

Geschäftsbericht 2019/20



01 – Inhalt



THEMA	SEITE
01 – Inhalt	2
02 – Unternehmensportrait	3
03 – Jahresbericht	4
04 – Immobilien mit sozialem Nutzen	6
05 – Sozialer und ökologischer Impact von Immobilien	8
06 – Inklusion mit der Stiftung Schmelzi in Grenchen	13
07 – Baustart des Projektes SILBERGARTEN in Derendingen	14
08 – Baustart für die Nathalie Stiftung in Gümligen	16
09 – Baustart für die Stiftung Töpferhaus in Suhr	18
10 – Baustart für Mobile Basel in den Ziegelhöfen	20
11 – Neubau für die Stiftung Orte zum Leben in Oberentfelden	21
12 – Eröffnung Geras Pflegehotel in Sutz-Lattrigen	22
13 – Eröffnung Stiftung Aarhus in Gümligen	23
14 – Unternehmensstrategie	24
15 – Corporate Governance	25
16 – Verwaltungsrat und Geschäftsführung	26
17 – Kontakt	28

02 – Unternehmensportrait

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

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

Soziale Institutionen finden in der Impact Immobilien AG einen zuverlässigen und erfahrenen Partner mit Immobilien-Kompetenz, der sozial und langfristig ausgerichtet ist.

Die Investoren der Impact Immobilien AG sind gemeinnützige Stiftungen und Private, die einen sozialen Nutzen bewirken und eine dem Zweck angemessene finanzielle Rendite erzielen wollen. Die Impact Immobilien AG und ihre Aktionärinnen und Aktionäre streben explizit keine Profitmaximierung an.



Verwaltungsrat und Geschäftsführung der Impact Immobilien AG (siehe Seiten 26 und 27).

Hinweis zur Titelseite:

Anlässlich des Neubauprojekts der Nathalie Stiftung in Gümligen hat Kostja, Schüler an der Heilpädagogischen Schule, sein neues Schulhaus gezeichnet. Kostja besucht die Unterstufe der Heilpädagogischen Tagesschule und in seiner Freizeit schaukelt er am liebsten in der Hängematte oder spielt Lego. Das macht natürlich hungrig und deshalb freut sich Kostja auf sein Lieblingsessen: Salzstängeli mit Wasser «ohne Blätterli».

03 – Jahresbericht

Sehr geehrte Damen und Herren

Wer hätte gedacht, wie rasch und einschneidend sich unsere Welt wegen eines Virus verändern kann? Angesichts der enormen gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Herausforderungen, vor denen wir stehen, sind wir ganz besonders dankbar, auf ein erfolgreiches und ereignisreiches Geschäftsjahr 2019/20 blicken zu können. Die Einschränkungen durch Covid-19 haben bisher glücklicherweise keinen wesentlichen Effekt auf die Impact Immobilien AG gehabt, obwohl das LadenBistro in Biel und das Pflegehotel in Sutz-Lattrigen das Restaurant und Hotel vorübergehend schliessen mussten.

Pünktliche Fertigstellung von zwei Grossprojekten

Wir sind sehr erfreut, dass sowohl das Pflegehotel in Sutz-Lattrigen wie auch der Neubau für die Stiftung Aarhus in Gümligen planmässig fertiggestellt und bezogen werden konnten. Beide Totalunternehmer haben sich enorm engagiert und den festgelegten Kostenrahmen eingehalten. Sie finden aktuelle Impressionen auf Seite 22 und 23 in diesem Bericht und auf unserer Homepage.

Baustart gleich bei vier neuen Projekten

Die bereits bekannten Neubauprojekte für die Stiftung Töpferhaus in Suhr und für die Heilpädagogische Schule und das Internat für Kinder und Jugendliche mit Autismus der Nathalie Stiftung in Gümligen haben wie geplant im Herbst 2019 die Baubewilligung erhalten. Etwas umständlicher verlief es in Basel, aber auch für den Ersatzneubau in den Ziegelhöfen für den Verein Mobile Basel konnte es nun endlich losgehen. Geradezu im Rekordtempo wurde das Projekt SILBERGARTEN in Derendingen entwickelt, bei dem im Dorfzentrum erschwingliche, altersgerechte Wohnungen und eine Arztpraxis entstehen. Nach der Startsetzung Mitte August 2019 wurde am 3. Dezember 2019 das Baugesuch eingereicht und bereits am 12. Februar 2020 lag die Baubewilligung vor. Erfahren Sie mehr über das Projekt und die Unterstützung durch die Gemeinde ab Seite 14. Diese vier Projekte befinden sich seit Anfang 2020 im Bau und werden voraussichtlich im Sommer und Herbst 2021 bezugsbereit sein.

Gemeinsam mit Design-to-Cost zum Erfolg

Wie bei allen Projekten der Impact Immobilien AG hat auch beim geplanten Neubau für die Stiftung Orte zum Leben in Oberentfelden der Design-to-Cost-Ansatz zum Erfolg geführt. Die Stiftung benötigt mehr Raum für die vielfältigen Arbeits-, Beschäftigungs-, Ausbildungs- und Wohnangebote für Menschen mit Einschränkungen, hat dafür aber nur ein begrenztes Budget verfügbar. In partnerschaftlicher Zusammenarbeit mit der Stiftung, dem Architektenteam und der Totalunternehmerin wurde, ausgehend von diesem maximalen Kostendach, ein funktionierender Neubau entwickelt, der den Bedürfnissen und Anforderungen der Stiftung entspricht und dies zu einer langfristig tragbaren Miete. Auch für die Stiftung Schmelzi in Grenchen ist die Erschwinglichkeit von Wohnraum zentral. Umso glücklicher sind wir, nach langjähriger Suche ein geeignetes Mehrfamilienhaus mit Kleinwohnungen für Menschen mit psychischen Problemen gefunden zu haben. Erfahren Sie mehr über die Stiftung Schmelzi auf Seite 13.

