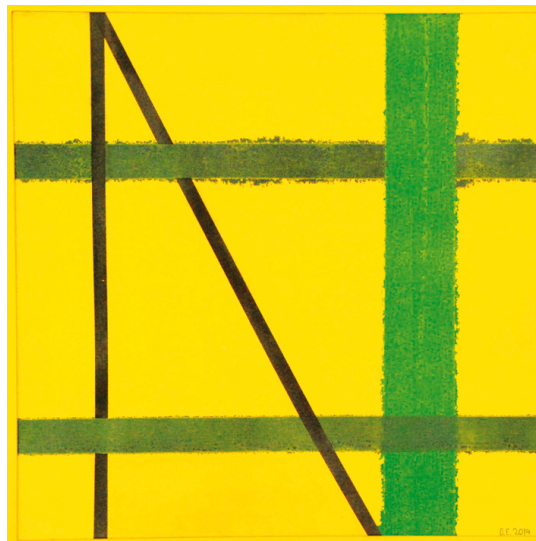


IMPACT IMMOBILIEN AG

Immobilien mit sozialem Nutzen



Geschäftsbericht 2013/2014

Unternehmensporträt

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

Unternehmensporträt	2
Inhaltsverzeichnis	2
Jahresbericht	3
• Bericht des Verwaltungsrates und der Geschäftsführung	3
Immobilien mit sozialem Nutzen	6
• Betreutes und begleitetes Wohnen in Basel	6
• Wohnheim für Menschen mit Autismus in Wattenwil	9
• 'Vivace' - intergeneratives und erschwingliches Wohnen in Holziken	12
• Betriebsgebäude für das Sozialunternehmen Doppelpunkt AG in Kölliken	13
Unternehmensstrategie und Social Impact	14
Corporate Governance	15
• Kapitalstruktur und Aktionariat	15
• Verwaltungsrat und Geschäftsführung	16
• Revisionsstelle	16
• Immobilienbewertung	16
Jahresrechnung nach Swiss GAAP FER	17
• Bilanz	17
• Erfolgsrechnung	18
• Geldflussrechnung	19
• Eigenkapitalnachweis	20
• Anhang zur Jahresrechnung nach Swiss GAAP FER	21
• Erläuterungen zur Bilanz und Erfolgsrechnung	23
• Bericht des Wirtschaftsprüfers zur Jahresrechnung nach Swiss GAAP FER	25
• Bericht der Wüest & Partner AG zur Immobilienbewertung	27
Jahresrechnung nach Obligationenrecht	28
• Bilanz	28
• Erfolgsrechnung	29
• Anhang zur Jahresrechnung nach Obligationenrecht	30
• Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung nach Obligationenrecht	31
Kontakt	32

Jahresbericht

Bericht des Verwaltungsrates und der Geschäftsführung

Sehr geehrte Damen und Herren

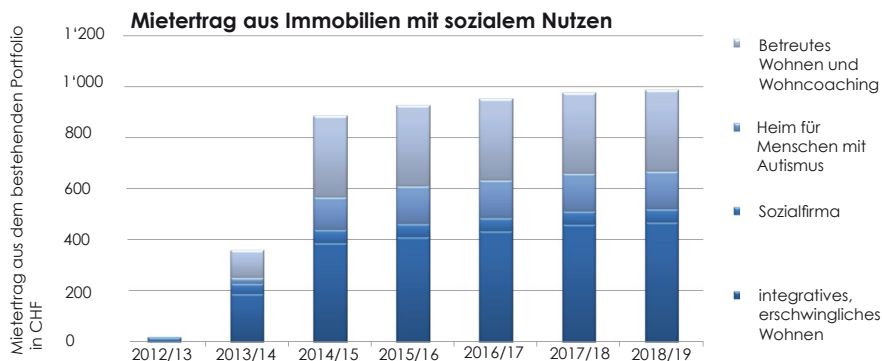
Die Impact Immobilien AG hat im Geschäftsjahr 2013/14 die Unternehmensstrategie durch Investitionen in Immobilien mit sozialem Nutzen erfolgreich umgesetzt und dabei die Mittel aus der Kapitalerhöhung im März 2013 in ein Wohnheim für Menschen mit Autismus in Wattenwil und ein Wohnheim für betreutes und begleitetes Wohnen in Basel investiert. Das im Sommer 2012 gestartete Bauprojekt von drei Mehrfamilienhäusern für intergeneratives Wohnen ‚Vivace‘ in Holziken wurde im geplanten Kostenrahmen fertiggestellt. Der Erstbezug begann ab dem 1. November 2013. Bis Ende des Geschäftsjahres 2013/14 waren mit einer Ausnahme alle Wohnungen vermietet und die Vermietung der möblierten Studios ist angelaufen. Auch die Dachsanierung und der neue Anbau für die Sozialfirma Doppelpunkt AG konnten termingerecht und innerhalb des Budgets fertiggestellt werden. Der Malerbetrieb, welcher auch sozial schwächeren Menschen eine Arbeitsstelle und persönliche Betreuung anbietet, konnte damit seine Produktionsfläche erweitern und einen neuen Farbladen eröffnen. Dank diesen Neuinvestitionen und der Fertigstellung der angefangenen Bauprojekte erhöhte sich der Anlagewert der Liegenschaften der Impact Immobilien von CHF 7,1 Mio. im Vorjahr auf aktuell CHF 21,4 Mio.

Erfreuliche Neuinvestitionen in Immobilien für Sozialinstitutionen

Ganz besonders gefreut haben wir uns im Geschäftsjahr 2013/14 über die beiden Neuinvestitionen in Basel und Wattenwil und die partnerschaftliche Zusammenarbeit mit dem Verein Mobile Basel und der Nathalie Stiftung. Wir stellen Ihnen die beiden Sozialinstitutionen und die Nutzung der erworbenen Liegenschaften in diesem Geschäftsbericht ab Seite 6 im Detail vor. Lesen Sie die spannenden Interviews mit den Verantwortlichen und erfahren Sie mehr über die Betreuung von Menschen in schwierigen Lebenssituationen und erwachsenen Menschen mit Autismus. Ein spezielles Highlight war das vom Verein Mobile organisierte „Freudenfest“, an dem wir neben einer unvergesslichen Musikeinlage auch das von Frau Doris Egger, Bewohnerin der Villa Mobile in Basel, gemalte Bild als Geschenk überreicht bekamen (abgebildet auf der Titelseite unseres Geschäftsberichtes). Wir möchten an dieser Stelle all unseren Partnern für ihren Einsatz und die Professionalität in ihrer Arbeit herzlich danken. Die darüber hinaus erfahrene gegenseitige Wertschätzung und Dankbarkeit ist nicht selbstverständlich und deshalb umso wertvoller.

