

IMPACT IMMOBILIEN AG

Immobilien mit sozialem Nutzen



Geschäftsbericht 2012/2013

Unternehmensportrait

Die Impact Immobilien AG verbindet sozialen Nutzen mit angemessenem finanziellem Ertrag.

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 Aktionäre streben explizit keine Profitmaximierung an.

Die Impact Immobilien AG erzeugt einen sozialen Nutzen, indem die MieterInnen und BewohnerInnen von erschwinglichen Mieten und bei Bedarf von zusätzlichen Dienstleistungen profitieren, die ein eigenständiges, kostengünstiges Wohnen ermöglichen. Soziale Institutionen finden in der Impact Immobilien AG einen zuverlässigen Partner, der sozial und langfristig ausgerichtet ist.

Inhaltsverzeichnis

Unternehmensportrait.....	2
Inhaltsverzeichnis.....	2
Jahresbericht.....	3
• Bericht des Verwaltungsrates und der Geschäftsführung.....	3
• Unternehmensstrategie und Social Impact.....	4
Projektübersicht.....	7
• 'Vivace' - Intergeneratives Wohnen in Holziken.....	7
• Betriebsgebäude für das Sozialunternehmen Doppelpunkt AG in Kölliken.....	10
Corporate Governance.....	12
• Kapitalstruktur und Aktionariat.....	12
• Verwaltungsrat und Geschäftsführung.....	13
• Revisionsstelle.....	13
• Immobilienbewertung.....	13
Jahresrechnung nach Swiss GAAP FER.....	14
• Bilanz.....	14
• Erfolgsrechnung.....	15
• Geldflussrechnung.....	16
• Eigenkapitalnachweis.....	17
• Anhang zur Jahresrechnung nach Swiss GAAP FER.....	18
• Erläuterungen zur Bilanz und Erfolgsrechnung.....	20
• Bericht des Wirtschaftsprüfers zur Jahresrechnung nach Swiss GAAP FER.....	21
• Bericht der Wüest & Partner AG zur Immobilienbewertung.....	23
Jahresrechnung nach Obligationenrecht.....	24
• Bilanz.....	24
• Erfolgsrechnung.....	25
• Anhang zur Jahresrechnung nach Obligationenrecht.....	26
• Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung nach Obligationenrecht.....	27
• Kontakt.....	rückwärtiger Umschlag

Jahresbericht

Bericht des Verwaltungsrates und der Geschäftsführung

Sehr geehrte Damen und Herren

Die Impact Immobilien AG kann auf ein erfolgreiches erstes Geschäftsjahr 2012/13, welches von der Gründung am 4. Juni 2012 bis zum 30. Juni 2013 dauerte, zurückblicken. Neben der handelsrechtlichen Jahresrechnung wurde ein Abschluss nach Swiss GAAP FER erstellt und eine unabhängige Immobilienbewertung durch Experten der Wüest & Partner AG erstellt. Im Geschäftsjahr 2012/13 resultierte erfreulicherweise ein Jahresgewinn nach Swiss GAAP FER von CHF 15'279. Ausführliche Informationen zu den Jahresabschlüssen und zur Corporate Governance finden Sie ab Seite 12.

Das Projekt 'Vivace' für Intergeneratives Wohnen in Holziken befindet sich derzeit im Bau und wird im Rahmen der geplanten Kosten am 1. November 2013 für die neuen Bewohnerinnen und Bewohner rechtzeitig bezugsbereit sein. Der Verein Convivenda wird den Betrieb und die Erbringung der geplanten Service-Leistungen sicherstellen. Mehr zu 'Vivace' und dem Konzept des Intergenerativen Wohnens erfahren Sie im Interview mit Geschäftsführerin Ursina Häfliger auf Seite 8.

Ende Oktober 2012 hat die Impact Immobilien AG ein Gewerbegebäude in Kölliken gekauft und mit der Sozialfirma Doppelpunkt AG einen Mietvertrag über 10 Jahre abgeschlossen. Der neue Malerbetrieb der Doppelpunkt AG wurde bereits teilweise renoviert und ein neuer Erweiterungsbau ist in Planung. Urs Schärer, Leiter Malerei, und Geschäftsführer Andreas Häfliger erläutern ab Seite 10 konkret das soziale Engagement der Doppelpunkt AG. Wir danken an dieser Stelle dem Verein Convivenda, der Generalunternehmerin Stiftung Wendepunkt, dem Architekturbüro W. Thommen AG und der Doppelpunkt AG für ihr Engagement und die gute Zusammenarbeit.

Die Impact Immobilien AG hat ab Oktober 2012 Daniel Kusio, Invethos AG, als Geschäftsführer mandatiert und im März 2013 mit Adrian Lehmann einen ausgewiesenen Immobilienfachmann als neues Mitglied im Verwaltungsrat gewinnen können. Im Rahmen der ausserordentlichen Generalversammlung im März 2013 wurde das Kapital annähernd verdoppelt und zudem die Statuten der Gesellschaft umfassend revidiert und dabei gleichzeitig auch eine elektronische Aktie eingeführt (siehe Seite 12).