Sozialer und ökologischer Impact von Immobilien

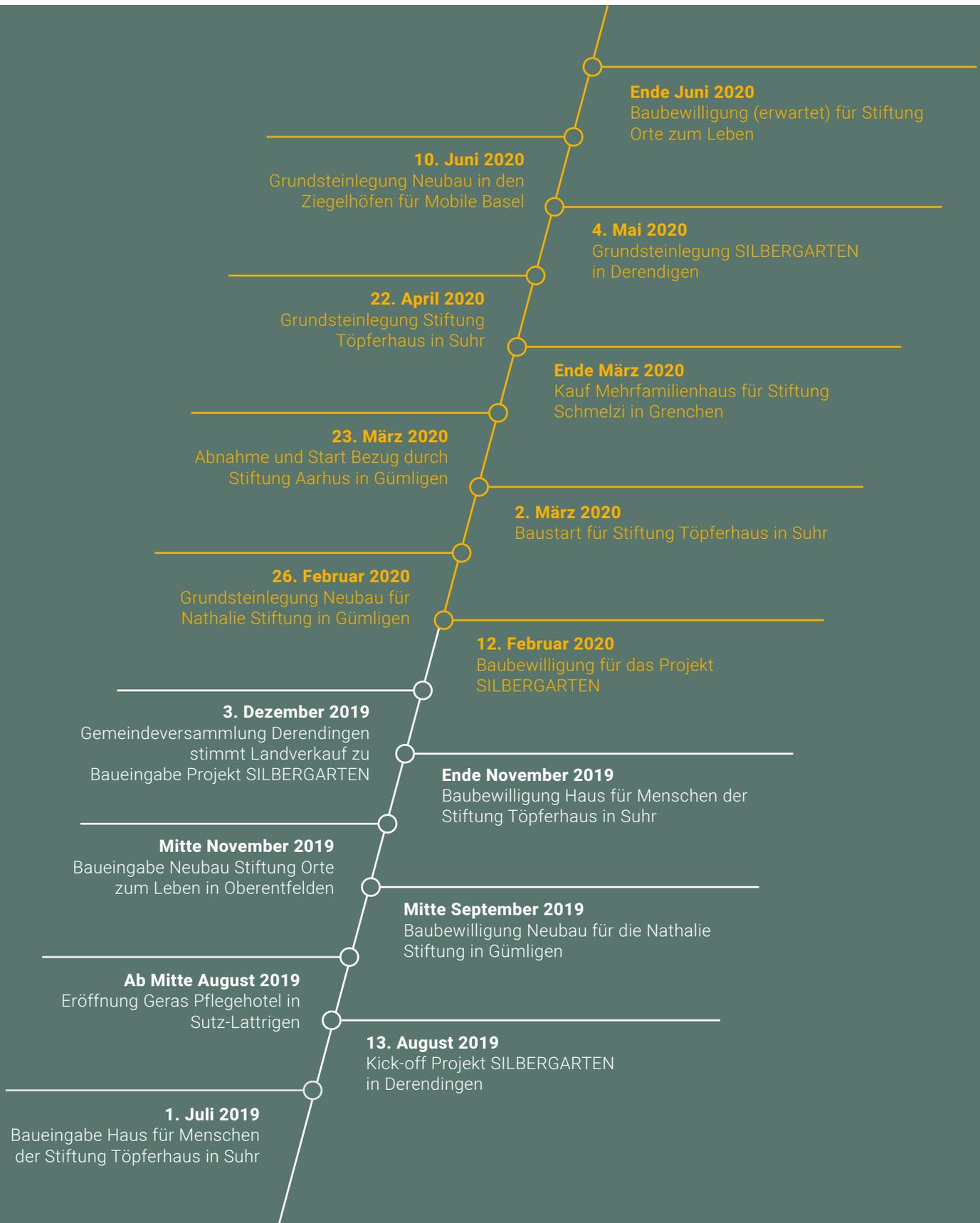
Das Ziel der Impact Immobilien AG ist es, erschwinglichen Lebensraum für sozial schwächere Menschen in der Schweiz zu schaffen und dabei sinnvolle Investitionen mit einer konkreten sozialen Wirkung zu verbinden. Damit Impact Investition nicht einfach ein Schlagwort oder Etikett bleibt, haben wir den sozialen und ökologischen Impact unserer Investitionen in Immobilien genauer analysiert und ein Impact Immobilien Scoring® entwickelt. Erfahren Sie mehr dazu ab Seite 8, insbesondere auch wie unser Immobilien-Portfolio in Bezug auf CO2-Emissionen den Klimazielen zeitlich weit voraus ist.

Wir danken unseren Investoren, den Sozialinstitutionen und unseren Partnern bei der Entwicklung und Realisierung von Neubauprojekten für ihre wertvolle Unterstützung und die partnerschaftliche Zusammenarbeit.

Marc Baumann
Präsident des Verwaltungsrates

Daniel Kusio
Geschäftsführer

Meilensteine 2019/20



04 – Immobilien mit sozialem Nutzen

Bestehende Immobilien



LadenBistro Biel-Bienne

Inklusion von Menschen mit kognitiver Einschränkung und sozial schwächeren Menschen, Jakob Rosius-Strasse 12, Biel-Bienne
 Mieterin ist der Verein LadenBistro Biel-Bienne
www.ladenbistro.ch
 Mitmieterin ist Casa Nostra Biel-Bienne
www.casanostra-biel.ch



Mobile Basel im Gundeli-Quartier

Betreutes und begleitetes Wohnen
 Dornacherstrasse 146 in Basel
 Generalmieterin ist Mobile Basel
www.mobilebasel.ch



BeWoPlus Bern im Mattenhof-Quartier

Betreutes und begleitetes Wohnen
 Zieglerstrasse 34 in Bern
 Generalmieterin ist BeWo Plus Bern
www.bewoplus.ch



Nathalie Stiftung in Wattenwil/BE

Wohnheim für Menschen mit Autismus
 Mettleneggstrasse in Wattenwil/BE
 Generalmieterin ist die Nathalie Stiftung
www.nathaliestiftung.ch



BeWoPlus Bern im Breitenrain-Quartier

Inklusion und Wohncoaching
 Waffengeweg 21 in Bern
 Generalmieterin ist BeWo Plus Bern
www.bewoplus.ch



Pflegewohngruppe Römerstein in Holziken

Pflege mit Herz
 Hauptstrasse 8a bis 8c in Holziken
 Mieter sind die Pflegewohngruppe Römerstein und Drittmietter
www.roemerstein.org



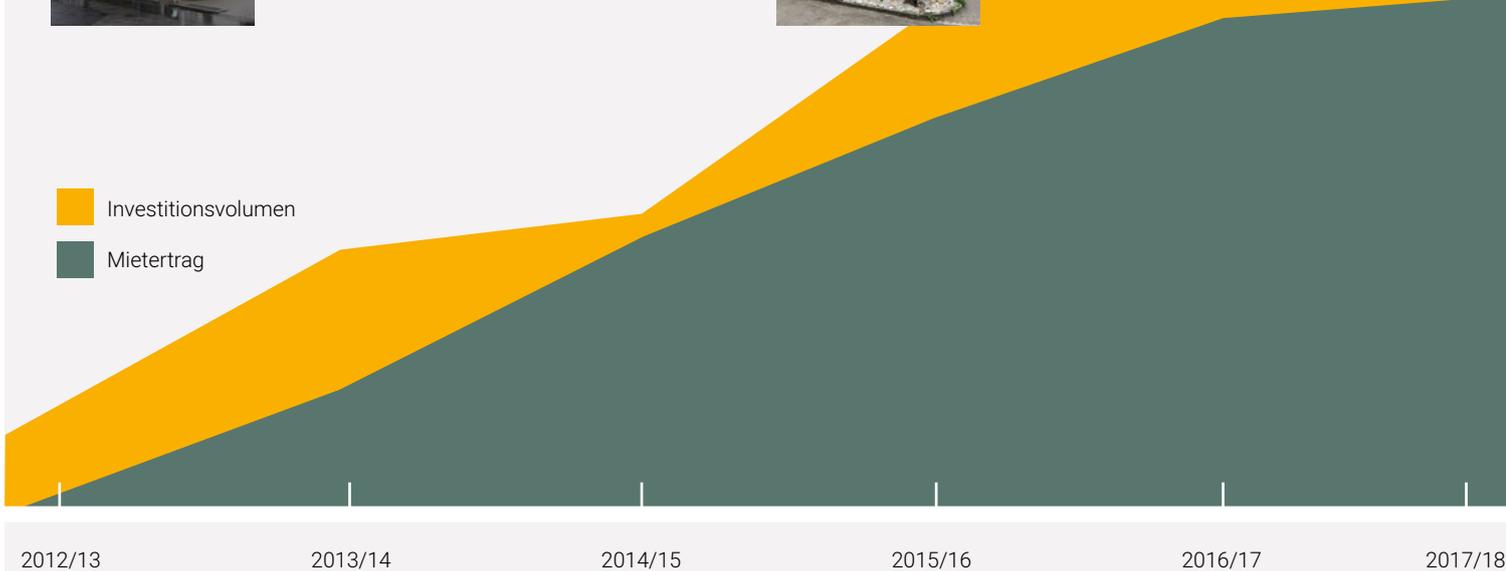
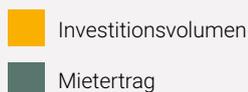
Stiftung Siloah in Gümliigen

Arztehaus der Stiftung Siloah
 Worbstrasse 312 in Gümliigen
 Generalmieterin ist die Stiftung Siloah
www.siloah.ch



