer mit einer psychischen Leistungsbeeinträchtigung, Menschen in Integrations- und beruflichen Massnahmen der IV und Sozialhilfebeziehende. Ziel ist die berufliche und soziale Integration.

« Mit der Impact Immobilien AG können wir von grosser Erfahrung und Know-how profitieren und werden bei allen Entscheidungen als gleichwertige Partner einbezogen. »

**Daniel Aeberhard**

Geschäftsführer Stiftung Töpferhaus

Die Stiftung Töpferhaus konnte am bestehenden Standort in Aarau nicht weiter wachsen und erhielt die Chance, in der Gemeinde Suhr einen Neubau im Baurecht zu realisieren. Anstatt selber zu bauen und zu finanzieren, entschied sich der Stiftungsrat für eine partnerschaftliche Zusammenarbeit mit der Impact Immobilien AG. Gemeinsam mit der Gesamtleisterin Halter AG und Frei Architekten wurde ein kostengünstiger Neubau mit 19 Studios, einer Produktionsstätte für 15 Arbeitsplätze und Büros für Mitarbeitende erstellt.

Mit dem «Haus für Menschen» hat die Stiftung Töpferhaus seit Juli 2021 ihr Angebot für begleitetes Wohnen erweitert und verfügt über eine moderne, zukunftsgerichtete Produktions- und Lagerinfrastruktur für Lebensmittel wie Pasta und Backwaren. Die öffentlich zugängliche Cafeteria trägt zudem zur Inklusion und Gemeinschaft im Quartier bei.



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



**Franziska Zehnder**  
Co-Präsidentin Stiftung Töpferhaus

[www.toepferhaus.ch](http://www.toepferhaus.ch)

# Mobile Basel im Gundeli Basel

## Betreutes und begleitetes Wohnen von Menschen in schwierigen Lebenssituationen

Der Verein Mobile Basel ist eine weit über die Stadt und den Kanton Basel hinaus anerkannte Institution, die in den Bereichen Wohnen, Freizeit, Arbeit sowie im sozialen Alltag die professionelle Betreuung und Begleitung von Menschen in schwierigen Lebenssituationen übernimmt. Dabei ist die Förderung der Eigenständigkeit und Kreativität der Bewohnerinnen und Bewohner sowie deren Begleitung im persönlichen Alltag ein zentrales Anliegen.

Der Verein Mobile Basel ist an mehreren Standorten in Basel aktiv. In der «Villa Mobile» im beliebten und zentral gelegenen Basler Gundeli-Quartier werden sowohl Wohncoaching wie auch stationäre Betreuung für Menschen mit psychischen und sozialen Schwierigkeiten angeboten.

Die Impact Immobilien AG hat die Liegenschaft an der Dornacherstrasse 146 in Basel im Februar 2014 erfolgreich aus einem Konkursverfahren ersteigert und damit sichergestellt, dass Mobile Basel das Wohngebäude weiterhin zu bezahlbaren Konditionen für Wohncoaching und Betreutes Wohnen nutzen kann. Der Dach- und Fachmietvertrag mit dem Verein Mobile Basel wurde inzwischen vorzeitig um weitere 10 Jahre verlängert.

Das Hauptgebäude mit neuem Anbau und einem wunderschönen grossen Garten verfügt über 16 Studios und 12 1½-Zimmerwohnungen, eine Gastküche und einen grossen Speisesaal sowie über Mehrzweckräume und Ateliers.



«Bereits die ersten Kontakte waren eine wohltuende, herzerfrischende Erfahrung. Wir spürten bald, dass wir mit der Impact Immobilien AG eine vertrauenswürdige, ausserordentlich seriöse und angenehme Partnerin gefunden haben.»



**Ueli Tschannen**  
ehemals Leiter Villa Mobile

[www.mobilebasel.ch](http://www.mobilebasel.ch)

# Mobile Basel in den Ziegelhöfen Basel

## Betreutes Wohnen für Frauen und Wohncoaching für Erwachsene in schwierigen Situationen

In den Basler Ziegelhöfen entstand für den Verein Mobile Basel ein Ersatzneubau für Menschen in schwierigen Lebenssituationen, die durch Wohncoaching oder Betreutes Wohnen ein selbstbestimmtes Leben führen können.

Das Haus «Leonhard» bietet zwölf Frauen ein Zuhause und Unterstützung im Umgang mit ihrer psychischen Beeinträchtigung. Es ermöglicht Begegnung und soziale Kontakte, bietet aber genauso Raum für Rückzug und Schutz. Es geht darum, eine psychische Stabilität zu erlangen, die es möglich macht, mit Zuversicht die täglichen Herausforderungen anzupacken. Die Nachbarschaft zum Wohncoaching von Mobile Basel erlaubt einfache Übergänge in die jeweils andere Form der Begleitung, wenn dies gewünscht wird.

Im Rahmen einer Fusion mit dem Verein Leonhardsheim hat Mobile Basel 2015 die Altbauliegenschaft in den Ziegelhöfen 24 und 26 in Basel übernommen. Die eigene Planung für einen Ersatzneubau der sanierungsbedürftigen Wohngebäude war jedoch viel zu teuer und nicht finanzierbar. In Zusammenarbeit mit der Impact Immobilien AG wurden zwei Studien erstellt, wovon eine aufgezeigt hat, wie die komplexen Raumanforderungen zu zahlbaren Kosten konkret umgesetzt werden können. In Zusammenarbeit mit der Halter AG in Basel als Gesamtleisterin und dem Architekten Jean-Philippe Stähelin wurde ein bedürfnisgerechter Ersatzneubau unterhalb des vereinbarten Kostendachs realisiert. Die 13 Studios mit Küchen, 12 Zimmer mit jeweils eigener Nasszelle und die Vielzahl von Gemeinschaftsräumen sowie der grosszügige und sonnige Garten stehen Mobile Basel seit August 2021 zur Verfügung.