Mit dem zusätzlichen Kapital ist die Impact Immobilien AG in der Lage, neue Investitionen in Immobilien mit einem sozialen Nutzen in der Schweiz zu tätigen. Wir prüfen laufend interessante Projekte und sind von der Strategie mehr denn je überzeugt, denn der Bedarf nach erschwinglichen Mietwohnungen und Wohnen mit flexiblen Service-Leistungen ist ungebrochen. Gefragt sind besonders kleinere und günstige Mietwohnungen durch ein zunehmend ältere Bevölkerung, die möglichst lange eigenständig wohnen möchte, eine leider hohe Scheidungsrate in der Schweiz und auf grund der Zuwanderung aus weniger kaufkräftigen Ländern. Zudem sehen sich Sozialinstitutionen vor neue Herausforderungen gestellt, weil mehr soziale Leistungen im Bereich Wohnen und Arbeiten nachgefragt werden, aber gleichzeitig die verfügbaren Budgets von Gemeinden, Kantonen und dem Staat limitiert sind. Wir sind bestrebt, bei den Investitionen sowohl vermietete Liegenschaften, als auch Projekte in Entwicklung zu berücksichtigen. Das Wertsteigerungspotential von Projekten in Entwicklung erachten wir als einiges höher als dasjenige von bereits vermieteten Objekten. Umgekehrt vermindern die Projekte in Entwicklung die Ausschüttungsrendite, da Vorinvestitionen notwendig sind und die Mieteinnahmen erst später fließen. Die teilweise hohen Preise für bereits vermietete Liegenschaften lassen neu zu entwickelnde Projekte als verhältnismässig attraktiv erscheinen, weshalb wir auf Projektentwicklungen nicht verzichtet werden.

Die Impact Immobilien AG kann sich in dieser Nische mit Wachstumspotenzial ideal positionieren, weil unsere Investoren ausdrücklich einen sozialen Nutzen anstreben und bewusst auf eine kurzfristige Gewinnmaximierung verzichten. Dennoch erwirtschaften die Liegenschaften einen stabilen Ertrag und bieten als Realinvestition in der Schweiz ein für Social Impact Investitionen hohes Mass an Sicherheit. Für die Unterstützung und das entgegengebrachte Vertrauen danken wir Ihnen, liebe Aktionärinnen und Aktionäre, ganz besonders.



Marc Baumann
Präsident des Verwaltungsrates



Daniel Kusio
Geschäftsführer

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 Grundstück, entwickelt neue Immobilienprojekte und kauft bestehende Liegenschaften, die einen direkten sozialen Nutzen bringen:

- Erschwingliche Mietwohnungen
- Eigenständiges Wohnen mit flexiblen Zusatzdienstleistungen durch Partner und Betreiber
- Liegenschaften für Soziale Institutionen

Sozialer Nutzen entsteht für Mieter und Mieterinnen in Liegenschaften der Impact Immobilien AG, weil sie von attraktiven Wohnungen zu erschwinglichen Mieten profitieren. Kostengünstiges und gerade im fortschreitenden Alter auch eigenständiges Wohnen erzeugt neben dem persönlichen Nutzen für die Mieterinnen und Mieter darüber hinaus auch einen volkswirtschaftlichen und gesellschaftlichen Nutzen. Dank intergenerativem Wohnen und flexibel abrufbaren Zusatzdienstleistungen können besonders ältere Menschen länger selbstbestimmt und in ihrer gewohnten Umgebung leben und damit einen allfälligen Übertritt in ein Alters- und Pflegeheim um mehrere Jahre hinauszögern. Dies spart den Betroffenen selber, aber auch der Gesellschaft und dem Staat erheblich Kosten und ist deshalb sinnvoll.

Indem die Impact Immobilien AG explizit in Wohn- und Betriebsimmobilien von Sozialinstitutionen investiert, fördert sie aktiv deren soziale Zielsetzungen. Die Impact Immobilien AG bietet den Sozialinstitutionen Gewähr, dass die Immobilien dem sozialen Zweck entsprechend, langfristig und erschwinglich genutzt werden können.

Realinvestition mit sozialem Nutzen

Die Liegenschaften der Impact Immobilien AG erzeugen einen sozialen Nutzen und stellen gleichzeitig eine Investition in Schweizer Realwerte dar. Die Anlageliegenschaften erwirtschaften einen angemessenen, relativ gut planbaren finanziellen Ertrag für die Investoren. 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 auch 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 Aktionäre streben explizit keine Profitmaximierung an. Die Impact Immobilien AG will Anlageliegenschaften mit Mietwohnungen entwickeln, kaufen und langfristig halten. Die Impact Immobilien AG entwickelt und baut keine Eigentumswohnungen, um sie anschliessend mit einem einmaligen Gewinn verkaufen zu können.

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 10 Millionen Schweizer Franken pro Objekt. 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.

Weitere Entwicklung

Die Impact Immobilien AG evaluiert laufend neue Immobilienprojekte und plant in Zukunft für die Finanzierung weitere Kapitalerhöhungen. Die Impact Immobilien AG beabsichtigt sowohl in Entwicklungsprojekte zu investieren, wie auch in bereits vermietet Liegenschaften. Projekten in Entwicklung verlangen zwar Vorinvestitionen, bieten aber ein attraktives Wertsteigerungspotential. Vermietete Liegenschaften erhöhen die Mieterträge und Profitabilität der Impact Immobilien AG rascher, sind aber derzeit teilweise relativ teuer.



