

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre

Wir sind mit der Impact Immobilien AG sehr erfolgreich ins neue Geschäftsjahr 2015/16 gestartet und möchten Sie mit diesem Newsletter über die wichtigsten Ereignisse der letzten Monate informieren. Die im Juli 2015 ange-laufene Kapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital konnten wir Ende August 2015 abschliessen und die verfügbaren Mittel gleich in zwei neue Liegenschaften investieren, die genau in die Strategie der Impact Immobilien AG passen. Wir danken allen bisherigen und neuen Aktionärinnen und Aktionären, die sich an der Kapitalerhöhung beteiligt haben, für Ihr Vertrauen und Ihr Engagement, damit wir weiter in Immobilien mit einem sozialen Nutzen investieren können.

### FONDATION gad STIFTUNG: Betreutes Wohnen im Breitenrain-Quartier in Bern

Die Impact Immobilien AG hat Ende August 2015 die Liegenschaft am Waffengeweg 21 im beliebten Breitenrain-Quartier in Bern erworben und gleichzeitig für 20 Jahre an die FONDATION gad STIFTUNG ([www.gad.ch](http://www.gad.ch)) vermietet. Die fünf 3 1/2 Zimmerwohnungen und die grosse Dachwohnung werden als Wohnheim für sozial schwächere Menschen genutzt werden, die ein betreutes Wohnen benötigen. Die Stiftung übernimmt nicht nur die Verwaltung und den Unterhalt der Liegenschaft, sondern im Rahmen der Arbeitsintegration auch die notwendigen Sanierungsarbeiten.



Die FONDATION gad STIFTUNG (FgS) ist eine gemeinnützige Stiftung mit Hauptsitz in Bern und Zweigstellen in Biel, Brugg, Lyss, Bern und Thun. Sie hat ein breites Angebot, um ausbildungs- und erwerbslose Menschen in ihrer beruflichen und sozialen Integration zu unterstützen. Die FgS mit Rolf Zumstein als Delegierter und Geschäftsführer arbeitet im Auftrag und in Partnerschaft mit den kantonalen Arbeitsmarktbehörden, dem kantonalen Sozialamt, der Erziehungsdirektion, der IV des Kantons Bern und zahlreichen Gemeinden. Die FgS verfolgt ausschließlich gemeinnützige Ziele und bezweckt die Realisierung von sozialen Projekten. Sie übernimmt die Trägerschaft für soziale, pädagogische, therapeutische und kulturelle Projekte. Ihre Tätigkeit ist vorwiegend auf das Gebiet des Kantons Bern beschränkt.

### Stiftung Siloah: Ärztehaus im Siloah Areal in Gümligen bei Bern

Die Impact Immobilien AG hat Ende Oktober 2015 die Liegenschaft an der Worbstrasse 312 in Gümligen erworben und gleichzeitig an die gemeinnützige Stiftung Siloah vermietet ([www.siloah.ch](http://www.siloah.ch)). Die Stiftung Siloah übernimmt dabei als Generalmieterin im Rahmen eines Dach- & Fachmietvertrages mit einer Laufzeit von 10 Jahren die Verwaltung und weitgehend auch den Unterhalt der Liegenschaft.



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

## Andreas Hauswirth als neues VR-Mitglied gewählt

Anlässlich der Generalversammlung am 16. September 2015 wurde Herr Andreas Hauswirth als neues Mitglied in den Verwaltungsrat der Impact Immobilien AG gewählt. Dr. iur. Andreas Hauswirth ist Rechtsanwalt und Mitglied der Konzernleitung der Artemis Group in Aarburg (Familienholding von Herrn Michael Pieper, Inhaber von Artemis und Franke Group), CEO und President der Artemis Real Estate Group und Mitglied des Verwaltungsrates der Franke Holding AG sowie u.a. VR-Mitglied der Espace Real Estate AG.

Wir freuen uns, dass sich neben Adrian Lehmann (VR Mitglied seit März 2013) mit Andreas Hauswirth ein weiterer kompetenter und erfahrener Immobilienspezialist im Verwaltungsrat der Impact Immobilien AG engagiert.



