

IMPACT IMMOBILIEN AG

Immobilien mit sozialem Nutzen



Geschäftsbericht 2017/18

Unternehmensportrait

Die Impact Immobilien AG investiert in Immobilien für Sozialinstitutionen und schafft so erschwinglichen Wohn- und Lebensraum und damit einen sozialen Nutzen 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 Immobilien-Kompetenz, 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.

Inhaltsverzeichnis

Unternehmensportrait	2
Inhaltsverzeichnis	2
Jahresbericht	3
Social Impact Bericht	4
Immobilien mit sozialem Nutzen.....	6
Neubauprojekt Pflegehotel in Sutz-Lattrigen am Bielersee	6
Neubauprojekt für die Stiftung Aarhus in Gümligen.....	12
Neubauprojekt für Mobile Basel In den Ziegelhöfen in Basel.....	13
Mobile Basel: Betreutes und begleitetes Wohnen in Basel	13
BeWoPlus Bern: Betreutes und begleitetes Wohnen in Bern	14
Stiftung Siloah: Ärztehaus in Gümligen bei Bern.....	14
Nathalie Stiftung: Wohnheim für Menschen mit Autismus in Wattenwil	15
Wohnen für Menschen mit Asperger im Breitenrain-Quartier in Bern	15
Pfliegewohngruppe Römerstein: Pflege mit Herz in Holziken	16
Doppelpunkt AG: Betriebsgebäude für ein Sozialunternehmen.....	16
Unternehmensstrategie und Social Impact.....	17
Corporate Governance	18
Kapitalstruktur und Aktionariat.....	18
Revisionsstelle	18
Immobilienbewertung.....	18
Verwaltungsrat und Geschäftsführung	19
Kontakt	20

Hinweis zur Titelseite:

Das Bild auf der Titelseite mit den beiden runden Aaresteinen symbolisiert die Inspiration des Architekten bei der Planung des neuen Pflegehotels in Sutz-Lattrigen, welches aus zwei miteinander verbundenen, ellipsenförmigen Gebäuden bestehen wird. Mehr über das innovative und erschwingliche Wohn- & Pflegeangebot für ältere Menschen und die beiden Initiantinnen Frau Pascale Lavina und Frau Franziska Rutschi erfahren Sie ab Seite 6.

Jahresbericht

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir sind sehr zufrieden, dass wir im Geschäftsjahr 2017/18 wichtige Meilensteine wie geplant erreicht haben und damit unsere Strategie, mit Immobilieninvestitionen in der Schweiz einen sozialen Nutzen zu schaffen, weiterhin erfolgreich umsetzen können.

Wichtige Meilensteine erreicht

Zum einen erhielten wir im Dezember 2017 die rechtskräftige Baubewilligung für das neue Wohnhaus mit angegliedertem Beschäftigungstrakt für 50 erwachsene Menschen mit einer Körper- und Mehrfachbehinderung, welches wir in Gümligen für die Stiftung Aarhus in Zusammenarbeit mit der Firma Renggli Holzbau realisieren. Zum anderen konnten wir Ende Januar 2018 planmässig mit der Firma Halter als Totalunternehmer mit dem Bau des neuen Pflegehotels in Sutz-Lattrigen am Bielersee beginnen. Das Pflegehotel verfügt über total 74 altersgerechte Wohnungen, Studios und Pflegeplätze und bietet erschwingliche und auf die individuellen Bedürfnisse von älteren und pflegebedürftigen Menschen abgestimmte Angebote. Wir empfehlen Ihnen, das Interview mit den beiden Initiantinnen der Geras Pflegehotel AG ab Seite 6 zu lesen, in dem sie mehr über flexible Pflege- und Wohnangebote und ein würdevolles, selbstbestimmtes Leben im Alter erfahren.

Neues Projekt in den Ziegelhöfen mit Mobile Basel für ein betreutes und begleitetes Wohnen

Ganz besonders freut uns, dass wir mit unserem langjährigen Partner und Mieter Mobile Basel ein weiteres Projekt realisieren können. Im November 2017 unterzeichneten wir einen Projektvertrag, um in den Ziegelhöfen in Basel einen Ersatzneubau für ein betreutes und begleitetes Wohnen für Menschen mit psychischen Herausforderungen zu realisieren (siehe Seite 13). Die Zusammenarbeit im Projektteam mit den zukünftigen Nutzerinnen, dem Architekten und dem Totalunternehmer war sehr zielorientiert und richtete sich von Beginn an konsequent nach den Bedürfnissen und den Raumanforderungen der Bewohnenden einerseits und nach den regulierten Tarifen und damit nach den für Mobile Basel nachhaltig tragbaren Mietkosten andererseits. Dieser partnerschaftliche Design-to-Cost Ansatz führte in Kürze zu einem Neubauprozess, welches alle Bedürfnisse der zukünftigen Nutzerin erfüllt und gleichzeitig bezahlbar ist. Bereits im Mai 2018 wurde das entsprechende Baugesuch eingereicht.

Investition mit sozialem Nutzen in der Schweiz – Fokus auf Erschwinglichkeit

Damit die Impact Immobilien AG die aktuell geplanten Investitionen von rund CHF 45 Mio. finanzieren kann, wurde im November 2017 eine weitere Kapitalerhöhung über CHF 11.6 Mio. durchgeführt. Wir danken an dieser Stelle allen bestehenden und neuen Aktionärinnen und Aktionären bestens für die wertvolle Unterstützung und das langfristige und soziale Engagement. Mit einer Eigenkapitalquote von 70% per 30. Juni 2018 und einem neuen Rahmenkredit über CHF 50 Mio. sind die finanziellen Voraussetzungen gegeben, um weiter gezielt in Immobilien mit sozialem Nutzen zu investieren. Wir werden uns dabei auf Immobilien für Sozialinstitutionen fokussieren und versuchen, zukünftige Neubauprojekte auf die steigende Nachfrage nach erschwinglichem Wohn- und Lebensraum, Inklusion und selbstbestimmter Lebensgestaltung auszurichten. Das Thema Erschwinglichkeit gewinnt nicht nur beim Wohnen immer mehr an Bedeutung, sondern ist auch für soziale und öffentliche Institutionen angesichts des zunehmenden Kostendrucks relevant. Der Design-to-Cost Ansatz und die partnerschaftliche Zusammenarbeit bereits in frühen Projektphasen sehen wir dabei als Vorteil für alle Beteiligten.