Überlegungen für Investitionen in erschwingliche Mietwohnungen

Die Impact Immobilien AG investiert in erschwingliche Mietwohnungen, denn in der Schweiz ist Wohnraum sehr teuer geworden und trotz massiver Neubautätigkeit zunehmend knapp. Für Investoren haben günstige Mietwohnungen den grossen Vorteil, dass sie selten leer stehen, schon gar nicht in ökonomisch schwierigen Zeiten. In der Schweiz können sich längst nicht alle eine Eigentumswohnungen oder ein Eigenheim leisten. Besonders seit die Banken – nicht zuletzt auf Druck der Nationalbank und internationaler Regulatorien – die höheren Anforderungen an Eigenkapital und Tragbarkeit konsequent umsetzen und jüngst auch die Hypothekenzinsen eine steigende Tendenz aufweisen, sind die Hürden für potenzielle Käufer von Eigentum höher geworden. Trotz historisch immer noch sehr tiefer Zinsen sind die Mieten in der Schweiz allgemein und ganz besonders in Stadtnähe aber laufend teurer geworden. Günstige Mietwohnungen sind dabei sowohl bei Jung und Alt gleichermaßen gesucht: Es fehlt an Wohnraum für Studentinnen und Studenten ebenso wie für ältere Menschen, die möglichst lange eigenständig wohnen möchten. Zudem zeigt ein Blick in die Einkommens- und Vermögensstatistik der Schweiz, dass 20% der Bevölkerung mit weniger als CHF 2'500.- pro Monat auskommen muss.

Die Nachfrage nach erschwinglichem Wohnraum bleibt aber auch deshalb anhaltend hoch, weil die Schweizer Bevölkerung aufgrund der Zuwanderung weiter wächst. Waren es in den letzten 10 Jahren - etwas plakativ ausgedrückt - in erster Linie gutverdienende Deutsche, die in die Schweiz gezogen sind, ist in jüngster Zeit zu beobachten, dass vermehrt Personen aus Ländern mit weniger Kaufkraft einwandern. Die Nachfrage nach Luxuswohnungen hat denn auch schon deutlich abgenommen, dafür hat aber diejenige im mittleren und unteren Segment zugenommen.

Ein nicht gern gehörter, aber in der Realität leider oft anzutreffender Grund für günstige, meist kleinere Mietwohnungen ist die – auch im weltweiten Vergleich – leider sehr hohe Scheidungsrate in der Schweiz. Eine intakte Familie mit zwei Kindern wohnt beispielsweise in einer 4.5 bis 5.5 Zimmer Wohnung. Die relativ hohe Miete für die sehr gut ausgebaute und zentral gelegene Wohnung kann sie sich leisten, denn sie macht knapp weniger als ein Drittel des Einkommens aus. Bei einer Scheidung braucht diese Familie nun zwei kleinere 2.5 bis 3.5 Zimmer Wohnungen. Das verfügbare Einkommen bleibt aber in etwa gleich, nur dass damit nun zwei Mietwohnungen und zwei Haushalte zu finanzieren sind. Plötzlich machen die Mietkosten deutlich mehr als ein Drittel des Einkommens aus und die getrennt lebenden Partner sind gezwungen, günstigere Wohnungen zu suchen, oftmals in der Peripherie. Neben den finanziellen Auswirkungen ergeben sich auch organisatorische Herausforderungen, wenn beide Elternteile mehr arbeiten müssen und die Betreuung der Kinder sichergestellt werden muss. Ohne Kindertagesstätte, Mittagstisch oder anderen Dienstleistungen ist dies nur zu schaffen, wenn die erweiterte Familie hilft, was zunehmend immer weniger möglich ist.

Überlegungen für Investitionen in Wohnen mit Service-Leistungen

Die Impact Immobilien AG investiert in Liegenschaften, die Mietwohnungen zusammen mit Service-Leistungen anbieten. Wichtig ist, dass die Impact Immobilien AG selber keine Service-Leistungen erbringt, sondern mit Betreibern und Partnern zusammenarbeitet, die solche Leistungen anbieten. Zudem legt die Impact Immobilien AG grossen Wert darauf, dass die Zusatzleistungen erschwinglich bleiben und flexibel abrufbar sind. Damit differenzieren wir uns klar von teuren Residenzangeboten oder umfassenden Alters- und Pflegeheimen. Die hohen und weiter steigenden Kosten für Alters- und Pflegeheime begünstigen daher erschwingliche Alternativen, wie z.B. selbständiges und generationenübergreifendes Wohnen.

Die demographische Bevölkerungsentwicklung mit steigender Lebenserwartung führt bekanntermassen zu einer starken Zunahme der Anzahl älterer Menschen in unserer Gesellschaft, die heute dank medizinischer Hilfe länger und in einem besseren Gesundheitszustand leben. Dies verändert grundsätzlich die Wohn- und Lebenssituation. Im Vordergrund steht für die meisten älteren Menschen das Bedürfnis, möglichst lange eigenständig und in der gewohnten Umgebung zu leben. Jeder Monat, den eine Person nicht in einem teuren Alters- und Pflegeheim verbringen muss, spart ihr selber und der Gesellschaft deutlich Kosten ein.

Der Bedarf nach Unterstützung und Zusatzleistungen ist je nach Alter und Gesundheitszustand sehr unterschiedlich. Durch die Einführung der Fallpauschale werden vermehrt Übergangslösungen nach einem Spitalaufenthalt, die eine Basispflegedienstleistung sicherstellen, aber kostengünstiger sind als die Spitalpflege gesucht. Dank mobiler Pflege (u.a. durch die Spitex), haus-internem Notrufdienst, Mahlzeiten-Service, Hauswartdienste oder weiteren Service-Leistungen ziehen ältere Menschen zunehmend später ins Alters- und Pflegeheim um. Für diese Menschen ist wichtig, dass sie sich in ihrer Umgebung sicher fühlen können und wissen, dass im Notfall jemand für sie da ist. Sie brauchen oft nur punktuell Betreuung und Unterstützung, die sie flexibel abrufen können und die für sie bezahlbar bleiben. Besonders wichtig ist ihnen auch, dass sie nicht das Gefühl haben, alleine und isoliert zu sein oder sich in einem „Alters-Ghetto“ befinden. Gerade das Intergenerative Wohnen stellt hier eine vielversprechende Alternative dar (vgl. das Interview mit Ursina Häfliger zu 'Vivace' ab Seite 8).