« 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. »



[www.mobilebasel.ch](http://www.mobilebasel.ch)

**Monika Plüss**  
Sozialarbeiterin Verein Mobile Basel

# Nathalie Stiftung in Wattenwil

## Wohnheim für erwachsene Menschen mit Autismus

Die Nathalie Stiftung, 1967 als Verein in Gümligen gegründet und 1970 in eine Stiftung umgewandelt, ist ein Kompetenzzentrum für Menschen mit einer Autismus-Spektrum-Störung (ASS) und anderen neurologischen Entwicklungsstörungen.

Heute betreut und unterstützt die Stiftung mit rund 200 Mitarbeitenden 40 Kinder und Jugendliche sowie 28 Erwachsene in der Gestaltung des eigenen Lebens mit grösstmöglicher Selbständigkeit. Darüber hinaus bietet sie eine Beratungsstelle auf gemeinnütziger Basis für Betroffene und deren Umfeld an.

Die Impact Immobilien AG erwarb im Dezember 2013 an der «Mettleneggen» in der Nähe von Wattenwil mehrere Grundstücke mit einer Fläche von rund 10'000 m<sup>2</sup> und drei Hauptgebäude sowie zwei Nebengebäude. Gleichzeitig schloss sie mit der Nathalie Stiftung einen Mietvertrag über 20 Jahre ab.

Die Nathalie Stiftung hat die Liegenschaften im Jahr 2014 auf die speziellen Wohnbedürfnisse für Menschen mit Autismus-Spektrum-Störungen umgebaut. Als Generalmieterin übernimmt sie den Betrieb, die Verwaltung und grösstenteils auch den Unterhalt der Liegenschaften.



« Dank der lösungsorientierten Zusammenarbeit mit der Impact Immobilien AG kamen wir sehr schnell und vor allem kostengünstig zu dringend benötigten Räumlichkeiten, die wir an unsere speziellen Bedürfnisse anpassen konnten. »



**Christian Staub**  
Präsident der Nathalie Stiftung

[www.nathaliestiftung.ch](http://www.nathaliestiftung.ch)

# Nathalie Stiftung in Gümligen

## Heilpädagogische Schule und Internat für Kinder und Jugendliche mit Autismus

Weil die jüngste Tochter von Anne-Marie und Edgar H. Brunner die Diagnose «Frühkindlicher Autismus» erhielt und damals geeignete Schulmöglichkeiten fehlten, gründeten sie die Nathalie Stiftung und bauten 1974 das Schulhaus an der Nussbaumallee in Gümligen.

Die Angebote der Nathalie Stiftung für Kinder und Jugendliche mit einer Autismus-Spektrum-Störung (ASS) haben sich seither stark verändert und sich auf Grund der grossen Nachfrage erweitert.

Die neue Heilpädagogische Tagesschule bietet Raum für bis zu 40 Schülerinnen und Schüler und für rund 300 Klientinnen und Klienten der Beratungsstelle. Im Internat wohnen rund 25 Kinder und Jugendliche sowie vier Kinder und Jugendliche mit ausserordentlichem Betreuungsbedarf.

Als die Nathalie Stiftung in Gümligen mit der Planung eines Neubaus für das in die Jahre gekommene Schulhaus begann, holte sie dank der positiven Erfahrung aus der partnerschaftlichen Zusammenarbeit in Wattenwil die Impact Immobilien AG als Investorin ins Boot. Im Rahmen eines selektiven Wettbewerbs überzeugte das bedürfnisorientierte und bezahlbare Konzept der Halter AG in Bern mit Architekt Marc Marti am besten.

Das Projekt wurde trotz Covid-19 zeitlich wie geplant und zu tieferen Kosten als budgetiert realisiert. Seit Juli 2021 stehen die neuen Schulräume und das Internat der Nathalie Stiftung als Generalmieterin zur Verfügung. Das spezielle Therapiebad wird auch von anderen Sozialinstitutionen sowie von jungen Familien genutzt.



« Die Zusammenarbeit mit der Impact Immobilien AG war einmal mehr unkompliziert. Gemeinsam haben wir unser Ziel erreicht, den betroffenen Menschen und den Mitarbeitenden optimale Schul-, Wohn- und Arbeitsplätze rasch und bezahlbar bereitzustellen. »



**Manuela Dalle Carbonare**  
Direktorin Nathalie Stiftung

[www.nathaliestiftung.ch](http://www.nathaliestiftung.ch)

# Stiftung Aarhus in Gümligen

## Wohnen und Beschäftigung für Menschen mit einer Körper- und Mehrfachbehinderung

Aarhus – ein Ort zum Wohnen, Leben und Lernen. Die Stiftung Aarhus begleitet seit mehr als 50 Jahren Menschen mit einer körperlichen oder mehrfachen Beeinträchtigung auf ihrem Weg, unterstützt, wo Stärken gefördert werden können, und bietet Hand, wo Beeinträchtigungen die alltäglichen Dinge des Lebens erschweren.

Die Stiftung Aarhus bietet Wohn- und Beschäftigungsgruppen für erwachsene Menschen mit einer Körper- und Mehrfachbehinderung an und betreibt eine Sonderschule mit Internatsangebot für Kinder.