Marc Baumann
Präsident des Verwaltungsrates



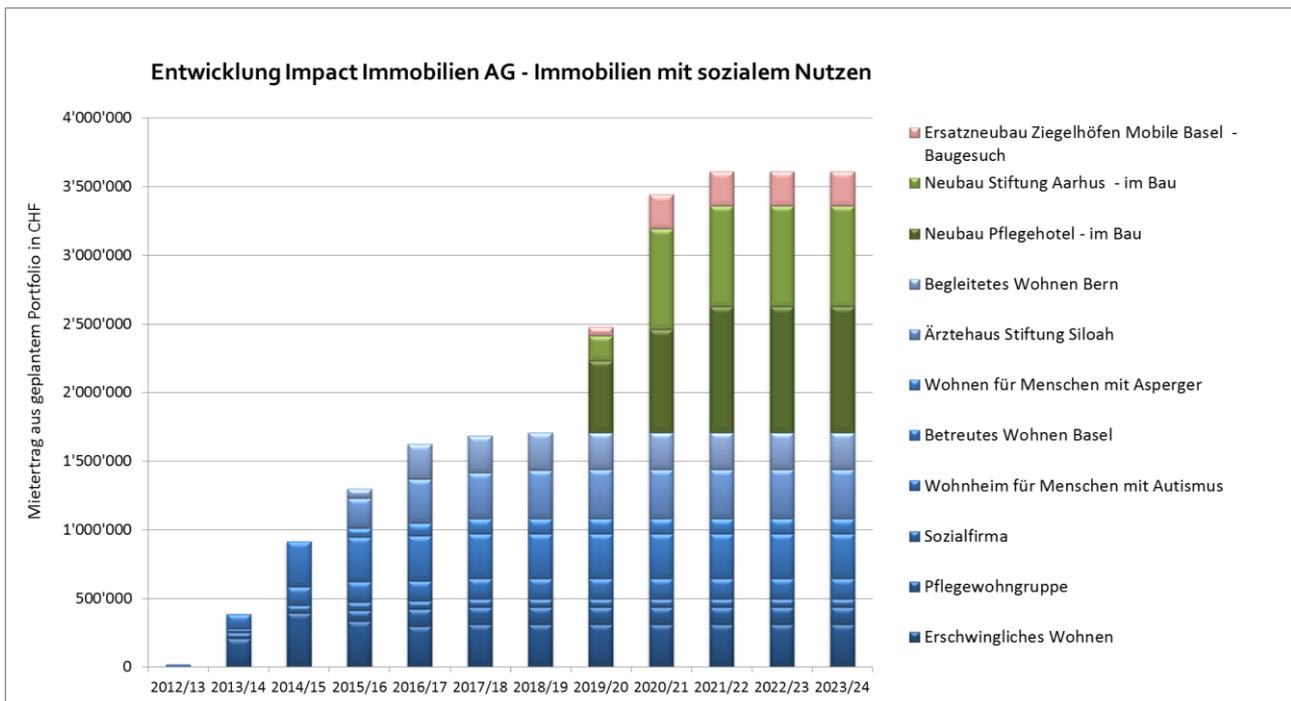
Daniel Kusio
Geschäftsführer

Social Impact Bericht

Die Impact Immobilien AG hat den Anspruch, mit Immobilieninvestitionen einen sozialen Nutzen in der Schweiz zu schaffen und gleichzeitig einen angemessenen finanziellen Ertrag zu erwirtschaften.

Entwicklung der Impact Immobilien AG und Spektrum der sozialen Nutzung

Durch die in den letzten Jahren getätigten Investitionen in bestehende Immobilien von Sozialinstitutionen und ganz besonders mit den geplanten Neuinvestitionen schafft die Impact Immobilien AG gezielt Wohn-, Arbeits- und Lebensraum für sozial schwächere Menschen in der Schweiz. Die folgende Abbildung zeigt die erfreuliche Entwicklung der Impact Immobilien AG seit der Gründung im Juni 2012 und die aktuell geplanten Neubauprojekte.



Die Abbildung verdeutlicht auch das breite Spektrum der sozialen Nutzung der Immobilien der Impact Immobilien AG. Dieses reicht von erschwinglichem, intergenerativem Wohnen, betreutem und begleitetem Wohnen für Menschen mit psychischen Herausforderungen, Wohncoaching für Menschen mit Asperger sowie Wohnen und Beschäftigung für Menschen mit schwerem Autismus, körperlichen und/oder geistigen Beeinträchtigungen, über Produktions- und Gewerbefläche für eine Sozialfirma und Praxisräumlichkeiten für ein Ärztelhaus, bis hin zu einer Alterswohngruppe mit integrierter Demenzpflege und einem neuen Pflegehotel für ein erschwingliches und selbstbestimmtes Leben im Alter.

Mehr erschwinglichen Wohn-, Arbeits- und Lebensraum für sozial schwächere Menschen

Bei jeder Investitionsentscheidung steht für die Impact Immobilien AG die Frage im Zentrum, welchen konkreten sozialen Nutzen eine Immobilie erzeugt. Ein wichtiges Kriterium ist, wer unsere Immobilien nutzt. Um diese wichtige Zielsetzung besser fassbar zu machen, wurden im Jahr 2017 unsere Mieter befragt. Im Folgenden finden sich ausgewählte Aussagen, welche die soziale Relevanz und die Zusammenarbeit zwischen der Impact Immobilien AG und den Partnern/Mietern, die sich als Sozialinstitutionen um sozial schwächere Menschen kümmern, exemplarisch dokumentieren.

Wer wird durch Wohn- und Beschäftigungsangebote unterstützt?

Es sind vor allem Menschen mit körperlichen, geistigen oder psychischen Beeinträchtigungen. Im betreuten und begleitetem Wohnen erhalten Menschen Hilfe, die von Arbeits- oder Obdachlosigkeit und sozialer Isolation betroffen sind oder an psychischen Erkrankungen leiden, u.a. kognitive und körperliche Leistungsminderung, Antriebslosigkeit, Depressionen. Auch Menschen, die an Denk- und Wahrnehmungsstörungen leiden (z.B. Menschen mit Autismus-Spektrum-Störungen) und/oder von körperlichen Beeinträch-

tigungen betroffen sind, werden unterstützt und deren Angehörige entlastet. Die Wohn- und Pflegeangebote für ältere Menschen sind erschwinglich und sollen ein möglichst selbstbestimmtes Leben ermöglichen. Im Bereich soziale und berufliche Integration werden Menschen unterstützt, die u.a. eine geringe Bildung, Migrationshintergrund, gesundheitliche Einschränkungen, Altersdiskriminierung (über 50), sprachliche Schwierigkeiten, Sucht- oder Familienprobleme haben.

Was kann für Betroffene erreicht werden?

Ein übergeordnetes Ziel der verschiedenen Angebote ist eine Verbesserung der Lebensqualität von Betroffenen, aber auch ihres familiären und sozialen Umfeldes sowie je nach Möglichkeit ihre Entwicklung in selbstständigere Wohnformen bis hin zur Reintegration zurück in den Arbeitsmarkt.

Vielerorts herrscht Wohnungsnot und davon sind speziell finanziell schwache sowie physisch oder psychisch kranke Menschen betroffen. Die Impact Immobilien AG stellt diesen Menschen qualitativ guten, individuellen Wohnraum zur Verfügung und trägt Sorge für den Erhalt der baulichen Substanz der Liegenschaften. Damit kann zusammen mit unseren Partnern ein „Zuhause“ angeboten und zum Wohlbefinden oder teilweise zur partiellen Gesundung der BewohnerInnen beigetragen werden. Gewisse BewohnerInnen schätzen auch den Kontakt zu uns als Eigentümer. Man kennt sich von verschiedenen persönlichen Begegnungen, was wiederum den Effekt des „Sicherseins“ verstärkt. Abhängig von der Schwere der Erkrankungen, unter denen die BewohnerInnen leiden, sind Austritte in eine eigene Wohnung oder Übertritte in ein weniger intensiv betreutes Wohnen möglich.

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

Helga Hirter,
Leiterin BeWoPlus Bern

Was macht die Impact Immobilien AG besonders?

Unsere Partner sind unsere besten Referenzen. Wir freuen uns über Aussagen wie folgende:

„Die Professionalität der Impact Immobilien AG im Bereich Immobilien erzeugt Sicherheit und ruhiges Arbeiten, was die Grundvoraussetzung für eine erfolgreiche Arbeit mit KlientInnen ist.“

„In unserer Arbeit hat die Wertschätzung und die Gleichwertigkeit aller mit uns in Beziehung stehenden Menschen einen grossen Stellenwert. In der Zusammenarbeit mit der Impact Immobilien AG stellten wir von Anfang an fest, dass sie die damit verbundenen Werte mit uns teilt, die Chemie stimmt und wir uns gegenseitig auf Augenhöhe mit Wohlwollen begegnen können.“

„Das soziale Engagement, die menschliche, unkomplizierte und konstruktive Zusammenarbeit macht die Impact Immobilien AG besonders. Ausserdem ermöglicht es die Umsetzung von Projekten, welche alleine nicht finanzierbar wären.“

Lösungen für die Herausforderungen von Sozialinstitutionen in Bezug auf Immobilien

In der Zusammenarbeit mit Sozialinstitutionen streben wir langfristige und stabile Beziehungen an und sehen uns als Partner, der sich für die Inhalte und Arbeit interessiert und das nötige Verständnis für soziale Anliegen aufbringt. Wir verstehen die zahlreichen Herausforderungen von Sozialinstitutionen in Bezug auf Immobilien und bieten innovative, finanzierbare und oft auch schnelle und konkret umsetzbare Lösungen an. Wir ermöglichen so zum Beispiel notwendige Sanierungen von Liegenschaften, den Kauf neuer Immobilien oder einen finanziell tragbaren Neubau ohne langwierige und unsichere Verfahren einer öffentlichen Beschaffung.