Wohnen mit Dienstleistungen entspricht aber nicht nur bei älteren Menschen einem Bedürfnis; auch junge Familien oder Alleinerziehende benötigen Unterstützung wie zum Beispiel Kinderbetreuung, Mittagstisch, Hütedienst, Aufgabenhilfe, Putzservice, Blumengässen oder Ferienvertretung.

Überlegungen für Investitionen in Immobilien von sozialen Institutionen

Die Impact Immobilien AG investiert im Rahmen ihrer Strategie bewusst in Immobilien, die von Sozialinstitutionen genutzt werden. Die Impact Immobilien AG ist interessiert, bestehende Arbeits- und Wohnräume von sozialen Institutionen zu erwerben und langfristig zu tragbaren Konditionen zu vermieten. Die Impact Immobilien AG ist auch bereit, notwendige Sanierungen oder Umbauten vorzunehmen, um eine zeitgemässe Nutzung zu ermöglichen oder neue Projekte mit Sozialinstitutionen und anderen Partnern zu entwickeln und zu realisieren.

Soziale Institutionen haben häufig einen kantonalen oder staatlichen Leistungsauftrag und werden durch die Kantone oder die IV finanziert. Dadurch ist zwar die Einnahmenseite für den laufenden Betrieb weitgehend abgesichert, aber aufgrund der staatlichen Finanzierungsregelungen ist es nicht möglich, Gewinne zu erwirtschaften und notwendige Reserven aufzubauen, um zum Beispiel neue Immobilienprojekte zu realisieren oder notwendige Sanierungen vorzunehmen. Bei Sozialinstitutionen, die über eigene Immobilien verfügen, binden die Immobilien häufig bedeutende Mittel, die besser und dem sozialen Zweck der Institution entsprechend eingesetzt werden könnten.

Als langfristig und sozial orientierter Investor bietet die Impact Immobilien AG den Sozialinstitutionen Gewähr, dass die Immobilien dem sozialen Zweck entsprechend, langfristig und erschwinglich gemietet werden können. Die Impact Immobilien AG unterstützt sowohl staatliche und kantonale Sozialinstitutionen wie auch private Vereine und Unternehmen, die einen konkreten sozialen Nutzen erbringen. Beispiele sind etwa Wohn- und Arbeitsheime für Personen mit psychischen oder physischen Einschränkungen, Betriebe für die Beschäftigung von Personen oder deren Integration in den Arbeitsmarkt, Alters- und Kinderheime, Behindertenheime oder Institutionen für Menschen mit Demenz, Alzheimer oder anderen Krankheiten.

Projektübersicht

'Vivace' - Intergeneratives Wohnen in Holziken

Im Dorfkern von Holziken entstehen drei neue Mehrfamilienhäuser, die erschwingliche Mietwohnungen für ein Intergeneratives Wohnen bieten. Die Impact Immobilien AG hat als Investorin im Juni 2012 das Land erworben und die Stiftung Wendepunkt als Generalunternehmerin für den schlüsselfertigen Bau beauftragt. Die Verantwortung als Architekt und Bauleiter übernahm die Firma W. Thommen AG aus Olten. Der Spatenstich fand am 8. Juni 2012 statt. Der Bezug durch die Bewohnerinnen und Bewohner ist auf den 1. November 2013 geplant.

Das Intergenerative Wohnkonzept 'Vivace' wird vom Verein Convivenda angeboten und eigenständig betrieben. Die Durchmischung von verschiedenen Generationen und Lebenssituationen wird durch den Verein Convivenda sichergestellt. Der Verein Convivenda wird die Immobilienverwaltung im 'Vivace' übernehmen und darüber hinaus zusätzliche Dienstleistungen anbieten. Dazu gehören diverse Hauswart-Services, Pflegeleistungen, Cafeteria sowie der Betrieb einer 'Vivace'-internen Plattform, die den Austausch von Dienstleistungen unter den Bewohnern fördert. Der Verein Convivenda finanziert sich über die erbrachten Leistungen und über die in der Liegenschaft betriebene Cafeteria selber. Es erfolgt keine indirekte Finanzierung über Mietzinsen. Das 'Vivace' Konzept fand grossen Rückhalt in der Gemeinde Holziken und ist personell und institutionell über die Stiftung Wendepunkt lokal stark verankert.