Steigender Mietertrag aus Immobilien mit sozialem Nutzen

Im Geschäftsjahr 2013/14 erhöhte sich der Mietertrag substantiell von CHF 19'800 im Vorjahr auf CHF 384'753. Zur Ertragssteigerung beigetragen haben dabei die Erstvermietung der ‚Vivace‘ Wohnungen in Holziken, die erste volle Jahresmiete der Malerei Doppelpunkt AG und der Mietertrag vom Verein Mobile Basel ab März 2014. Der Mietertrag aus den Liegenschaften in Wattenwil fiel im Geschäftsjahr 2013/14 noch gering aus, weil die Nathalie Stiftung bis September 2014 einen Mieterausbau vornimmt und deshalb eine Staffelung der Miete vereinbart worden ist. Im neuen Geschäftsjahr 2014/15 werden die Mieterträge nochmals sehr deutlich ansteigen, schätzungsweise um 140% auf rund CHF 885'000. Die Abbildung oben verdeutlicht die positive Entwicklung der Mieterträge der Impact Immobilien AG auf der Basis der bereits abgeschlossenen Mietverträge, die entweder indexiert sind oder auf einem Hypotheken-Referenzsatz von 2% basieren.



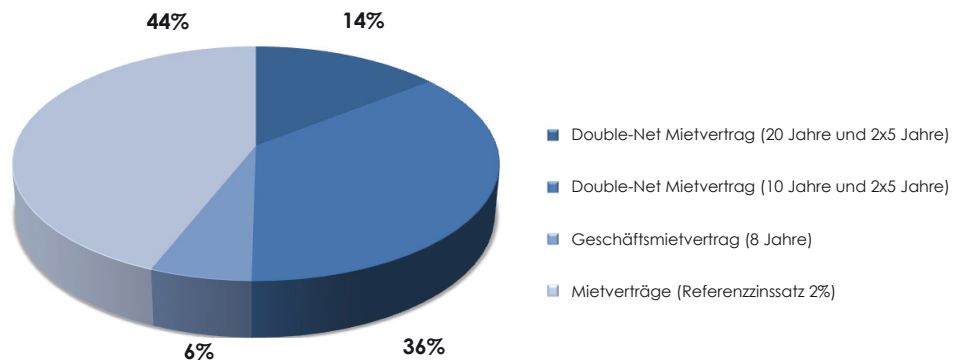
Im neuen Geschäftsjahr 2014/15 werden die Mieterträge nochmals sehr deutlich ansteigen, schätzungsweise um 140% auf rund CHF 885'000. Die Abbildung oben verdeutlicht die positive Entwicklung der Mieterträge der Impact Immobilien AG auf der Basis der bereits abgeschlossenen Mietverträge, die entweder indexiert sind oder auf einem Hypotheken-Referenzsatz von 2% basieren.

Langfristige Mehrfach-Netto-Mietverträge bringen Vorteile für alle Partner

Die Impact Immobilien AG hat mit Mobile Basel und der Nathalie Stiftung langfristige Mietverträge über 10 resp. 20 Jahre mit jeweils zweimaliger Verlängerung über 5 Jahre abgeschlossen. Damit sind 55% der zukünftigen Erträge durch sehr langfristige Mietverträge abgesichert, wie die Abbildung auf Seite 4 aufzeigt.

Im Rahmen der abgeschlossenen „Mehrfach-Net-Miete verträge“ (Double-Net-Mietverträge) sind die Sozialinstitutionen Generalmieter und übernehmen die eigenständige Bewirtschaftung der Wohnangebote, die Liegenschaftsverwaltung sowie alle Nebenkosten und auch weitgehend den Unterhalt der Liegenschaften. Dies bringt für beide Partner Vorteile:

Sehr langfristige Mietverträge mit 50% Anteil an Double-Net Mietverträgen



- Die Sozialinstitutionen haben langfristig tragbare Mieten verbunden mit einer grossen Eigenständigkeit, was ihnen eine hohe Auslastung der Wohnangebote ermöglicht und dank der Erbringung von Eigenleistungen zu tiefen Liegenschaftskosten führt. Als langfristig und sozial orientierter Investor bietet die Impact Immobilien AG den Sozialinstitutionen damit Gewähr, dass sie die Immobilien dem sozialen Zweck entsprechend langfristig und erschwinglich mieten können.
- Für die Impact Immobilien AG liegen die Vorteile darin, dass die Nachfrage bei Immobilien mit einem sozialen Nutzen nicht konjunkturabhängig ist, kein Leerstandsrisiko besteht und die Verwaltungskosten tief sind. Darüber hinaus haben Sozialinstitutionen einen kantonalen oder staatlichen Leistungsauftrag, womit der Betrieb finanziert wird und die Mieteinnahmen gesichert sind. Rund 50% der zukünftigen Mieterträge der Impact Immobilien AG aus dem bestehenden Immobilien-Portfolio stammen aus solchen Mehrfach-Netto-Mietverträgen, wie die Abbildung oben verdeutlicht.

Mit der Investition in Immobilien von Sozialinstitutionen erbringt die Impact Immobilien AG letztlich auch einen volkswirtschaftlichen Nutzen, indem das Investitionsbudget von Gemeinden, Kantonen und Bund entlastet wird. So können Immobilienprojekte für neue Sozialangebote realisiert oder notwendige Sanierungen vorgenommen werden, die aufgrund der bestehenden staatlichen Entschädigungsregelungen sonst nicht durch die Sozialinstitutionen selber finanzierbar wären.

Die Langfristigkeit der Mietverträge, das geringere Leerstandsrisiko aufgrund der Rahmenmietverträge sowie die Qualität der Mieter (etablierte und anerkannte Sozialinstitutionen) machen das Portfolio der Impact Immobilien AG einmalig und finanziell stabil.

Interesse an weiteren Investitionen

Wir sind mit der Impact Immobilien AG weiterhin sehr interessiert, in Immobilien von Sozialinstitutionen zu investieren, sowohl von staatlichen und kantonalen Betrieben wie auch von privaten Vereinen und Unternehmen, die einen konkreten sozialen Nutzen erbringen. Wir prüfen deshalb laufend neue Investitionsmöglichkeiten und Projekte wie etwa Wohn- und Arbeitsheime für Personen mit psychischen oder physischen Einschränkungen, Betriebe für die Beschäftigung von Personen oder deren Integration in den Arbeitsmarkt, Behinderten-, Alters- und Kinderheime, Wohnen im Alter mit Service für Menschen mit Demenz, Alzheimer oder anderen Krankheiten.

