



«Die Wirkung im Fokus»

Daniel Kusio ist Geschäftsführer eines Immobilienunternehmens, das in Liegenschaften für soziale Institutionen investiert. Mit günstigem Wohn- und Lebensraum und hohem Anspruch an die Nachhaltigkeit schafft die Firma Mehrwert – nicht nur für ihre Anleger

Residence: *Das sogenannte Impact Investing hat sich als Form der nachhaltigen Geldanlage etabliert. Was bedeutet der Ansatz im Zusammenhang mit Immobilien?*

Daniel Kusio: Mit Investitionen in Immobilien, die wir mit und für eine Vielzahl von unterschiedlichen sozialen Institutionen tätigen, steht die konkrete Wirkung im Fokus, der Impact. Bei allen Projekten achten wir auf einen möglichst hohen sozialen Nutzen.

Impact Immobilien ist gerade zehn Jahre alt geworden. Wer oder was gab den Anstoss zur Gründung des Unternehmens?

Die Erkenntnis, dass es in der Schweiz mehr bezahlbaren und bedürfnisgerechten Wohn- und Arbeitsraum für Menschen braucht, die in irgendeiner Form sozial benachteiligt oder körperlich beeinträchtigt sind. Soziale Institutionen, die sich dieser Menschen annehmen, stehen vor erheblichen Herausforderungen, geeignete Räume anzubieten. Wir unterstützen sie bei der Finanzierung und der Realisierung entsprechender Projekte.

Wer sind heute Ihre Investoren, und welche Ziele verfolgen Sie mit Ihrem Engagement?

Neben den Ankeraktionären, die seit Beginn dabei sind, hat Impact Immobilien heute ein breites Aktionariat, darunter zahlreiche private Anleger und Stiftungen sowie einige Pensionskassen und institutionelle Investoren. Sie eint der Anspruch, unternehmerischen mit sozialem Nutzen zu verbinden. Bei Kapitalerhöhungen verzeichnen wir jeweils ein hohes Interesse.

Welche sozialen Institutionen stehen im Fokus?

Die Referenzliste ist inzwischen ebenso breit wie lang. Im Portfolio befinden sich Einrichtungen für ältere Menschen, aber auch für Kinder und Jugendliche, für solche mit körperlichen und psychischen Beeinträchtigungen. Neben Wohnraum schaffen wir auch Aufenthalts- und Arbeitsräume, die den besonderen Bedürfnissen der jeweiligen Gruppe gerecht werden.

Die Ansprüche unterscheiden sich manchmal erheblich. Welche Herausforderungen gilt es bei solchen Projekten zu meistern?

Dank den vielen Projekten und jahrelanger Erfahrung kennen wir die unterschiedlichen Anforderungen gut. Bewährt hat sich der Ansatz des nutzerbegleitenden Bauens, bei dem es eine sehr enge Zusammenarbeit mit den späteren Trägern einer Einrichtung gibt. Das beginnt bei der ersten Planungsrunde und geht bis zum Endausbau und darüber hinaus. Wir bringen das Know-how mit und koordinieren mit den Architekten und den ausführenden Gesamtleistern.

Sie streben mit Kunden eine Partnerschaft auf Augenhöhe an. Wie sieht die Zusammenarbeit konkret aus?

Ein Beispiel: Zusammen mit der Nathalie-Stiftung haben wir in Gümligen bei Bern eine heilpädagogische Schule mit Internat für Kinder und Jugendliche mit Autismus realisiert. Nach Definition der Grundanforderungen haben wir Angebote eingeholt und gemeinsam ein Kostendach definiert. Wir haben dann die nötigen Kompetenzen zusammengebracht, für die Finanzierung gesorgt und mit der Bürgergemeinde das Baurecht für das Grundstück ausgehandelt.

Die Umsetzung erfolgte in enger Abstimmung mit den Verantwortlichen der Stiftung, die in allen Phasen mitentscheiden konnten. Dies ist für uns eine der Grundlagen für erfolgreiche Projekte.

Können Sie uns weitere Beispiele nennen?

In einer Gemeinde am Bielersee sind wir als Investorin für den Bau eines Pflegehotels beigezogen worden. Die Aufgabe war, ein bestehendes Projekt auf die Kosten hin zu optimieren. Dies haben wir gemeinsam mit dem ausführenden Partner für die Gesamtleistung geschafft, ohne dass es zu Abstrichen beim Ausbau und bei den Komfortansprüchen gekommen wäre. Ein anderes Beispiel ist ein Kindergarten, dem Schulräume für Kinder mit einer Körper- und Mehrfachbehinderung angegliedert sind und den wir gemeinsam mit einem versierten Holzbauunternehmen in nur neun Monaten für die Stiftung Aarhus realisiert haben, ebenfalls in Gümligen.