Eckdaten 'Vivace' Holziken

Nutzung:	Intergeneratives und erschwingliches Wohnen
Gebäude:	3 Gebäude mit je 4 Geschossen
Wohnungen:	23 Wohnungen, davon
	5 möblierte Studios
	6 4½ Zi. Wohnungen
	9 3½ Zi. Wohnungen
	2 2½ Zi. Wohnungen
	1 1½ Zi. Wohnungen
Parkplätze:	25 Einstellhallen-Parkplätze
Gewerbe:	Cafeteria und Gemeinschaftsraum
Betreiber:	Verein Convivenda
Architekt	W. Thommen AG
GU	Stiftung Wendepunkt
Bezug:	1. November 2013
Investition:	rund CHF 9.75 Millionen
Land:	3'510 m ²





Fragen zu 'Vivace' und Antworten von Ursina Häfliger, Geschäftsführerin Convivenda

Frau Ursina Häfliger ist Geschäftsführerin des Vereins Convivenda und ausgebildete Pflegefachfrau Onkologie, Ausbilderin FA und derzeit in einer Weiterbildung MAS Alter und Gesellschaft. Sie ist verheiratet und lebt mit ihrem Mann und ihren sechs Kindern in Reitnau. Ursina Häfliger wird ab August 2013 zusammen mit Nina Müller, ebenfalls ausgebildete Pflegefachfrau Onkologie, und weiteren Mitarbeitern des Vereins Convivenda den Betrieb von 'Vivace' in Holziken sicherstellen.

(Foto: Christoph Greuter)

Was ist Deine Vision von 'Vivace' und intergenerativem Wohnen?

Ursina Häfliger: Vivace heisst lebhaft, voller Leben! Und so soll es im 'Vivace' auch sein. Es wird Raum und Platz haben für Menschen, die eigenständig und doch nicht alleine wohnen wollen und für Familien aller Art. Konkret heisst das für Familien mit Kindern, Singles in jedem Alter, Paare in jedem Alter, Geschiedene, Alleinerziehende etc. Im Vivace sollen Menschen die schönen Seiten des Lebens miteinander teilen, aber auch für einander da sein, wenn die Sonne einmal nicht scheint. Im 'Vivace' besteht die Möglichkeit, sich zu vernetzen und konkret Freundschaften zu pflegen, denn die Bewohnerinnen und Bewohner wollen sich aktiv engagieren und einander unterstützen.

Welche Werte sind Dir und dem Trägerverein Convivenda wichtig?

Ursina Häfliger: Unsere Grundwerte sind klar christlich – das heisst, dass wir überzeugt sind, dass jeder Mensch auf dieser Welt geachtet wird und mehr als nur eine Chance bekommt. Das soll sich eben genau im Alltag und in der Nachbarschaft zeigen. Uns ist die Solidarität zwischen den Generationen enorm wichtig. Wir alle haben alles auf dieser Erde anvertraut bekommen – nicht nur eine Generation! Also gilt es auch die Herausforderungen der Gesellschaft gemeinsam zu tragen. Dies können wir aber nur, wenn wir einander wohlwollend begegnen. Und das wiederum setzt voraus, dass wir einander verstehen. Verstehen beginnt im Interesse dem anderen gegenüber. Und wo kann das besser geübt werden als gleich nebenan?

Was unterscheidet 'Vivace' von anderen Wohnformen?

Ursina Häfliger: Ich bin überzeugt, dass wir mit dem Vivace eine Wohnform schaffen, die es erlaubt, unsere Ziele in der Gesellschaft umzusetzen. Es soll konkret fassbare und gelebte Solidarität sein, die eine Form von Verbindlichkeit einfordert. Wir formulieren als Verein Eckpunkte und schaffen eine Plattform und die Voraussetzungen, dass sich eine Gemeinschaft bildet und Dienstleistungen für einander erbracht werden. Wir wollen nichts erzwingen und verlangen weder Frondienst noch Vereinszugehörigkeit. Wir bieten aber für Menschen die Möglichkeit, sich für die Gemeinschaft zu engagieren und freiwillig Verantwortung zu übernehmen. Mit einem minimalen Solidaritätsbeitrag stellen wir zudem eine umfangreiche Infrastruktur mit Cafeteria, Begegnungs-Lounge, Garten- und Grillplatz kostenlos zur Benützung zur Verfügung.

Wie sieht das Angebot für Bewohner im 'Vivace' aus?

Ursina Häfliger: Das 'Vivace' bietet in drei Mehrfamilienhäusern insgesamt 23 Wohnungen, davon 5 möblierte Studios. Die insgesamt 18 Wohnungen sind zwischen 1,5 bis 4,5 Zimmer gross, modern, hochwertig ausgerüstet und nach Minergiestandard gebaut. Die unterschiedlichen Wohnungsgrössen werden eine gute Durchmischung der Generationen bewirken. Der Spielplatz und die attraktive Cafeteria, die tagsüber auch der Öffentlichkeit zugänglich ist, sowie die Gemeinschaftsküche sind Begegnungszonen, welche

für Interaktion sorgen und den Gemeinschaftssinn fördern. Für die Bewohnerinnen und Bewohner bieten wir nebst einem ‚Mädchen für alles‘ Service auch Pflegeleistungen an und sorgen als ausgebildete Pflegefachfrauen für medizinische Sicherheit, nicht nur im Notfall. Die 5 möblierten Studios können temporär gemietet werden und sind für Personen gedacht, die z.B. nach einem Spitalaufenthalt noch nicht in der Lage sind, alleine zu Hause zu wohnen und eine leichte Betreuung brauchen. Die Studios sind auch für Angehörige verfügbar oder als Zwischenlösung, bis ein Platz in einem Alters- und Pflegeheim frei wird.

Wer erbringt im ‚Vivace‘ die Dienstleistungen?