Doppelpunkt AG in Kölliken

Betriebsgebäude für ein Sozialunternehmen und Arbeitsintegration
 Obere Bahnstrasse 3 in Kölliken
 Generalmieterin ist die Doppelpunkt AG
www.doppelpunkt-ag.ch



Immobilien im Bau und in Planung



Stiftung Aarhus in Gümligen

Wohnen und Beschäftigung für Menschen mit einer Körper- und Mehrfachbehinderung
Generalmieterin ist Stiftung Aarhus
www.aarhus.ch



Geras Pflegehotel AG in Sutz-Lattrigen

Pflegeheimplätze und Pflegestudios für Akut- und Übergangspflegen
Pflegehwohnungen mit interner Spitex
Generalmieterin ist die Geras Pflegehotel AG
www.geras-pflegehotel.ch



Stiftung Schmelzi in Grenchen

Wohnbegleitung für Menschen mit psychischen Einschränkungen
Mieterin ist die Stiftung Schmelzi in Grenchen
www.schmelzi.ch



Stiftung Orte zum Leben in Oberentfelden

Wohnen und Beschäftigung für Menschen mit Beeinträchtigungen
Generalmieterin ist die Stiftung Orte zum Leben
Neubau in Baugenehmigung
www.ozl.ch

Stiftung Töpferhaus in Suhr
Studios und Produktionsfläche für Menschen mit psychischen Einschränkungen
Neubau im Bau
Generalmieterin ist die Stiftung Töpferhaus
www.toepferhaus.ch



SILBERGARTEN in Derendingen

23 hindernisfreie, altersgerechte und erschwingliche Wohnungen mit Arztpraxis und Gewerbe
Neubau im Bau
www.silbergarten.ch

Nathalie Stiftung in Gümligen
Heilpädagogische Schule und Internat für Kinder und Jugendliche mit Autismus der Nathalie Stiftung
Neubau im Bau
Generalmieterin ist die Nathalie Stiftung
www.nathaliestiftung.ch



Mobile Basel

Betreutes Wohnen und Wohncoaching
In den Ziegelhöfen in Basel
Ersatzneubau im Bau
Generalmieterin ist Mobile Basel
www.mobilebasel.ch

2018/19

2019/20

2020/21

2021/22

2022/23

05 – Sozialer und ökologischer Impact von Immobilien

Sozialer und ökologischer Impact – Ganz konkret!

«Impact Investing» und die Nachhaltigkeitsziele der Vereinten Nationen werden zunehmend wichtiger. Viele Firmen möchten zeigen, dass sie nachhaltig agieren und einen Beitrag zur Gesellschaft leisten. Damit «Impact» nicht einfach nur ein Schlagwort bleibt, haben wir den «Impact» (englisch für Wirkung) unserer Investitionen in Immobilien genauer analysiert und ein Impact Immobilien Scoring® entwickelt.

Sozialer Impact von Immobilien

Aus den insgesamt 17 «Sustainable Development Goals» (Ziele für nachhaltige Entwicklung), welche 193 UNO-Staaten, darunter auch die Schweiz, verabschiedet haben, ist für die Immobilienbranche besonders Ziel Nr. 11 wichtig: *Städte und Siedlungen inklusiv, sicher, widerstandsfähig und nachhaltig gestalten.*

Spezifischer steht in Ziel 11.1: *Bis 2030 den Zugang zu angemessenem, sicherem und bezahlbarem Wohnraum und zur Grundversorgung für alle sicherstellen.*

Die Impact Immobilien AG ist in der Schweiz einer der ersten und wenigen Impactinvestoren, die sich auf dieses Ziel fokussiert und spezialisiert hat. Für die Messung der sozialen Wirkung von Immobilien hat die Impact Immobilien AG eine eigene Methodik entwickelt und dabei konkrete, auf die Verhältnisse in der Schweiz angepasste Kriterien definiert.

Ziele für nachhaltige Entwicklung



Quelle: UNRIC Brussels in Zusammenarbeit mit Trollbäck + Company (September 2015)

Ein Impact Investment ist eine Investition, die neben einer finanziellen Rendite auch eine messbare positive Auswirkung auf die Gesellschaft und die Umwelt erzielt.

Wohn- und Lebensraum für sozial schwächere Menschen

Eines der ganz wesentlichen Anliegen der Impact Immobilien AG ist es, Wohn- und Lebensraum für sozial schwächere Menschen in der Schweiz zu schaffen. Dabei stehen vier besonders vulnerable Gruppen im Fokus: Personen mit niedrigem Einkommen, Personen mit psychischen Einschränkungen, Personen mit körperlichen und/oder kognitiven Einschränkungen und ältere Menschen mit wenig Mitteln. Neben Sozialinstitutionen, die für eine entsprechende Unterstützung und Betreuung sorgen, sind die soziale Inklusion und gelebte Durchmischung für diese Menschen von grosser Bedeutung.

Wirtschaftliche Inklusion

Neben der Schaffung von erschwinglichem Wohn- und Lebensraum ist für sozial schwächere Menschen auch die gesellschaftliche und wirtschaftliche Inklusion erstrebenswert. Die Impact Immobilien AG investiert bewusst in Immobilienprojekte, die benachteiligten Menschen Zugang zu Bildung ermöglicht oder sie im Rahmen eines Arbeits- oder Beschäftigungsangebotes in den ersten oder zweiten Arbeitsmarkt integriert. Beispiele sind das Neubauprojekt der Stiftung Töpferhaus in Suhr, wo Menschen mit psychischen Einschränkungen wohnen und eine Lehr- oder Arbeitsstelle erhalten oder das LadenBistro und betreute Wohnen von Casa Nostra in Biel.

Erschwinglichkeit dank Design-to-Cost

Die Erschwinglichkeit der Nutzung einer Liegenschaft ist für die Bewohnerinnen und Bewohner sowie für soziale Institutionen absolut zentral, denn die Entschädigung ist meistens staatlich festgelegt resp. limitiert. Besonders bei Neubauprojekten ist es wichtig, dass ein vorgegebener Kostenrahmen eingehalten wird. Die Impact Immobilien AG unterstützt Institutionen und deren Bewohnerinnen und Bewohner, indem sie Neubauten nach dem Design-to-Cost-Ansatz entwickelt und realisiert, die sich die Institutionen im Rahmen der definierten Tarife und Mietvorgaben leisten können. Finanziell tragbare Mietkonditionen sind eine wichtige Voraussetzung für den sozialen Nutzen von Immobilien.

Angemessenheit und Sicherheit

Immobilien sollen gemäss Nachhaltigkeitsziel neben bezahlbarem und sicherem auch «angemessenen» Wohnraum bieten. Während Sicherheit, der Zugang zu sauberem Trinkwasser und sanitären Einrichtungen in der Schweiz grundsätzlich gegeben sind, sind erschwingliche Wohnungen sehr oft nicht den spezifischen Bedürfnissen benachteiligter Gruppen angemessen. Gebäude für Menschen mit einer körperlichen Einschränkung sollten hindernisfrei und für ältere Menschen speziell altersgerecht gebaut sein sowie benötigte Dienstleistungen und Infrastrukturen in der Nähe verfügbar haben.

Mit Design-to-Cost bei Neubauprojekten entsteht bezahlbarer Wohnraum.

Impact Immobilien Scoring[®]

Impact Immobilien Scoring[®]

Die Impact Immobilien AG hat die soziale und die ökologische Wirkung in einem selber entwickelten Wirkungsmodell für das bestehende Immobilienportfolio und die Neubauprojekte, welche sich im Bau oder in Planung befinden, berechnet.