Erfolgreiche Nischenstrategie: Sozialer Nutzen und finanzieller Ertrag lassen sich verbinden

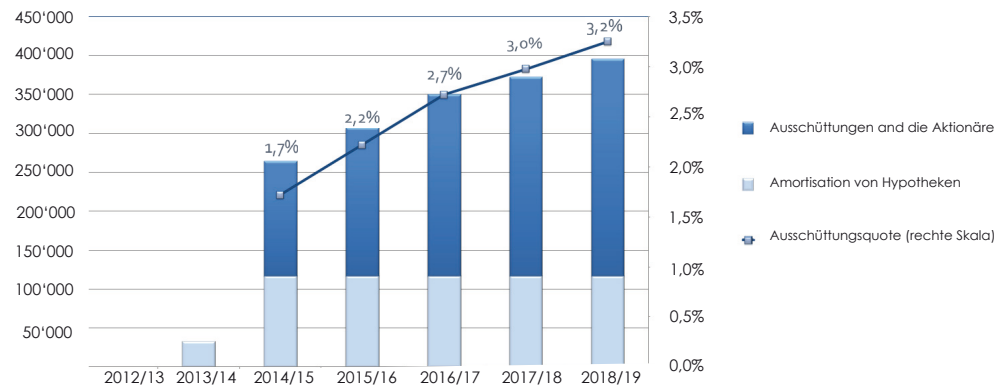
Die Impact Immobilien AG befindet sich immer noch in der Aufbauphase. Wir konnten aber im letzten Geschäftsjahr zeigen, dass mit Investitionen in Immobilien neben einem sozialen Nutzen auch ein finanzieller Ertrag erwirtschaftet werden kann. Für das Geschäftsjahr 2013/14 haben wir wieder eine handelsrechtliche Jahresrechnung und einen Jahresabschluss nach Swiss GAAP FER erstellt, die Sie im Detail ab Seite 17 im Geschäftsbericht finden. Die Immobilienbewertung erfolgte wie im Vorjahr nach der DCF-Methode durch die unabhängigen Experten der Wüest & Partner AG. Es resultierten daraus Aufwertungen auf den Liegenschaften in Wattenwil und Basel von CHF 281'355 und Abwertungen von CHF 142'716, vor allem in Holziken auf Grund der langsam anlaufenden Vermietung der möblierten Studios für leicht pflegebedürftige Personen. Im Geschäftsjahr 2013/14 erzielte die Impact Immobilien AG einen Jahresgewinn nach Swiss GAAP FER von insgesamt CHF 212'967 gegenüber CHF 15'279 im Vorjahr.

Solide Erträge erlauben zukünftige Ausschüttungen als Nennwertreduktion

Das derzeitige Portfolio von Liegenschaften der Impact Immobilien AG generiert nicht nur einen sozialen Nutzen, sondern auch eine nachhaltige finanzielle Rendite. Zum einen steigen die Mieterträge aus den bestehenden, langfristigen Mietverträgen. Zum anderen sind die Liegenschaften der Impact Immobilien entweder neu gebaut oder sie wurden bereits renoviert. Die Liegenschaften sind damit in einem sehr guten Zustand, was in Kombination mit

den Mehrfach-Netto-Mietverträgen insgesamt zu tiefen Unterhalts- und Betriebskosten führt. Dank einer strikten Kostenkontrolle und moderaten Entschädigungen sind auch die Verwaltungskosten sehr gering. Dies führt zu einem deutlichen Anstieg des operativen Cashflows in den nächsten Jahren und schafft damit die Voraussetzungen für regelmässige Ausschüttungen an die Investoren und die Amortisation von Hypotheken, womit die Eigenkapitalquote gestärkt wird (vgl. Abbildung oben). Wir sind zuversichtlich, dass wir ab dem nächsten Geschäftsjahr 2014/15 eine Dividende ausschütten können, wobei wir dies vorzugsweise als Nennwertrückzahlung planen, weil dies für Privatinvestoren steuerlich vorteilhafter ist als eine normale Dividende.

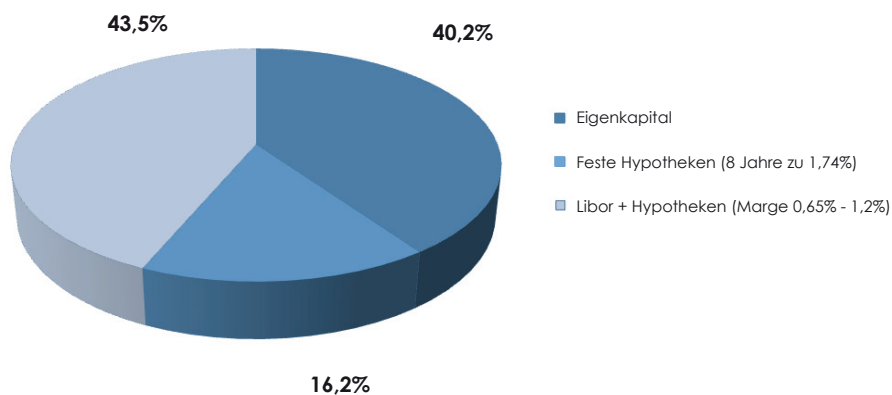
Mögliche Ausschüttungen an die Aktionäre und Erhöhung des Eigenkapitals durch Amortisation von Fremdkapital



Geplante Kapitalerhöhung zur Finanzierung von neuen Investitionen

Die Impact Immobilien AG ist per 30. Juni 2014 mit rund 40% Eigenkapital finanziert und hat rund 27% der Hypotheken mit einer Laufzeit von 8 Jahren abgesichert resp. die restlichen Hypotheken kurzfristig auf Basis Libor abgeschlossen. Wie bereits erwähnt, prüfen wir laufend neue Investitionsprojekte, tun dies im derzeitigen Marktumfeld aber mit entsprechender Vorsicht. Auf Grund der Nischenpositionierung der

Eigenkapital- und Fremdkapitalstruktur per 30. Juni 2014



Impact Immobilien AG sehen wir allerdings weiteres Wachstumspotenzial und verfolgen konkret einige interessante Projekte. Für die Finanzierung des weiteren Wachstums plant die Impact Immobilien AG deshalb eine Kapitalerhöhung. Wir freuen uns, Sie an der Generalversammlung der Impact Immobilien AG am Montag, 15. September 2014 an der Dornacherstrasse 146 in Basel zu informieren und Ihnen bei dieser Gelegenheit die Liegenschaft und das Team von Mobile Basel persönlich vorzustellen.

Für Ihre anhaltende Unterstützung und das entgegengebrachte Vertrauen danken wir Ihnen, liebe Aktionärinnen und Aktionäre, sehr herzlich.