Ursina Häfliger: Die Dienstleistungen werden entweder vom Verein Convivenda selber angeboten und erbracht, mit externen Partnern organisiert oder zwischen den Bewohnern koordiniert. Die Dienstleistungen sind flexibel abrufbar und können untereinander angeboten werden oder gegen Bezahlung bezogen werden. Convivenda als Betreiberin übernimmt dabei die wichtige Funktion der Koordination und stellt die Qualität und Zufriedenheit der Bewohnerinnen und Bewohner sicher.

Wie beurteilst Du den Bedarf für Intergeneratives Wohnen allgemein und konkret im ‚Vivace‘?

Ursina Häfliger: Wenn wir genau hinschauen, werden Wohnblöcke, Quartiere und Dörfer jetzt schon von allen Generationen bewohnt. So gesehen bräuchte es keine neue Wohnform. Dennoch schaffen wir es, neben einander her zu leben, ohne den anderen wirklich zu beachten. Jeder schaut für sich selber und kauft notwendige Dienstleistung für teures Geld ein. Mit dem Einzug ins ‚Vivace‘ machen die Bewohnerinnen und Bewohner einen bewussten Schritt heraus aus dieser Anonymität und entscheiden sich für eine Wohn- und Lebensform, die auf Solidarität und Gemeinschaftssinn aufbaut. Durch die steigende Lebenserwartung und die demographische Entwicklung gibt es immer mehr ältere und pflegebedürftige Menschen. Viele von ihnen können sich teure Residenzen oder Alters- und Pflegeheime schlicht und einfach nicht leisten. Weil sie im ‚Vivace‘ flexibel Leistungen beanspruchen können, sind die Kosten um Grössenordnungen tiefer als zum Beispiel in einem Heim. Dank einem intergenerativen und sozialen Umfeld wie ‚Vivace‘ können Menschen länger eigenständig leben. Die ‚Vivace‘ Gemeinschaft ergänzt oder ersetzt die Familie und Verwandtschaft, die wegen der steigenden Mobilität häufig nicht mehr in der Nähe wohnt. So gesehen verbindet ‚Vivace‘ sozialen und finanziellen Nutzen und entspricht einem Bedürfnis unserer Gesellschaft. Ich bin sicher, es braucht noch viel mehr intergenerative Wohnprojekte.

Profitieren bei ‚Vivace‘ alle Generationen gleichermassen oder sind die „Jungen“ nur Mittel zum Zweck?

Ursina Häfliger: Die Frage ist berechtigt. In unserer Leistungs- und Hochgeschwindigkeitsgesellschaft nehmen aber Werte wie Zeit, Lebenserfahrung, Gelassenheit und Entschleunigung an Bedeutung zu. Gerade hier können die Jüngeren von den Älteren profitieren. Mein Ziel ist es, dass es im ‚Vivace‘ ein Geben und Nehmen zwischen den Generationen geben wird.

In welche Richtung wird sich Convivenda in Zukunft entwickeln?

Ursina Häfliger: Derzeit fokussieren wir uns auf eine erfolgreiche Umsetzung des Betriebs im ‚Vivace‘. Wir verstehen unseren Auftrag aber umfassender und möchten in Zukunft noch vermehrt für die Schwachen in unserer Gesellschaft da sein, wie Betagte, Kinder in schwierigen Verhältnissen oder beeinträchtigte Personen. Wir möchten weitere Generationenprojekte entwickeln, welche die ganze Lebensspanne umfassen.

Was motiviert Dich und was wünschst Du Dir für ‚Vivace‘?

Ursina Häfliger: Es gibt drei Dinge, die mich für den Verein Convivenda und ‚Vivace‘ motivieren: Erstens meine eigenen ausschliesslich positiven Erfahrungen aus meiner Kindheit mit meinen Grosseltern und auch jetzt mit meiner Mehrgenerationen-Familie. Zweitens sehe ich Intergeneratives Wohnen und Leben als positive Antwort auf demografische und gesellschaftliche Herausforderungen. Drittens danke ich meiner Familie und Gott für die Möglichkeit, dass ich endlich die während 13 Jahren gebrütete Vision umsetzen kann. Ich weiss, dass wir mit ‚Vivace‘ nicht die ganze Welt ändern werden – aber bestimmt ändern wir die Welt von Einzelnen.

Betriebsgebäude für das Sozialunternehmen Doppelpunkt AG in Kölliken

Die Doppelpunkt AG verbindet marktwirtschaftliches Arbeiten und soziales Engagement und wurde 1998 von der Stiftung Wendepunkt als eigenständige Aktiengesellschaft gegründet. Das Unternehmen bietet alle üblichen Zimmermanns- und Malerarbeiten an und arbeitet als Tochterunternehmung der Stiftung Wendepunkt nach denselben ideellen Grundsätzen wie die Stiftung Wendepunkt, jedoch selbsttragend und ohne Hilfe von Subventionen und Beiträgen.

Als Zimmerei- und Malerbetrieb ist die Doppelpunkt AG vorwiegend im Baugewerbe tätig. Im Rahmen der notwendigen Betriebs-erweiterung wurde ein neuer Standort für die Malerei gesucht. Zusammen mit der Impact Immobilien AG wurde nach geeigneten Gewerbeliegenschaften gesucht und schliesslich an der Oberen Bahnstrasse 3 in Kölliken, unweit des bisherigen Firmensitzes, ein idealer Standort gefunden. Ende Oktober 2012 hat die Impact Immobilien AG das Grundstück mit einer Fläche von 1'247m² und das ehemalige Fabrikationsgebäude gekauft und mit der Doppelpunkt AG einen langfristigen Mietvertrag abgeschlossen. In der zweiten Hälfte 2013 ist eine Erweiterung des Betriebsgebäudes durch einen neuen Anbau sowie die Dachsanierung geplant. Zudem soll die nicht genutzte Landfläche auf der Südseite verkauft und für den Bau eines Einfamilienhauses genutzt werden.

