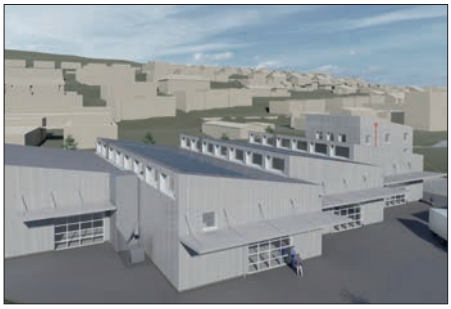
IMPACT IMMOBILIEN

Immobilien mit sozialem Nutzen

Geschäftsbericht 2023/24

Inhalt



SEITEN 10+11

SEITEN 12+13

SEITE 15

THEMA	SEITE
Unternehmensportrait	3
Jahresbericht	4-5
Portfoliomanagement und Entwicklung	6-7
Soziale, ökologische und wirtschaftliche Nachhaltigkeit	8-9
Stiftung Terra Vecchia in Worb	**10-11**
Blaues Kreuz Graubünden in Cazis	**12-13**
Wankdorf Hub in Bern	14
Stiftung Antioch in Biel-Bienne	**15**
Projekte in Planung	16
Ausblick: Stiftung Landhaus Sonne in Dürnten	17
Unternehmensstrategie	18
Corporate Governance	19
Verwaltungsrat und Management	20-21
Übersicht Immobilien- und Projektportfolio	22-23
Kontakt	24

Impressum:

Texte, Konzept, Redaktion: Impact Immobilien AG **Layout:** Peter Gaffuri AG
Bilder: Die Bilder stammen von der Impact Immobilien AG, von den jeweiligen Institutionen sowie von den Fotografen Remo Neuhaus, Manu Friedrich und Laurent Jaquet.

Unternehmensportrait

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

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

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

Die Investor:innen der Impact Immobilien AG sind gemeinnützige Stiftungen und Privatpersonen, die einen sozialen Nutzen bewirken und eine dem Zweck angemessene finanzielle Rendite erzielen möchten. Die Impact Immobilien AG und ihre Aktionärinnen und Aktionäre streben explizit keine Profitmaximierung an.

Erklärung zum Insektenhotel auf dem Titelbild

Das für die Impact Immobilien AG entworfene und von Sven Loosli im Rahmen eines Arbeitstrainings bei der Stiftung Terra Vecchia hergestellte «Insektenhotel» ist Symbol zweier zentraler Themen, die für die Impact Immobilien AG wichtig sind: soziale und ökologische Nachhaltigkeit.

Menschen mit Unterstützungsbedarf profitieren in naher Zukunft von einem neuen Arbeitsort, der sie in ihrem Integrationsprozess bei der Stiftung Terra Vecchia optimal unterstützen wird. In partnerschaftlicher Zusammenarbeit mit der Holzbaufirma Renggli AG und der Stiftung Terra Vecchia als Generalmieterin finanziert die Impact Immobilien AG einen neuen Werkhallenkomplex in Worb, u.a. auch für die Schreinerei. Der im Markt positionierte Betrieb integriert Menschen wie Sven auf dem Weg in die berufliche Selbständigkeit und ist sowohl bei der Privatkundschaft als auch bei Architekturbüros für seine Qualität im Küchen- und Innenausbau bekannt.

Nähere Informationen finden Sie hier.

www.terra-vecchia.ch

Jahresbericht

Marc Baumann

Sehr geehrte Damen und Herren,

Wir blicken auf ein erfreuliches Geschäftsjahr 2023/24 zurück, in dem wir unsere Wachstumsstrategie mit dem bewussten Fokus auf die positive soziale Wirkung unserer Immobilieninvestitionen erfolgreich weitergeführt haben.

Unser Anliegen ist der soziale Nutzen von Immobilien

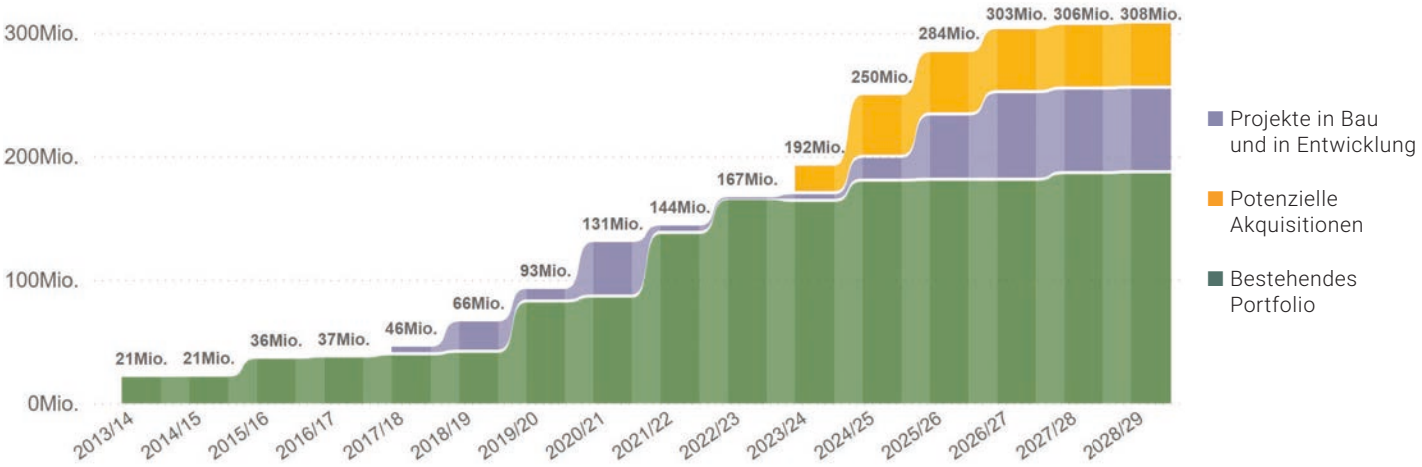
Seit der Gründung vor zwölf Jahren gehören bei der Impact Immobilien AG soziales Engagement und unternehmerisches Handeln untrennbar zusammen. Während die Immobilienbranche sich im Rahmen von vermehrten ESG-Bestrebungen neuerdings auf die Suche nach dem «Sozialen» in ihren Portfolios macht, können wir bei der Impact Immobilien AG anhand einer Vielzahl von erfolgreichen Referenzprojekten aufzeigen, wie in der Schweiz konkret erschwinglicher Wohn- und Arbeitsraum für sozial benachteiligte Menschen geschaffen werden kann.

Soziale, ökologische und wirtschaftliche Nachhaltigkeit gehören zusammen

Obwohl der Hauptfokus bei unseren Investitionen auf der positiven sozialen Wirkung liegt, vernachlässigen wir in keiner Weise ökologische Gesichtspunkte. Im Gegenteil, gerade weil in der Schweiz rund ein Viertel aller CO2-Emission von Immobilien stammt, sind wir immer schon bestrebt gewesen, beim Bauen graue Energie zu vermeiden oder zu reduzieren, erneuerbare Energieträger einzusetzen und wenn möglich Photovoltaik-Anlagen und E-Mobilitätsstationen auszubauen sowie die Biodiversität zu stärken. Wir zeigen mit unseren Neubauprojekten, dass soziale Nutzung, Erschwinglichkeit und Ökologie wirtschaftlich sein können, und sich eben gerade nicht – wie fälschlicherweise oft behauptet wird – ausschliessen oder ein Dilemma darstellen. Wie wir Nachhaltigkeit bei der Impact Immobilien AG wirkungsvoll umsetzen, erfahren Sie auf den Seiten 8 und 9.

Erfolgreicher Trackrecord und starkes Wachstum

Die bisherige Entwicklung unseres Portfolios und die weiteren Wachstumsperspektiven verdeutlichen die grosse Nachfrage nach bezahlbarem Wohn- und Arbeitsraum, speziell für Sozialinstitutionen, aber auch ganz allgemein, wie die aktuelle Diskussion um hohe Mieten und Wohnungsknappheit zeigt. Bestes Beispiel hierfür ist der neue BrockiShop und die erschwinglichen Studios, die wir derzeit für das Blaue Kreuz Graubünden in Cazis bauen. Es freut uns, dass wir über mehr als ein Jahrzehnt einen erfolgreichen Trackrecord ausweisen können, der in der Schweizer Immobilienbranche wohl einzigartig ist.