Marc Baumann
Präsident des Verwaltungsrates

Daniel Kusio
Geschäftsführer

Immobilien mit sozialem Nutzen

Betreutes und begleitetes Wohnen in Basel

Am 28. Februar 2014 hat die Impact Immobilien AG an einer denkwürdigen und für alle TeilnehmerInnen unvergesslichen Versteigerung in Riehen BL die Liegenschaft an der Dornacherstrasse 146 in Basel ersteigert. Damit konnten die über 15 Monate lang andauernden, gemeinsamen Vorbereitungsarbeiten mit dem Verein Mobile Basel erfolgreich abgeschlossen werden, dies zur grossen Erleichterung aller Beteiligten und speziell der 28 BewohnerInnen. Mit dem Kauf der Liegenschaft trat auch der langjährige Mietvertrag in Kraft, bei dem Mobile Basel als Generalmieterin auch die Verwaltung und den Unterhalt der Liegenschaft übernimmt.

Der Verein Mobile Basel ist eine weit über die Stadt und den Kanton Basel hinaus anerkannte Institution, die in den Bereichen Wohnen, Freizeit, Arbeit sowie im sozialen Alltag die professionelle Betreuung und Begleitung von Menschen in schwierigen Lebenssituationen übernimmt.

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 umfasst 16 Wohnplätze und richtet sich an Erwachsene, die in der Regel eine IV-Rente beziehen. Das interne Wohncoaching richtet sich an Menschen mit psychischen Schwierigkeiten, die in einem oder mehreren Bereichen des täglichen Lebens Unterstützung suchen und ihre Wohnkompetenzen und Selbständigkeit auf- und ausbauen möchten. Das Angebot umfasst 12 Wohnbegleitungsplätze in 1 ½ Zimmerwohnungen.

Eckdaten „Dornacherstrasse 146“ in Basel

Nutzung:	Betreutes und begleitetes Wohnen
Fläche:	über 1'041 m² Land
Gebäude:	Hauptgebäude mit neuem Anbau und grossem Garten 16 Studios und 12 1 ½ Zimmerwohnungen Speisesaal und Mehrzweckräume Moderne Gastroküche
Kauf:	28. Februar 2014
Vermietet:	Langfristig ab 1. März 2014
Mieterin:	Mobile Basel (www.mobilebasel.ch)



Fragen an den Verein Mobile Basel und Antworten von Stefan Eugster Stamm und Sandra Müller, beide Co-GeschäftsführerIn, und Ueli Tschannen, Leiter „Villa Mobile“

STEFAN EUGSTER STAMM (Sozialpädagoge FH und Lehrbeauftragter FHNW) führt gemeinsam mit SANDRA MÜLLER (lic. phil. I, eMBA) den Verein Mobile Basel. UELI TSCHANNEN (Fachperson Psychiatriepflege) leitet seit über zehn Jahren die Villa Mobile an der Dornacherstrasse 146 in Basel.



Stefan Eugster Stamm

Ueli Tschannen

Sandra Müller

Wer ist Mobile Basel und was ist Euer Ziel?

SANDRA MÜLLER: Mobile Basel ist ein Verein, der im Auftrag der Kantone Basel-Stadt und Basel-Landschaft Menschen verschiedensten Alters in schwierigen Lebenssituationen unterstützt. Wir tun dies mit dem Betreiben von sieben Wohnheimen, einer ambulanten Wohnbegleitung und einer Schulkantine und freuen uns sehr darüber, dass wir in der Impact Immobilien AG für zwei unserer Angebote, die Villa Mobile und das interne Wohncoaching, einen wohlwollenden Vermieter gefunden haben, der unserem Ansinnen, Menschen im Wohnen, im sozialen Alltag, in der Freizeit, ja gar im Bereich Arbeit wieder auf die Beine zu helfen, gerne Hand bietet.

Wie ist die Organisation Mobile Basel entstanden?

STEFAN EUGSTER STAMM: Die Geschichte von Mobile Basel begann vor 17 Jahren in einer Kommunität, die gemeinschaftliches Wohnen als Hilfs- und Betreuungsansatz für Menschen in schwierigen Lebenssituationen anbot. Betreute und Betreuende lebten gemeinsam unter einem Dach. Daraus entstand das Betreuungsangebot „Villa Mobile“. Das Team kam von extern, nur das Gründerpaar wohnte in den Anfängen noch im Wohnheim. Parallel zu diesem Liegenschaftswechsel siedelte ein weiteres Betreuungsangebot ins Quartier über und unter das Dach des jungen Vereins Mobile. In den folgenden Jahren etablierten sich die beiden Angebote zu fachlich professionellen Betrieben im Bereich der Sozialpsychiatrie. Der Verein machte im sozialen Basel mit Qualität und Innovation auf sich aufmerksam. Der Erfolg ermöglichte es uns, aus eigener Kraft und durch die Zusammenführung anderer Betriebe eine Organisation zu bilden, die mit Angeboten verschiedenster Prägung an neun Standorten in Basel-Stadt und Basel-Landschaft tätig ist. Die heutige Villa Mobile an der Dornacherstrasse 146 ist jedoch geschichtlich wie auch entwicklungstechnisch unser Mutterbetrieb.

Wer kommt in die Villa Mobile und sucht Eure Unterstützung?

UELI TSCHANNEN: Zu uns kommen Menschen nach einem Klinikaufenthalt, meistens nach der Akutphase mit dem Ziel der Rehabilitation. Der Grad ihrer psychischen Erkrankung ist meistens so einschränkend, dass sie bereits eine IV-Rente haben und ein selbständiges Wohnen (noch) nicht möglich ist. Dabei erleben wir immer wieder, dass unsere Bewohner sehr erfreut, zuweilen gar überrascht sind, wie sie von uns „auf Augenhöhe“ als Partner wohlwollend auf- und ernstgenommen werden. So wachsen dann meist in kurzer Zeit Vertrauen und Sicherheit, beides wichtige Voraussetzungen für eine konstruktive Zusammenarbeit. Gerade letzte Woche konnten wir einen Mann verabschieden, der vor vier Jahren sehr kritisch und angstbesetzt zu uns kam. Sehr bewegt beschrieb er vor der versammelten Gruppe, wie dankbar er für die vier Jahre in der Villa sei. Diese Zeit sei für ihn in mancher Hinsicht prägend und aufbauend gewesen. Er betonte unter anderem das Klima des Vertrauens und der Ermutigung, das ihm wieder den Mut in die eigenen Stärken gegeben habe, sowie die Kraft, sich in die Lebensrealität zurück zu kämpfen.

Wie hilft Mobile diesen Menschen resp. wie wird die „Villa“ konkret genutzt?