## Herausforderungen von Sozialinstitutionen:

### Experteninterview mit Andreas Dvorak, CEO der socialdesign ag Bern

Die strategische Ausrichtung der Impact Immobilien AG liegt schwerpunktmässig auf Immobilien für Sozialinstitutionen. Wir erwirtschaften heute über 70% unserer Mieterträge aus langfristigen Verträgen mit Sozialinstitutionen und Stiftungen. Entsprechend interessiert uns, mit welchen strategischen und finanziellen Herausforderungen sich Institutionen im Sozial- und Gesundheitsbereich heute beschäftigen und welche Trends in Zukunft zu erwarten sind.

Jemand, der sich in seiner Arbeit tagtäglich mit diesen Themen auseinandersetzt, ist Andreas Dvorak, CEO und Mitgründer der Firma socialdesign ag in Bern. Im Experteninterview auf den beiden folgenden Seiten gibt er wertvolle Einblicke in die vielseitige Beratungstätigkeit der socialdesign ag, die seit 10 Jahren in der deutschen und französischen Schweiz zahlreiche soziale Institutionen, öffentliche Ämter und private Unternehmen berät.

## Einblick in die Arbeit von Mobile Basel

Wir haben unserem Newsletter auch die soeben erschienene Zeitung vom Verein Mobile Basel beigelegt, weil sie Ihnen einen direkten und praxisnahen Einblick in die Arbeit dieser professionellen Sozialinstitution gibt. Sie erfahren darin u.a. mehr über die Fusion des Vereins mit einer anderen Sozialinstitution, neue Forschungs- & Therapieansätze und persönliche Erfahrungsberichte von Mitarbeitenden und Praktikanten bei Mobile Basel.

## Steuerwert und Ausblick

Die Impact Immobilien AG hat von den Steuerbehörden jüngst erstmals die amtlichen Steuerwerte erhalten. Wir publizieren diese auf unserer Homepage und jeweils auch im Factsheet, welches Sie genauso wie unsere aktuelle Präsentation jederzeit elektronisch einsehen können ([www.impact-immobilien.ch](http://www.impact-immobilien.ch)).

Insgesamt sind wir für das Geschäftsjahr 2015/16 sehr zuversichtlich und erwarten dank dem Kauf der beiden neuen Liegenschaften eine weitere Zunahme der Mieterträge, so dass auch im nächsten Jahr wieder eine Ausschüttung geplant ist. Die aktuelle Nennwertrückzahlung erhalten Sie per 7. Dezember 2015 ausbezahlt.

Wir wünschen Ihnen viel Vergnügen bei der Lektüre und stehen Ihnen für Fragen jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüssen



Marc Baumann  
Präsident des Verwaltungsrates



Daniel Kusio  
Geschäftsführer

## Interview mit Andreas Dvorak, CEO socialdesign ag

---

Andreas Dvorak (MBA) ist CEO und Mitgründer der Firma socialdesign ag in Bern und gibt im Interview Einblick in seine Beratungstätigkeit für soziale Institutionen und Stiftungen. Erfahren Sie mehr über die aktuellen strategischen und finanziellen Herausforderungen von Institutionen im Sozial- und Gesundheitsbereich und die Entwicklung und Wirkung von entsprechenden Angeboten.



**Herr Dvorak, Sie und Frau Dr. Regula Ruffin als GründerInnen der socialdesign ag beraten zusammen mit einem Team von rund 15 Mitarbeitenden seit 10 Jahren in der deutschen und französischen Schweiz zahlreiche soziale Institutionen, öffentliche Ämter und private Unternehmen. Wo liegen aktuell die Schwerpunkte Ihrer Arbeit oder anders gefragt, welche Beratung beanspruchen Ihre Kunden derzeit besonders oft?**

*Andreas Dvorak:* Wir sind aktuell stark in der Beratung für die strategische Ausrichtung und der bestmöglichen Organisation für die Erbringung von sozialen Angeboten beschäftigt. Hierbei geht es neben der Frage, ob eine Organisation für die richtigen Zielgruppen die richtigen Angebote richtig erbringt, auch um handfeste Fragen der konkreten Aufbau- und Ablauforganisation, der Personalentwicklung, der Infrastruktur und der Finanzierung. Konkret drehen sich unsere Aufträge oft um die Überprüfung und Klärung der Strategie einer Organisation. Seit einigen Jahren beobachten wir, dass ressourcenbezogene Themen immer wichtiger werden. So erstellen wir für unsere KundInnen Finanzanalysen und erstellen zusammen mit ihnen Finanz- und Investitionsplanungen. Wichtige Themen sind dabei: Personalentwicklung und Löhne im Kontext eines sich abzeichnenden Fachkräftemangels, der transparente und effektive Einsatz von Spendengeldern, der Umgang mit institutionellem Fundraising, die Kostenkalkulation der einzelnen Leistungen, die erforderlichen Leistungserfassungs- und Controllingvorgehen und gerade auch im Bereich von öffentlichen Leistungsverträgen der Umgang mit und die Bewertung von Liegenschaften.