Daniel Kusio

Fabio Anderloni

Entwicklungskompetenz verbunden mit partnerschaftlicher Zusammenarbeit

Wir werden oft gefragt, wie es uns gelingt, soziale und ökologische Ziele wirtschaftlich erfolgreich zu verbinden. Ein wesentlicher Faktor ist dabei sicher unsere über zahlreiche Projekte aufgebaute Entwicklungskompetenz und unser Design-to-Cost-Ansatz bei der Projektentwicklung. Ebenso wichtig ist aber die partnerschaftliche Zusammenarbeit, eine unternehmerische Haltung, Offenheit und Transparenz sowie persönliches Engagement aller am Projekt Beteiligten.

Intensive Planungs- und Entwicklungsphase

Unser Geschäftsjahr 2023/24 war geprägt von intensiver Planungsarbeit bei den zahlreichen Neubauprojekten und für energetische Verbesserungen im Portfolio sowie für die Brandsanierung an der Zieglerstrasse in Bern. Bereits eingereicht wurden die Baugesuche für das gemeinschaftliche Wohnen der Stiftung Antioch in Biel-Bienne und die neue Produktionsstätte für die Stiftung Terra Vecchia in Worb. Das qualitätssichernde Verfahren für die Neubauprojekte mit der Stiftung Sonnhalde in Burgdorf konnte abgeschlossen werden, während das Bewilligungsverfahren für die Anpassung der Überbauungsordnung für das Generationenwohnen in Ersigen noch läuft.

Höhere Baukosten und Entspannung bei den Zinsen

Eine Herausforderung bei allen Projekten sind die deutlich gestiegenen Baukosten. Es ist schwieriger geworden bei Neuentwicklungen die Zielkosten zu erreichen, die es für eine finanzielle Tragbarkeit der Miete braucht. Auch die Instandsetzungskosten sind gestiegen, nicht zuletzt bedingt durch den Fachkräftemangel und die weiterhin hohe Auslastung im Baugewerbe. Glücklicherweise sind die Hypothekarzinsen nicht – wie im letzten Jahr noch befürchtet – weiter angestiegen. Dennoch sind die Diskontierungsfaktoren höher, was insgesamt zu einer leichten Wertkorrektur geführt hat, sowohl in unserem Portfolio wie auch allgemein bei Immobilienanlagen in der Schweiz.

Digitalisierung der Prozesse und Verbesserungen im Portfoliomanagement

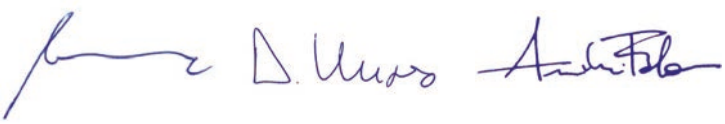
Um die Wachstumsstrategie der Impact Immobilien AG erfolgreich umsetzen zu können, haben wir im letzten Geschäftsjahr das Portfoliomanagement professionalisiert und die operativen Prozesse weiter digitalisiert. Dies erlaubt uns eine bessere Analyse, Steuerung und Gestaltung unseres Immobilienportfolios und stärkt gleichzeitig unser Risikomanagement, wie Sie auf der folgenden Doppelseite lesen können.

Verstärkung im Team

Einen wesentlichen Beitrag hierzu hat Fabio Anderloni geleistet, der seit Herbst 2023 unser Team verstärkt hat und zukünftig wie vorgesehen auch mehr Führungsverantwortung übernehmen wird. Pierina Milani leitet neu das Asset Management und die Bewirtschaftung und Daniel Wüthrich ist weiterhin Leiter Projektentwicklung. Für den Werterhalt unseres Portfolios und die Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie haben wir neu Luca Zamboni als Projekt- und Bauleiter angestellt und Nancy Zaugg als Verantwortliche für die Administration und das Backoffice.

Erfreulicher Ausblick und herzliches Dankeschön

Besonders erfreut sind wir über die zukünftige Zusammenarbeit mit der Stiftung Landhaus Sonne in Dürnten im Kanton Zürich (siehe Seite 17) sowie die Erweiterung unseres Aktionariats mit nachhaltig orientierten Investorinnen und Investoren, die überwiegend vom neu eröffneten Standort der Invethos AG in Zürich stammen. Wir danken an dieser Stelle allen Aktionärinnen und Aktionären sehr herzlich für ihre langfristige Unterstützung, so dass wir in der Schweiz mehr Immobilien mit sozialem Nutzen schaffen können.



Marc Baumann Daniel Kusio Fabio Anderloni

Wachstum und Steuerung des Immobilienportfolios

Durch Wachstum schaffen wir Wert und Nutzen, durch Kontrolle erhalten und schützen wir unser Portfolio.

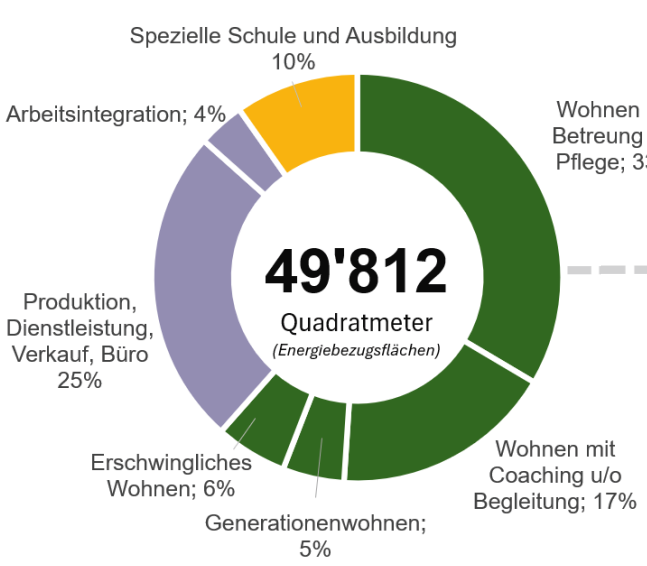
Die Impact Immobilien AG hat durch den Ausbau ihres Immobilienportfolios kontinuierlich mehr Wohn- und Arbeitsraum für Bewohner:innen und soziale Institutionen geschaffen. Ziel ist es, diesen Wachstumskurs fortzusetzen und dabei den klaren Fokus auf die Bereitstellung von sozial genutzten und bezahlbaren Liegenschaften beizubehalten. Damit dies gelingt, treibt die Impact Immobilien AG die Professionalisierung des Portfoliomanagements weiter voran. Die konsequente Digitalisierung von Prozessen und Daten erlaubt eine aggregierte und detaillierte Analyse des Immobilienportfolios sowie eine bessere Steuerung und Gestaltung der Wachstumsstrategie. Gleichzeitig stärkt dies das Risikomanagement.