UELI TSCHANNEN: Unser professionelles Handeln beruht auf unserem Betreuungskonzept, das sich unter anderem auf das kantonale Leitbild „Erwachsene Menschen mit einer Behinderung“ stützt. Die fachliche Ausrichtung unserer Arbeit schafft nur im Kontext eines wertschätzenden, ermutigenden Milieus eine wirklich gute Betreuungsqualität. Darauf legen wir grossen Wert. Wir brauchen in dem Zusammenhang gerne den Begriff „Kopf und Herz“ – diese müssen ausgewogen zusammenspielen. Alle Bewohner haben eine Bezugsperson, welche die Kontinuität in der Betreuung sicherstellt und dafür sorgt, dass die Einzelperson in der grossen Gemeinschaft nicht untergeht. Transparente Strukturen und sinnvoll definierte organisatorische Abläufe ermöglichen es dem Betreuerteam den komplexen Auftrag mit Befriedigung und minimalem Reibungsverlust wahrzunehmen.

Welches sind Eure Wertebasis und Grundlagen?

UELI TSCHANNEN: Wie vorhin schon angedeutet, ist es uns wichtig, dem Bewohner mit grosser Wertschätzung und Wohlwollen zu begegnen. Wir sehen in jedem Bewohner ein würdiges, mündiges und liebenswertes Gegenüber, welches mit Ressourcen ausgestattet ist, die es zu entfalten gilt. Wenn immer möglich fokussieren wir auf die vorhandenen Ressourcen und nicht auf die krankheitsbedingten Einschränkungen. Demzufolge ist es nur logisch, dass wir die Selbstbestimmung unserer Bewohner sehr hoch schätzen und sie in alle für sie relevanten Entscheidungen unseres gemeinsamen Unterwegsseins einbeziehen. Das partnerschaftliche Verhältnis beugt jeglicher Bevormundung vor und schafft Raum für Eigeninitiative, Kreativität und unerwartete Entwicklungsschritte.

Was sind die wichtigen Erfolgsfaktoren für Mobile Basel?

SANDRA MÜLLER: Der Name ist in unserem Falle schon fast Programm. Ein Mobile ist ein bewegliches Objekt, das nur in der Summe seiner Teilchen ein harmonisch zusammenspielendes Ganzes ergibt und genauso funktioniert auch unser bedarfsorientiertes Angebot. Wir können von der intensiven 365-Tage/24-Stundenbetreuung bis hin zur sporadischen Wohnbegleitung fein abgestufte Unterstützungsintensitäten bieten, und unterstützen damit unsere Betreuten so, wie sie es in einer gewissen Phase brauchen. Dies ermöglicht dann oft auch Schritt für Schritt ganz erstaunliche Entwicklungen zurück in Richtung selbständig geführtes Leben. Jeder Schritt in diese Richtung ist sowohl für die betreute Person, für uns als Institution, aber auch rein gesellschaftlich ein wunderschöner Erfolg. Die Arbeit im Bereich Betreuung und Begleitung bedarf vor allem personeller Ressourcen. Mobile schätzt sich glücklich, fachlich bestens ausgebildete und sehr motivierte Mitarbeitende sowie eine sehr tiefe Personalfuktuation zu haben. An dieser Stelle sei einmal mehr unserer gesamten Belegschaft ein Kränzchen gewunden, denn ohne sie und ihre Kompetenzen wäre Mobile nicht möglich.

Welche Anforderungen stellt Ihr an Eure Mitarbeitenden?

UELI TSCHANNEN: Auf eine kurze Formel gebracht: Fachlich bestens qualifiziert, mit dem Auftrag identifiziert und an den Menschen aufrichtig interessiert. Eben: „Kopf und Herz“ in einer guten Balance zueinander. Es entspricht unserem Verständnis von Eigenverantwortung, dass die Mitarbeitenden bei der Erfüllung ihrer vielschichtigen Aufgaben einen grossen Handlungsspielraum vorfinden. Sie müssen in der Lage sein, diesen optimal und auftragsorientiert zu nutzen. Eine weitere Anforderung besteht auch im Blick auf die interdisziplinäre, nach innen und aussen vernetzende Arbeitsweise. Flexibilität und ein hohes Mass an Belastbarkeit gehören in unserem 24-Stunden-Betrieb ebenfalls zum Profil.

Wie seht Ihr die zukünftige Entwicklung von Mobile Basel?

STEFAN EUGSTER STAMM: Wir nutzten die finanzpolitischen Veränderungen, die von Bund und Kanton gefordert wurden, von Beginn an als unternehmerische Herausforderung. Mit der sukzessiven Aufnahme ergänzender Betriebe sowie durch die gezielte Förderung der Zusammenarbeit innerhalb der wachsenden Organisation konnten wir ein solides und dynamisches Netzwerk für fließende Betreuungsübergänge schaffen. Nun gilt es, diese Angebotsstruktur sinngemäss und feingliedrig zu stärken, um gleichzeitig proaktiv mögliche Innovationen und Angebotsanpassungen bedarfsnahe umsetzen zu können. Wir sind sowohl politisch als auch finanziell unabhängig und verfügen über ein hervorragendes Partnernetzwerk.

Welchen spezifischen Herausforderungen ist die Villa Mobile ausgesetzt?

UELI TSCHANNEN: Eine besondere Herausforderung stellt sich uns bereits in der Auswahl der Bewohner. Stets haben wir mehr Interessierte für einen Wohnplatz als wir aufnehmen können. Da ist es oft nicht einfach zu entscheiden - geht es doch um Menschen und wir würden gerne allen von ihnen eine Chance geben. Eine weitere Herausforderung besteht zudem darin, die grosse Gruppe in Bezug auf Geschlechter und Alter, aber auch hinsichtlich der Krankheitsbilder ausgewogen zusammenzustellen, so dass sich jede Person optimal entfalten kann. Herausfordernd ist auch immer wieder, mit der nötigen Achtsamkeit ein hohes Mass an Betreuungsqualität aufrechtzuerhalten und diese stets weiter zu entwickeln.

Wie erlebt Ihr die Zusammenarbeit mit der Impact Immobilien AG?

UELI TSCHANNEN: Bereits die ersten Kontakte waren eine wohltuende, herzerfrischende Erfahrung - man könnte sogar sagen „Liebe auf den ersten Blick“. Sowohl in den konkreten Handlungsfeldern als auch im Zwischenmenschlichen spürten wir bald, dass wir es hier mit einem vertrauenswürdigen, ausserordentlich seriösen und angenehmen Partner zu tun haben. Wir kreierte intern schon bald den Begriff „Wunschpartner“. Dass aus diesem Wunsch nun Wirklichkeit wurde, freut uns alle enorm. Die ersten konkreten und recht komplexen Arbeiten an den Grundlagen unserer Zusammenarbeit gestalteten sich ausnehmend konstruktiv und harmonisch und bestätigten unsere positiven Einschätzungen vollauf. Wir freuen uns sehr auf die vor uns liegende Zeit der Zusammenarbeit mit unserem neuen Hausbesitzer, der Impact Immobilien AG!