Zur Person

Daniel Kusio ist Geschäftsführer der Impact Immobilien AG in Bern. Daneben ist er als Mitglied der Geschäftsleitung und Mitinhaber des Vermögensverwalters Invethos AG tätig. Kusio hat an der Universität Bern Betriebswirtschaft, Informatik und Volkswirtschaft studiert. (dst.)
impact-immobilien.ch

Eines der Ziele ist, kostengünstige Mieten möglich zu machen. Was braucht es dazu?

Ziel ist, die Mieten so anzusetzen, dass die anspruchsvollen Raumbedürfnisse auch mit den bestehenden Ansätzen aus Sozialversicherungen wie IV und AHV zu finanzieren sind. Dazu ist ein gemeinsames Verständnis aller Beteiligten nötig, nicht das maximal Mögliche, sondern das realistisch Machbare zu realisieren. Voraussetzung ist zudem, dass es Parzellen gibt, die für den Erwerb oder die Nutzung im Baurecht bezahlbar sind.

Welche Rolle kommt bei solchen Vorhaben der öffentlichen Hand zu?

Gemeinden und Institutionen können bei der Bereitstellung geeigneter Grundstücke helfen. Ein Beispiel hierfür ist Derendingen (SO). Hier hat sich der Gemeindepräsident persönlich eingesetzt, um ein Stück Land für Arztpraxen und Alterswohnungen bereitzustellen. Der Erwerb der

ANZEIGE

Wachsendes Ladebedürfnis?

Wir haben die passende Ladelösung für Sie:

- ✓ einfach ausbaubar
- ✓ flexibel finanziert
- ✓ nachhaltig im Betrieb

Wir sind Ihr schweizweiter Partner für skalierbare Ladelösungen. Sie erhalten bei uns alles aus einer Hand. Angefangen bei der Finanzierung und Planung über den Bau bis zum Betrieb Ihrer Ladeinfrastruktur.

Mehr zu unseren Ladelösungen:



energie360°



Parzelle wurde danach von der Gemeindeversammlung angenommen. Inzwischen gibt es mitten im Dorf 23 altersgerechte und erschwingliche Wohnungen sowie eine ärztliche Gruppenpraxis.

Sie arbeiten nach dem Design-to-Cost-Ansatz. Was verbirgt sich hinter diesem Begriff?

Nach diesem einfachen Prinzip wird zu Beginn gemeinsam definiert, was ein geplantes Objekt kosten darf. Nach diesem Kostenziel richten sich dann alle Arbeiten. Die sonst üblichen Kostenüberschreitungen soll es bei uns nicht geben. Wir haben in mehreren jüngst umgesetzten Projekten dieses Ziel sogar unterschritten.

Bei minimalem Budget braucht es den Verzicht auf alles, was nicht zwingend nötig ist. Gebt das nicht zulasten des Komforts?

Nein! Bei unseren Neubauten entsprechen wir sämtlichen technischen Anforderungen, Normen und Komfortansprüchen und erfüllen oft sogar anspruchsvolle Standards wie etwa Minergie.

Wie messen Sie das?

Impact Immobilien hat ein Scoring-System im Einsatz, das detailliert Auskunft über den Nutzen in den drei Nachhaltigkeitsdimensionen gibt. Bezüglich Umwelt etwa erreichen wir über das ganze Portfolio hinweg einen Ausstoss von 10 kg je m² pro Jahr. Das ist etwa halb so viel wie ein vorbildlicher Branchendurchschnitt. Unser Schwerpunkt liegt aber seit je auf dem Sozialen. Diesem Teil der Nachhaltigkeit wird nach meiner Beobachtung in vielen Unternehmen – und auch in der Immobilienwelt – noch zu wenig Beachtung geschenkt.

Noch gilt wirkungsorientiertes Investieren als Nische. Wo sehen Sie weiteres Potenzial?

Das Bedürfnis, mit Investitionen nicht nur Geld zu verdienen, sondern auch Nutzen zu stiften, wächst zweifellos. Dies spüren wir nicht nur bei privaten Anlegern, sondern auch bei Institutionen. Wir schaffen Transparenz und Nähe zu den Institutionen. Das Potenzial, für kostengünstigen Wohnraum und für Inklusion zu sorgen, ist erheblich. Beides gehört zu unseren Stärken.

Interview: David Strohm



Alterszentrum mit Komfortanspruch: Das Pflegehotel in Sutz-Lattrigen bei Biel.

Es braucht ein gemeinsames Verständnis der Beteiligten, nicht das maximal Mögliche, sondern das Machbare zu realisieren. Die sonst üblichen Kostenüberschreitungen soll es bei uns nicht geben.