Immobilien mit sozialem Nutzen

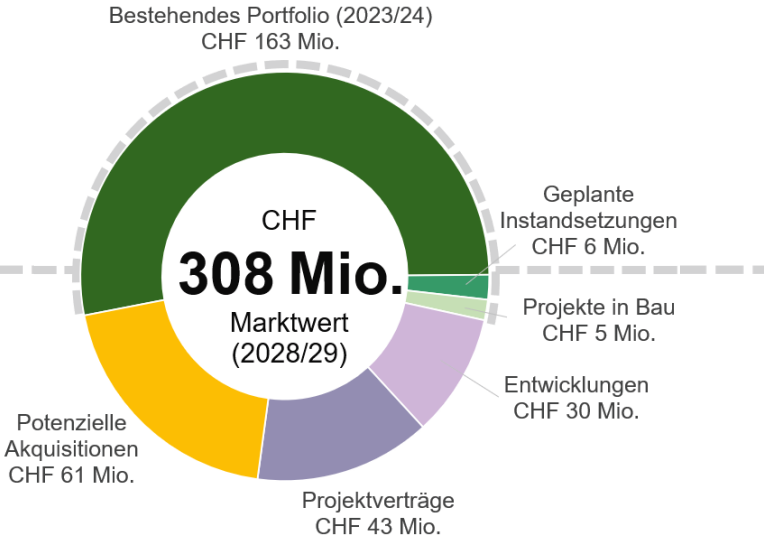
Die Impact Immobilien AG verfügt per Ende des Geschäftsjahres 2023/2024 über einen vermieteten Gebäudebestand von rund 50'000m². Zusätzlich befinden sich 2023/24 rund 15'000m² in Entwicklung oder im Bau. Über die Hälfte der aktuellen Flächen (61%) sind für Wohnzwecke bestimmt. Diese Räumlichkeiten werden von den Sozialinstitutionen vorwiegend dazu genutzt, die Bewohner:innen zu betreuen und zu unterstützen. Der gewerbliche Anteil hat sich seit der Übernahme der Liegenschaften am Löchliweg in Bern Anfang 2023 deutlich erhöht. Die aktuellen Entwicklungsprojekte, die hauptsätzlich auf Wohnraum ausgerichtet sind, werden den Wohnanteil deutlich erhöhen, was der Investitionsstrategie der Impact Immobilien AG entspricht. Ein Überblick über unser Portfolio an Immobilien und Projekten ist auf den Seiten 22 und 23 zu finden.

Wachsendes Portfolio an Immobilien und Projekten

Seit der Gründung mit nur zwei Liegenschaften ist das Portfolio durch erfolgreiche Partnerschaften mit 19 engagierten Sozialinstitutionen stark gewachsen. Per 30. Juni 2024 umfasst es 20 vermietete Immobilien im Umfang von CHF 163 Mio. Aktuell befinden sich ein Projekt von CHF 5 Mio. im Bau sowie 3 Projekte mit geplanten Investitionen von rund CHF 30 Mio. in Entwicklung. Neben der gesicherten Akquisition einer Bestandsliegenschaft hat die Impact Immobilien AG mit 4 Sozial- und Pflegeinstitutionen Projektverträge für Neubauprojekte im Umfang von CHF 43 Mio. abgeschlossen, welche an die Erreichung definierter Zielkosten gebunden sind. Zudem sind rund CHF 6 Mio. für energietechnische Verbesserungen und Instandsetzungen geplant. Das Portfolio wird allein mit diesen geplanten Investitionen bis 2028/29 auf rund CHF 255 Mio. wachsen.



Bestehende Flächen
nach Nutzung und Zielgruppen



Immobilien- und Projektportfolio
(zu Marktwert resp. Investitionskosten)

« Ziel ist es, die regionale Präsenz der Impact Immobilien AG in der Schweiz auszudehnen, indem das partnerschaftliche Modell mit sozialen Institutionen und Gemeinden weiter umgesetzt wird. »

Interessantes Akquisitionspotenzial

Die Impact Immobilien AG prüft aktuell den Kauf von weiteren Bestandsliegenschaften und befindet sich mit mehreren Institutionen in Verhandlung für Neubauprojekte. Dieses zusätzliche Akquisitionspotenzial beträgt insgesamt CHF 53 Mio., womit unser Portfolio auf CHF 308 Mio. anwachsen würde.

Nachhaltige Erträge durch langfristige Vermietung

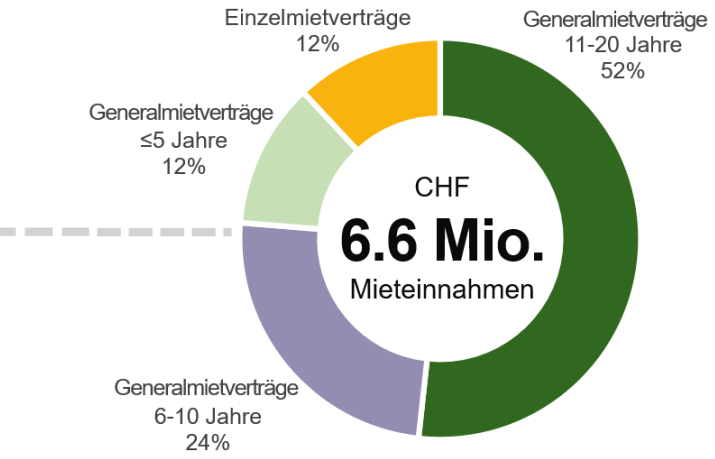
Die Mieteinnahmen im Geschäftsjahr 2023/24 beliefen sich auf über CHF 6.6 Mio., was einer leichten Steigerung gegenüber dem Vorjahr entspricht. 88% der Mieteinnahmen stammen aus langfristigen Generalmietverträgen mit einer durchschnittlichen Restmietdauer (WAULT) von 8.2 Jahren, was eine hohe mittel- bis langfristige Ertragsstabilität des Portfolios bedeutet. Die verbleibenden 12% der Mieteinnahmen entfallen hauptsächlich auf preiswerte Wohnungen, die direkt an Haushalte vermietet sind. An verschiedenen Standorten wurden 2023/2024 umfangreiche Sanierungsarbeiten vorbereitet und teilweise durchgeführt. Diese haben im letzten Geschäftsjahr zu keinen Mietzinsausfällen geführt. Im nächsten Geschäftsjahr wird es jedoch punktuell wegen Instandsetzungen gewisse Leerstände geben.

Strategische Expansion und regionale Vielfalt

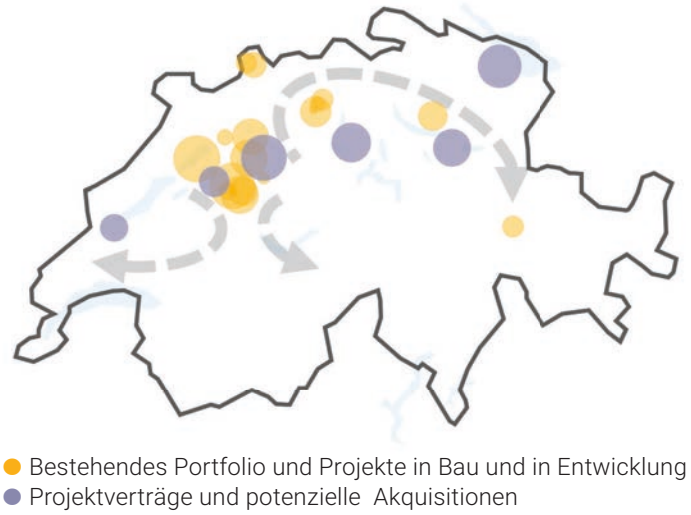
Die Immobilieninvestitionen der Impact Immobilien AG erfolgten bisher überwiegend in den Kantonen Bern, Aargau und Basel. Mit dem Neubau in Cazis im Kanton Graubünden und dem geplanten Kauf der Liegenschaft in Dürnten im Kanton Zürich (siehe Ausblick auf Seite 17) haben wir bereits begonnen, unsere geografische Präsenz zu erweitern. Strategisches Ziel ist es, in Zukunft unsere Investitionen auf die ganze Schweiz auszudehnen, um dadurch unser Immobilienportfolio zu diversifizieren und als Partnerin weitere Sozialinstitutionen zu unterstützen.

Erfolgreiche Referenzen und Partnerschaften

Dank ihres einzigartigen Know-hows, erfolgreichen Referenzprojekten und umfassenden Portfolios verfügt die Impact Immobilien AG über ein profundes Verständnis für die Bedürfnisse sozialer Institutionen. Dadurch können wir uns auf die spezifischen Anforderungen jeder Region einstellen und bei Projekten unsere bewährte partnerschaftliche Zusammenarbeit mit sozialen Institutionen und Gemeinden einbringen.