Weil nach einem öffentlichen Wettbewerb das Gewinnerprojekt nicht finanziert werden konnte, wurde nach dem Design-to-Cost-Ansatz zusammen mit der Holzbaufirma Renggli AG und der Impact Immobilien AG als Investorin ein neues, bezahlbares Projekt entwickelt, bei dem auch die Stiftung Aarhus einen Teil des Ausbaus mitfinanzieren konnte.

Der fünfstöckige Holzbau in Gümligen entstand im Baurecht auf einer Landparzelle der Burgergemeinde Bern unmittelbar neben dem bisherigen Schulheim. Ab März 2020 diente das neue Gebäude während der Sanierung des Schulheims als Zwischenlösung. Seit Herbst 2021 nutzen nun 50 Bewohnerinnen und Bewohner das stadtnahe Wohn-, Werk-, Therapie- und Begegnungszentrum. Das Dach wird für eine Solaranlage genutzt und ist ein Bestandteil des ZEV Energieverbund Siloah.



« Innet weniger Wochen wurden wir uns mit der Impact Immobilien AG einig und stiegen gemeinsam in das Projekt ein. Unglaublich, nach jahrelangem vergeblichem Ringen ein so rascher und nachhaltiger Erfolg! »



**Christa Marti**  
ehemals Direktorin Stiftung Aarhus

[www.aarhus.ch](http://www.aarhus.ch)

# Stiftung Aarhus in Gümligen

## Kindergarten für Kinder mit einer Körper- und Mehrfachbehinderung

Die Stiftung Aarhus führt eine Sonderschule mit Internatsangebot für Kinder und Jugendliche mit Körper- und Mehrfachbehinderung. Für den dringend benötigten Kindergarten musste möglichst rasch eine bezahlbare und pragmatische Lösung gefunden werden.

Auf der bestehenden Landparzelle im Baurecht der Burggemeinde Bern fand sich rasch ein idealer Standort für den zweistöckigen Erweiterungsbau.

Die Planung startete im Dezember 2021 gemeinsam im bewährten Team mit der Holzbaufirma Renggli AG und deren internem Architektenteam. Weil die neue kantonale Infrastrukturpauschale pro Schulklasse massgebend ist, musste auch bei diesem Projekt nach dem Design-to-Cost-Ansatz ein funktionaler, bedürfnisgerechter und dennoch bezahlbarer Neubau realisiert werden. Keine einfache Aufgabe, besonders weil der Bezug bereits 10 Monate später geplant war. Dank vorfabrizierten Holzbau-elementen und einer raschen Baubewilligung durch die Gemeinde konnte die Stiftung Aarhus den Holzbau im September 2021 pünktlich beziehen.



« 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! »



**Hans Aeschbacher**  
ehemals Stiftungsratspräsident

[www.aarhus.ch](http://www.aarhus.ch)

# Stiftung Schmelzi in Grenchen

## Wohnbegleitung für Menschen in schwierigen Lebenssituationen

Seit 1995 bietet die Stiftung Schmelzi Menschen mit psychischen Beeinträchtigungen eine Wohnbegleitung und betreut diese mit gesundheitsfördernden Massnahmen in ihrem Alltag. Zur Erfüllung dieser Aufgabe betreibt die Stiftung Schmelzi verschiedene Wohn- und Beschäftigungsangebote an verschiedenen Standorten in Grenchen und Umgebung.

Das Angebot richtet sich an Frauen und Männer ab 18 Jahren, welche diese Unterstützung vorübergehend oder auch dauernd benötigen. Im Vergleich zu stationären Angeboten bietet die Wohnbegleitung eine relativ kostengünstige Wohn- und Betreuungsform an, die den Übergang von Aufhalten in einer Wohngruppe bis in die weitmögliche Selbständigkeit stützen kann.

Die Stiftung Schmelzi und die Impact Immobilien AG kennen sich bereits seit einigen Jahren und haben gemeinsam schon zahlreiche Bestandesliegenschaften und Neubauprojekte geprüft. Entweder waren die Objekte vom Wohnungsmix und den Grundrissen her nicht geeignet oder die Anlagekosten waren zu hoch.

Im März 2020 hat es dann endlich geklappt. Die Impact Immobilien AG konnte das Mehrfamilienhaus an der Weissensteinstrasse in Grenchen kaufen und gemäss den Bedürfnissen der Stiftung Schmelzi als Generalmieterin umbauen. Aus zwölf 3½-Zimmerwohnungen entstanden 18 Studios, 2- und 3-Zimmerwohnungen, die zu erschwinglichen Konditionen für Menschen in schwierigen Lebenssituationen zur Verfügung stehen.



« Menschen in schwierigen Lebenssituationen und mit besonderen psychosozialen Herausforderungen haben vielschichtige Probleme. Mit der Impact Immobilien AG haben wir eine Partnerin gefunden, welche sich mit uns zusammen für diese Menschen engagiert und es möglich macht, ihnen adäquaten Wohnraum zur Verfügung zu stellen. »



[www.schmelzi.ch](http://www.schmelzi.ch)

**Berit Ducommun**  
Institutionsleiterin Stiftung Schmelzi

# SILBERGARTEN in Derendingen

## Hindernisfreie, altersgerechte und erschwingliche Wohnungen mit Arztpraxis

In Kooperation mit der Gemeinde Derendingen wurde im Dorfzentrum das Projekt SILBERGARTEN realisiert. Die 23 Wohnungen mit 2½- und 3½-Zimmern sind hindernisfrei, altersgerecht und erschwinglich. Bei Bedarf stehen die Dienstleistungen der lokalen Spitex zur Verfügung. Darüber hinaus befindet sich eine Gemeinschaftspraxis mit Spezialisierung auf Altersmedizin und ein Detailhändler im Erdgeschoss. Die Bushaltestelle liegt unmittelbar vor dem Haus.