Eckdaten Obere Bahnstrasse 3 in Kölliken

Nutzung:	Produktions- und Gewerbegebäude für Firma mit sozialer Ausrichtung
Mieter:	Doppelpunkt AG, Kölliken
Kauf:	Oktober 2012
Vermietet:	ab 1. Januar 2013
Investition:	CHF 600'000
Neuer Anbau:	CHF 300'000
Land:	1'247 m ²
Gebäude:	1'846 m ³



Fragen zur Doppelpunkt AG und Antworten von Andreas Häfliger und Urs Schärer



Andreas Häfliger (links) ist dipl. Bauführer und Techniker TS und Urs Schärer eidg. Dipl. Maler-Vorarbeiter

Was macht die Doppelpunkt AG und wer sind die Kunden?

Andreas Häfliger: Die Doppelpunkt macht sämtliche Maler-, Tapezier-, Spritz- und Gipsarbeiten sowie zusätzlich Fassadenisolationen, alle Zimmerarbeiten und Elementbau. Wir planen und arbeiten in enger Zusammenarbeit mit Architekten und Ingenieuren sowie lokalen Handwerkern. Grössere Aufträge führen wir gerne in Arbeitsgemeinschaften mit Partnerfirmen aus. Unsere Kunden sind zum grössten Teil Private, aber auch Architekten und Verwaltungen.

Was unterscheidet die Doppelpunkt AG von anderen Betrieben?

Andreas Häfliger: Die Doppelpunkt AG verbindet marktwirtschaftliches Arbeiten und soziales Engagement. Der Name Doppelpunkt bringt zum Ausdruck, dass für uns neben der Wirtschaftlichkeit auch soziale Aspekte wichtig sind. Wir streben deshalb nicht nach Gewinnmaximierung, sondern sehen den wirtschaftlichen Erfolg als notwendige Voraussetzung, um langfristig als Unternehmen überleben zu können. Wir müssen auf dem Markt konkurrenzfähig bleiben und arbeiten wie jede andere Firma nach marktwirtschaftlichen Grundsätzen. Von Erfolg sprechen wir jedoch dann, wenn es uns gelingt, in Menschen sinnvoll zu investieren.

Wie sieht Euer soziales Engagement aus?

Urs Schärer: Im täglichen Kampf um den wirtschaftlichen Erfolg gehören gerade die schwächeren Mitarbeiter zu den Verlierern. Oft bleiben diese Menschen auf der Strecke. Wo die Wirtschaft für Menschen in schwierigen Lebenssituationen keine Lösungen mehr anzubieten hat, nimmt die Doppelpunkt AG ihre soziale Verantwortung wahr. Wir versuchen, solche Menschen aufzufangen, indem wir ihnen einen Arbeitsplatz mit individueller Begleitung anbieten.

Wie schafft Ihr es, unternehmerisches und soziales Handeln zu verbinden?

Urs Schärer: Wir schaffen Arbeitsplätze für qualifizierte Fachkräfte, aber auch für Menschen, die sozial gefährdet oder benachteiligt sind. Dabei setzen wir einen Schwerpunkt auf die Ausbildung von Lehrlingen. Unser Ziel ist es, dass schwächere Menschen rund ein Drittel unserer Mitarbeitenden ausmachen. Dabei nehmen wir auf die persönliche Situation und den Betreuungsaufwand dieser Mitarbeitenden Rücksicht. Wir bemühen uns, vor allem sozial und kulturell benachteiligten Menschen Arbeit zu verschaffen und diesen, wo nötig, praktische Lebenshilfe sowie persönliche Begleitung und Beratung anzubieten, um sie so im Prozess einer dauerhaften Wiedereingliederung in das Berufsleben zu unterstützen.

Andreas Häfliger: Wir befinden uns hier in einem grossen Spannungsfeld. Es ist nicht immer möglich, diesen Widerspruch gänzlich aufzulösen. Vielmehr gilt es, in der jeweiligen Situation die beste Möglichkeit abzuwägen.

Könnt Ihr uns ein konkretes Beispiel geben?

Urs Schärer: Seit fünf Jahren arbeitet ein junger Bursche bei uns, der aus einem sehr zerrütteten Elternhaus kommt. Seine Mutter ist häufiger in der Klinik als zu Hause und der Vater kümmert sich nicht um seinen Sohn. Seine chronische Magen-Darm Erkrankung führt zu sehr vielen Absenzen, aber er fing dennoch bei uns mit einer Anlehre als Maler an. Nach zwei Jahren gaben wir ihm die Chance die normale dreijährige Ausbildung als Maler zu absolvieren. Nun hat er vor kurzem seine Lehre mit einem Notendurchschnitt von 4.8 erfolgreich abgeschlossen. Seit er bei uns arbeitet hat er zudem 10 kg abgenommen und mit dem Rauchen aufgehört.

Was motiviert Euch und was wünscht Ihr Euch für den Doppelpunkt?

Andreas Häfliger: Beispiele wie Urs eben beschrieben hat, haben wir über die letzten 15 Jahre viele erlebt. Es ist mir eine grosse Freude und Motivation, selber beizutragen, dass sich Menschen positiv verändern. Es ist mein Ziel, dass wir mit dem Doppelpunkt weiterhin jungen Menschen in schwierigen Situationen eine Chance geben und ihnen eine Lehre und Arbeitsstelle anbieten können.