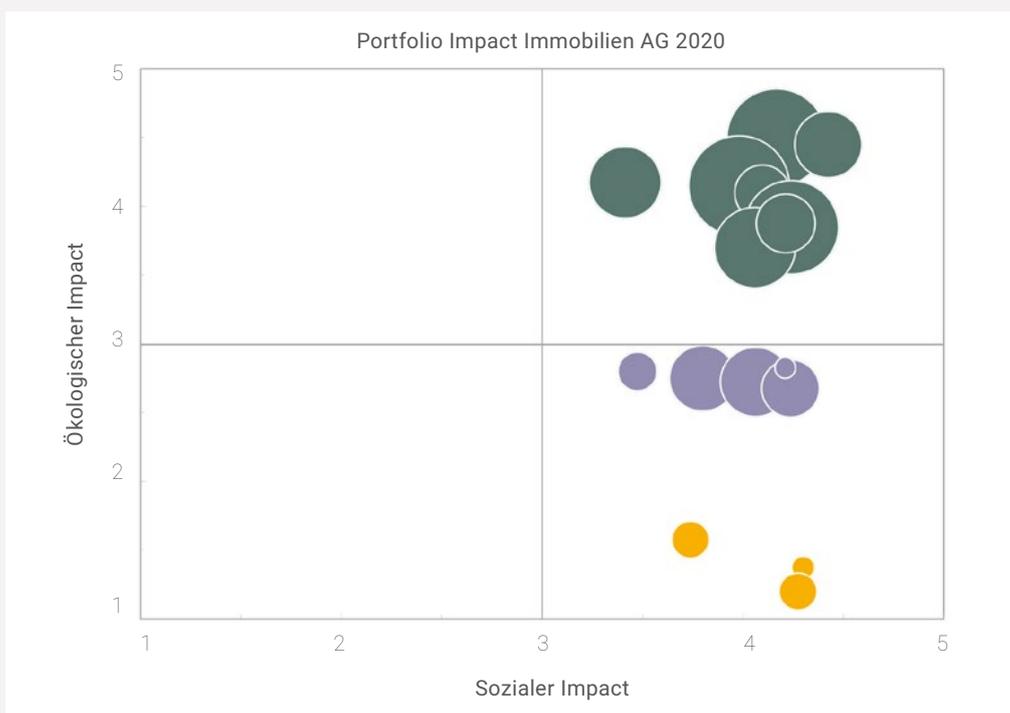
Das resultierende Impact Immobilien Scoring[®] pro Immobilie für die beiden Dimensionen soziale und ökologische Wirkung ist in der Grafik dargestellt, wobei die Grösse der einzelnen Kreise den aktuellen Marktwert der Immobilien wiedergibt. Die Punkte im rechten oberen Quadranten weisen sowohl in sozialer wie ökologischer Hinsicht einen sehr hohen Impact aus. Punkte im rechten unteren Quadranten zeigen Immobilien mit einem hohen sozialen Nutzen, aber ökologischem Verbesserungspotenzial.

Das Impact Immobilien Scoring[®] ermöglicht es, den sozialen und ökologischen Impact anhand von klaren Kriterien regelmässig zu messen und Massnahmen für eine Verbesserung der Wirkung zu ergreifen. Unser «Impact» wird damit konkret messbar, kann gezielt gesteuert und vergrössert werden.

Ökologischer Impact von Immobilien

Für die Impact Immobilien AG sind neben der konkreten sozialen Wirkung ihrer Liegenschaften auch deren ökologische Auswirkungen von zunehmender Bedeutung: Zum einen, weil in der Schweiz Gebäude für mehr als ein Viertel (26.7%) des gesamten CO₂-Ausstosses verantwortlich sind, und zum anderen, weil bis im Jahr 2050 die politische Zielvorgabe von null CO₂-Emissionen auch von Immobilien erreicht werden sollen.

Impact Immobilien Scoring[®]



Quelle: Eigene Darstellung Impact Immobilien Portfolio 2020

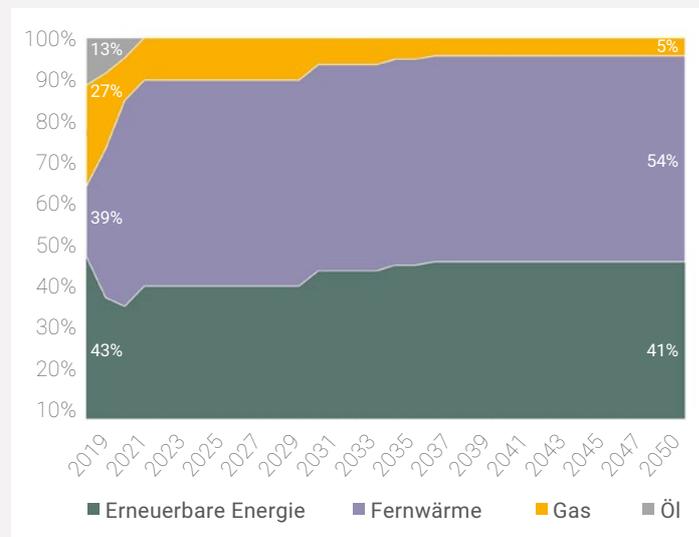
Moderne Technologien beim Neubau von Gebäuden, umfassende Sanierungen und der Ersatz fossiler Wärmeerzeuger bei Bestandesobjekten senken die Umweltbelastung. Je mehr erneuerbare Energien und Materialien (z.B. Photovoltaik und Holzbauweise) zum Einsatz kommen und je besser nachhaltige Mobilität (ÖV, Fahrrad) ermöglicht wird, desto tiefer sind die CO₂-Emissionen einer Liegenschaft und desto höher der ökologische Impact. Diese Aspekte werden im Modell der Impact Immobilien AG bei der Berechnung des ökologischen Impacts berücksichtigt.

Erneuerbare Energie

Die CO₂-Emissionen von Immobilien hängen sehr stark davon ab, ob für die Wärmeerzeugung fossile (also Öl oder Gas) oder erneuerbare Energieträger (z.B. Wärmepumpe) verwendet werden. Gebäude mit Ölheizungen belasten die Umwelt durch den Treibhausgasausstoss fast siebenmal mehr als Gebäude mit Wärmepumpen. Die Energiegesetze fordern und fördern den vermehrten Einsatz von erneuerbaren Energieträgern in der Schweiz. Während bereits heute 60% des Schweizer Stroms aus erneuerbaren Energien stammt, besteht hingegen ein grosser Verbesserungsbedarf bei der Wärmeerzeugung und Mobilität, wo aktuell nur 22% des Gesamtenergieverbrauchs erneuerbar sind (mehr unter www.energieschweiz.ch).

Immobilien sind für 26.7% der CO₂-Emissionen in der Schweiz verantwortlich. Deshalb investiert die Impact Immobilien AG in ökologische Nachhaltigkeit.

Energieträger im Zeitverlauf (Anteil an Energiebezugsfläche)



Quelle: Berechnung von Wüest Partner für das Portfolio der Impact Immobilien AG

Verbesserung der ökologischen Wirkung

Die Abbildung oben zeigt, welche Energieträger im Portfolio der Impact Immobilien AG im Zeitverlauf zum Einsatz kommen. Der Anteil fossiler Energie reduziert sich durch den Ersatz der einzigen Ölheizung (in Wattenwil) und die zahlreichen Neubauprojekte von aktuell 40% rasch auf lediglich 5%. Der Anteil der Fernwärme nimmt von 39% auf 54% zu. Die von uns bezogene Fernwärme ist aktuell bedingt durch den Energiemix bei der Erzeugung noch nicht vollständig CO₂-neutral, wird es aber in Zukunft sein.