Aufteilung der Mietverträge nach Vertragstyp und Dauer



Geografische Verortung bestehender Immobilien und Expansionsabsichten

Soziale, ökologische und wirtschaftliche Nachhaltigkeit

Klares Engagement für gelebte soziale Verantwortung sowie ökologische und wirtschaftliche Verbesserungen

Unser Bekenntnis zu sozialer, ökologischer und wirtschaftlicher Nachhaltigkeit basiert auf einer klaren Strategie und konkreten Zielen, der operativen Umsetzung derselben durch Massnahmen sowie der regelmässigen Messung und Kommunikation der erzielten Resultate. Diese gelebte Nachhaltigkeitsstrategie sichert langfristig eine positive Wirkung unserer Immobilien. Wir identifizieren Handlungsfelder und Verbesserungspotenziale und setzen neue Massstäbe für sozial und ökologisch verantwortliches Investieren in Immobilien.

Soziale Wirkung und Pionierarbeit

Seit der Gründung der Impact Immobilien AG im Jahr 2012 ist der Dreh- und Angelpunkt unserer Unternehmensstrategie, Immobilieninvestitionen mit einem sozialen Nutzen zu tätigen. Unsere Werte sind eng mit den Zielen der Vereinten Nationen für nachhaltiges Wachstum (SDG – Sustainable Development Goals, UN-2012) verbunden und so haben wir im Laufe der Jahre konsequent einen Beitrag zu einer stärker integrierten und nachhaltigen Gesellschaft geleistet.

Die Impact Immobilien AG schafft bezahlbaren Wohn- und Arbeitsraum für Institutionen und sozial benachteiligte Menschen, mit dem klaren Ziel, wirtschaftliche und soziale Inklusion zu fördern.

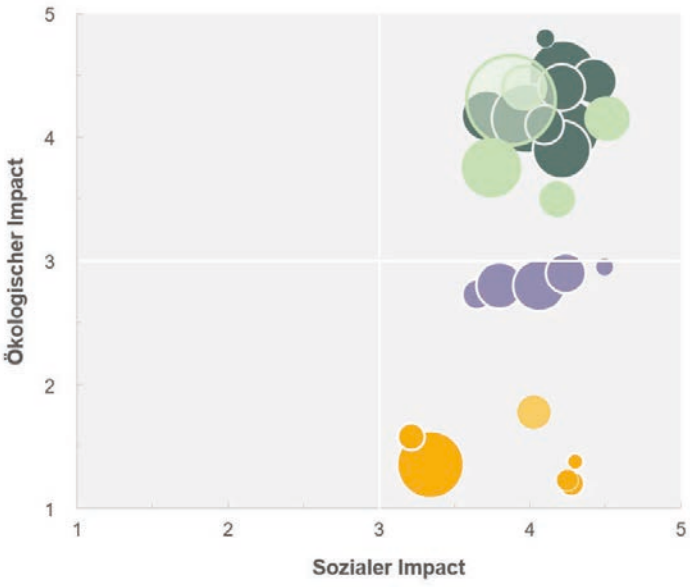
Das Impact Immobilien Scoring©

Die Immobilienbranche zeigt zunehmend Interesse am Thema soziale Nachhaltigkeit. Die Impact Immobilien AG war in diesem Zusammenhang eine Pionierin. Wir haben eine eigene Mess- und Kontrollmethode zur Bewertung der sozialen Auswirkungen unserer Investitionen entwickelt und setzen diese bereits seit 2020 um.

Das Ziel des Impact Immobilien Scorings© ist es, die soziale und ökologische Auswirkung von Immobilieninvestitionen ganzheitlich zu bewerten. Durch die Berücksichtigung von Faktoren wie soziale und wirtschaftliche Integration, barrierefreie Zugänglichkeit, Wohnqualität und Erschwinglichkeit wird sichergestellt, dass unsere Investitionen dazu beitragen, die Lebensqualität der Bewohner:innen zu verbessern und gleichzeitig den langfristigen Betrieb sozialer Institutionen zu sichern. Mittels der Bewertung der umweltrelevanten Faktoren jedes einzelnen Gebäudes wird zudem dessen aktuelle ökologische Nachhaltigkeit nach AMAS-Standards (Asset Management Association Switzerland) gemessen. So entsteht ein ganzheitlicher und mit anderen Schweizer Immobilienportfolios vergleichbarer Blick auf die tatsächliche Auswirkung, die unser Portfolio auf die Gesellschaft und die Natur hat.

Ökologische Nachhaltigkeit mit einem klaren Plan

Die Impact Immobilien AG bekennt sich zu den massgeblichen schweizerischen und globalen Rahmenbedingungen und Strategien zur Begrenzung der Klimaerwärmung, insbesondere zum Übereinkommen von Paris, zur Strategie «Netto-Null 2050» (Bundesamt für Umwelt BAFU) und zur Strategie «Nachhaltige Entwicklung 2030» (Bundesamt für Raumentwicklung ARE).



Impact Immobilien Scoring© der Immobilienportfolio (Jahr 2023/24)

« Durch die kontinuierliche Modernisierung und Weiterentwicklung unseres Portfolios erreichen wir eine positive soziale und ökologische Wirkung, bieten unseren Mieter:innen bezahlbare und funktionale Räumlichkeiten und erzielen gleichzeitig eine Wertsteigerung und Risikominimierung für unsere Anleger:innen. »

Halbierung der CO2-Emissionen in 5 Jahren

In diesem Zusammenhang verfolgt die Impact Immobilien AG die klare Strategie, ihre derzeitigen CO2-Emissionen (Scope 1+2) innerhalb von 5 Jahren zu halbieren und sich auf die Herausforderung «Netto-Null 2050» vorzubereiten. Zur konsequenten und systematischen Erreichung dieses Ziels, werden der Lebenszyklus von Bauelementen analysiert und Prioritäten definiert. Mit einer detaillierten Planung der Optimierungs- oder Sanierungsmassnahmen beabsichtigen wir, den Energieverbrauch, die Treibhausgasemissionen, die graue Energie und den Wasserverbrauch der Liegenschaften unseres Portfolios zu senken. Gleichzeitig wird der Ausbau der Photovoltaik und die Förderung der Biodiversität sorgfältig geplant und vorangetrieben.

Umweltrelevante Kennzahlen

Abdeckungsgrad	100% von 49'812m² Energiebezugsfläche (EBF)
Energieträgermix	70% des Gesamtenergieverbrauchs aus nicht-fossilen und erneuerbaren Energien
Energieintensität:*	132.1 kWh/m²
Intensität der Treibhausgas-emissionen (Scope 1 + 2)*	12.8 kg/m² REIDA Benchmark 2023: 13.5 kg/m²

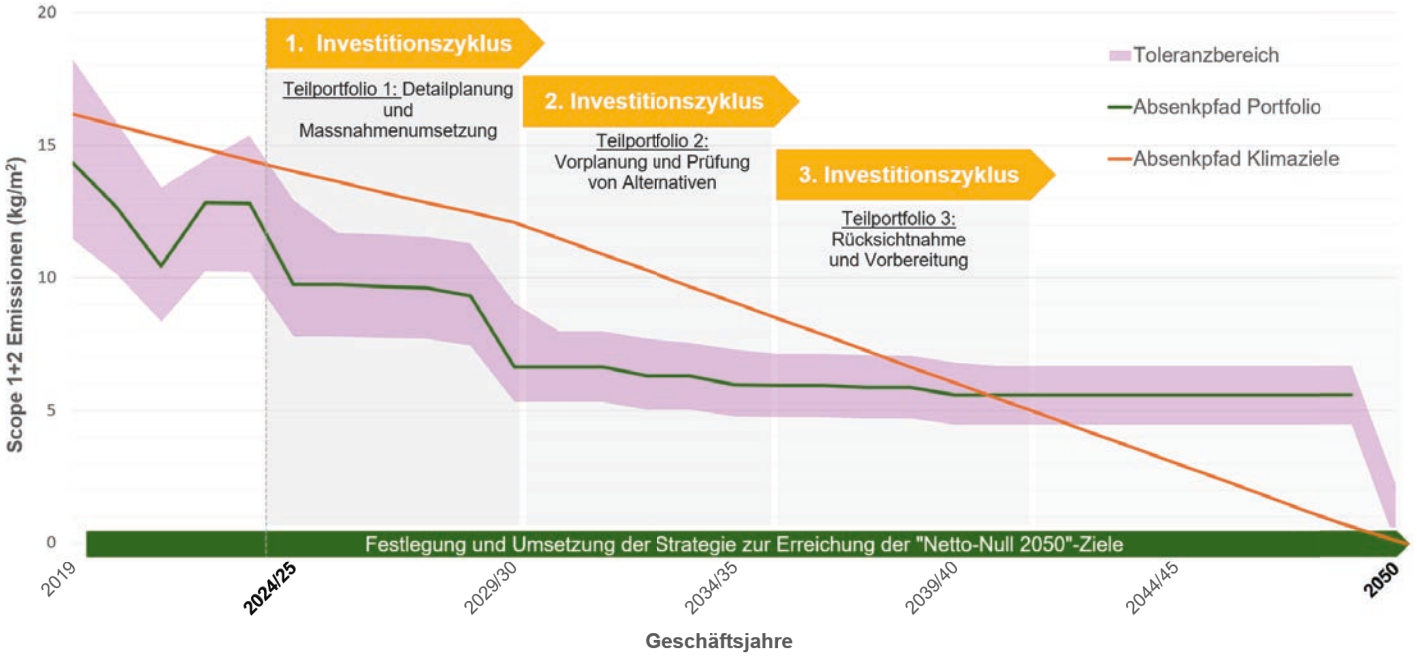
** Energieverbräuche und Treibhausgasemissionen wurden durch die Analyse des tatsächlichen Konsums der vergangenen Jahre oder durch ein Regressionsmodell unter Verwendung der Co2mpass Plattform (Tend AG) berechnet.*