Lösungen für die Herausforderungen von Sozialinstitutionen in Bezug auf Immobilien

Wir sind überzeugt, dass nachhaltige und erschwingliche Lösungen nur in partnerschaftlicher Zusammenarbeit möglich sind. Die Mitwirkung der zukünftigen NutzerInnen bei der Entwicklung von neuen Projekten in enger Kooperation mit den Architekten und Partnern für die Umsetzung (General- oder Totalunternehmen) sind wichtige Voraussetzungen für eine termingerechte Realisierung von Neubauten im Rahmen der vereinbarten Qualität und Kosten.

Immobilien mit sozialem Nutzen

Neubauprojekt Pflegehotel in Sutz-Lattrigen am Bielersee

In Sutz-Lattrigen entsteht ein neues Pflegehotel mit temporären und stationären Pflegeangeboten, die ein möglichst selbstständiges und selbstbestimmtes Leben im Alter zu erschwinglichen Kosten ermöglichen. Geplant sind 44 Pflegeheimplätze in 3 Wohngruppen, 16 Pflegestudios für Akut- und Übergangspflege

oder Pflegeferien, 14 Pflegewohnungen mit interner Spitex sowie ein öffentliches Café & Restaurant. Das Konzept mit einem vielseitigen Angebot entspricht den individuellen Wohn- und Pflegebedürfnissen von älteren Menschen und wird auch für sozial schwächere Menschen bezahlbar sein. Die Gemeinde Sutz-Lattrigen stellt das für den Neubau benötigte Land im Baurecht zur Verfügung und setzt damit ihr Altersleitbild gezielt um.

Die Geras Pflegehotel AG - mit Frau Pascale Lavina als Geschäftsführerin und federführende Initiantin und Franziska Rutschi als Partnerin und Leiterin der Pflege - plant die Eröffnung im Sommer 2019. Die Impact Immobilien AG und die Geras Pflegehotel AG haben einen langfristigen Mietvertrag abgeschlossen. Als Investorin übernimmt die Impact Immobilien AG die Finanzierung und beteiligt sich aktiv bei der Projektumsetzung. Die Gesamtverantwortung für die termingerechte Realisierung hat die Firma Halter AG als Totalunternehmer übernommen.

„Das Pflegekonzept verbindet temporäre und stationäre Pflege für ältere Menschen und bietet den individuellen Bedürfnissen angepasste Lösungen an, die auch mit Ergänzungsleistungen finanzierbar sind.“

Pascale Lavina, Geschäftsführerin
Geras Pflegehotel AG

Eckdaten Pflegehotel Sutz-Lattrigen am Bielersee

Nutzung:	Wohnen im Alter mit Service
Fläche:	5'647 m ² Land im Baurecht der Gemeinde Sutz-Lattrigen (80 Jahre + 10 Jahre Option)
Gebäude:	Zwei ellipsenförmige Gebäude mit Einstellhalle und Garten 44 bewilligte Pflegeheimplätze in 3 Wohngruppen (inkl. Menschen mit Demenz) 16 Pflegestudios für Akut- und Übergangspflege oder Pflegeferien 14 Pflegewohnungen mit interner Spitex Öffentliches Café, Bar und Restaurant (85 Plätze innen und 52 auf der Terrasse) Aussenparkplätze und Einstellhalle (total 40 Plätze) Gartenanlage mit Spazierweg und diversen Sitzmöglichkeiten
Mieterin:	Geras Pflegehotel AG, Münchenbuchsee (www.geras-pflegehotel.ch)
Projektvertrag:	Unterzeichnung am 12. April 2017
Mietvertrag:	Langfristig ab Sommer 2019 für 20 Jahre + 10 Jahre Verlängerung
Architekt:	kpa architekten Bern AG
TU-Partner:	Halter AG
Baubewilligung:	August 2017
Bezug:	Sommer 2019

Die Visualisierung zeigt die beiden ellipsenförmigen Gebäude des Pflegehotels mit einem öffentlichen Restaurant und einer Bar mit Lounge.



Interview mit den Initiantinnen des neuen Pflegehotels

Pascale Lavina, Geschäftsführerin und Gründerin

In Wabern bei Bern aufgewachsen, als viertes Kind von sechs Kindern. Nach Abschluss des Gymnasiums in Köniz, Besuch und Abschluss der Hotelfachschule Glion-sur-Montreux, anschliessend Besuch und Abschluss der Hochschule St. Gallen mit Schwerpunktfach Revision und Treuhand. Berufliche Erfahrungen bei Ernst & Young in Bern und im Finanz- und Rechnungswesen der heutigen CSL Behring, SRG und SBB. Mit 47 Jahren Ausbildung und Abschluss als Bachelor Pflege an der Berner Fachhochschule und berufliche Erfahrung in Pflegeheimen und in der Privatklinik Linde in Biel. Von 2012 bis 2018 Geschäftsführerin der Senevita Wydenpark in Studen.



Bauen ist Teamwork: Emmanuel Page (kpa architekten Bern AG), Pascale Lavina und Franziska Rutschi (Geras Pflegehotel AG), Daniel Kusio (Impact Immobilien AG), Heinz Schmutz (Halter).

Franziska Rutschi, Leiterin Pflege und Mitinhaberin

In Biel aufgewachsen, Mutter eines 14-jährigen Sohnes und aktuell in der Region Murten wohnhaft. Über 30 Jahre Berufserfahrung in der Pflege in unterschiedlichen Funktionen, davon 25 Jahre in der Akutpflege und 5 Jahre in der Langzeitpflege. Ausbildungen: dipl. Pflegefachfrau Hf, Höfa 1, Palliativpflege B2 als Zusatzausbildungen in der Pflege, dipl. Erwachsenenbilderin HF sowie diverse Managementausbildungen. Seit 2013 Leiterin der Pflege im Senevita Wydenpark in Studen.

Wie kam es zur Idee für ein neues Pflegehotel?

Pascale Lavina: Wir waren vier Pflegefachfrauen, die im gleichen Akutspital arbeiteten und feststellten, wie schwierig es war, für pflegebedürftige, selbstbestimmte Betagte eine Anschlusslösung für die Zeit nach einem Spitalaufenthalt zu finden. Niemand will freiwillig in ein Pflegeheim. Die Hoffnung, wieder nach Hause oder in die eigene Wohnung zurückkehren zu können, ist eminent wichtig für eine gute Lebensqualität. Daher haben wir uns ein neues Modell ausgedacht, das sich von einem klassischen Pflegeheim klar unterscheidet und flexible Lösungen ermöglicht, besonders auch für sozial schwächere Menschen mit Anspruch auf Ergänzungsleistungen.

Franziska Rutschi: An meiner früheren Arbeitsstelle habe ich mit Pascale Lavina zusammengearbeitet. Als sie mir von ihrem Projekt erzählt hat, war ich sofort begeistert von der Idee.

Was unterscheidet Ihr Pflegehotel von einem gewöhnlichen Alters- und Pflegeheim?

Pascale Lavina: Der Name ist für uns Programm. Wir setzen alles daran, dass wir eine Hotelatmosphäre vermitteln können. In den Pflegewohnungen sollen sich die Bewohnenden wie Gäste in einem Apparthotel fühlen. Unser öffentliches Restaurant und unsere Bar sollen eine Begegnungszone sein, die den Austausch mit den Menschen aus dem Dorf und der Region ermöglicht. Unsere Erfahrung zeigt, dass sich Bewohnende in vielen Alters- & Pflegeheimen oft abgeschoben und eher als „Insassen“, denn als Gäste fühlen.

Franziska Rutschi: Ein wichtiger Unterschied ist zudem, dass wir ein Brückenangebot zwischen der Akut- und Langzeitpflege offerieren. Die Bewohner bekommen mehr Zeit, sich nach einem gesundheitlichen Ereignis zu stabilisieren, um möglichst wieder nach Hause oder in eine andere Institution einzutreten.

Welches sind die Bedürfnisse und besonderen Herausforderungen von älteren Menschen?

Franziska Rutschi: Der Alterungsprozess verläuft nicht kontinuierlich, sondern in Etappen. Die älteren Menschen müssen sich mit neuen oder verstärkten gesundheitlichen Einschränkungen auseinandersetzen. Der eigene Tod und wie man sterben möchte, wird dabei immer wichtiger. Die meisten Menschen möchten zu Hause alt werden und nicht in einem Pflegeheim. Wir müssen also älteren Menschen ein würdiges Zuhause bieten, das ihnen ein möglichst selbstbestimmtes Leben ermöglicht.