CO₂-Absenkpfad

Der CO₂-Ausstoss der Impact Immobilien AG reduziert sich bis Ende 2021 so stark, dass damit der Zielwert gemäss Klima-abkommen bereits 20 Jahre früher erreicht wird.

CO₂-Emissionen

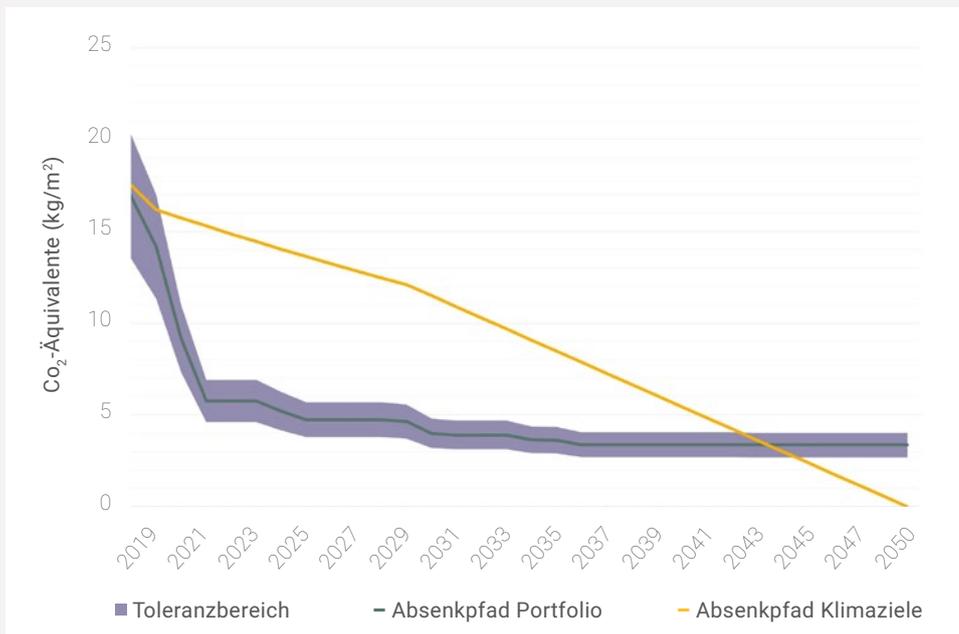
Da sich das Immobilienportfolio der Impact Immobilien AG im Aufbau befindet und für die zahlreichen Neubauprojekte noch keine historischen Angaben zum Energieverbrauch vorliegen, wurden die CO₂-Emissionen pro Liegenschaft mit dem CO₂-Rechner von Wüest Partner ermittelt. Wüest Partner hat die CO₂-Äquivalenzwerte für jedes Objekt und Projekt im Portfolio der Impact Immobilien AG anhand einer Reihe von Parametern berechnet. Neben der Energiebezugsfläche und der Art des Energieträgers wird auch der Zustand der Gebäudehülle berücksichtigt. Je älter und je weniger isoliert die Gebäudehülle ist, desto höher ist der CO₂-Ausstoss. Mit dem Ersatz fossiler Energieträger

und der geplanten Sanierung von Fassaden, Dach, Kellerdecken, Fenster und Lüftung können auch ältere Gebäude ökologischer werden.

Das Immobilien-Portfolio der Impact Immobilien AG auf dem CO₂-Absenkpfad

Das Ergebnis dieser CO₂-Äquivalenzberechnung für jede Liegenschaft und das gesamte Portfolio zeigen, dass aktuell rund 40% des gesamten CO₂-Ausstosses durch die einzige Ölheizung im Portfolio in Wattenwil verursacht wird. Im Durchschnitt liegt der aktuelle CO₂-Ausstoss des Portfolios bei 17 Kilogramm pro Quadratmeter Energiebezugsfläche (kg/m²), leicht unter dem Schweizer Durchschnittswert von 17.5 kg/m². Durch den geplanten Ersatz der Ölheizung im nächsten Jahr und mit der Fertigstellung der aktuellen Neubauprojekte reduziert sich der CO₂-Ausstoss auf 5.8 kg/m² per Ende 2021. Obwohl sich die Energiebezugsfläche im Portfolio von 16'400 m² auf 38'880 m² mehr als verdoppelt, halbiert sich der Gesamtausstoss von 277'000 kg auf 131'000 kg. Damit erreicht das Immobilienportfolio die Klimaziele bereits 20 Jahre früher als angestrebt, wie in der Abbildung unten sichtbar ist.

Absenkpfad Portfolio und Zielpfad Klimaabkommen



Quelle: Berechnung von Wüest Partner für das Portfolio der Impact Immobilien AG

06 – Inklusion mit der Stiftung Schmelzi in Grenchen

«Menschen mit psychosozialen Herausforderungen haben vielschichtige Probleme. Eines davon ist, geeigneten Wohnraum zu finden. Umso schöner, dass wir mit der Impact Immobilien AG einen Partner gefunden haben, der sich mit uns zusammen für diese Menschen engagiert.»

Berit Ducommun
Institutionsleiterin Stiftung
Schmelzi



Stiftung Schmelzi – Die Stiftung Schmelzi in Grenchen bietet Menschen mit psychischen Beeinträchtigungen eine Wohnbegleitung und unterstützt sie so in ihrem Alltag. Seit 1995 betreut die Stiftung Menschen, die aufgrund psychischer Erkrankung Unterstützung und gesundheitsfördernde Massnahmen in ihrem Alltag benötigen. Zur Erfüllung dieser Aufgabe führt die Stiftung Schmelzi verschiedene Wohn- und Beschäftigungsangebote. Im Vergleich zu stationären Angeboten bietet die Wohnbegleitung eine relativ kostengünstige Wohn- und Betreuungsform an, die den Übergang von Aufhalten in einer Wohngruppe bis in die weitmögliche Selbstständigkeit stützen kann.

Eckdaten

Nutzung

Wohnbegleitung für Menschen, die in der psychosozialen Eigenständigkeit Unterstützung benötigen

Fläche

1'625 m²

Gebäude

Mehrfamilienhaus mit 12 Wohnungen

Wohnungen

Wohnungen ideal für ein inklusives, begleitetes Wohnen

Mieterin

Stiftung Schmelzi (www.schmelzi.ch)

07 – Baustart des Projektes SILBERGARTEN in Derendingen

Zentral, hindernisfrei und erschwinglich wohnen

Bis im Sommer 2021 realisiert die Impact Immobilien AG im Zentrum von Derendingen zwei Wohnbauten mit 23 hindernisfreien und erschwinglichen 2.5 und 3.5 Zimmerwohnungen. Das Erdgeschoss der beiden Wohnhäuser im «SILBERGARTEN» ist bereits vermietet. Im Haus A mit Ausrichtung zur Hauptstrasse wird ein grosszügiger Denner neu eröffnet und im Haus B zieht eine Gemeinschafts-Arztpraxis mit Spezialisierung auf Altersmedizin ein.

Im SILBERGARTEN finden Mieter, was sie sich wünschen

Günstige, altersgerechte und hindernisfreie Wohnungen mit einem praktischen Grundriss, alle mit Balkon, Loggia oder Terrasse, direkter Zugang von der Einstellhalle sowie selbstverständlich ein Lift, Lebensmittelgeschäft und Arztpraxis im Haus, eine Bushaltestelle direkt vor dem Haus und Post, Bank, Gemeindehaus und weitere Geschäfte sind nur wenige Schritte entfernt.