Wohnheim für Menschen mit Autismus in Wattenwil

Ende November 2013 hat die Impact Immobilien AG den Kaufvertrag für mehrere Grundstücke mit einer Fläche von über 10'000 m² und drei Hauptgebäuden sowie zwei Nebengebäuden an der «Mettleneggen» in der Nähe von Wattenwil (Kanton Bern) unterzeichnet und per 31. Dezember 2013 erworben. Das Land und die Gebäude werden in Zukunft von der Nathalie Stiftung als Heim für Wohnen und Arbeiten für Menschen mit Autismus-Spektrum-Störungen genutzt.

Die Nathalie Stiftung mit Sitz in Gümligen ist ein Kompetenzzentrum für Menschen mit einer Autismus-Spektrum-Störung und/oder gravierenden Störungen in der Wahrnehmungsorganisation. In der heilpädagogischen Tagesschule und im Internat werden Kinder zwischen 4 und 18 Jahren betreut. Die Beratungsstelle dient als Anlaufstelle für Betroffene, Eltern, Mitarbeitende von Institutionen und Fachleute, die Fragen oder Anliegen zu den Themen Autismus und geistige Behinderung haben. 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 besteht seit über 40 Jahren und ist für ihre erfolgreiche Arbeit im Bereich Autismus-Spektrum-Störungen weit über den Kanton Bern bekannt. Die Nathalie Stiftung wird vom Kanton mittels Leistungsvertrag beauftragt und steht seit Anfang 2013 unter neuer, kompetenter Führung.

Die Impact Immobilien AG hat mit der Nathalie Stiftung einen sehr langfristigen Mietvertrag abgeschlossen (Vertraglaufzeit von 20 Jahren) mit der Option, diesen Mietvertrag zwei Mal für jeweils 5 Jahre zu verlängern. Als Generalmieterin übernimmt die Nathalie Stiftung auch die Verwaltung und den Unterhalt der Liegenschaft. Um die Gebäude für erwachsene Menschen mit teilweise schwerem Autismus entsprechend ihrem Betreuungskonzept nutzen zu können, plant die Nathalie Stiftung seit Anfang 2014 einen mieterspezifischen Ausbau im Umfang von rund CHF 1,85 Mio., den sie durch eigene Mittel finanzieren wird. Die Gemeinde Wattenwil hat die Baubewilligung speditiv erteilt, so dass die Umbauarbeiten im Juni 2014 beginnen konnten. Bis im Herbst 2014 werden die beiden Hauptgebäude auf die Bedürfnisse der rund 20 BewohnerInnen um- und ausgebaut.

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
Kauf:	November 2013
Vermietet:	ab Februar 2014, gestaffelte Miete
Umbau:	Mieterseitiger Umbau ab Frühling 2014
Start Nutzung:	ab November 2014
Mieterin:	Nathalie Stiftung, Gümligen (www.nathaliestiftung.ch)

Fragen zur Nathalie Stiftung und Antworten von Manuela Dalle Carbonare, Geschäftsführerin, und Christian Staub, Präsident des Stiftungsrates

Wie ist die Nathalie Stiftung entstanden und wie hat sie sich in den letzten Jahren entwickelt?

CHRISTIAN STAUB: Ende der 60er Jahre sind im Kanton Bern verschiedene Institutionen für behinderte Menschen begründet worden. Die Nathalie Stiftung wurde 1967 als Verein ins Leben gerufen. Ziel war es, einen Kindergarten für behinderte Kinder zu führen. 1970 wurde der Verein in eine Stiftung überführt. Gemäss Stiftungsurkunde bezweckte die Stiftung den Betrieb eines oder mehrerer Tagesheime oder ähnlicher Einrichtungen für geistig behinderte Kinder innerhalb des Kantons Bern, insbesondere des „Heilpädagogischen Tagesheimes Muri-Gümligen“. Die Gründerfamilie Brunner ist mit ihrer Tochter Nathalie selber betroffen und noch heute im Stiftungsrat engagiert.



MANUELA DALLE CARBONARE: Heute bezweckt die Nathalie Stiftung den Betrieb von Tagesheimen, Wohn- und Beschäftigungsheimen sowie anderer Einrichtungen als gemeinnützige Werke insbesondere für Menschen mit geistigen und mehrfachen Behinderungen und Verhaltensstörungen.

Was sind die Tätigkeitsgebiete und Angebote der Nathalie Stiftung?

MANUELA DALLE CARBONARE: Die Nathalie Stiftung ist heute ein Kompetenzzentrum für Menschen mit Autismus und/oder gravierenden Störungen in der Wahrnehmungsorganisation. Diese Aufgabe wird in vier Bereichen wahrgenommen:

- In der heilpädagogischen Tagesschule werden 37 Kinder und Jugendliche zwischen 4 und 18 Jahren unterrichtet.
- Das Internat in Boll bietet während 365 Tagen im Jahr 9 Kindern ein Zuhause an. 16 Kinder aus dem Internat nehmen dieses Angebot regelmässig in Anspruch. Zudem werden 18 Kinder an Wochenenden oder in den Ferien zur Familienentlastung betreut.
- Im Bereich „Wohnen und Arbeiten“ wohnen derzeit 19 Erwachsene in fünf Wohngruppen, zusätzlich werden vier Menschen in Studiowohnungen betreut.
- Die Beratungsstelle betreut vor allem Familien, die ein Kind mit Autismus Spektrum Störungen und/oder geistiger Behinderung haben.

Was genau ist Autismus?

MANUELA DALLE CARBONARE: Autismus ist eine tiefgreifende Entwicklungsstörung, bei der Menschen sich und ihre Welt aufgrund einer komplexen Störung des zentralen Nervensystems anders wahrnehmen. Das Spektrum der Störungen ist vielfältig. Die Merkmale des Autismus bemerkt man hauptsächlich in folgenden Bereichen:

- Auffälligkeit der Sprache und der Kommunikation, z.B. durch verspätete oder fehlende Sprachentwicklung oder häufiges Wiederholen von Wörtern oder Sätzen.
- Auffälligkeiten der sozialen Interaktionen, z.B. Besonderheiten im Blickkontakt, Mimik und Gestik.
- Eingeengte und repetitive Spielverhalten, Interessen und Aktivitäten, Angst vor Neuem, ausgeprägte Spezialinteressen.