Die beiden Gebäude rund um den attraktiv gestalteten SILBERGARTEN wurden im Sommer 2021 bezogen. Sämtliche Wohnungen waren von Beginn an vermietet und sind bei Alt und Jung sehr begehrt. Neben einer Mehrheit älterer Menschen, die weiterhin selbständig und eigenständig wohnen wollen, haben im SILBERGARTEN auch jüngere Ehepaare und Menschen mit einer körperlichen Einschränkung erschwinglichen Wohnraum gefunden.

Das Projekt wurde von der Impact Immobilien AG mit fsp Architekten aus Spreitenbach geplant und mit Implenia als Totalunternehmerin umgesetzt. Die Gemeindeversammlung Derendingen fand grossen Gefallen am präsentierten Konzept und hat im Dezember 2019 dem Verkauf der beiden Landparzellen mit einer überwältigenden Mehrheit zugestimmt. Die Baubewilligung wurde bereits im März 2020 erteilt. Trotz Covid-19 und anderen Herausforderungen konnte der Neubau mit nur wenigen Monaten Verzögerung und innerhalb des Kostenbudgets fertiggestellt werden.



« Ich habe die Impact Immobilien AG als innovativ, kompetent und zuverlässig kennengelernt. Das Projekt SILBERGARTEN steigert dank hindernisfreien Wohnungen mit Service, einer Arztpraxis und einem Detailhändler die Attraktivität unseres Dorfzentrums massiv. »

**Kuno Tschumi**  
ehemals Gemeindepräsident Derendingen



[www.silbergarten.ch](http://www.silbergarten.ch)

# LadenBistro in Biel-Bienne

## Inklusion von Menschen mit kognitiven Einschränkungen und begleitetes Wohnen von Casanostra

Die zentral gelegene Liegenschaft wird im Erdgeschoss vom Verein LadenBistro Biel-Bienne genutzt, während die beiden Wohnungen in den Obergeschossen für Menschen in schwierigen Lebenssituationen zur Verfügung stehen, die durch den Verein Casanostra begleitet und unterstützt werden.

Das LadenBistro im Herzen der Stadt Biel fördert die Begegnung von Menschen mit und ohne Behinderung und schafft verschiedene Arbeitsplätze. Der Verein unterstützt die Inklusion und Integration von Menschen mit Beeinträchtigungen in unsere Gesellschaft und ermöglicht ihnen, Arbeitsabläufe im Verkauf- und Gastrobereich kennenzulernen und das Gelernte konkret anzuwenden.

Die Liegenschaft stammt ursprünglich aus dem Jahr 1840 und wurde laufend renoviert. Das altherwürdige Mehrfamilienhaus befindet sich direkt am Rand der Altstadt von Biel und verfügt über insgesamt vier Stockwerke. Im Erdgeschoss befindet sich ein Gewerbelokal, im 1. OG eine 4½-Zimmerwohnung und im 2. OG eine Duplex-Wohnung.

Die Verantwortlichen des Vereins LadenBistro Biel-Bienne sind aktiv auf die Impact Immobilien AG zugekommen, als die Liegenschaft im Jahr 2018 zum Verkauf stand. Da dem Verein die notwendigen Eigenmittel für einen Kauf gefehlt haben, hat die Impact Immobilien AG die Liegenschaft erworben und langfristig an den Verein vermietet.



« Die Liegenschaft mit unserem LadenBistro sollte verkauft werden. Wir sind der Impact Immobilien AG sehr dankbar, dass sie uns unterstützt hat, indem sie für uns die Liegenschaft erworben und so unsere Zukunft gesichert hat. »



**Kathrin Bodmer**  
Co-Präsidentin LadenBistro

[www.ladenbistro.ch](http://www.ladenbistro.ch)

# Geras Pflegehotel AG in Sutz-Lattrigen

## Pflegeplätze, Wohnungen und Studios für selbstbestimmtes Leben im Alter

Das innovative Pflegekonzept umfasst temporäre und stationäre Pflegeangebote für ein selbständiges und selbstbestimmtes Leben im Alter mit Service-Leistungen. Es besteht aus 44 Pflegeplätzen in drei Wohngruppen, 16 Pflegestudios für Akut- und Übergangspflege oder Pflegeferien, 14 Pflegewohnungen mit interner Spitex sowie einem öffentlichen Café und Restaurant.

Das neue Pflegehotel mit seinem vielseitigen Angebot entspricht den individuellen Wohn- und Pflegebedürfnissen und finanziellen Möglichkeiten von älteren Menschen. Zudem steigert es die Attraktivität der Gemeinde Sutz-Lattrigen am Bielersee, welche das entsprechende Land im Baurecht zur Verfügung gestellt hat.

Der Anfang der partnerschaftlichen Beziehung entstand durch den Kontakt mit Manu Page von kpa Architekten in Bern und Freiburg, der für die beiden Gründerinnen der Geras Pflegehotel AG das einzigartige Projekt in Sutz-Lattrigen entwickelt und bereits das Baugesuch eingereicht hatte. Im intensiven Austausch wurden ein partnerschaftlicher Projektvertrag und ein langfristiger Generalmietvertrag ausgehandelt. Nach Vorliegen mehrerer Offerten fiel der Entscheid zu Gunsten der Firma Halter Gesamtleistungen in Bern. Die gemeinsame Projektoptimierung mit der Totalunternehmerin nach dem Design-to-Cost-Prinzip brachte zahlreiche Kosteneinsparungen, so dass die anspruchsvollen Kostenvorgaben eingehalten werden konnten. Der Neubau wurde pünktlich im Sommer 2019 fertiggestellt und an die Betreiberin übergeben.