Konkrete Verbesserungsmassnahmen

Auf der Grundlage detaillierter quantitativer Indikatoren und systematisch geordneter Handlungsfelder hat die Impact Immobilien AG drei zeitlich gestaffelte Zyklen mit gezielten Massnahmen und Investitionen bei verschiedenen Teilen des Portfolios definiert, die jährlich überprüft und aktualisiert werden.

Messung der Verbrauchsdaten

Beim Absenkpfad weisen wir Scope 1 + 2 aus (bisher nur Scope 1). Der temporäre Anstieg in der Grafik unten erklärt sich durch den Kauf der Liegenschaften im Wankdorf, die bisher mit einer Ölheizung beheizt werden. Die beiden einzigen Ölheizungen (im Wankdorf und in Wattenwil) werden so rasch als möglich ersetzt.



Absenkungspfad des Immobilienportfolios

Stiftung Terra Vecchia in Worb

Neubau aus Holz für Produktionswerkstätten und Betriebsgebäude

Die Stiftung Terra Vecchia bietet Entwicklungsraum für Menschen mit Unterstützungsbedarf und feiert 2024 ihr 50-jähriges Jubiläum. Sie bietet ein vielfältiges Angebot in den Bereichen Arbeitsintegration und Produktion sowie Wohnförderung und stationäre Sozialtherapie für Jugendliche und Erwachsene.

Die Stiftung Terra Vecchia hat in Worb ein Grundstück erworben, um einen Neubau für ihre Werkstätten und Produktionsbetriebe wie Baumeisterei, Schlosserei, Zimmerei und Schreinerei sowie eine agogische Werkstätte zu realisieren. Die Stiftung bleibt Eigentümerin des Landes und hat der Impact Immobilien AG ein Baurecht für 100 Jahre erteilt.

Zur Erreichung der Zielkosten haben die Stiftung Terra Vecchia und die Impact Immobilien AG einen Projektvertrag abgeschlossen und dabei verschiedene Gesamtleister angefragt. Im Sommer 2023 wurden die eingegangenen Projekte und Angebote gemeinsam ausgewertet. Den Zuschlag erhielt die Holzbaufirma Renggli AG, da sie die Zielkosten erreicht und gleichzeitig die höchste Qualität und Funktionalität angeboten hatte.

Nach einer gemeinschaftlich durchgeführten Entwicklungsphase ist im Frühling 2024 bereits die Baueingabe erfolgt. Die Baubewilligung wird für diesen Sommer (2024) erwartet und die Fertigstellung ist per Ende 2025 geplant.

«Das neue Projekt zeichnet sich durch eine effiziente Grossform, optimale Belichtung (Scheddach), nachhaltige Materialisierung (hybrider Holzbau) und reduzierten Ressourcenverbrauch (Luft-Wasser-Wärmepumpe und Photovoltaikanlage) aus.»

Daniel Wüthrich
Leiter Projektentwicklung, Impact Immobilien AG

www.terra-vecchia.ch

Mit Menschen an der Zukunft arbeiten

«Die Zusammenlegung der Werkstätten in Worb ermöglicht uns eine optimale Nutzung personeller, finanzieller und materieller Ressourcen. Dies schafft neue Freiräume – davon profitieren letztlich unsere Klientinnen und Klienten.»

Gabriela Graber
Geschäftsleiterin der Stiftung Terra Vecchia

Die Stiftung plant in Worb einen Neubau für ihre Werkstätten. Warum braucht es einen Neubau und welcher Nutzen ergibt sich daraus?

Unsere Werkstätten sind aktuell in kleinen Einheiten örtlich weit verstreut. Lange Fahrzeiten, eine grosse Fahrzeugflotte, unkoordinierte Materialbestellung und Liegenschaften, die in die Jahre gekommen sind, belasten das Budget. Die Zusammenlegung der Werkstätten in Worb ermöglicht uns eine optimale Nutzung von personellen, finanziellen und materiellen Ressourcen.

Warum hat die Stiftung den Neubau nicht selber finanziert?

Das Projekt hätte einen Grossteil unserer finanziellen Ressourcen gebunden und unseren Innovationsspielraum für andere Bereiche geschmälert. Die Bedürfnisse der Gesellschaft verändern sich – wir müssen diese Bedürfnisse erkennen, unsere Angebote entsprechend anpassen und beweglich bleiben. Die Finanzierung über die Impact Immobilien AG schafft diesen Freiraum.

Wie kam es zur Zusammenarbeit mit der Impact Immobilien AG?

Im November 2022 lag ein baubewilligtes Projekt auf dem Tisch, das fernab unserer finanziellen Möglichkeiten stand. Auf der Suche nach einem Investor sind wir auf die Impact Immobilien AG gestossen. Das gegenseitige Interesse war gross und allen war klar, dass es ein neues Projekt benötigt.

Die Stiftung Terra Vecchia bleibt weiterhin Eigentümerin des Landes und erteilt der Impact Immobilien AG ein langfristiges Baurecht. Gleichzeitig wird die Stiftung künftig Generalmieterin. Welche Vorteile ergeben sich aus dieser partnerschaftlichen Zusammenarbeit?

Dieses Kommitment ist ein gegenseitiges Bekenntnis für eine dauerhafte, partnerschaftliche Zusammenarbeit, die uns Sicherheit gibt. Wir können uns weiterentwickeln und allfällige weitere Investitionen mit gutem Gewissen tätigen, ohne zu befürchten, mit einer Auflösung des Mietvertrages rechnen zu müssen. Das sorgt für allgemeine Zufriedenheit.

Der Entscheid für die weitere Planung und Realisierung fiel auf die bekannte Holzbaufirma Renggli AG aus der Innerschweiz. Was hat Dich vor allem überzeugt?

Das Projekt der Renggli AG überzeugt ästhetisch und ist funktional durchdacht. Es wurde mit Kopf und Herz für Terra Vecchia entwickelt. Zusammen mit der Design-to-Cost-Kompetenz der Impact Immobilien AG ist ein für uns finanziell tragbares Projekt mit hoher Qualität entstanden.

Hier geht es zum vollständigen Interview mit Gabriela Graber.

https://onlinemagazin.impact-immobilien.ch/interview-terra-vecchia-2024

Blaues Kreuz Graubünden in Cazis

Neubau eines Brocki-Shops sowie bezahlbarer Studios und Wohnungen

Das Blaue Kreuz verfolgt das gesellschaftliche Ziel, Alkohol- und Suchtmittelmissbrauch zu verhindern, Abhängigkeiten zu überwinden und die Lebensqualität von Betroffenen und Angehörigen zu fördern. Das Blaue Kreuz ist föderalistisch aufgebaut und eine christliche, jedoch konfessionell und politisch unabhängige Organisation.