CHRISTIAN STAUB: Die Ursachen des Autismus sind bis heute nicht vollständig geklärt. Bei der Entstehung spielen mehrere Faktoren eine Rolle. Genetische Einflüsse und wahrscheinlich biologische Abläufe vor, während und nach der Geburt können die Entwicklung des Gehirns beeinträchtigen und die autistische Störung auslösen.

Was sind die Herausforderungen bei Menschen mit Autismus?

MANUELA DALLE CARBONARE: Für Menschen mit Autismus Spektrum Störungen stellen die Kontaktpflege und das Verstehen von sozialen Vereinbarungen eine grosse Herausforderung dar. Deshalb und in Anlehnung an die in unserer Gesellschaft üblichen Kleinhaushalte umfasst die Wohngemeinschaft maximal vier Bewohnerinnen und Bewohner. Wohnungen und Umschwung sind so angelegt, dass je nach individuellen Interessen selbst gewählte, spontane, gruppenübergreifende Kontakte unter den Bewohnern möglich werden. Alle Bewohner und Bewohnerinnen zeigen immer wieder, dass selbst kleinste Verunsicherungen zu grossen Stressfaktoren werden können, auf welche sie mit zum Teil sehr herausfordernden Verhaltensweisen reagieren. Diese schliessen auch Selbstverletzungen und Fremdaggressionen mit ein.

Warum ist die Mettleneggen der ideale Standort für die Nathalie Stiftung?

CHRISTIAN STAUB: Die Wohnräume an der Mettleneggen können so gestaltet werden, dass sie bestmöglichst auf die individuellen Bedürfnisse und Ressourcen der einzelnen Bewohnerinnen und Bewohner zugeschnitten sind und dabei Stressfaktoren, Reizüberflutungen und gegenseitige Einschränkungen möglichst klein gehalten werden können. Die Mettleneggen bietet mit ihren verschiedenen Häusern und dem riesigen Umschwung eine einzigartige Möglichkeit, diesen Bedürfnissen gerecht zu werden. Mit den geplanten Umbauten kann die Entflechtung innerhalb der Wohngruppen, aber auch zwischen den verschiedenen Gruppen stattfinden. Am Rande der Gemeinde Wattenwil gelegen, haben die Bewohnerinnen und Bewohner auch die Möglichkeit die Natur mit all ihren Reizen hautnah zu erleben.



Welche Nutzung plant die Nathalie Stiftung am Standort Mettleneggen?

MANUELA DALLE CARBONARE: Kurzfristig möchten wir Ende 2014 mit allen Bewohnerinnen und Bewohner in der Mettleneggen wohnen. Mittel- und langfristig bietet die Mettleneggen das Potential, neue Produkte anzubieten. So sind derzeit im Kanton Bern Kriseninterventionsplätze für Erwachsene sehr gesucht. Wir werden Anfang nächstes Jahr ein Konzept für zwei solcher Plätze bei der Gesundheits- und Fürsorgedirektion des Kantons Bern einreichen. Weiter können im grossen Garten Time-Out-Plätze für Jugendliche, die eine Zwischenlösung brauchen, bevor sie eine Lehrstelle beginnen, angeboten werden. Die Beratungsstelle hat bereits begonnen, Konzepte in diese Richtung zu entwerfen. Langfristig kann mit den Landreserven auch über eine Alters- und Pflegeeinrichtung für Behinderte nachgedacht werden.

Warum ist ein Ausbau notwendig und was genau muss umgebaut werden?

MANUELA DALLE CARBONARE: Die meisten Bewohnerinnen und Bewohner weisen eine Autismus-Spektrum-Störung und/oder eine gravierenden Störung in der Wahrnehmungsorganisation auf. Einzelne sind zusätzlich von Epilepsie betroffen. Unser Klientel lebt seit Jahren in kleinen Wohngruppen à 4 Personen und wäre überfordert gewesen, sich künftig in Gemeinschaftsräumen aufzuhalten. Mit dem Umbau bezweckt die Nathalie Stiftung, die Liegenschaft in begrenzte Wohneinheiten umzubauen, damit die Bewohnerinnen und Bewohner sich innerhalb der sozialen, räumlichen und zeitlichen Strukturen möglichst selbstständig bewegen können und sich damit nicht über Selbst- oder Fremdverletzungen zu stabilisieren versuchen.

Was sind die wichtigen Erfolgsfaktoren für die Nathalie Stiftung?

MANUELA DALLE CARBONARE: Die Nathalie Stiftung besteht seit über 40 Jahren. In dieser Zeit hat sich die Stiftung ein vertieftes Wissen zu Autismus-Spektrum-Störungen (ASS) und Störungen in der Wahrnehmungsorganisation aneignen können und wird heute schweizweit als Kompetenzzentrum wahrgenommen.

Menschen, die bei uns betreut werden, sind in ihrer Einzigartigkeit wertgeschätzt und erhalten individuell Betreuung und Ressourcen zur Verfügung gestellt. Dies kann sich sogar in baulichen Massnahmen zeigen, wie zum Beispiel bei den Wasserabläufen in den Badezimmern. Jedes Badezimmer erhält einen Bodenablauf, weil unsere Bewohner extrem gerne „choslen“.

Eine individuelle Betreuung erfordert ein hohes Mass an Flexibilität. Unsere Bewohnerinnen und Bewohner haben nicht nur ihre Tagesform, auf die in kürzester Zeit eingegangen werden muss, sondern eignen sich neue Fähigkeiten an oder bauen mit zunehmendem Alter auch welche ab. Auf alle Veränderungen müssen unsere Mitarbeitenden flexibel, aber auch hoch professionell reagieren.

Welche Anforderungen stellt Ihr an Eure Mitarbeitenden?

MANUELA DALLE CARBONARE: Mitarbeitende der Nathalie Stiftung sind interessiert an Menschen. Diese Menschen wollen gefördert und gefördert werden, dazu braucht es nebst professionellem Handeln auch Offenheit gegenüber Neuem. Die Liste mit Anforderungen könnte beliebig lang ergänzt werden. Wichtig für uns ist, dass die Mitarbeitenden alle Menschen wertschätzen und andere so behandeln, wie sie selber gerne behandelt würden.

Welches sind Eure Herausforderungen und wie seht Ihr die zukünftige Entwicklung der Nathalie Stiftung?

MANUELA DALLE CARBONARE: Wir stellen fest, dass in der Heimlandschaft Angebote v.a. für zwei Altersklassen für Menschen mit Autismus-Spektrum-Störungen fehlen. So ist einerseits ein Augenmerk auf die Generation über 60 zu richten, andererseits denken wir auch über ein Angebot nach für Schulabgänger, für die der Einstieg zu den Erwachsenen noch verfrüht ist.