Können Sie uns etwas genauer beschreiben, was Sie mit Selbstbestimmung meinen?

Franziska Rutschi: Die Bewohnenden können bei uns im Rahmen ihrer kognitiven Möglichkeiten entscheiden, welche Pflegeangebote sie wollen und wie sie ihre Aktivitäten bei uns gestalten. Zu entscheiden, was man will, betrachten wir als wichtiges Menschenrecht. Auch demente Menschen können situativ immer noch Entscheidungen treffen.

„Die meisten Menschen möchten zu Hause alt werden und nicht in einem Pflegeheim. Wir müssen älteren Menschen ein würdiges Zuhause bieten, das ihnen ein möglichst selbstbestimmtes Leben ermöglicht.“

Franziska Rutschi
Leiterin Pflege und Mitinhaberin

Pascale Lavina: Wir wollen die Konsum- und Beschäftigungsgewohnheiten unserer Bewohnenden respektieren und haben nicht den Anspruch, diese im letzten Lebensabschnitt von uns aus ändern zu wollen. Bewohnende können bei uns die Tages- und Nachtstruktur leben, die sie auch zu Hause gewohnt sind. Wer also erst um 11:00 Uhr aufstehen will oder lieber am Abend statt am Mittag seine Hauptmahlzeit einnehmen möchte, soll dies weiterhin tun können. Wir werden uns auch einsetzen, dass umsetzbare Patientenverfügungen erstellt und die Interessen unserer Bewohnenden gegenüber Ärzten und Angehörigen vertreten werden.

Wie lässt sich eine solche Selbstbestimmung für die Bewohnenden in Ihrem Betrieb umsetzen?

Pascale Lavina: Wir werden organisatorisch klar zwischen den Bereichen Hotellerie und Pflege unterscheiden. Die Hotellerie funktioniert dienstleistungsorientiert, d.h. sie geht auf die Wünsche der Bewohnenden ein: Sie bestimmen, was sie essen möchten, welche Dienstleistungen sie beziehen wollen. Die Pflege hingegen hat den Auftrag, die bestehenden Ressourcen der Bewohnenden zu aktivieren, und wird sie motivieren, diese auch zu nutzen. Unsere Mitarbeitenden werden die Gewohnheiten der Bewohnenden respektieren, indem sie mit ihnen Termine zur Unterstützung vereinbaren und diese professionell erbringen.

Franziska Rutschi: Unsere Mitarbeitenden müssen zu den Bewohnenden eine professionelle Vertrauensbeziehung aufbauen. Nur so erfahren sie deren Bedürfnisse und Lebenseinstellungen. So können sie die pflegerische Unterstützung planen und die Bewohnenden in Entscheidungsprozessen beraten und begleiten. Konkret heisst dies: Es sind die Bewohnenden, die ihren Tagesablauf und Alltag mitgestalten und nicht die betrieblichen Abläufe. Unsere Mitarbeitenden müssen im Pflegehotel eine hohe Flexibilität in der Organisation der täglichen Arbeit erbringen.

Welche Rolle spielen die Angehörigen und wie sehen Sie die Zusammenarbeit mit ihnen?

Franziska Rutschi: Sie spielen eine zentrale Rolle. Ein Eintritt in eine Pflegeinstitution ist für die Angehörigen oft geprägt durch Verunsicherung, Angst und Schuldgefühle. Wir müssen die Angehörigen in diesem Prozess unterstützen, begleiten, die gegenseitigen Erwartungen klären und eine Beziehung aufbauen.

Pascale Lavina: Die Angehörigen kennen unsere Bewohnenden oft weit besser als wir und leben in einer engen symbiotischen Beziehung. Einerseits können wir vieles von den Angehörigen erfahren, das uns hilft, die Bedürfnisse unserer Bewohnenden besser zu verstehen und den Alltag für sie angenehm zu gestalten. Andererseits braucht es viel Fingerspitzengefühl, um mit all den Emotionen der Angehörigen umzugehen und sie bei der Bewältigung von Schuldgefühlen und Verlustängsten zu unterstützen. Wir nehmen i.d.R. nicht nur einen Bewohnenden, sondern meistens auch sein ganzes persönliches System auf.

Wie werden die Wohn- und Betreuungsangebote für ältere Menschen im Pflegehotel aussehen und wie unterscheiden sie sich von gängigen Angeboten?

Pascale Lavina: Unser Konzept umfasst drei unterschiedliche, auf die individuellen Bedürfnisse und die finanziellen Möglichkeiten der Bewohnenden angepasste Angebote, die sich gegenseitig ergänzen. Zum einen bieten wir klassische Pflegeheimplätze in 44 Einzelzimmern mit eigener Nasszelle und Zugang zu einem Garten- oder Terrassensitzplatz an. Die Pflege wird sich aber von gängigen Pflegeheimen insofern unterscheiden, als wir vermehrt geriatrisch qualifiziertes Pflegepersonal einsetzen werden, das die Konzepte der Palliativ Care, der Demenzbetreuung und der nicht-direktiven Betreuung kennen und umsetzen kann. Daneben wird es 18 unterschiedlich grosse Pflegewohnungen geben: vier Studios, zehn 2½- und vier 3½-Zimmerwohnungen. Wer dies wünscht, wird bis ans Lebensende in der Pflegewohnung durch die hausinterne Spitex gepflegt, wenn es aus Sicherheits- und wirtschaftlichen Aspekten vertretbar ist.

Weiter werden 12 Hotelzimmer zur Verfügung stehen, die gleich ausgestattet sind wie die Einzelzimmer im Pflegeheimbereich. Diese Hotelzimmer können als Ferienzimmer für Angehörige oder mit Hilfe der internen Spitex für Pflegeferien oder als Akut- und Übergangspflege nach einem Spitalaufenthalt genutzt werden. Dieses Angebot unterscheidet sich hauptsächlich von anderen gängigen Wohnangeboten und schafft in seiner Kombination ein „fluides“ Angebot.

Ein wesentlicher Bestandteil des Pflegehotels wird auch das öffentliche Restaurant und die Bar mit einer Lounge sein. Warum ist der Restaurantbetrieb wichtig für Sie?

Pascale Lavina: Das Restaurant und der Barbetrieb sind die Begegnungszonen zwischen den Bewohnenden und dem sozialen Umfeld. Die Teilhabe am gesellschaftlichen Leben unterstützt die Sinnfindung im Alter und vermittelt das Gefühl, dabei statt abgeschoben zu sein. Restaurant und Bar sollen unseren Bewohnenden das Gefühl vermitteln, Kunde und nicht nur Hilfeempfänger zu sein.

„Die Teilhabe am gesellschaftlichen Leben unterstützt die Sinnfindung im Alter und vermittelt das Gefühl „dabei“ statt „abgeschoben“ zu sein.“

Pascale Lavina

Sie haben beide zusammen schon einmal erfolgreich einen Pflegebetrieb neu aufgebaut. Welche Herausforderungen erwarten Sie in den ersten Jahren in Sutz-Lattrigen?

Pascale Lavina: Die wesentlichen Herausforderungen werden sein, ein neues Gebäude mit neuen Einrichtungen in Betrieb zu nehmen und Menschen zu einer funktionierenden Gemeinschaft zusammenzubringen. Wir werden um die 70 Mitarbeitende haben, die sich rund 40 Vollzeitstellen teilen werden. Jeder muss seiner Funktion entsprechend seine Rolle im Team finden. Wir werden bei Vollbelegung 74 Bewohnende pflegen und betreuen. Wie in einer Familie werden wir die Erfüllung der verschiedenen Bedürfnisse gemeinsam aushandeln müssen, so dass sich niemand vernachlässigt oder ausgegrenzt fühlt.



Das neue Pflegehotel mit Gartenzugang

Die Qualifikation der Mitarbeitenden ist entscheidend für die Qualität der Pflege und Betreuung. Gleichzeitig sind gute Fachkräfte sehr gesucht. Wie werden Sie diese Herausforderung meistern?