Die Impact Immobilien AG und das Blaue Kreuz Graubünden haben einen Projektvertrag unterzeichnet, um das Bauprojekt in Cazis zu finanzieren und gemeinsam zu planen. Neben der günstigen Verkaufsfläche für den Brocki-Shop auf zwei Etagen entstehen in Cazis erschwingliche Studios und Wohnungen sowie Räumlichkeiten für ein Integrationsangebot und Büros für das Blaue Kreuz.

Für die Baurealisierung wurde Toscano, Kollegger Immobilien GmbH aus Thusis als Gesamtleister beauftragt. Die Grundsteinlegung fand im Juni 2023 statt. Das nach Design-to-Cost geplante Gebäude zeichnet sich insbesondere durch eine flexible Nutzung aus und verfügt dank einer Luft-Wasser-Wärmepumpe und Photovoltaikanlage über eine nachhaltige Energieerzeugung.

Bleibt der Bau im vorgegebenen Zeitplan, kann das Blaue Kreuz Graubünden als langfristige Generalmieterin den Neubau im Dezember 2024 beziehen. Das örtliche Kloster trug wesentlich zum Erfolg des Bauprojekts bei: Durch dessen Gewährung eines günstigen Baurechts entsteht hier nun bezahlbarer Arbeits- und Wohnraum.

«Erschwinglicher Wohnraum ist selten, speziell im Kanton Graubünden. Umso wichtiger ist es, dass wir günstige Wohnungen anbieten können.»

David Lederer
Geschäftsleiter Blaues Kreuz Graubünden

www.blaueskreuz.gr.ch

Engagement für mehr erschwinglichen Wohnraum

David Lederer
Geschäftsleiter Blaues Kreuz Graubünden

«Wir schaffen mit dem Brocki-Shop eine günstige Einkaufsmöglichkeit und zusätzlich erschwinglichen Wohnraum für Menschen unterschiedlichen Alters und in schwierigen Lebensphasen. So fördern wir die soziale Integration, den Austausch und das Zusammenleben.»

Kannst Du uns etwas mehr über das geplante Angebot am Standort Cazis erzählen?

Das Angebot in Cazis umfasst eine grosse «blaukreuzbrocki» sowie ergänzend neun Studios und drei Wohnungen. Der Brocki-Shop ist sehr wichtig, damit Menschen mit geringerem Einkommen günstig einkaufen können. Zudem leistet dieser einen finanziellen Beitrag für unsere sozialen Angebote, denn die Unterstützung durch den Kanton, die Gemeinden und die Kirche reichen bei Weitem nicht aus. Das erschwingliche Wohnangebot ist eine optimale Ergänzung und entspricht der grossen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum. In den Studios sollen auch Student:innen und Lehrlinge wohnen können.

Ihr werdet das gesamte Gebäude als Generalmieter langfristig von der Impact Immobilien AG mieten. Welche Vorteile entstehen dem Blauen Kreuz Graubünden daraus?

Für das Blaue Kreuz bietet sich die Möglichkeit alles «aus einer Hand» anbieten zu können: Arbeit, Wohnen, Betreuung. Das ist auch für zuweisende Stellen interessant. Zudem stehen den Mitarbeiter:innen bei Bedarf auch Studios und Wohnungen zur Verfügung.

Welche Rolle spielt dabei das Dominikanerinnenkloster St. Peter und Paul in Cazis?

Das Kloster Cazis ist Eigentümerin der Landparzelle. Sie hat das Land im Baurecht zu sozialen Konditionen abgegeben und damit einen langfristig bezahlbaren Neubau erst ermöglicht. Die Ordensschwestern sind von unserem Projekt begeistert und waren auch beim Spatenstich im Sommer 2023 anwesend. Sie freuen sich über das, was in Cazis entsteht.

Welche Arten von Programmen und Dienstleistungen bietet das Blaue Kreuz Graubünden an, um Menschen bei der Bewältigung von Suchtproblemen zu helfen?

Das Wichtigste ist die persönliche, anonyme und kostenfreie Beratung durch unsere auf Alkoholsucht spezialisierten Mitarbeiter. Ergänzend bieten wir Gruppenangebote und Gesprächsrunden an, also eine Art Selbsthilfegruppe. Wegen der grossen Nachfrage haben wir im März 2024 neu ein Gruppenangebot in Landquart eröffnet. In Klosters starten wir mit einer Gruppe im Herbst 2024. Daneben sind wir stark in der Prävention tätig.

Hier geht es zum vollständigen Interview mit David Lederer.

https://onlinemagazin.impact-immobilien.ch/interview-blaues-kreuz-gr-2024

Neuvermietung Wankdorf Hub in Bern

8’000m² Gewerbe- und Produktionsfläche in Bern Nord

Die Impact Immobilien AG hat das im Wankdorf zentral gelegene Areal im Januar 2023 von der Genossenschaft Blumenbörse gekauft, um den Standort als CityHub für eine nachhaltige Stadt-Logistik zu nutzen. Die neue Betreibergesellschaft, welche das Areal als Generalmieterin langfristig hätte mieten sollen, konnte die geforderten Sicherheiten und den Finanzierungsnachweis leider nicht zeitnah erbringen, so dass Anfang 2024 mit der Neuvermietung gestartet wurde.

Der «Wankdorf Hub Bern» umfasst aktuell über 8’000m² und bietet weiteres Entwicklungspotenzial. Neben der Nutzung als Gewerbe-, Logistik-, Werkstatt- und Produktionsfläche mit Büros besteht auch die Möglichkeit, die Flächen für medizinische und soziale Zwecke umzugestalten.

Die Grundstücke liegen im Norden der Stadt Bern direkt am Wankdorf in unmittelbarer Nähe zur Autobahn und zum Öffentlichen Verkehr. Aktuell laufen seitens der Vermarkterin vielversprechende Gespräche mit mehreren potenziellen Mietinteressenten, die sich sowohl für Teilflächen wie auch für die Gesamtfläche interessieren.

WANKDORF HUB
IHRE ZUKUNFT IN BERN-NORD

Hier geht es zum Video.

www.wankdorf-hub.ch

Gemeinschaftliches Leben in Biel-Bienne

Leuchtturmprojekt für Mehrgenerationenwohnen der Stiftung Antioch in Biel-Bienne

In enger Zusammenarbeit mit der Stiftung Antioch, der zukünftigen Nutzerin der Liegenschaft, und der Stadt Biel-Bienne als Baurechtsgeberin wurde im Rahmen eines Gesamtleisterwettbewerbs das Projekt «Arche Nova» von Braunneuhaus Architekten zum Sieger erkoren. Gemeinsam mit Stuber Holzbau, die das Projekt als Totalunternehmerin realisieren wird, wurde im März 2024 das Baugesuch eingereicht.

Die Impact Immobilien AG schafft so in Biel-Bienne einen nachhaltigen, gemeinschaftlichen Lebensraum, der den Bedürfnissen verschiedener Altersgruppen gerecht wird. Das Projekt für ein gemeinschaftliches Leben wird in Holzbauweise realisiert, wodurch die graue Energie erheblich reduziert wird. Eine Photovoltaikanlage auf dem Dach, kombiniert mit einer Wärmepumpe, trägt zur energetischen Unabhängigkeit des Gebäudes bei. Dank dieser umweltfreundlichen Technologien, der soliden Holzbauweise und der kompakten Gestaltung setzt das Projekt klare Massstäbe in ökologischer und sozialer Nachhaltigkeit.

Die Wohnungen sind über einen gemeinschaftlich genutzten Laubengang zugänglich, welcher nicht nur als Erschliessungsweg, sondern auch als Treffpunkt für die Bewohner:innen dient. Einen zusätzlichen Mehrwert bietet die Gartenanlage, die ebenfalls als Treffpunkt genutzt werden kann, was die Gemeinschaft und die Verbindung mit der Nachbarschaft fördert.