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

MANUELA DALLE CARBONARE: Die Zusammenarbeit mit der Impact Immobilien AG lässt sich mit drei Adjektiven beschreiben: professionell, unkompliziert und speditiv. Wir freuen uns sehr, mit der Impact Immobilien AG einen angenehmen Geschäftspartner gefunden zu haben.

„Vivace“ - intergeneratives und erschwingliches Wohnen in Holziken

Die Impact Immobilien AG hat im Juni 2012 das Grundstück an der Hauptstrasse 8 in Holziken von der Stiftung Wendepunkt gekauft und diese hat als Generalunternehmerin zusammen mit der Firma W. Thommen AG aus Olten die schlüsselfertige Realisierung der drei neuen Mehrfamilienhäuser übernommen. Der Neubau konnte im vertraglich festgelegten Kostenrahmen erstellt werden und mit einem Verzug von rund vier Wochen gegenüber dem ursprünglichen Plan für den Erstbezug freigegeben werden, wobei noch zahlreiche Verbesserungsarbeiten zu erledigen waren. Die neuen BewohnerInnen konnten allerdings wie im Mietvertrag vorgesehen ab dem 1. November 2013 ins „Vivace“ einziehen. Am 16. November 2013 wurde die Cafeteria am Tag der offenen Tür in Anwesenheit von Frau Regierungsrätin Susanne Hochuli und Gemeindeammann Peter Lüscher sowie zahlreichen Gästen offiziell eröffnet.

Der Verein Convivenda ist verantwortlich für die Vermietung, die Liegenschaftsverwaltung, den Betrieb der Cafeteria und die Bewirtschaftung der möblierten Studios. Bei der Erstvermietung der Wohnungen konnte die angestrebte Durchmischung von verschiedenen Generationen und Lebenssituationen erreicht werden. Das vom Verein Convivenda eigenständig angebotene, intergenerative Wohnkonzept „Vivace“ wird von den BewohnerInnen gelebt und hat sich bewährt, wie die grosse Anteilnahme und Solidarität nach dem völlig unerwarteten Tod eines noch jungen Mitbewohners gezeigt hat.

Zum Ende des Geschäftsjahres 2013/14 der Impact Immobilien AG waren mit einer Ausnahme alle Wohnungen vermietet. Die Vermietung der möblierten Studios für leicht pflege- und betreuungsbedürftige Menschen durch den Verein Convivenda ist ebenfalls angelaufen. Die Zusammenarbeit mit den zuweisenden Institutionen und der Gemeinde muss noch intensiviert und auch der Betrieb der Cafeteria laufend optimiert werden.

Ein ausführliches Interview mit Ursina Häfliger, Geschäftsführerin des Vereins Convivenda, ist im Geschäftsbericht 2012/13 zu finden.

Eckdaten „Vivace“ Hauptstrasse 8a bis 8c in Holziken

Nutzung:	Intergeneratives und erschwingliches Wohnen
Fläche:	3'510 m ² Land
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, 6 Besucherparkplätze
Gewerbe:	Cafeteria und Gemeinschaftsraum
Erstbezug:	1. November 2013
Mieter:	individuelle Mieter für Wohnungen und Parkplätze
Betreiberin:	Verein Convivenda bewirtschaftet 5 möblierte Studios und die Cafeteria



Betriebsgebäude für das Sozialunternehmen Doppelpunkt AG in Kölliken

Doppelpunkt AG erweitert dank Anbau die Produktion und eröffnet neu einen Farbladen

Die Impact Immobilien AG hat im letzten Geschäftsjahr zusammen mit dem Malerbetrieb der Doppelpunkt AG in Kölliken die Dachsanierung des bestehenden Gebäudes und den neuen Anbau realisiert. Die Bauarbeiten dauerten von Oktober 2013 bis April 2014. Dabei wurden die geplanten Baukosten und der Terminplan eingehalten, so dass der neue Farbladen pünktlich am 26. April 2014 offiziell eröffnet werden konnte. Mit dem Anbau hat die Malerei der Doppelpunkt AG deutlich mehr Produktionsfläche zur Verfügung und erhofft sich durch den neuen Farbladen zusätzliche Erträge. Es ist vorgesehen, die aktuell nicht genutzte Landfläche auf der Südseite in den nächsten 12 Monaten zu verkaufen, damit dort ein neues Einfamilienhaus gebaut werden kann.

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 diese, jedoch selbsttragend und ohne Hilfe von Subventionen und Beiträgen. Im Geschäftsbericht 2012/13 erzählen Urs Schärer und Andreas Häfliger in einem Interview über den konkreten sozialen Nutzen, den die Doppelpunkt AG seit Jahren bewirkt.

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 335'000
Land:	1'247 m ²

Das von Andreas Häfliger, dipl. Bauführer und Techniker TS, und Urs Schärer, eidg. dipl. Maler-Vorarbeiter, geführte Sozialunternehmen ist regional bekannt für professionelle Maler-, Tapezier-, Spritz- und Gipserarbeiten und Fassadenisolationen sowie Zimmerarbeiten und Elementbau. Als Sozialfirma verbindet die Doppelpunkt AG marktwirtschaftliches Arbeiten und soziales Engagement, indem auch schwächeren Menschen einen Arbeitsplatz mit individueller Begleitung erhalten. Die Doppelpunkt AG nimmt ihre soziale Verantwortung wahr und bietet für Menschen in schwierigen Lebenssituationen konkrete Lösungen und Hilfe an. Damit werden Arbeitsplätze für qualifizierte Fachkräfte, aber auch für Menschen, die sozial gefährdet oder benachteiligt sind, geschaffen. Ein besonderes Merkmal wird dabei auf die Ausbildung von Lehrlingen gesetzt.



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, 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.

Realinvestitionen 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 15 Mio. 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

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 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 17 zu finden.

Aktionariat

Die Impact Immobilien AG wurde von 9 Aktionären gegründet und hatte per 30. Juni 2014 insgesamt 21 Aktionäre, davon vier Stiftungen und Firmen sowie 16 qualifizierte Privatinvestoren im Sinne des neuen Kollektiv Anlagegesetzes (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 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.



Adrian Lehmann, Marc Baumann, Daniel Kusio, Lukas Stücklin

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, VR-Mitglied Bovida AG, Zug. Frühere Tätigkeiten: Bis Ende Dez. 2013 Director Asset Management Credit Suisse Zürich und Produkt Manager CS Real Estate Fund LivingPlus, 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 2014 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 27 zu finden.

IMPACT IMMOBILIEN AG

Immobilien mit sozialem Nutzen
www.impact-immobilien.ch



Kontakt

Impact Immobilien AG

Schwanengasse 11
Postfach 428
3000 Bern 7

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