Franziska Rutschi: Indem wir einen klaren Skill-Grade-Mix umsetzen. Das bedeutet, dass wir unsere Fachkräfte nach ihren fachlichen Kompetenzen einsetzen und nicht jeder das gleiche macht, ungeachtet seiner Fähigkeiten. Wir sind bereits stark in der Ausbildung von Fachkräften involviert und werden im Betrieb selber auch neue Fachkräfte ausbilden. Auch setzen wir die heutigen von der Branche geforderten neuen Konzepte in Sterbebegleitung, in der Demenzbetreuung und in der Vermeidung unnötiger freiheitseinschränkenden Massnahmen um und fördern aktiv die in der Branche hochgehaltene ethische Grundhaltung von professionellen Pflegefachkräften. Damit finden Pflegende im beruflichen Alltag auch die von ihnen gesuchte Sinnhaftigkeit und ihren Berufsstolz. Wir gewinnen gutes Personal nicht, indem wir überdurchschnittliche Saläre zahlen, sondern indem wir Identifikation mit professionellem Verhalten und ethischen Grundwerten vermitteln. Selbstverständlich bieten wir auch Teilzeitpensen an und Arbeitsmodelle, welche auf die Bedürfnisse von Gesundheitsfachpersonen älterer Mitarbeiter nach der Pensionierung oder solcher mit Kindern ausgerichtet sind (u.a. fixer Arbeitstag pro Woche).

Welche Anforderungen stellen Sie an die neuen Mitarbeitenden im Pflegehotel und welche Anforderungen haben die Mitarbeitenden an Sie als Führungskräfte und Arbeitgeberin?

Pascale Lavina: Zuverlässigkeit und Professionalität sind unsere Hauptanforderungen an unsere Mitarbeitenden und an uns als Führungskräfte und Arbeitgeberin. Zuverlässigkeit ist die Grundlage für Vertrauen. Wir machen keine Versprechen, die wir nicht auch auf Dauer halten können. Professionalität heisst rollenkonformes Verhalten und im Rahmen seiner Fähigkeiten zu handeln. Das bedeutet zum Beispiel Empathie zu haben für die Mitmenschen, also Mitgefühl, ohne jedoch mitleiden. Denn nicht wir sind die Leidenden. Unsere Aufgabe besteht darin, Sicherheit und Zuversicht zu vermitteln.

„Die Mitarbeitenden müssen die ihrem Berufsprofil entsprechenden Anforderungen erfüllen. Aber sie brauchen auch sehr viel Wertschätzung und Anerkennung von ihren Vorgesetzten.“

Franziska Rutschi

Franziska Rutschi: Ich erwarte die Bereitschaft der Mitarbeitenden, sich auf eine professionelle Beziehung zu unseren Bewohnenden einzulassen, das eigene Verhalten zu reflektieren und daraus zu lernen, um sich persönlich zu entwickeln. Als Führungskraft unterstütze und begleite ich sie in diesem Prozess. Ein Zitat von Peter F. Drucker ist mir sehr wichtig: „Zweck und Ziel der Organisation ist es, die Stärken der Menschen produktiv zu machen und ihre Schwächen unwesentlich“. Selbstverständlich müssen die Mitarbeitenden die ihrem Berufsprofil entsprechenden Anforderungen erfüllen. Aber sie brauchen auch viel Wertschätzung und Anerkennung von ihren Vorgesetzten. Sie erwarten klare Rahmenbedingungen, Transparenz bei Entscheidungen, faire Arbeitsbedingungen und gute Weiterbildungsmöglichkeiten.

Welches sind Ihre Bedürfnisse in Bezug auf die Architektur und die Immobilien als Infrastruktur für den Betrieb des neuen Pflegehotels?

Pascale Lavina: Die Architektur soll die Hotelatmosphäre vermitteln und auch unsere Professionalität unterstreichen. Sie soll Begegnungen in gemeinschaftlichen Räumen ermöglichen, aber zugleich auch Rückzugsmöglichkeiten in einen sehr intimen und privaten Bereich erlauben. Dabei sind selbstverständlich die besonderen Bedürfnisse älterer Menschen zu berücksichtigen, wie schwellenlose Übergänge und angenehme Raumtemperaturen. Damit es insbesondere auch im Sommer nicht zu heiss wird, können wir dank der modernen und ökologisch nachhaltigen Erdsondenheizung mit Umkehrfunktion die Luft bei Bedarf kühlen, so dass sich unsere Bewohnenden wohler fühlen. Bei der Planung des neuen Pflegehotels war uns aber auch wichtig, dass wir für unsere Mitarbeitenden ein effizientes Arbeiten in überschaubaren Einheiten ermöglichen und gleichzeitig immer die Investitionskosten im Auge haben, denn wir wollen, dass unsere Angebote auch für Menschen ohne grosse finanzielle Ressourcen erschwinglich sind.

Wie kam es zur Zusammenarbeit mit der Impact Immobilien AG?

Pascale Lavina: Wir haben nach einem Investor Ausschau gehalten, der unsere Branche und unsere Region kennt und uns als Partner auf Augenhöhe akzeptiert. Es war gar nicht so einfach, einen Investor zu finden, der unsere Geschäftsidee versteht und unsere Professionalität anerkennt. Dank der tatkräftigen Unterstützung unseres Architekten gelang es, die Impact Immobilien AG für eine Zusammenarbeit zu gewinnen.

Wie erlebt Ihr die Zusammenarbeit mit der Impact Immobilien AG bisher?

Pascale Lavina: Die Zusammenarbeit erleben wir als sehr konstruktiv und gewinnbringend. Wir können das Netzwerk der Investorin in der Branche der sozialen Institutionen nutzen und von ihren Erfahrungen im Bereich Immobilien und Neubau profitieren. Des Weiteren hat ein Investor wie die Impact Immobilien AG, die sehr solide finanziert ist und noch anderweitig in Bauvorhaben investiert, viel mehr Gewicht bei Verhandlungen mit Bauunternehmen als wir als Startup-Firma.

Franziska Rutschi: Es ist toll, dass wir unsere Anliegen einbringen können und ernstgenommen werden. Wir können aktiv mitwirken, unser Fachwissen und unsere bisherigen Erfahrungen werden berücksichtigt und fließen bei der Ausgestaltung des Neubaus ein. Dies ist für uns sehr motivierend und nimmt uns auch in die Pflicht, Verantwortung für die entstehenden Gebäude zu übernehmen.

Wie sieht die Zusammenarbeit mit dem Totalunternehmer aus und welche Erfahrungen haben Sie bisher gemacht?

Pascale Lavina: Die Halter AG hat uns geholfen, den ganzen Bau zu optimieren und die Fachkonzepte zu präzisieren. Der Bau von ovalen Gebäuden ist nicht alltäglich und ist für alle Beteiligten eine zusätzliche Herausforderung. Zudem erfordert das geplante flexible Angebot die Erfüllung von Auflagen vieler verschiedener Behörden und Fachgremien. All diese Anforderungen unter einen Hut zu bringen ist eine ausserordentliche Leistung, die die Mitarbeitenden des Totalunternehmers bisher sehr erfolgreich meistern. Trotz all diesen Herausforderungen ist die gemeinsame Zusammenarbeit immer ziel- und ergebnisorientiert.

„Wir hätten uns nicht gewagt zu träumen, einen so hilfreichen und unterstützenden Investor zu finden, wie es nun die Impact Immobilien AG ist! Wir sind schlichtweg BEGEISTERT. Das gibt uns die Motivation und Kraft, unser Vorhaben, einen Leuchtturm in der Langzeitpflege auch für sozial schwächere Menschen zu schaffen, gezielt umzusetzen.“

Pascale Lavina

Das Projekt läuft derzeit nach Plan. Nach dem Rohbau wird ab Herbst 2018 mit dem Innenausbau begonnen. Der Bezug ist auf Sommer 2019 vorgesehen. Welche Herausforderungen sind bis zum Betriebsstart noch zu meistern?