Eckdaten

Nutzung

Dienstleistungen im Erdgeschoss: Lebensmittelgeschäft und Arztpraxis. Wohnen in den Obergeschossen und im Attika

Haus A

EG: Denner

Haus B

OG: 14 x 2.5 Zimmer Wohnung und 2 x 3.5 Zimmer Wohnung

EG: Arztpraxis

Mieterin

OG: 5 x 2.5 Zimmer Wohnungen und 2 x 3.5 Zimmer Wohnungen

Arztpraxis, Denner AG und 23 Mieterinnen und Mieter

Architekt

fsp Architekten AG, Spreitenbach

TU-Partner

Implenia Schweiz AG, Aarau

Erstvermietung

Franziska Mayr-Oser, Immobilien Projekte, Biberist

Zeitplan

Aktuell im Bau – Realisierung und Bezug bis im Sommer 2021

Kuno Tschumi
Gemeindepräsident
Derendingen



«Ich habe die Impact Immobilien AG als innovativ, kompetent und zuverlässig kennengelernt. Das geplante Projekt SILBERGARTEN steigert dank hindernisfreien Wohnungen mit Service, einer Arztpraxis und einem Detailhändler die Attraktivität unseres Dorfzentrums massiv. Vielen Dank, liebe Impactler.»

Dienstleistungen nach Wunsch

Bei Bedarf stehen Dienstleistungen der örtlichen Spitex flexibel zur Verfügung. Dazu gehören Services zur Unterstützung im Haushalt, Mahlzeitendienst und natürlich auch in der ambulanten Pflege.

Baubewilligung im Rekordtempo

Nach der Kick-off Sitzung am 13. August 2019 wurde in partnerschaftlicher Zusammenarbeit nach dem Design-to-Cost-Ansatz ein bewilligungsfähiges Bauprojekt ausgearbeitet. Dieses wurde anlässlich der Gemeindeversammlung vom 3. Dezember 2019 präsentiert und fand die Zustimmung der Anwesenden, ebenso wie der Verkauf der Grundstücke an die Impact Immobilien AG. Dank der professionell vorbereiteten Projektunterlagen und dank der grossartigen Unterstützung durch die Gemeindeverwaltung lag die Baubewilligung in einer Rekordzeit von nur 70 Tagen am 12. Februar 2020 bereits vor.



Grundsteinlegung am 4. Mai 2020 mit Kuno Tschumi (Gemeindepräsident), Ivo Lenherr (fsp Architekten) und Ingo Wagner (Implenia AG Aarau)
Foto: Michel Lüthi

08 – Baustart für die Nathalie Stiftung in Gümligen

Die Nathalie Stiftung

Als Kompetenzzentrum für Menschen mit einer Autismus-Spektrum-Störung (ASS) und anderen neurologischen Entwicklungsstörungen bezweckt die Nathalie Stiftung seit rund 50 Jahren den Betrieb von Tages-, Wohn- und Beschäftigungsheimen sowie einer Beratungsstelle auf gemeinnütziger Basis.

Gemeinsame Grundsteinlegung

Die Kinder und Jugendlichen dürfen sich auf ein neues Schulhaus und ein modernes Internat freuen: Mitte Januar 2020 erfolgte am Allmendingenweg 3 in Gümligen der Baustart. Noch vor der Inkrafttretung des Versammlungsverbots wegen Covid-19 fand am 25. Februar 2020 die Grundsteinlegung statt. Die gut gelaunten Vertreter und Gäste der Nathalie Stiftung, der Impact Immobilien AG, der Totalunternehmerin Halter AG und der Schweyer+Marti Architekten feierten mit tatkräftiger Unterstützung der Schulkinder und deren Betreuerinnen und Betreuer diesen wichtigen Meilenstein.





Der Neubau für Jugendliche und Kinder mit Autismus

Im neuen Schulhaus werden künftig neun Klassen unterrichtet. Pädagogische und medizinische Therapien werden das Schulangebot wie bis anhin ergänzen. Das Therapiebad wird sowohl intern wie auch durch Externe genutzt. Neu wird ebenfalls die Beratungsstelle in das Schulhaus integriert. Das Internat wird künftig drei Gruppen mit je fünf Internatsplätzen anbieten, welche wie bisher während 365 Tagen im Jahr geöffnet sind.

Klare Kostenkontrolle dank Design-to-Cost-Vorgehen

Bei der Entwicklung des Projektes wurde nach den Regeln des Design-to-Cost Ansatzes vorgegangen. Zuerst wurde ein Nutzungs- und Flächenkonzept erarbeitet und ein maximaler Investitionsbetrag aufgrund einer tragbaren Miete festgelegt. Darauf basierend wurden verschiedene Angebote von Totalunternehmern (TU) mit einem Kostendach und offener Abrechnung eingeholt. Gemeinsam mit der Halter AG (TU) und Schwyer + Marti AG Architekten wurde das Projekt weiter optimiert, so dass das definierte Kostendach nicht überschritten wird.

Fertigstellung im Sommer 2021

Die Inbetriebnahme des neuen Internats ist im Juni 2021 vorgesehen. Die Schule und die Beratungsstelle werden voraussichtlich einen Monat später umziehen.

09 – Baustart für die Stiftung Töpferhaus in Suhr

Baubewilligung Ende November 2019

Nach intensiven Entwicklungs- und Planungsarbeiten wurde am 1. Juli 2019 das Baugesuch eingereicht. Ende November 2019 lag die Baubewilligung vor, so dass der Baustart am 2. März 2020 erfolgen konnte.

Bezug im Sommer 2021

Die Bauarbeiten gehen trotz Covid-19 bisher wie geplant voran. Der Einzug in das «Haus für Menschen» wird im Sommer 2021 erfolgen.

Grundsteinlegung mit Videokonferenz

Wegen der Covid-19 Situation fand die Grundsteinlegung am 22. April 2020 für das «Haus für Menschen» der Stiftung Töpferhaus in Suhr per Videokonferenz statt. Rund 50 Zuschauerinnen und Zuschauer hatten sich zugeschaltet und live mitverfolgt, wie in der Baugrube vor Ort die Vertreter der Gemeinde, der Stiftung, des Totalunternehmers Halter, der Frei Architekten und der Impact Immobilien AG den Grundstein gelegt haben.



Grundsteinlegung Haus für Menschen in Suhr mit Daniel Aeberhard (Stiftung Töpferhaus), Marco Genoni (Gemeindepräsident) und Angelo Ballerini (Halter AG Zürich)
Fotos: Severin Bigler

Haben Sie Interesse die
Stiftung Töpferhaus zu
unterstützen?



DAS «HAUS FÜR MENSCHEN»...

René Weibel

Mitarbeiter Arbeitsbereich
Frischprodukte und Bewohner



...ein Austausch- und
Begegnungsort im Quartier

«Die Arbeit im Töpferhaus zeigt mir, dass
ich Teil der Gesellschaft bin. Hier gehöre
ich dazu.»

...ein Lebensort

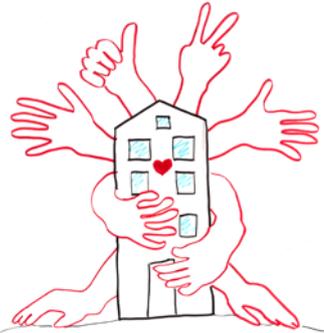
«Menschen mit einer psychischen
Beeinträchtigung brauchen Lebensraum,
in welchem sie ihren Alltag möglichst
selbstständig gestalten können. Das
Töpferhaus Suhr wird diesem Ansatz mit
Wohnplätzen in Form von Studios noch
gerechter.»

Jeanine Gerhard

Bereichsleitung
Externes Wohnen



10 – Baustart für Mobile Basel in den Ziegelhöfen



Was lange währt, wird endlich gut!

Bis zur rechtskräftigen Baubewilligung hat es einige Zeit gedauert und viel Engagement sowie Persistenz von allen Involvierten gebraucht. Aber nun konnte die Halter AG als Totalunternehmerin endlich mit dem Abbruch der alten Liegenschaften in den Ziegelhöfen beginnen und am 10. Juni 2020 konnte der Grundstein gelegt werden.