« Wir hätten nicht zu träumen gewagt, eine so hilfsbereite Investorin zu finden und sind begeistert. Das gab uns Motivation und Kraft, unser Vorhaben – ein Leuchtturmprojekt der Langzeitpflege für sozial schwächere Menschen – gezielt umzusetzen. »

**Pascale Lavina**  
Geschäftsführerin und Gründerin der Geras Pflegehotel AG



[www.geras-pflegehotel.ch](http://www.geras-pflegehotel.ch)

# Stiftung Siloah in Gümligen

## Ärztehaus für die gemeinnützige Stiftung Siloah

Die Liegenschaft wird von mehreren Arztpraxen genutzt, bietet aber auch Räume für Physiotherapie, Psychotherapie sowie psychologische Beratungen.

Im Jahr 1918 ursprünglich als Diakonissenhaus gegründet, ist die Stiftung Siloah in Gümligen heute Trägerin der Siloah AG und der Siloah Kühlewil AG. Zusammen bilden diese Unternehmen ein Kompetenzzentrum für Altersmedizin und integrierte medizinische und pflegerische Versorgung (Geriatric, Neurologie und Langzeitpflege) im Kanton Bern. Die Stiftung Siloah leistet einen wichtigen Beitrag zur lokalen und regionalen Versorgung im Gesundheitswesen und ist gemeinnützigen Tätigkeiten verpflichtet. So bietet sie beispielsweise geschützte Arbeitsplätze, gemeinnützige Patientenversorgung sowie Angebote für die Seelsorge.

Die Impact Immobilien AG erwarb die Liegenschaft an der Worbstrasse 312 in Gümligen Ende Oktober 2015 von einer Pensionskasse und verlängerte gleichzeitig die laufenden Mietverträge mit der Stiftung Siloah um 10 Jahre. Die Stiftung übernimmt als Generalmieterin im Rahmen des Dach- und Fachmietvertrags die Verwaltung und weitgehend auch den Unterhalt der Liegenschaft. Ab Sommer 2017 hat die Impact Immobilien AG im Rahmen der laufenden Arealentwicklung die bestehende Autoeinstellhalle des Ärztehauses erweitert und ebenfalls vollumfänglich an die Stiftung Siloah vermietet.



« Mit der Impact Immobilien AG als kapitalstarke und freundschaftlich verbundene Eigentümerin vom Ärztehaus war die weitere Entwicklung des Siloah-Areals rasch und unkompliziert möglich. »



**Martin Gafner**  
Präsident der Stiftung Siloah

[www.stiftung-siloah.ch](http://www.stiftung-siloah.ch)

# BETAX Genossenschaft in Bern

## Gewerbeliegenschaft für Sozialfirma im Bereich Fahrdienste für Menschen mit Einschränkungen und Pflegebedarf

BETAX gewährleistet einen sicheren Transport und ist unterwegs für Menschen, die dauerhaft oder vorübergehend in ihrer Mobilität eingeschränkt sind.

Das Credo der gemeinnützigen Genossenschaft BETAX ist, sich vollumfänglich für die Mobilität von Menschen einzusetzen, die sich nur mit Hilfsmitteln wie Rollstuhl, Rollator oder Krücken fortbewegen können. Die BETAX ermöglicht ihren Kundinnen und Kunden, am sozialen Leben teilzunehmen, die Schule zu besuchen, zur Arbeit zu fahren oder Termine beim Arzt, der Physiotherapie oder im Spital wahrzunehmen.

Die Genossenschaft BETAX hat die von ihr als Hauptsitz genutzte Gewerbeliegenschaft vor vielen Jahren an eine Privatperson verkauft, nicht zuletzt um damals dringend benötigte Liquidität zu beschaffen. Die Liegenschaft wurde seither von ihr gemietet. Um die langfristige Kontinuität des Firmenstandorts sicherzustellen, hat BETAX einen sozialen und kompetenten Immobilien-Partner gesucht, der auch die anstehende Renovation und energietechnische Sanierung finanziert. Dank der raschen Einigung unter den Parteien konnte der Kauf Ende 2020 abgewickelt und mit der Planung der Sanierung gestartet werden. Aktuell wird geprüft, ob sich eine neue Photovoltaik-Anlage zur Umsetzung der Elektromobilitätsstrategie der BETAX lohnt.



« Mobilität ist ein Grundbedürfnis und für Menschen mit Einschränkungen ganz besonders wichtig. Mich zusammen mit der BETAX tagtäglich dafür einzusetzen, verschafft grosse Befriedigung. Dafür bin ich dankbar und freue mich über die neue Partnerschaft mit der Impact Immobilien AG. »

**Jürg Stampfli**  
Geschäftsführer BETAX



[www.betax.ch](http://www.betax.ch)

# Wohnen im Breitenrain Bern

## Inklusives und bezahlbares Wohnen im beliebten Breitenrain-Quartier

Die Liegenschaft im beliebten Berner Breitenrain-Quartier wurde ursprünglich für eine Sozialinstitution erworben, die Menschen mit leichtem Autismus (Asperger) betreut und unterstützt hat. Anschliessend übernahm BeWoPlus das Haus als zweiten Standort, um den Übergang von einem begleiteten in ein selbständiges Wohnen zu vereinfachen. Veränderte Rahmenbedingungen und Covid-19 haben dazu geführt, dass die Liegenschaft auf Ende 2021 nicht mehr nur von einer Generalmieterin resp. Sozialinstitution, sondern deutlich vielfältiger, durchmischter und damit auch inklusiver genutzt wird.