**Können Sie uns ein Beispiel von einem Ihrer Kunden geben und wie Sie ihn unterstützen konnten?**

*Andreas Dvorak:* Wir haben jüngst eine Stiftung beraten, welche psychisch behinderte Menschen in ihrem Leben begleitet, sodass sie bestmöglich selbständig und trotzdem unterstützt im Stadtzentrum wohnen können. Die Stiftung führt überdies ein Hotel für Gäste aus aller Welt, die gerne mitten in der Stadt logieren und gleichzeitig wissen, dass sie ein soziales Tourismusangebot nutzen. Hier stellte sich die Frage für die Stiftung, wie sie ihre Leistungen neu ausrichtet, um ihrem Zweck gerecht zu werden, aber auch wirtschaftlich kostendeckend arbeiten zu können. Gerade mit Bezug zum öffentlichen Leistungsvertrag, den die Stiftung für die Betreuung und Beschäftigung von Menschen mit einer psychischen Behinderung erhält, stellte sich die Frage, wie denn nun die Liegenschaften und das Vermögen einzurechnen sind, welche Leistungen über einen Leistungsvertrag erbracht werden können und was übrige Leistungen sind, welche selbstverständlich zu marktüblichen Hotelleriebedingungen zu erbringen sind. Im Rahmen der Strategieberatung dieser Stiftung ging es aber auch um einen Generationenwechsel in der Leitung und eine methodisch-inhaltliche Neuausrichtung der zukünftigen Leistungen an die BenutzerInnen, da sich ihre Bedürfnisse verändert haben. Wir behalten in einem solchen Strategieprozess den Blick auf das Ganze und verbinden unsere Managementenerfahrung mit unserem fachspezifischen Wissen, um Chancen und Risiken richtig erkennen und bewerten zu können.

**Welche Rollen spielen Immobilien von Sozialinstitutionen im Rahmen Ihrer Beratungsprojekte?**

*Andreas Dvorak:* Immobilien spielen immer wieder eine wichtige Rolle: mieten wir, kaufen wir, bauen wir, verkaufen wir unsere Liegenschaften? Sind unsere Gebäude noch zweckdienlich und entsprechen sie den Bedürfnissen unserer Zielgruppen? Wie finanzieren wir auf dem vorhandenen Bauland einen Neubau? Bewirtschaften wir die Liegenschaft selber oder lagern wir dies an Dritte aus, und wenn ja, an wen? Wo finden sich ArchitektInnen und Bauleitende mit Fachexpertise und Verständnis für die spezifischen Bauanliegen und Umbauorganisation sozialer Institutionen? Wie werden unsere Immobilien bewertet und was bedeutet dies für unsere Vermögenseinschätzung im Rahmen von Leistungsvertragsverhandlungen? Für viele unserer KundInnen stellen Liegenschaften einerseits Anlagen und Aktiven dar, andererseits aber auch Belastungen.

## Welches Probleme haben Sozialinstitutionen im Zusammenhang mit Immobilien?

*Andreas Dvorak:* Wir stellen immer wieder fest, dass bei eigenen Immobilien der Unterhalt aufläuft und Sanierungsbedarf besteht, dass keine Rückstellungen vorgenommen worden sind oder gar, dass die vereinbarten Leistungsverträge solche nicht oder nur in beschränktem Rahmen zulassen. Immer mehr erzwingen auch neue öffentliche Vorgaben (bspw. Zimmergrösse in Heimen, Brandschutz) einen Umbau oder einen Neubau. Immobilien können also eine Belastung sein, die Flexibilität einer Institution einschränken und sie binden generell sehr viel Geld. Diese Mittel könnten z.B. durch einen Verkauf der Immobilien freigesetzt und sinnvoller investiert resp. verwendet werden: Angebote ausbauen, spezifische Innovationen entwickeln, in die Mitarbeitenden investieren.