Der Wunsch von Mobile Basel

Die Zeichnung oben verdeutlicht, was sich Mobile Basel für ihre Bewohnerinnen und Bewohner wünscht: In den Ziegelhöfen sollen Menschen in schwierigen Lebenssituationen ein neues Zuhause finden, welches ihnen Stabilität, Sicherheit und Geborgenheit gibt. Gleichzeitig soll es ein offenes Haus mit Herz sein, das viel Freude bereitet.

Was können wir uns leisten?

Die Wünsche waren klar, aber die Umsetzung war nicht einfach, denn die staatlichen Tarife und Mittel sind begrenzt. Mit einem kreativen und gleichermassen kostengünstigen Konzept für die Kombination von Wohncoaching und betreutem Wohnen wurde zusammen mit einem Bauvertragsvertrag eine finanziell tragbare Lösung gefunden.

Langjährige Partnerschaft mit Mobile Basel

Der Verein Mobile Basel ist eine weit über die Stadt und den Kanton Basel hinaus anerkannte Institution, die in den Bereichen Wohnen, Freizeit, Arbeit sowie im sozialen Alltag die professionelle Betreuung und Begleitung von Menschen in schwierigen Lebenssituationen anbietet. Die partnerschaftliche Zusammenarbeit zwischen Mobile Basel und der Impact Immobilien AG besteht seit Anfang 2014. Der Mietvertrag für die Villa Mobile an der Dornacherstrasse wurde soeben vorzeitig um weitere 10 Jahre verlängert.



Abbruch der alten Liegenschaften und Grundsteinlegung für den Ersatzneubau in den Ziegelhöfen für Mobile Basel

11 – Neubau für die Stiftung Orte zum Leben in Oberentfelden

Martin Bhend
Geschäftsführer



«Die Impact Immobilien AG ermöglicht uns, rasch und bedarfsorientiert unsere Orte zum Leben auszubauen, damit unsere Klientinnen und Klienten auch zukünftig ein Daheim haben.»

Zusammen mit Design-to-Cost zum Erfolg

Die Stiftung Orte zum Leben braucht in Oberentfelden mehr Wohn- und Lebensraum für ihre Bewohnerinnen und Bewohner. Da die Kosten für den ursprünglich geplanten Neubau aber viel zu hoch waren, hat die Stiftung mit der Impact Immobilien AG als Investorin nach einer zahlbaren Lösung gesucht. In partnerschaftlicher Zusammenarbeit mit der Totalunternehmerin Halter AG und Frei Architekten wurde nach dem Design-to-Cost-Ansatz ein kompakter und funktionaler Neubau in Oberentfelden entwickelt, den die Stiftung Orte zum Leben als Generalmieterin nutzen wird. Das Land wird von der Gemeinde Oberentfelden im Baurecht zur Verfügung gestellt.

Stiftung Orte zum Leben

In der Stiftung Orte zum Leben finden Menschen mit verschiedensten Beeinträchtigungen einen Ort zum Leben und Arbeiten. Zur Erfüllung dieser Aufgabe führt die Stiftung attraktive und vielfältige Arbeits-, Beschäftigungs-, Ausbildungs-, und Wohnangebote und fördert so die Inklusion.



Eckdaten

Nutzung

Wohnen und Beschäftigung für Menschen mit Beeinträchtigungen

Fläche

1'725 m²

Gebäude

6 Wohngruppen mit jeweils 4 Wohneinheiten und 3 Wohnstudios

Mieterin

Stiftung Orte zum Leben als Generalmieterin (www.ozl.ch)

Architekten

Frei Architekten AG, Aarau

TU-Partner

Halter AG, Zürich

Zeitplan

Das Baugesuch wurde im November 2019 eingereicht.

Die Baubewilligung wird Ende Juni 2020 erwartet.

12 – Eröffnung Geras Pflegehotel in Sutz-Lattrigen

Eröffnung im August 2019

Das Geras Pflegehotel in Sutz-Lattrigen am Bielersee bietet neben temporären und stationären Pflegeangeboten auch altersgerechte Wohnungen und bezahlbare Studios an. Die ersten Bewohnenden konnten wie vorgesehen im August 2019 einziehen. Nach einem erfreulichen Start wurde das Pflegehotel ab März 2020 mit der Covid-19 Epidemie konfrontiert, was zur vorübergehenden Schlies-

sung des Restaurant- und Hotelbetriebs führte, dies auch zum Schutz der älteren Menschen in den Pflegeabteilungen. Die Situation ist sowohl für die Bewohnenden wie auch für das Personal und den Betrieb eine grosse Herausforderung und erfordert noch mehr persönliches Engagement als ohnehin schon. Wir danken an dieser Stelle für die allseits partnerschaftliche Zusammenarbeit.



Fotos: Tobias Gerber, Fotoboutique Biel



Die Firma Halter Gesamtleistungen hat als Totalunternehmerin das Pflegehotel in Sutz-Lattrigen pünktlich und im Rahmen des definierten Kostendachs erstellt. In der neusten Ausgabe ihres Magazins „Komplex“ erklärt Geschäftsführer Daniel Kusio im Interview die Strategie der Impact Immobilien AG, den Design-to-Cost-Ansatz und warum partnerschaftliche Zusammenarbeit auf gleicher Augenhöhe wichtig ist.

Das Interview finden Sie im Online Magazin der Halter AG. Scannen Sie einfach den QR-Code mit Ihrem Smartphone ein.



13 – Eröffnung Stiftung Aarhus in Gümligen

Bezug im März 2020

Der Neubau für die Stiftung Aarhus in Gümligen wurde von der Totalunternehmerin Renggli Holzbau aus Sursee termingerecht fertiggestellt, so dass gleich mit dem Umzug begonnen werden konnte. Aufgrund der Covid-19-Auflagen musste die für den 20. März 2020 geplante Eröffnungsfeier in den Sommer verlegt werden.

Die allzeit partnerschaftliche Zusammenarbeit aller Beteiligten hat zu diesem Erfolg geführt. Die Wertschätzung und Dankbarkeit beruht auf Gegenseitigkeit.



Neubau der Stiftung Aarhus aus Holz mit Photovoltaik-Anlage des Energieverbundes Siloah (Gümligen)

«Im Aarhus war der Umzug des Schulheims ins neue Gebäude das alles bestimmende Thema, welches Klein und Gross gleichermaßen beschäftigte; zwei Wochen lang ratterten täglich unzählige Kistenwägel über die Terrakottplatten des Erdgeschosses Richtung Lift respektive nach dem Durchbruch der Aussenwand des Schulheims direkt in den Neubau hinüber... Seit anfangs April ist der Umzug abgeschlossen und das neue Gebäude bezogen: Und es ist grossartig – vom ersten Moment an fühlten sich die Leute wohl und genossen die hellen, schönen Räume, die behinderungsspezifischen Einrichtungen und natürlich die grosszügigen Terrassen und Verkehrsflächen. Die Freude und Begeisterung ist allgemein gross! »

Auszug aus dem Brief von
Christa Marti, Direktorin, und
Hans Aeschbacher,
Präsident der Stiftung Aarhus

14 – Unternehmensstrategie

Investitionsstrategie und sozialer Nutzen

Die Strategie der Impact Immobilien AG ist es, mit Immobilieninvestitionen einen sozialen Nutzen in der Schweiz zu schaffen. Die Impact Immobilien AG erwirbt Grundstücke oder nutzt diese im Baurecht, um bestehende Liegenschaften zu kaufen, zu sanieren oder neue Immobilienprojekte zu entwickeln, die einen direkten sozialen Nutzen erbringen, weil dadurch erschwinglicher Wohn- und Lebensraum für sozial schwächere Menschen geschaffen wird.