Das Mehrfamilienhaus am Waffenweg 21 in Bern stand 2015 zum Verkauf. Dank dem sozialen Nutzungskonzept konnte die Impact Immobilien AG ein überzeugendes Angebot unterbreiten und erhielt von der Erbengemeinschaft den Zuschlag. Die fünf 3-Zimmerwohnungen und die Dachwohnung eignen sich ideal für gemeinschaftliches Wohnen. Allerdings war eine Sanierung und Instandsetzung der Haustechnik sowie aller Bäder und Küchen notwendig. In enger Zusammenarbeit mit frb Architekten aus Ittigen wurden die Arbeiten innerhalb von wenigen Wochen ausgeführt.



« Für Studierende ist es in Bern zunehmend schwierig, erschwinglichen Wohnraum zu finden. Wir sind glücklich, dass die Impact Immobilien AG sich für gemeinschaftliches Wohnen engagiert. »



**Lukas Wellauer**  
Bereichsleiter Studium VBG

Hier geht es zum  
Online-Artikel

# BeWo Plus Zieglerstrasse in Bern

## Betreutes Wohnen für Frauen und begleitetes Wohnen für Menschen mit psychischen Problemen

Frauen und Männer, die aufgrund einer psychischen oder psychiatrischen Krankheit, aber auch aus anderweitigen Gründen nicht mehr alleine wohnen können, finden seit über 15 Jahren bei BeWo Plus Bern für eine Übergangszeit geschützten Wohnraum für individuelles, betreutes oder begleitetes Wohnen. Das Angebot richtet sich an Erwachsene im Alter von 18 bis 65 Jahren. Das bisher dezentrale Betreuungsangebot von BeWo Plus Bern konnte mit dem Umzug an die Zieglerstrasse 34 und den Fliederweg 5 in Bern zentralisiert und ausgebaut werden. Der Erweiterungsbau wird für das begleitete Wohnen genutzt und die Jugendstilvilla für das betreute Wohnen für Frauen.

Die Liegenschaft stammt ursprünglich aus dem Jahr 1890. Sie wurde 1950 für einen Druckereibetrieb erweitert und 1999/2000 umfassend renoviert und umgebaut. Die Impact Immobilien AG hat im Februar 2016 die Liegenschaften über einen Firmenkauf erworben und mit zusätzlichen Nasszellen ausgestattet, damit die Sozialinstitution BeWo Plus Bern die über 900 m<sup>2</sup> Wohn- und Bürofläche für ein betreutes und begleitetes Wohnen nutzen kann. Entsprechend wurde mit BeWo Plus Bern ein Generalmietervertrag über 10 Jahre abgeschlossen.



« Wir unterstützen Menschen mit psychischen Problemen und bieten ihnen für eine gewisse Zeit einen geschützten Wohnraum. Rund 60% unserer Bewohnerinnen und Bewohner schaffen den Schritt zurück in eine eigene Wohnung. »



**Helga Hirter**  
Leiterin BeWo Plus GmbH Bern

[www.bewoplus.ch](http://www.bewoplus.ch)

# Doppelpunkt AG in Kölliken

## Betriebsgebäude für die Sozialfirma Doppelpunkt AG

Die Doppelpunkt AG ist eine Sozialfirma und als Malereibetrieb im Baugewerbe tätig. Sie bietet bewusst Arbeitsplätze für Menschen an, die sozial gefährdet sind. Zudem setzt sie einen Schwerpunkt auf die Ausbildung von Lehrlingen, besonders für Jugendliche, die sich in schwierigen Situationen befinden.

Die Doppelpunkt AG ist eine Tochterfirma der Stiftung Wendepunkt und verbindet marktwirtschaftliches Arbeiten und soziales Engagement. Sie schafft so Arbeitsplätze für qualifizierte Fachkräfte und sozial schwächere Menschen.

Die Impact Immobilien AG hat die Liegenschaft in Kölliken 2012 gekauft und vermietet sie seither an die Doppelpunkt AG. Im Geschäftsjahr 2013/14 wurde ein Anbau realisiert und gleichzeitig das Dach saniert. Der Malerbetrieb konnte damit seine Produktionsfläche erweitern und einen neuen Farbladen eröffnen, welcher professionelle und persönliche Beratung durch ausgebildetes Fachpersonal anbietet. Der laufende Mietvertrag wurde 2021 frühzeitig um weitere 8 Jahre verlängert.



« Es ist unser Ziel, dass wir mit der Doppelpunkt AG weiterhin jungen Menschen in schwierigen Situationen eine Chance geben und ihnen eine Lehre und Arbeitsstelle anbieten können. »



**Urs Schärer**  
Leiter Malerei und Mitglied der Geschäftsleitung

[www.doppelpunkt-ag.ch](http://www.doppelpunkt-ag.ch)

# Pflegewohngruppe Römerstein in Holziken

## Pflege mit Herz für ältere Menschen und generationenübergreifendes Wohnen

Die Pflegewohngruppe Römerstein bietet seit über 20 Jahren hilfsbedürftigen, älteren Menschen Geborgenheit in einer Wohngemeinschaft. Die Würde und Einzigartigkeit des Menschen stehen dabei im Zentrum.

Die für 10 Personen ausgelegten Studios und Zimmer sowie die Attikawohnung ermöglichen ein Zusammenleben, welches persönliche Wünsche nach Ruhe und Privatsphäre ebenso erfüllt, wie das Bedürfnis nach Abwechslung im Tagesablauf und Gruppenaktivitäten. Alle Räume sind rollstuhlgängig und mit der notwendigen technischen Infrastruktur für einen Pflegebetrieb ausgestattet.