Geplant sind insgesamt 18 hauptsächlich auf Familien ausgerichtete Wohnungen, die eine Mischung aus verschiedenen Wohnungsgrössen bieten. Die 2.5-Zimmer-Wohnungen können durch zwei schaltbare Zimmer flexibel genutzt werden. Diese ermöglichen den benachbarten 4.5-Zimmer-Wohnungen eine Erweiterung um ein oder zwei Zimmer. Die Schaltlösung bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und erhöht die Wohnflexibilität für ein Mehrgenerationenwohnen erheblich.

«Wir schätzen die konstruktive Zusammenarbeit mit der Impact Immobilien AG, die eine zuverlässige Partnerin mit weitreichenden Fachkenntnissen ist und ein hohes Mass an Professionalität zeigt.»

Christoph Leu
Präsident der Stiftung Antioch

Projekte in Planung

Zusätzlich zu den bereits laufenden Projekten - in Cazis für das Blaue Kreuz, in Biel-Bienne für die Stiftung Antioch und in Worb für die Stiftung Terra Vecchia - befinden sich in Burgdorf, Ersigen und Ostermundigen drei weitere Projekte in Entwicklung. Die Impact Immobilien AG hat zudem kürzlich mit einem Pflegezentrum im Kanton Aargau einen Projektvertrag für einen Ersatzneubau abgeschlossen und zwei Angebote für den Kauf von grösseren Bestandsliegenschaften von Sozial- und Pflegeinstitutionen unterbreitet.

Neubauprojekte mit der Stiftung Sonnhalde in Burgdorf

Die Stiftung betreibt seit Jahrzehnten das Alters- und Pflegeheim «Sonnhalde» in einem von der Denkmalpflege als erhaltenswert eingestuften Gebäude und plant dieses zu sanieren und ostseitig mit einem Neubau zu erweitern. Auf der ungenutzten Landreserve im Süden der Parzelle sind altersgerechte und bezahlbare Wohnungen geplant. Das qualitätssichernde Verfahren dauerte rund 12 Monate und schuf die Voraussetzungen für eine hohe Projektqualität der Bauten und Freiräume, sodass für die künftigen Bewohner:innen eine hohe Lebens- und Nutzungsqualität entsteht.

Neubauprojekt für Generationenwohnen in Ersigen

Das Projekt für ein durchmischtes Generationenwohnen in Ersigen wurde im letzten Jahr gemeinsam mit der Halter AG und Architekten weiterentwickelt. Eine geringfügige Anpassung der Überbauungsordnung wurde bei der Gemeinde und beim Kanton beantragt. Sobald das Gesuch genehmigt ist, bereiten wir die Baueingabe vor. Das Projekt sieht unterschiedlich grosse und bezahlbare Wohnungen sowie sieben Reiheneinfamilienhäuser vor, die speziell an Familien vermietet werden sollen.

Projekt für betreutes Wohnen in Ostermundigen

Für die Liegenschaft in Ostermundigen wurde im Jahr 2023 eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben. Im Rahmen eines Projektvertrages haben wir in Zusammenarbeit mit einer Sozialinstitution einen Neubau für betreutes und begleitetes Wohnen entwickelt. Die kantonal festgelegten Tarife setzen wirtschaftlich einen engen Rahmen, sodass die Design-to-Cost-Kompetenz der Impact Immobilien AG und der Architekten besonders gefordert ist. In den nächsten Monaten werden die tragbaren Baukosten ermittelt und ein Partner für die Realisierung gesucht. Die Liegenschaft wird aktuell von einer Institution zwischengenutzt.

Ausblick: Landhaus Sonne in Dürnten

Betreutes Wohnen im Landhaus Sonne für Menschen mit psychischen Beeinträchtigungen

Das Wohn- und Betreuungsangebot der Stiftung Landhaus Sonne in Dürnten im Kanton Zürich ist auf Menschen mit einer psychischen Beeinträchtigung ausgerichtet, die von der Invalidenversicherung eine Rente erhalten oder Anspruch auf Ergänzungsleistungen haben. Die Stiftung ist Generalmieterin der Liegenschaft in Dürnten und bietet dort Unterkunft und Betreuung für 30 Personen (Einzelzimmer mit Nasszelle sowie gemeinschaftlich genutzte Räume). Insgesamt verfügt die Stiftung über 44 bewilligte Plätze.

Frau Sandra Divjak, Geschäftsführerin der Stiftung Landhaus Sonne, hat das Wohnangebot für Menschen mit psychischen Beeinträchtigungen vor vielen Jahren persönlich aufgebaut und mit viel Herzblut laufend erweitert.

Die Nachfrage nach Angeboten der Stiftung für eine professionelle Unterstützung in einer familiären Umgebung für Menschen mit einer schweren bis mittelschweren psychischen Beeinträchtigung ist sehr hoch und so auch die Auslastung. Das Landhaus Sonne sieht sich als Startrampe zur Neuorientierung bei psychischen Lebenskrisen, bietet jedoch auch Langzeitaufenthalte an.

Das Wohnangebot der Stiftung weist einen hohen sozialen Nutzen auf und passt damit ideal in unsere Geschäftsstrategie. Die Impact Immobilien AG hat Ende Februar 2024 einen Vorvertrag für den Erwerb der bestehenden Liegenschaft unterzeichnet und plant den Vollzug des Kaufvertrages im Sommer 2024.

www.landhaus-sonne.ch

Hier geht es zum Beitrag über die Stiftung Landhaus Sonne.

https://onlinemagazin.impact-immobilien.ch/landhaus-sonne-duernten

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 und nachhaltigen Nutzen erbringen, weil dadurch erschwinglicher Wohn- und Lebensraum für sozial benachteiligte Menschen geschaffen wird.

Realinvestition in der Schweiz

Die Liegenschaften der Impact Immobilien AG erzeugen einen konkreten sozialen Nutzen und stellen gleichzeitig eine Investition in Schweizer Realwerte dar. Die Anlageliegenschaften erwirtschaften einen angemessenen und gut planbaren Mietertrag, der gleichzeitig für Sozialinstitutionen und andere Mieter:innen langfristig tragbar ist. Im Vergleich zu anderen Social Impact Investitionen verschaffen Immobilien als Realinvestition ein hohes Mass an Sicherheit. Neben der Stabilität der Erträge und der langfristigen Werthaltigkeit, bieten Anlageliegenschaften in der Schweiz auch einen gewissen Inflationsschutz. Dank der Investition und Finanzierung in Schweizer Franken besteht zudem kein Währungsrisiko.

Investitionsvolumen

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

Impact Investition

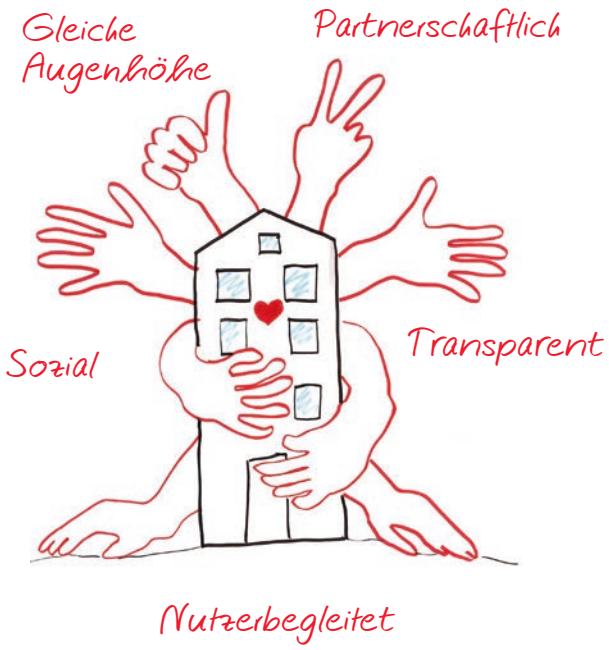
Die Investor:innen der Impact Immobilien AG wollen einen sozialen Nutzen verbunden mit einer dem Zweck angemessenen finanziellen Rendite erzielen. Die Impact Immobilien AG und ihre Aktionärinnen und Aktionäre streben explizit keine Profitmaximierung an. Wir spekulieren nicht mit Land und bauen in der Regel keine Eigentumswohnungen, um sie anschliessend mit einem einmaligen Gewinn zu verkaufen.