Urs Schärer: Ich kann mich Andreas nur anschliessen. Wir alle hier arbeiten gerade deshalb bei der Doppelpunkt AG, weil das soziale Engagement auch unser eigenes persönliches Ziel ist.

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

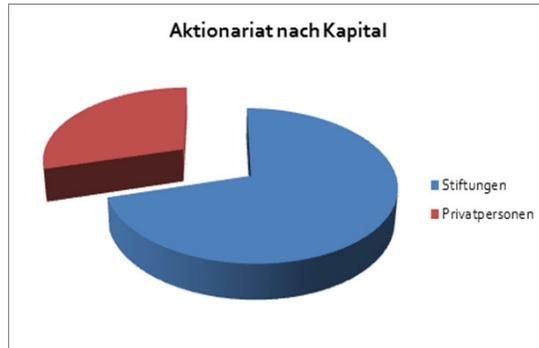
Die Impact Immobilien AG wurde am 4. Juni 2012 in Bern mit einem Aktienkapital von CHF 4'720'000 gegründet. Am 13. März 2013 wurde an der ausserordentlichen Generalversammlung das Aktienkapital um CHF 3'880'000.- auf CHF 8'600'000.- erhöht. Das Aktienkapital der Impact Immobilien AG beträgt per 30. Juni 2013 total CHF 8'600'000.00. Es ist eingeteilt in 860'000 voll liberierte Namenaktien zu je CHF 10.00 Nominalwert. Alle Aktien sind dividendenberechtigt. Die Impact Immobilien AG hat an der ausserordentlichen Generalversammlung am 13. März 2013 zudem ein genehmigtes Kapital von CHF 2'360'000.- geschaffen. Weitere Informationen zum Kapital sind im Anhang zur Jahresrechnung nach Swiss GAAP FER auf Seite 18 zu finden.

Aktionariat

Die Impact Immobilien AG wurde von 9 Aktionären gegründet und hatte per 30. Juni 2013 insgesamt 18 Aktionäre, davon vier Stiftungen und Firmen sowie 14 Privatpersonen. Die Aktionäre der Impact Immobilien AG sind qualifizierte Anleger im Sinne des neuen Kollektiv Anlagengesetzes (KAG).

Aktienregister

Die Impact Immobilien AG hat die SIX SAG AG beauftragt, das Aktienregister zu führen.



Elektronische Aktien

Die Impact Immobilien AG hat an der ausserordentlichen Generalversammlung am 13. März 2013 eine umfangreiche Revision der Statuten und die Einführung einer elektronischen Aktie beschlossen. Die bisher bestehenden Aktienzertifikate wurden für ungültig erklärt und der Titeldruck aufgehoben. Die Namenaktien der Impact Immobilien AG haben die Valoren-Nummer 20.693.426 resp. die ISIN-Nummer lautet 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.

Verwaltungsrat und Geschäftsführung

Mitglieder des Verwaltungsrates

Marc Baumann, Verwaltungsratspräsident, 1968, Schweizer

Rechtsanwalt und Notar Universität Bern, Certified Financial Planner, 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. im Bereich Alter und Pflege. Frühere Tätigkeiten u.a. Mitglied der Geschäftsleitung der Bank Armand von Ernst & Cie AG und 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, Stiftungsrat bei mehreren gemeinnützigen Stiftungen. Frühere Tätigkeiten u.a. UBS Philanthropy Services Zürich (Privatkundenberatung und Aufbau des Angebots für Social Impact Investitionen).



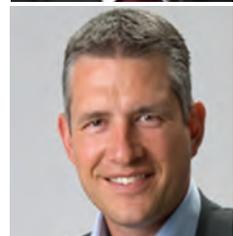
Adrian Lehmann, Mitglied des Verwaltungsrates, 1953, Schweizer

Architekt HTL, Director Asset Management Credit Suisse Zürich und Produkt Manager CS Real Estate Fund LivingPlus. Frühere Tätigkeiten u.a. Produkt Manager CS Real Estate Fund Siat, Leiter Construction und Development Real Estate Asset Management Credit Suisse Zürich, Mitglied der Direktion Merkur Immobilien Bewirtschaftungs AG, Leiter Verkauf und Beratung Geilinger AG Winterthur, Bürochef und Projektleiter Architekturbüro Bednar & Albisetti Winterthur.



Daniel Kusio, Geschäftsführer, 1969, Schweizer

Lic.rer.pol. in Betriebswirtschaft, Informatik und Volkswirtschaft Universität Bern. Selbständiger Unternehmer im Bereich Immobilienentwicklung und Eigenkapitalfinanzierungen (Private Equity), Gründer und Inhaber der BV Partners AG, Mitglied in Verwaltungsräten und Stiftungen, 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.



Kompetenzenregelung

Neben den gesetzlich nicht übertragbaren Aufgaben hat der Verwaltungsrat die folgenden Aufgaben nicht delegiert: Festlegung und Änderung der Investitionsstrategie, Neuinvestitionen, Desinvestitionen und Verpflichtungen über CHF 50'000.–, Grundsätze der Finanzierungen und Geldanlage, Abnahme des Budgets sowie Personalentscheide und Kompensation auf Stufe Geschäftsführung.

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 jeweils von der Generalversammlung 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 2013 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 Anhang zur Jahresrechnung nach Swiss GAAP FER auf Seite 23 zu finden.