Realinvestition in der Schweiz

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

Impact Investition

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

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

Die Impact Immobilien AG hat für die Messung des sozialen und ökologischen Impacts (Wirkung) ihrer Investitionen ein Modell mit konkreten Kriterien entwickelt. Das Impact Immobilien Scoring® wird für jede Liegenschaft und jedes Projekt im Portfolio ermittelt (für Details wird auf die Seiten 8 bis 12 im Geschäftsbericht verwiesen).

Investitionsvolumen

In der aktuellen Aufbauphase beträgt das Investitionsvolumen in der Regel bis 30 Millionen Schweizer Franken pro Objekt resp. Projekt. Bei grösseren Projekten kann sich die Impact Immobilien AG als Partner beteiligen. Der regionale Fokus liegt derzeit grundsätzlich in der deutschsprachigen Schweiz, wobei im Einzelfall auch Investitionen in den anderen Sprachregionen der Schweiz möglich sind.

15 – Corporate Governance

Unternehmenszweck

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

Aktienkapital und Nennwertrückzahlung

Die Impact Immobilien AG wurde am 4. Juni 2012 in Bern gegründet und verfügt per 30. Juni 2020 über ein Aktienkapital von CHF 44'784'046.95. Es ist eingeteilt in 4'689'429 voll liberierte Namenaktien mit einem Nominalwert von je CHF 9.55. Die Generalversammlung der Impact Immobilien AG beschloss am 14. August 2019 eine Ausschüttung aus Kapitalreserven von CHF 0.28 pro Namenaktie resp. CHF 1'313'040. Alle Aktien sind dividendenberechtigt. Die Gesellschaft hat weder Partizipationsscheine noch Genussscheine ausgegeben. Es sind keine Wandelanleihen ausstehend und keine Optionen auf Beteiligungen an der Impact Immobilien AG begeben worden.

Aktionariat

Die Impact Immobilien AG wurde von neun Investoren gegründet und hatte per 30. Juni 2020 insgesamt 86 Aktionärinnen und Aktionäre, davon zehn Stiftungen und andere gemeinnützige Organisationen.

Aktienregister

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

Elektronische Aktien

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

Übertragungsbeschränkungen

Gegenüber der Gesellschaft gilt nur als Aktionär, Nutzniesser oder Nominee, wer im Aktienbuch eingetragen ist. Der Eintrag eines Erwerbers im Aktienbuch bedarf der Genehmigung durch den Verwaltungsrat. Aufgrund des Immobiliengeschäfts der Gesellschaft behält sich die Gesellschaft das Recht vor, eine Eintragung im Aktienbuch dann zu verweigern, wenn es sich bei der erwerbenden Person um eine Person im Ausland im Sinne des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 16. Dezember 1983 (BewG) handelt.

Revisionsstelle

Anlässlich der Gründung der Impact Immobilien AG wurde Engel Copera AG in Bern als Revisionsstelle gewählt. Leitender Revisor ist Herr Dieter Mathys, Partner, dipl. Wirtschaftsprüfer und dipl. Steuerexperte. Die Revisionsstelle wird von der Generalversammlung jeweils für die Amtsdauer von einem Jahr gewählt.

Immobilienbewertung

Die Bewertung der Liegenschaften erfolgt grundsätzlich zu aktuellen Verkehrswerten durch einen externen, unabhängigen Liegenschaftenschätzer. Die Liegenschaften der Impact Immobilien AG wurden per 30. Juni 2020 durch Wüest Partner basierend auf dem Discounted Cashflow-Verfahren (DCF) und aktuellen Marktdaten bewertet. Die Bestätigung der Bewertung von Wüest Partner ist im Finanzbericht im Anhang zur Jahresrechnung nach Swiss GAAP FER enthalten.

16 – Verwaltungsrat und Geschäftsführung

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



Marc Baumann
Verwaltungsratspräsident
1968, Schweizer

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



Dr. Andreas Hauswirth
Mitglied des Verwaltungsrates
1954, Schweizer

Dr. iur. Andreas Hauswirth ist Rechtsanwalt und Verwaltungsrat in verschiedenen Unternehmen, vorwiegend im Bereich Immobilien sowie bei der Artemis Holding AG in Aarburg. Davor über 20 Jahre Mitglied der Konzernleitung der Franke Holding AG und Artemis Group in Aarburg (Familienholding von Herrn Michael Pieper, Inhaber der Artemis und Franke Group) sowie CEO und Präsident der Artemis Real Estate Group.



Lukas Stücklin
Vizepräsident des Verwaltungsrates, 1974, Schweizer

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



Adrian Lehmann
Mitglied des Verwaltungsrates
1953, Schweizer

Architekt HTL, VR-Mitglied Basler Immobilien AG (BIM) seit Nov. 2017, VR-Mitglied Swiss Life Funds und VR-Mitglied Bovida AG, Zug (bis Ende 2017). Bis Ende April 2014 Director Asset Management Credit Suisse Zürich und Product Manager CS Real Estate Fund LivingPlus, Produkt Manager CS Real Estate Fund Siat, Leiter Construction & Development Real Estate Asset Management Credit Suisse Zürich. Davor Mitglied der Direktion Merkur Immobilien Bewirtschaftungs AG, Leiter Verkauf und Beratung Geilinger AG Winterthur sowie Bürochef und Projektleiter Architekturbüro Bednar & Albisetti Winterthur.



Rita Gisler
Mitglied des Verwaltungsrates
1959, Schweizerin

Betriebswirtin HF, Nachdiplomstudien in Corporate Development und Rechtswissenschaften. Seit 2014 selbstständige Strategieberaterin, seit 10 Jahren Verwaltungsrätin und Vorstandsmitglied in Unternehmen und Institutionen des Alterswesens sowie sozialen Organisationen. Frühere Tätigkeiten u.a. Amts- und Bereichsleitungsfunktion in der öffentlichen Verwaltung sowie Projektleiterin beim Schweizerischen Roten Kreuz.



Daniel Kusio
Geschäftsführer
1969, Schweizer

Lic.rer.pol. in Betriebswirtschaft, Informatik und Volkswirtschaft Universität Bern. Selbstständiger Unternehmer und Verwaltungsrat im Bereich Immobilienentwicklung und Eigenkapitalfinanzierungen (Private Equity), Geschäftsleitungsmitglied und Mitinhaber der Invethos AG. Frühere Tätigkeiten u.a. Geschäftsführer BV Holding AG, Investor Relations Ypsomed AG, CIO Duscholux Holding AG, Country Manager Malaysia Swiss Telecom International.



Susanne Widmer
Projektleitung & Bewirtschaftung
1968, Schweizerin
(ab August 2020)

Betriebsökonomin FH in Facility Management, Coach und Organisationsberaterin BSO i.A., mehrere Jahre Erfahrung im Facility Management, sei dies in der Leitung des Facility Managements, wie auch im nutzerbegleiteten Baumanagement, im Prozessmanagement und im Lebenszyklusmanagement von Immobilien. Frühere Tätigkeiten als Geschäftsleitungsmitglied der Stiftung Siloah, als Leiterin der Wäscherei und der Personalzimmer im Psychiatriezentrum Münsingen und als Dozentin an der Höheren Fachschule für Facility Management (BFF Bern). Selbstständige Beraterin und Coach.



Noelle Gfeller
Assistentin des Geschäftsführers
1998, Schweizerin

Kauffrau EFZ mit Berufsmaturität, berufsbegleitendes Studium in Betriebsökonomie an der Fachhochschule Nordwestschweiz.

Fotos: Christian Pfammatter Fotografie, Visp



KONTAKT

Impact Immobilien AG
Taubenstrasse 8
Postfach
3001 Bern

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

www.impact-immobilien.ch