Pascale Lavina: Wir freuen uns riesig auf die Eröffnung im Sommer 2019. Zuvor müssen wir aber all unsere Betriebsmittel beschaffen und unsere Betriebsabläufe definieren und vorbereiten. Das umfasst z.B. die Bereitstellung von Pensions- und Pflegeverträgen, Allgemeinen Geschäftsbedingungen, Informationsmaterial für zukünftige Bewohnende und ihre Angehörigen, Hard- und Software, Mobiliar und Verbrauchsmaterialien, bis hin zu Personalreglementen und Pflegekonzepten sowie verschiedenste behördliche Bewilligungen. Dies können wir nur meistern, wenn es uns gelingt, ein funktionierendes Mitarbeiterteam zur richtigen Zeit zusammenzuschweissen.



Drohnenaufnahme im Juni 2018 vom Rohbau des Pflegehotels in Sutz-Lattrigen am Bielersee

Neubauprojekt für die Stiftung Aarhus in Gümligen

Die Stiftung Aarhus betreibt eine Sonderschule mit Internatsangebot für Kinder sowie Wohn- und Beschäftigungsgruppen für erwachsene Menschen mit einer Körper- und Mehrfachbehinderung. In Zusammenarbeit mit der Stiftung Aarhus als zukünftiger Mieterin, der Impact Immobilien AG als Investorin und der Firma Renggli AG als Totalunternehmer (TU) wird in Gümligen auf einer Landparzelle der Burgergemeinde Bern unmittelbar neben dem heutigen Schulheim ein Neubau geplant, welcher zum Hauptstandort der Erwachsenenabteilung und damit zum stadtnahen Wohn-, Werk-, Therapie- und Begegnungszentrum wird. Die Bewohnerinnen und Bewohner dürfen sich auf einen modernen und auf ihre speziellen Bedürfnisse angepassten Neubau in Holzbauweise freuen und profitieren von der hindernisarmen Umgebung, der Anbindung an den Kinder- & Jugendbereich mit seinem spezialisierten Therapieangebot und der Nähe zur Spitalinfrastruktur auf dem Siloah-Areal. Die Baubewilligung wurde im Dezember 2017 erteilt. Der Baustart ist für Herbst 2018 geplant.

„Innert 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, Direktorin



Eckdaten Neubau für die Stiftung Aarhus in Gümligen

Nutzung:	Wohnen und Beschäftigung für Menschen mit einer Körper- und Mehrfachbehinderung
Fläche:	8'784 m ² Land im Baurecht der Burgergemeinde Bern (80 Jahre)
Gebäude:	Fünfstöckiges Wohngebäude und einstöckiger Beschäftigungstrakt 50 Bewohnerzimmer, pro Stock je eine 6er- und eine 4er-Wohngruppe für Erwachsene 9 Beschäftigungs- und Therapieräume für BewohnerInnen und Externe Verbindung zu Sonderschule und Internat der Stiftung Aarhus (UG und EG) Gastro-Küche für 50 erwachsene BewohnerInnen, die Schule und das Internat Aussenparkplätze und Einstellhalle (total 52 Plätze) Grosszügige Grünfläche und Garten mit Spazierwegen und Sitzmöglichkeiten
Projektvertrag:	Unterzeichnung am 3. August 2016
Mieterin:	Stiftung Aarhus Gümligen (www.aarhus.ch)
Mietvertrag:	Laufzeit: ab Bauvollendung im Frühling 2020 für 20 Jahre + 2 x 5 Jahre Option
TU-Partner:	Renggli AG in Sursee
Baubewilligung:	im Dezember 2017 erteilt
Realisierung:	ab Herbst 2018
Bezug:	Frühling 2020

Die Stiftung Aarhus wurde für ihr Projekt „Erklär mir Liebe“ mit dem 1. Preis des meingleichgewicht-Awards 2017 des Migros-Kulturprozentos ausgezeichnet. Der Preis prämiiert gezielte Massnahmen zur Gesundheitsförderung in Behindertenorganisationen.



Neubauprojekt für Mobile Basel In den Ziegelhöfen in Basel

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 anbietet. Die Impact Immobilien AG und der Verein Mobile Basel arbeiten bereits seit Anfang 2014 an der Dornacherstrasse 146 in Basel erfolgreich zusammen (siehe unten). Im Rahmen einer Fusion mit dem Verein Leonhardsheim hat Mobile Basel im Jahr 2015 die Liegenschaft In den Ziegelhöfen 24 + 26 in Basel übernommen. Die eigene Planung für einen Ersatzneubau des sanierungsbedürftigen Wohngebäudes war jeweils zu teuer und nicht finanzierbar. In Zusammenarbeit mit der Impact Immobilien AG wurden zwei Studien erstellt, welche eine Umsetzung der Raumanforderungen für ein betreutes Wohnen und ein Wohncoaching zu deutlich tieferen Kosten ergab. Der Verein Mobile Basel entschied sich letztlich für eine der Varianten und schloss mit der Impact Immobilien AG im November 2017 einen Projektvertrag ab, der die Erstellung eines bedürfnisgerechten Ersatzneubaus zusammen mit einem Totalunternehmer (TU) zu einem fixen Werkpreis vorsieht. In einem Projektteam, bestehend aus VertreterInnen von Mobile Basel als zukünftiger Nutzerin, dem TU und Architekten sowie der Impact Immobilien AG als Bauherrin, wurde die Planung effizient vorangetrieben, so dass termingerecht Mitte April 2018 die Baueingabe erfolgen konnte.

Eckdaten Ersatzneubau In den Ziegelhöfen 24 + 26 in Basel

Nutzung:	Betreutes und begleitetes Wohnen (Wohncoaching)
Fläche:	1'060 m ² Land im Baurecht
Gebäude:	Vierstöckiges Wohngebäude mit Gemeinschaftsküche und sehr grossem Garten 13 Studios (1½-Zi.) und 12 Einzelzimmer Teambüros und Sitzungszimmer
Mieterin:	Mobile Basel (www.mobilebasel.ch)
Projektvertrag:	Unterzeichnung am 7. November 2017
Mietvertrag:	ab Bauvollendung für 10 Jahre + Option
Architekt:	Stähelin Architekten Basel
TU-Partner:	Halter AG
Baubewilligung:	Baugesuch Mitte Mai 2018 eingereicht
Realisierung:	voraussichtlich ab Herbst 2018



Mobile Basel: Betreutes und begleitetes Wohnen in Basel

Die Impact Immobilien AG ersteigerte am 28. Februar 2014 die Liegenschaft an der Dornacherstrasse 146 in Basel und schloss gleichzeitig mit dem Verein Mobile Basel einen Dach- und Fachmietvertrag über 10 Jahre ab. Als Generalmieterin übernimmt Mobile Basel die Nebenkosten, die Verwaltung und einen grossen Teil des Unterhalts der Liegenschaft sowie die Erneuerung von zehn Küchen. Die Impact Immobilien AG hat im August 2016 sechs Bäder saniert und investiert im Sommer 2018 in die Fenstersanierung, welche auch von der Stadt Basel finanziell unterstützt wird. Das Wohnheim an der Dornacherstrasse 146 in Basel im beliebten und zentral gelegenen „Gundeli“-Quartier bietet Menschen mit psychischen Beeinträchtigungen sowohl lang- als auch kurzfristig stationäre Betreuung an. Das Angebot richtet sich an Erwachsene mit psychischen Schwierigkeiten, die in einem oder mehreren Bereichen des täglichen Lebens Unterstützung suchen und ihre Wohnkompetenz und Selbständigkeit auf- und ausbauen möchten. Weitere Informationen zu Mobile Basel erfahren Sie in unserem Geschäftsbericht 2013/14.