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

Soziale und ökologische Nachhaltigkeit

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

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



Corporate Governance

Unternehmenszweck

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

Aktienkapital und Nennwertrückzahlung

Die Impact Immobilien AG wurde am 4. Juni 2012 in Bern gegründet und verfügt per 30. Juni 2024 über ein Aktienkapital von CHF 74'028'735.00. Es ist eingeteilt in 7'751'700 voll liberierte Namenaktien mit einem Nominalwert von je CHF 9.55. Die Generalversammlung der Impact Immobilien AG beschloss am 17. August 2023 eine Ausschüttung aus Kapitalreserven von CHF 0.38 pro Namenaktie. Alle Aktien sind dividendenberechtigt. Die Gesellschaft hat weder Partizipationsscheine noch Genussscheine ausgegeben. Es sind keine Wandelanleihen ausstehend und keine Optionen auf Beteiligungen an der Impact Immobilien AG begeben worden.

Aktionariat

Die Impact Immobilien AG wurde von neun Investor:innen gegründet und hatte per 30. Juni 2024 insgesamt 204 Aktionärinnen und Aktionäre, davon 21 Stiftungen, gemeinnützige Organisationen oder Pensionskassen.

Aktienregister

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

Elektronische Aktien

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

Übertragungsbeschränkungen

Gegenüber der Gesellschaft gilt nur als Aktionär:in, Nutzniesser:in oder Nominee, wer im Aktienbuch eingetragen ist. Der Eintrag eines Erwerbers oder einer Erwerberin im Aktienbuch bedarf der Genehmigung durch den Verwaltungsrat. Aufgrund des Immobiliengeschäfts der 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 2024 durch Wüest Partner AG basierend auf dem Discounted Cashflow-Verfahren (DCF) und aktuellen Marktdaten bewertet. Die Bestätigung der Bewertung von Wüest Partner AG ist im Finanzbericht im Anhang zur Jahresrechnung nach Swiss GAAP FER enthalten.

Verwaltungsrat

Marc Baumann
Präsident des Verwaltungsrates

Rechtsanwalt und Notar der Universität Bern, MBA in Finance und International Wealth Management der Universitäten Genf und Carnegie Mellon (USA). Mitgründer und Geschäftsführer der Invethos AG, Mitglied in Verwaltungs- und Stiftungsräten in Schweizer KMU's sowie in Institutionen der Forschung, Ausbildung und Kultur. Frühere Tätigkeiten: u.a. Mitglied der Geschäftsleitung der Bank Armand von Ernst & Cie AG, Mitglied Sitzleitung Bank Julius Bär in Bern.

Lukas Stücklin
Vizepräsident des Verwaltungsrates

Studium (lic.theol.) Evangelische Theologie und Betriebswirtschaft Universität Bern, Privatkundenberater-Ausbildung (UBS Wealth Management Diploma), Mitgründer und Geschäftsleitungsmitglied der Invethos AG, 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

Architekt HTL, VR Mitglied Basler Immobilien AG (BIM) bis Ende Juni 2024, VR-Mitglied Swiss Life Funds und VR-Mitglied Bovida AG, Zug (bis Ende 2017). Bis Ende April 2014 Director Asset Management Credit Suisse Zürich und Product Manager 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

Dr. iur. Andreas Hauswirth ist 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

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

Management

Daniel Kusio
Co-Geschäftsführer
Akquisition, Finanzen
und Investor Relations

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.

Fabio Anderloni
Co-Geschäftsführer
Leiter Portfolio-Management
und Nachhaltigkeit

MSc. Architektur IUAV, MAS Real Estate Management CUREM Universität Zürich, und CAS in Digital Real Estate HWZ. Erfahrungsschwerpunkt Immobilienwirtschaft mit Fokus auf Akquisition, Entwicklung, Digitalisierung und Nachhaltigkeit aus Sicht der Eigentümer:innen. Frühere Tätigkeiten: u.a. Geschäftsleitungsmitglied, Development und Transaction Manager der Anlagestiftung Utilita für gemeinnützige Immobilien, Senior Consultant bei Pom+ Zürich, Asia Development Manager und Projektentwicklung Architekt bei ItenBrechbühl AG Bern, Gründer und Geschäftsführer des Architekturbüros a+a architekten Beijing.

Pierina Milani
Leiterin Asset Management
und Bewirtschaftung

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

Daniel Wüthrich
Leiter Projektentwicklung

Eidg. Dipl. Bauleiter Hochbau, NDK Bestellerkompetenz und Gesamtleitung im Bauprozess, NDK Facility Management, Dipl. Hochbauzeichner, mehrere Jahre Erfahrung als Bauherrenvertreter, sei dies in der Führung und Planung von komplexen Bauprojekten, der Areal- und Portfolioentwicklung, wie auch der Bauleitung. Frühere Tätigkeiten: u.a. Geschäftsleitungsmitglied, Leiter Bau und Unterhalt Campus Sursee, Projektleiter Immobilien PAT-BVG, Projektleiter Bauherr Bundesamt für Bauten und Logistik, Bauleiter und Zeichner Metron Architektur AG, Lehrjahre im Architekturbüro Arnold Amsler.

Luca Zamboni
Projekt- und Bauleiter

Dipl. Zimmermann EFZ, Holzbau-Vorarbeiter Holzbau Schweiz, Bachelor of Arts in Architektur Berner Fachhochschule und Universitas Udayana (Indonesien), CAS in Praktischer Denkmalpflege an der Berner Fachhochschule. Erfahrungsschwerpunkt als ausführender Architekt & Bauleiter bei Co. Architekten AG in Bern für öffentliche sowie private Bauherren. Frühere Tätigkeit als Projekt- und Baustellenleiter bei namhaften Holzbaufirmen.

Nancy Zaugg
Administration und Back Office

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

Immobilien- und Projektportfolio 2024

Betreutes und begleitetes Wohnen

Mobile Basel
Gundeli Basel

Mobile Basel
Ziegelhöfen Basel

Stiftung Schmelzi
Grenchen

Wohnenbern
Murifeld Bern

BeWo Plus
Bern

Pflege und Wohnen im Alter

Geras Pflegehotel AG
Sutz-Lattrigen

Pflegewohngruppe Römerstein
Holziken

Silbergarten
Derendingen

Stiftung Siloah
Gümligen

★ Stiftung Sonnhalde
Burgdorf

Immobilien für soziale Unternehmen

BETAX Genossenschaft
Bern

Doppelpunkt AG
Kölliken

Stiftung Passaggio
Lützelflüh

★ Wankdorf-Hub
Bern Nord

★ Stiftung Terra Vecchia
Worb

Erschwingliches Wohnen

Erschwingliches Wohnen
Breitenrain Bern

★ Erschwingliches Wohnen
Ostermundigen

★ Generationenwohnen
Stiftung Antioch Biel-Bienne

★ Generationenwohnen
Ersigen

★ Blaues Kreuz Graubünden
Cazis

Wohnen, Beschäftigung, Schule

Stiftung Töpferhaus
Suhr

Nathalie Stiftung
Gümligen

Nathalie Stiftung
Wattenwil

Stiftung Orte zum Leben
Oberentfelden

LadenBistro
Biel-Bienne

Stiftung Aarhus
Gümligen

Stiftung Aarhus
Gümligen

Ausblick
Stiftung Landhaus Sonne
Dürnten (Kt. Zürich)

Hier geht es zur Projektübersicht

www.impact-immobilien.ch/projekte

★ Projekte in Planung oder im Bau

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

Gelebtes Miteinander

Immobilien für soziale Institutionen

Erschwingliches Wohnen und Arbeiten

KONTAKT

Impact Immobilien AG
Taubenstrasse 8
Postfach
3001 Bern
Tel. 031 311 62 40
www.impact-immobilien.ch

Daniel Kusio
daniel.kusio@impact-immobilien.ch

Fabio Anderloni
fabio.anderloni@impact-immobilien.ch