Im Juni 2012 hat die Impact Immobilien AG das Grundstück an der Hauptstrasse 8 in Holziken gekauft und darauf drei neue Mehrfamilienhäuser gebaut. Die Erstvermietung begann ab dem 1. November 2013. Nach kleineren Umbauarbeiten im Juli und August 2015 zog im September 2015 die Pflegewohngruppe Römerstein mit 10 Bewohnenden nach Holziken. Der Mietvertrag mit Römerstein wurde inzwischen um weitere fünf Jahre verlängert und umfasst alle Studios und Wohnungen in einem der drei Mehrfamilienhäuser.



« Für mich war es von der ersten Minute an ein wohlwollendes, freundliches und ehrliches Zusammenarbeiten. Es wurde auf verschiedene Bedürfnisse und Anliegen eingegangen und stets nach gemeinsamen Lösungen gesucht. »



**Rahel Zgraggen**  
Leiterin Pflegewohngruppe Römerstein

[www.roemerstein.org](http://www.roemerstein.org)

# 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.

## 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 6).

## Investitionsvolumen

Aktuell 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.

# Corporate Governance

## Kapitalstruktur und Aktionariat

### Unternehmenszweck

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

### Aktienkapital und Nennwertrückzahlung

Die Impact Immobilien AG wurde am 4. Juni 2012 in Bern gegründet und verfügt per 30. Juni 2022 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 26. August 2021 eine Ausschüttung aus Kapitalreserven von CHF 0.34 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 2022 insgesamt 138 Aktionärinnen und Aktionäre, davon 19 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 2022 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**

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. 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 (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 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. Davor Merkur Immobilien Bewirtschaftungs AG, Geilinger AG und Architekturbüro Bednar & Albisetti.



**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 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 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 1969

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  
1968

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  
1970

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.



**Olivia Scheibli**

Marketing & Kommunikation  
1976

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  
1967

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.

# Im Überblick – Unsere Immobilien mit sozialem Nutzen



**Pflegewohngruppe Römerstein in Holziken, AG**  
 Pflege mit Herz für ältere Menschen und generationenübergreifendes Wohnen  
 Mieter: Pflegewohngruppe Römerstein und Drittmietler  
[www.roemerstein.org](http://www.roemerstein.org)



**Mobile Basel im Gundeli, BS**  
 Betreutes und begleitetes Wohnen von Menschen in schwierigen Lebenssituationen  
 Generalmieterin: Verein Mobile Basel  
[www.mobilebasel.ch](http://www.mobilebasel.ch)



**Doppelpunkt AG in Källiken, AG**  
 Betriebsgebäude für die Sozialfirma Doppelpunkt AG  
 Generalmieterin: Doppelpunkt AG  
[www.doppelpunkt-ag.ch](http://www.doppelpunkt-ag.ch)



**Wohnen im Breitenrain-Quartier Bern, BE**  
 Inklusives und bezahlbares Wohnen im beliebten Breitenrain-Quartier  
 Mieter: Diverse Drittmietler



**Nathalie Stiftung in Wattenwil, BE**  
 Wohnheim für erwachsene Menschen mit Autismus  
 Generalmieterin: Nathalie Stiftung  
[www.nathaliestiftung.ch](http://www.nathaliestiftung.ch)



**Stiftung Siloah in Gümligen, BE**  
 Ärztehaus für die gemeinnützige Stiftung Siloah  
 Generalmieterin: Stiftung Siloah  
[www.stiftung-siloah.ch](http://www.stiftung-siloah.ch)



**BeWo Plus Zieglerstrasse in Bern, BE**  
 Betreutes Wohnen für Frauen und begleitetes Wohnen für Menschen mit psychischen Problemen  
 Generalmieterin: BeWo Plus Bern  
[www.bewoplus.ch](http://www.bewoplus.ch)



**LadenBistro in Biel-Bienne, BE**  
 Inklusion von Menschen mit kognitiven Einschränkungen und begleitetes Wohnen  
 Generalmieterin: Verein LadenBistro  
[www.ladenbistro.ch](http://www.ladenbistro.ch)  
 Mitmieterin: Verein Casanostra  
[www.casanostra-biel.ch](http://www.casanostra-biel.ch)



**Geras Pflegehotel AG in Sutz-Lattrigen, BE**  
 Pflegeplätze, Wohnungen und Studios für selbstbestimmtes Leben im Alter  
 Generalmieterin: Geras Pflegehotel AG  
[www.geras-pflegehotel.ch](http://www.geras-pflegehotel.ch)



**Stiftung Aarhus in Gümligen, BE**  
 Wohnen und Beschäftigung für Menschen mit einer Körper- und Mehrfachbehinderung  
 Generalmieterin: Stiftung Aarhus  
[www.aarhus.ch](http://www.aarhus.ch)



**Stiftung Schmelzi in Grenchen, SO**  
 Wohnbegleitung für Menschen in schwierigen Situationen  
 Generalmieterin: Stiftung Schmelzi  
[www.schmelzi.ch](http://www.schmelzi.ch)



**BETAX Genossenschaft in Bern, BE**  
 Gewerbeliegenschaft für Sozialfirma im Bereich Fahrdienste für Menschen mit Einschränkungen und Pflegebedarf  
 Generalmieterin: BETAX Bern  
[www.betax.ch](http://www.betax.ch)