Eckdaten Dornacherstrasse 146 in Basel

Nutzung:	Betreutes und begleitetes Wohnen
Fläche:	über 1'041 m ² Land
Gebäude:	Hauptgebäude mit neuem Anbau, grosser Garten 16 Studios und 12 1½-Zimmerwohnungen Speisesaal, Mehrzweckräume, Gastroküche
Vermietet:	Langfristig ab 1. März 2014
Mieterin:	Mobile Basel (www.mobilebasel.ch)



BeWoPlus Bern: Betreutes und begleitetes Wohnen in Bern

Die Impact Immobilien AG kaufte im Februar 2016 die Liegenschaften an der Zieglerstrasse 34 und am Fliederweg 5 in Bern und vermietet diese für 10 Jahre an die Sozialinstitution BeWo Plus Bern als Generalmieterin. Mit einem engagierten Team bietet Frau Helga Hirter Asempah seit 15 Jahren in der Stadt Bern ein betreutes und begleitetes Wohnen für Menschen im Alter von 18 bis 65 Jahren an. Frauen und Männer, die aufgrund einer psychischen oder psychiatrischen Krankheit oder aus sonstigen Gründen nicht mehr alleine wohnen können, finden für eine Übergangszeit einen geschützten Wohnraum für individuelles, betreutes oder begleitetes Wohnen. Das bisher dezentrale Betreuungsangebot wurde neu an der Zieglerstrasse 34 und am Fliederweg 5 in Bern zentralisiert. Die Jugendstilvilla mit Erweiterungsbau bietet eine Vielzahl an grossen Räumen und eignet sich ideal für ein betreutes und begleitetes Wohnen. Die BewohnerInnen fühlen sich in den renovierten Räumen sehr wohl.

Eckdaten Zieglerstrasse 34 in Bern

Nutzung:	Betreutes und begleitetes Wohnen
Fläche:	1'103 m ² Land
Gebäude:	Hauptgebäude mit Anbau und Garten 20 Bewohnerzimmer Wohn- und Atelierräume Mehrere Küchen 6 Garagenplätze und Aussenparkplätze
Kauf:	30. April 2016
Vermietet:	ab 1. Mai 2016 für 10 Jahre
Mieterin:	BeWo Plus Bern (www.bewoplus.ch)



Stiftung Siloah: Ärztehaus in Gümligen bei Bern

Die Impact Immobilien AG erwarb Ende Oktober 2015 die Liegenschaft an der Worbstrasse 312 in Gümligen und vermietete sie gleichzeitig an die gemeinnützige Stiftung Siloah (www.siloah.ch). Die Stiftung Siloah übernimmt dabei als Generalmieterin im Rahmen eines Dach- und Fachmietvertrages mit einer Laufzeit von 10 Jahren die Verwaltung und weitgehend auch den Unterhalt der Liegenschaft. Im Rahmen der Arealentwicklung hat die Impact Immobilien AG ab Sommer 2017 die bestehende Autoeinstellhalle des Ärztehauses erweitert und ab Januar 2018 vollumfänglich an die Stiftung Siloah vermietet.

Die Stiftung Siloah hat ihren Ursprung im Jahr 1917, als die Diakonissen in Gümligen auf dem Areal eines Bauernhofes das «Erholungs- und Diakonissenheim Siloah» gründeten. Die Stiftung Siloah ist noch heute gemeinnützigen Tätigkeiten verpflichtet und bietet u.a. geschützte Arbeitsplätze, gemeinnützige Patientenfürsorge sowie Seelsorgeangebote. Zum umfassenden Angebot der Stiftung Siloah gehören die Pflege- und Betreuungsdienstleistungen in der Langzeitpflege, die Demenzwohngruppen, die neurologischen Wohngruppen, verschiedene Wohnformen wie Wohnen mit Service-Dienstleistungen, betreutes Wohnen und die integrierte Versorgung (Post- und Akutpflege). Daneben werden auch kulturelle, geistliche und gastronomische Angebote sowie Facility Management-Dienstleistungen erbracht. Die Stiftung erwarb im Jahr 2013 die Mehrheit der Aktien der Siloah AG und wurde damit neu auch Betreiberin der Spitalbetriebe mit Akutklinik, Pflege und Rehabilitation.

Eckdaten Worbstrasse 312 in Gümligen

Nutzung:	Ärztehaus
Fläche:	889 m ² Land
Gebäude:	Hauptgebäude mit Anbau und Garten 12 Arztpraxen und OP im Untergeschoss Einstellhalle mit 42 Parkplätzen
Kauf:	Oktober 2015
Vermietet:	ab 1. November 2015 für 10 Jahre
Mieterin:	Stiftung Siloah (www.siloah.ch)



Nathalie Stiftung: Wohnheim für Menschen mit Autismus in Wattenwil

Die Impact Immobilien AG erwarb mehrere Grundstücke mit einer Fläche von total über 10'000 m² und drei Hauptgebäuden sowie zwei Nebengebäuden an der «Mettleneggen» in der Nähe von Wattenwil (Kanton Bern) per 31. Dezember 2013 und schloss gleichzeitig mit der Nathalie Stiftung einen Mietvertrag über 20 Jahre ab. Die Nathalie Stiftung hat die Liegenschaft im Jahr 2014 auf ihre speziellen Bedürfnisse für Wohnen und Arbeiten für Menschen mit Autismus-Spektrum-Störungen umgebaut und übernimmt als Generalmieterin auch die Verwaltung und den Unterhalt.

Die Nathalie Stiftung mit Sitz in Gümligen ist ein Kompetenzzentrum für Menschen mit einer Autismus-Spektrum-Störung und/oder gravierenden Störungen in der Wahrnehmungsorganisation. Die Stiftung besteht seit über 40 Jahren und ist für ihre erfolgreiche Arbeit im Bereich Autismus-Spektrum-Störungen weit über den Kanton Bern hinaus bekannt. Im Bereich Wohnen und Arbeiten wird den Bewohnern ein Umfeld geboten, das sie in ihrer Einzigartigkeit als erwachsene Mitglieder unserer Gesellschaft wertschätzt und ihre speziellen Bedürfnisse zu beantworten sucht. Die Stiftung bietet auch drei Plätze für Menschen mit einer schweren kognitiven und psychischen Beeinträchtigung und herausforderndem Verhalten an (sogenannte KBS-Plätze). Dieses Verhalten, oft mit Selbst- und Fremdgefährdung, bedeutet einen ausserordentlichen Betreuungsaufwand. In unserem Geschäftsbericht 2013/14 erfahren Sie im Interview mit Geschäftsführerin Manuela Dalle Carbonare und Stiftungsratspräsident Christian Staub viel Wissenswertes über Autismus und die wertvolle Arbeit der Nathalie Stiftung.

Eckdaten Mettleneggenstrasse 9, 11, 11a, 13 und 15 in Wattenwil/BE

Nutzung:	Wohn- und Betreuungsheim für Menschen mit Autismus
Fläche:	über 10'674 m ² Land
Gebäude:	3 Hauptgebäude und 2 Nebengebäude
Vermietet:	langfristig für 20 Jahre, zuerst gestaffelt, ab Okt. 2014 voll
Umbau:	Mieterseitig Januar bis September 2014
Mieterin:	Nathalie Stiftung, Gümligen (www.nathaliestiftung.ch)



Wohnen für Menschen mit Asperger im Breitenrain-Quartier in Bern

Die Impact Immobilien AG erwarb Ende August 2015 die Liegenschaft am Waffenweg 21 im beliebten Breitenrain-Quartier in Bern und vermietete sie gleichzeitig für 20 Jahre an die gemeinnützige Stiftung GAD (neu EQUIPE VOLO). Die fünf 3½ Zimmer-Wohnungen und die grosse Dachwohnung werden mehrheitlich von der Stiftung AutismusLink gemietet, welche den Wohnraum für Menschen mit Asperger-Syndrom zur Verfügung stellt. Im Frühling 2017 wurden die Sanitärinstallationen, Bäder und Küchen erneuert und die Malerarbeiten durch Programm-Teilnehmer der Stiftung GAD ausgeführt. Nach der Neupositionierung der beiden Stiftungen strebt die Impact Immobilien AG eine direkte Vermietung der erschwinglichen Wohnungen an AutismusLink an.