Die Angebote der Impact Immobilien AG können soziale Organisationen wie Vereine, Stiftungen, gemeinnützige Aktiengesellschaften und Gesellschaften mit beschränkter Haftung tatsächlich entlasten, indem Liegenschaften für soziale Institutionen gekauft, zweck- und angebotsorientiert anpasst und langfristig zu fairen Konditionen vermietet werden. Das Angebot der Impact Immobilien AG ist in der Schweiz innovativ und für alle beteiligten Parteien eine Win-Win-Situation.

*„Das Angebot der Impact Immobilien AG ist in der Schweiz innovativ und für alle beteiligten Parteien eine Win-Win-Situation.“*

## Die socialdesign ag berät KundInnen in der ganzen Schweiz, womit Sie einen guten Überblick über die aktuellen Herausforderungen und Trends haben. Welche wichtigen Entwicklungen sehen Sie für die Zukunft?

*Andreas Dvorak:* Es gibt verschiedene Entwicklungen und Trends, die zu beachten sind:

1. Die Bevölkerungsentwicklung zeigt sowohl einen Bevölkerungszuwachs als auch einen prozentual höheren Anteil älterer Menschen an der Bevölkerung. Dies hat Auswirkungen auf die quantitativen und qualitativen Angebote nicht nur im Sozialbereich, sondern auch im Gesundheitsbereich, mit welchem viele Schnittstellen bestehen. Zusammen mit sich veränderenden gesellschaftlichen Bezügen, Familienformen und Generationenbeziehungen bedingt dies für soziale Institutionen, strategisch und operativ ihre Ausrichtung und ihr Angebot zu überprüfen und entsprechend anzupassen. Wichtig sind neben aller Leistungs- und Wirtschaftlichkeitsorientierung auch die Reflektion der ethischen Grundlagen einer modernen, neben aller Innenorientierung auch global ausgerichteten Gesellschaft und Volkswirtschaft.
2. Wir beobachten, dass die Tarife vermehrt unter Druck sind, sei es, weil die öffentliche Hand einen Sparauftrag hat, sei es, weil sich die Produktionsbedingungen verändert haben. Der damit entstehende Druck wird eher noch zunehmen. Es ist daher zukünftig unerlässlich, auch in sozialen Institutionen über zeitgemässe Finanz- und Controllinginstrumente zu verfügen, dazu gehört bspw. auch eine solide Liquiditätsplanung. Gesamthaft stellen wir zudem einen Bedarf fest, die sozialen und gesundheitlichen Finanzierungsströme zu überarbeiten und dabei adversen Steuerungseffekten zwischen den verschiedenen Sozialversicherungen, Kassen und öffentlichen Ebenen entgegenzuwirken, zumal gerade auch Förderstiftungen überdrüssig werden, nicht gelöste öffentliche Zuständigkeiten mit privaten Mitteln auszugleichen.
3. Seit geraumer Zeit ist zu beobachten, dass sich zwar viele Leute in Gesundheits- und Sozialberufen ausbilden lassen, die Berufsfelder dann aber aus unterschiedlichen Gründen verlassen (u.a. hohe Belastungen, eher niedrige Anerkennung/Prestige, unterschiedliche Einschätzungen über Lohnhöhe und Entwicklungsmöglichkeiten). Der zukünftige Bedarf an Fachpersonal wird als hoch eingeschätzt und der Bedarf kann voraussichtlich nicht gedeckt werden. Hier gilt es, innovative Lösungen nicht nur in den sozialen Institutionen, sondern auch in den Ausbildungsstätten und den Berufsorganisationen zu finden, aber auch das Berufsfeld entsprechend zu vermarkten.
4. Generell stellen wir fest, dass sowohl private SpenderInnen wie auch öffentliche Geldgeber immer höhere Erwartungen an Qualität, Professionalität, Wirtschaftlichkeit und Transparenz haben. Besonders die Frage nach der langfristigen Wirkung und dem „Impact“ eines sozialen Angebotes wird mehr und mehr gestellt. Wichtig dabei sind nicht nur die Wirkungen, welche soziale Leistungen für den einzelnen Betroffenen haben, sondern auch die Wirkungen aus volkswirtschaftlicher, politischer und gesellschaftlich-ethischer Sicht.

*„Die Fragen nach der langfristigen Wirkung und dem Impact eines sozialen Angebotes werden mehr und mehr gestellt.“*

**Kontakt: socialdesign ag, Thunstrasse 7, 3005 Bern, [www.socialdesign.ch](http://www.socialdesign.ch), [andreas.dvorak@socialdesign.ch](mailto:andreas.dvorak@socialdesign.ch)**