**Stiftung Töpferhaus in Suhr, AG**  
 Wohnstudios und Produktionsfläche für Menschen mit psych. Einschränkungen  
 Generalmieterin: Stiftung Töpferhaus  
[www.toepferhaus.ch](http://www.toepferhaus.ch)



**Nathalie Stiftung in Gümligen, BE**  
 Heilpädagogische Schule und Internat für Kinder und Jugendliche mit Autismus  
 Generalmieterin: Nathalie Stiftung  
[www.nathaliestiftung.ch](http://www.nathaliestiftung.ch)



**SILBERGARTEN in Derendingen, SO**  
 Hindernisfreie, altersgerechte und erschwingliche Wohnungen mit Arztpraxis  
[www.silbergarten.ch](http://www.silbergarten.ch)



**Mobile Basel in den Ziegelhöfen, BS**  
 Betreutes Wohnen für Frauen und Wohncoaching für Erwachsene in schwierigen Situationen  
 Generalmieterin: Verein Mobile Basel  
[www.mobilebasel.ch](http://www.mobilebasel.ch)



**Stiftung Aarhus in Gümligen, BE**  
 Kindergarten für Kinder mit einer Körper- und Mehrfachbehinderung  
 Generalmieterin: Stiftung Aarhus  
[www.aarhus.ch](http://www.aarhus.ch)



**Wohnen im Murifeld, BE**  
 Studios für Menschen, die von Obdachlosigkeit betroffen oder bedroht sind  
 Generalmieterin: Verein WohnenBern  
[www.wohnenbern.ch](http://www.wohnenbern.ch)



**Stiftung Orte zum Leben in Oberentfelden, AG**  
 Wohnen und Beschäftigung für Menschen mit kognitiver Beeinträchtigung  
 Im Bau – geplanter Bezug Juli 2022  
 Generalmieterin: Stiftung Orte zum Leben  
[www.ozl.ch](http://www.ozl.ch)



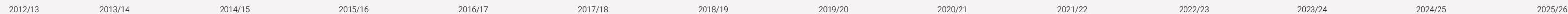
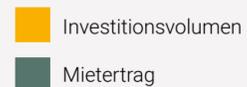
**Stiftung Passaggio in Lützelflüh, BE**  
 Neue Räumlichkeiten für Jugendliche in schwierigen Situationen  
 Im Bau – geplanter Bezug November 2022  
 Generalmieterin: Stiftung Passaggio  
[www.stiftung-passaggio.ch](http://www.stiftung-passaggio.ch)



**Grüne City Logistik in Bern, BE**  
 Kauf Liegenschaft Berner Blumenbörse und Neuentwicklung zum CityHub für Bern verbunden mit Arbeitsintegration  
 Bedingter Kaufvertrag – In Planung



**Stiftung Antioch in Biel-Bienne, BE**  
 Neubau für gemeinschaftliches, generationenübergreifendes und bezahlbares Wohnen  
 In Planung – Wettbewerb  
 Baurechtsvertrag mit der Stadt Biel-Bienne  
 Generalmieterin: Stiftung Antioch



# Ausblick

## Zahlreiche weitere Projekte in Prüfung

Die Impact Immobilien AG hat noch nie so viele neue Anfragen erhalten wie im Geschäftsjahr 2021/22. Neben den zwei unten aufgeführten Projekten mit einem Investitionsumfang von rund CHF 35 Millionen befinden sich zahlreiche weitere Projekte in Abklärung (Stufe Machbarkeitsstudie) und in Verhandlung (Kauf von Bestandsliegenschaften).



## Kauf und Entwicklung des Areals Blumenbörse im Berner Wankdorf

Die Impact Immobilien AG hat mit der Genossenschaft Berner Blumenbörse einen bedingten Kaufvertrag für die Liegenschaften im Baurecht der Burgergemeinde Bern am Löchliweg 27 bis 34 in Bern abgeschlossen. Die Eigentumsübertragung erfolgt mit der Erteilung der Baubewilligung für den Neubau der Blumenbörse in Kerzers, welche bis Ende 2022 erwartet wird. Das Areal der Blumenbörse bietet neben dem Bestandsbau der heutigen Blumenbörse ein grosses Entwicklungspotenzial für eine soziale und ökologische Nutzung. Aktuell laufen Gespräche mit mehreren Partnern, um in Zukunft Waren von diesem CityHub ökologisch mit Elektrofahrzeugen in der Stadt Bern zu verteilen und dabei gleichzeitig Arbeitsplätze für Menschen zu schaffen, die im ersten Arbeitsmarkt keine Stelle finden. Darüber hinaus wird der Bau einer Mehrzweckhalle geprüft, die für Schule, Sport und andere Vereine öffentlich und privat genutzt werden könnte.



## Neubau für gemeinschaftliches Wohnen der Stiftung Antioch in Biel-Bienne

Die Stiftung Antioch in Biel-Bienne und die Impact Immobilien AG haben im Dezember 2021 eine partnerschaftliche Zusammenarbeit vereinbart, um gemeinsam für junge Ehepaare und Familien sowie auch für Wohngemeinschaften und ältere Menschen einen Neubau für ein generationen- und lebensphasenübergreifendes, gemeinschaftliches Wohnen zu realisieren. Das geplante Projekt wird auf einer Baulandparzelle der Stadt Biel-Bienne im Rahmen eines Gesamtleisterwettbewerbs in enger Kooperation mit der Stadt und der Stiftung entwickelt. Ein entsprechender Baurechtsvertrag wurde Ende April 2022 unterzeichnet und bedarf noch der Genehmigung durch die Stadt.

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



KONTAKT

Impact Immobilien AG  
Taubenstrasse 8  
Postfach  
3001 Bern

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

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