Eckdaten Waffenweg 21 in Bern

Nutzung:	Begleitetes, erschwingliches Wohnen
Fläche:	330 m ² Land
Gebäude:	5 Wohnungen mit 3½ Zimmern, 3 mit Balkon 1 grosse Dachwohnung Aussenparkplatz und Garten
Kauf:	August 2015
Vermietet:	ab 1. September 2015 für 20 Jahre
Mieterin:	Stiftung EQUIPE VOLO (www.equipe-volo.ch) AutismusLink (www.autismuslink.ch)



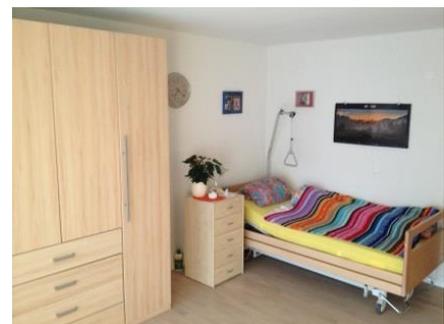
Pflegewohngruppe Römerstein: Pflege mit Herz in Holziken

Die Impact Immobilien AG kaufte im Juni 2012 das Grundstück an der Hauptstrasse 8 in Holziken und baute darauf drei neue Mehrfamilienhäuser. Die Erstvermietung begann ab dem 1. November 2013. Nach kleineren Umbauarbeiten im Juli und August 2015 zog im September 2015 die Pflegewohngruppe Römerstein mit zehn Bewohnern nach Holziken. Die Pflegewohngruppe Römerstein bietet seit über 20 Jahren hilfsbedürftigen, älteren Menschen Geborgenheit in einer Wohngemeinschaft. Im Vordergrund steht eine hohe, individuell gestaltete und abwechslungsreiche Lebensqualität. Die für zehn Personen ausgelegten Studios ermöglichen ein Zusammenleben, welches persönliche Wünsche nach Ruhe und Privatsphäre ebenso erfüllt wie die nach Abwechslung im Tagesablauf und Gruppenaktivitäten. Die Räume und Studios sind alle rollstuhlgängig und mit der notwendigen technischen Infrastruktur ausgestattet.

Die Impact Immobilien AG hat mit der Pflegewohngruppe Römerstein einen Mietvertrag über 10 Jahre abgeschlossen. Mehr zur Pflegewohngruppe erfahren Sie in unserem Geschäftsbericht 2014/15 im Interview mit Frau Rahel Zraggen, Inhaberin und Geschäftsführerin der Römerstein GmbH. Alle anderen Wohnungen werden durch einen kompetenten und engagierten Verwalter vor Ort individuell vermietet.

Eckdaten 'Vivace' Hauptstrasse 8a bis 8c in Holziken

Nutzung:	Pflegewohngruppe Römerstein und intergeneratives Wohnen
Fläche:	3'510 m ² Land
Gebäude:	3 Gebäude mit je 4 Geschossen
Wohnungen:	23 Wohnungen, davon 5 Studios für die Pflegewohngruppe Römerstein 6 4½ Zi. Wohnungen 9 3½ Zi. Wohnungen 2 2½ Zi. Wohnungen 1 1½ Zi. Wohnungen
Parkplätze:	25 Einstellhallen-Parkplätze, 6 Besucherparkplätze
Erstbezug:	1. November 2013
Mieter:	Pflegewohngruppe Römerstein (Rahel Zraggen) und indiv. Mieter für Wohnungen und Parkplätze
Services	Pflege, Mittagstisch, Wäsche, Reinigung



Doppelpunkt AG: Betriebsgebäude für ein Sozialunternehmen

Die Impact Immobilien AG erwarb das Gebäude im Jahr 2012 für die Sozialfirma Doppelpunkt AG in Kölliken, saniert im Geschäftsjahr 2013/14 das Dach des bestehenden Gebäudes und realisierte einen neuen Anbau. Der Malerbetrieb konnte damit seine Produktionsfläche erweitern und einen neuen Farbladen eröffnen. Der Farbladen „Colorama“ bietet eine professionelle und persönliche Beratung durch ausgebildetes Fachpersonal an und erfreut sich einer stetig steigenden Nachfrage. Als Sozialfirma bieten sie auch schwächeren Menschen in schwierigen Lebenssituationen konkrete Hilfe an.



Eckdaten Obere Bahnstrasse 3 in Kölliken

Nutzung:	Produktions-/Gewerbegebäude mit Verkaufsfläche für Firma mit sozialer Ausrichtung
Land:	1'247 m ²
Kauf:	Oktober 2012
Vermietet:	ab 1. Januar 2013
Mieter:	Doppelpunkt AG, Kölliken (www.doppelpunkt-ag.ch)



Unternehmensstrategie und Social Impact

Investitionsstrategie und sozialer Nutzen

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.

Indem die Impact Immobilien AG in Wohn- und Betriebsimmobilien von sozialen und öffentlichen Institutionen investiert, fördert sie aktiv deren soziale Zielsetzungen und trägt durch die zur Verfügung gestellten Immobilien zum Wohl der Bewohnenden bei. Die Impact Immobilien AG bietet den Sozialinstitutionen insbesondere Gewähr, dass sie die Immobilien dem sozialen Zweck entsprechend langfristig und erschwinglich nutzen können.

Sozialer Nutzen entsteht für MieterInnen der Liegenschaften der Impact Immobilien AG, weil sie von attraktiven Wohnungen zu erschwinglichen Mieten profitieren. Kostengünstiges und eigenständiges Wohnen – besonders für sozial schwächere Menschen – erzeugt neben dem persönlichen Nutzen für die MieterInnen darüber hinaus auch einen volkswirtschaftlichen und gesellschaftlichen Nutzen. Dank vermehrter Inklusion, intergenerativem Wohnen und flexibel abrufbaren Dienstleistungen können ältere Menschen oder solche mit Beeinträchtigungen länger selbstbestimmt und in ihrer gewohnten Umgebung leben und damit einen allfälligen Übertritt in eine stationäre Pflegeinstitution um mehrere Jahre hinauszögern. Dies spart den Betroffenen selber, aber auch der Gesellschaft und dem Staat, erhebliche Kosten und ist deshalb sinnvoll.

Realinvestition mit sozialem Nutzen 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, gut planbaren finanziellen 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.

Nachhaltigkeit

Die Investoren der Impact Immobilien AG wollen einen sozialen Nutzen verbunden mit einer dem Zweck angemessenen finanziellen Rendite erzielen. Die Impact Immobilien AG und ihre Aktionärinnen und Aktionäre streben explizit keine Profitmaximierung an. Die Impact Immobilien AG spekuliert nicht mit Land und baut keine Eigentumswohnungen, um sie anschliessend mit einem einmaligen Gewinn zu verkaufen. Die Impact Immobilien AG entwickelt, baut oder kauft Liegenschaften, um sie langfristig zu halten. Dementsprechend kann Land auch im Baurecht genutzt werden.

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

Investitionsvolumen

In der aktuellen Aufbauphase beträgt das Investitionsvolumen in der Regel bis 25 Millionen Schweizer Franken pro Objekt resp. Projekt. Bei grösseren Projekten kann sich die Impact Immobilien AG als Partner 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 2018 über ein Aktienkapital von CHF 33'787'613.50. Es ist eingeteilt in 3'537'970 voll liberierte Namenaktien mit einem Nominalwert von je CHF 9.55. Die Generalversammlung der Impact Immobilien AG beschloss am 21. September 2017 eine Ausschüttung aus Kapitalreserven von CHF 0.25 pro Namenaktie resp. CHF 631'780.50. 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 2018 insgesamt 71 Aktionärinnen und Aktionäre, davon zehn Stiftungen und andere gemeinnützige Organisationen.

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 2018 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 und Geschäftsführung

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

Mit auf dem Bild anlässlich der gemeinsamen Grundsteinlegung für das neue Pflegehotel am 28. Februar 2018 in Sutz-Lattrigen sind auch die zukünftigen Betreiberinnen des Pflegehotels, Franziska Rutschi und Pascale Lavina.



Marc Baumann, Verwaltungsratspräsident, 1968, Schweizer

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

Lukas Stücklin, Vizepräsident des Verwaltungsrates, 1974, Schweizer

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

Adrian Lehmann, Mitglied des Verwaltungsrates, 1953, Schweizer

Architekt HTL, VR Mitglied Basler Immobilien AG (BIM) seit Nov. 2017, 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, 1954, Schweizer

Dr. iur. Andreas Hauswirth ist Rechtsanwalt und Verwaltungsrat in verschiedenen Unternehmen, vorwiegend im Bereich Immobilien sowie bei der Franke 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.

Daniel Kusio, Geschäftsführer, 1969, Schweizer

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.

IMPACT IMMOBILIEN AG

Immobilien mit sozialem Nutzen



www.impact-immobilien.ch

Kontakt

Impact Immobilien AG

Taubenstrasse 8
Postfach
3001 Bern

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