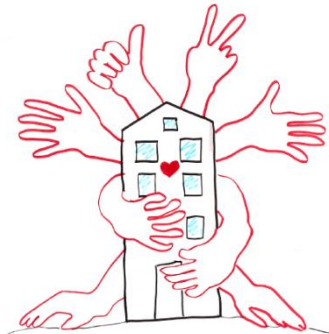


# IMPACT IMMOBILIEN

Immobilien mit sozialem Nutzen

## Bezahlbar bauen für Sozialinstitutionen

Design-to-Cost Entwicklung in Partnerschaft,  
Praxisbeispiele und Erfahrungen



10  
Jahre

Solothurn, 8. September 2022

[www.impact-immobilien.ch](http://www.impact-immobilien.ch)

# Inhaltsverzeichnis

- 1. Bezahlbar bauen für Sozialinstitutionen**
2. Design-to-Cost Entwicklung in Partnerschaft
3. Praxisbeispiele und Erfahrungen
4. Informationen zur Impact Immobilien AG

# IMPACT IMMOBILIEN



Wir kaufen Liegenschaften.

Wir sanieren und bauen um.

Wir bauen neu.

Wir vermieten langfristig.

# Mehr bezahlbaren Wohn-, Arbeits- und Lebensraum

## 10 Jahre erfolgreiche Zusammenarbeit



**Pflegewohngruppe Römerstein in Holziken, AG**  
 Pflege mit Herz für ältere Menschen und generationenübergreifendes Wohnen  
 Mieter: Pflegewohngruppe Römerstein und Drittmietler  
[www.roemerstein.org](http://www.roemerstein.org)



**Mobile Basel im Gundelf, BS**  
 Betriebs- und begleitetes Wohnen von Menschen in schwierigen Lebenssituationen  
 Generalmieter: Verein Mobile Basel  
[www.mobilebasel.ch](http://www.mobilebasel.ch)



**BeWo Plus Zieglerstrasse in Bern, BE**  
 Betriebs Wohnen für Frauen und begleitetes Wohnen für Menschen mit psychischen Problemen  
 Generalmieter: BeWo Plus Bern  
[www.bewoplus.ch](http://www.bewoplus.ch)



**Stiftung Aarhus in Gmülingen, BE**  
 Wohnen und Beschäftigung für Menschen mit einer Körper- und Mehrfachbehinderung  
 Generalmieter: Stiftung Aarhus  
[www.aarhus.ch](http://www.aarhus.ch)



**Nathalie Stiftung in Gmülingen, BE**  
 Heilpädagogische Schule und Internat für Kinder und Jugendliche mit Autismus  
 Generalmieter: Nathalie Stiftung  
[www.nathaliestiftung.ch](http://www.nathaliestiftung.ch)



**Stiftung Orte zum Leben in Oberentfelden, AG**  
 Wohnen und Beschäftigung für Menschen mit kognitiver Beeinträchtigung  
 Im Bau – geplante Bezug Juli 2022  
 Generalmieter: Stiftung Orte zum Leben  
[www.ort.ch](http://www.ort.ch)

**Doppelpunkt AG in Kilikien, AG**  
 Betriebsgebäude für die Sozialfirma Doppelpunkt AG  
 Generalmieter: Doppelpunkt AG  
[www.doppelpunkt.ag.ch](http://www.doppelpunkt.ag.ch)



**Wohnen im Breitenrain-Quartier Bern, BE**  
 Inklusives und bezahlbares Wohnen im beliebten Breitenrain-Quartier  
 Mieter: Diverse Drittmietler



**LadenBistro in Biel-Bienne, BE**  
 Inklusion von Menschen mit kognitiven Einschränkungen und begleitetes Wohnen  
 Generalmieter: Verein LadenBistro  
[www.ladenbistro.ch](http://www.ladenbistro.ch)  
 Mietmieter: Verein Casanostra  
[www.casanostra-biel.ch](http://www.casanostra-biel.ch)



**Stiftung Schmelzi in Grenchen, SO**  
 Wohnbegleitung für Menschen in schwierigen Situationen  
 Generalmieter: Stiftung Schmelzi  
[www.schmelzi.ch](http://www.schmelzi.ch)



**SILBERGARTEN in Bererdingen, SO**  
 Modernes, altersgerechtes und erschwingliche Wohnungen mit Hofgarten  
[www.silbergarten.ch](http://www.silbergarten.ch)



**Stiftung Passaggio in Litzelfeld, BE**  
 Neue Barockhäuser für Jugendliche in schwierigen Situationen  
 Im Bau – geplante Bezug November 2022  
 Generalmieter: Stiftung Passaggio  
[www.stiftung-passaggio.ch](http://www.stiftung-passaggio.ch)

**Nathalie Stiftung in Wattenwil, BE**  
 Wohnheim für erwachsene Menschen mit Autismus  
 Generalmieter: Nathalie Stiftung  
[www.nathaliestiftung.ch](http://www.nathaliestiftung.ch)



**Stiftung Siloah in Gmülingen, BE**  
 Ärztehaus für die gemeinnützige Stiftung Siloah  
 Generalmieter: Stiftung Siloah  
[www.stiftung-siloah.ch](http://www.stiftung-siloah.ch)



**Geras Pflegehotel AG in Sutz-Lattrigen, BE**  
 Pflegeplätze, Wohnungen und Studios für selbstbestimmtes Leben im Alter  
 Generalmieter: Geras Pflegehotel AG  
[www.geras-pflegehotel.ch](http://www.geras-pflegehotel.ch)



**BETAX Genossenschaft in Bern, BE**  
 Gewerbelogenschaft für Sozialfirma im Bereich Fahrdienste für Menschen mit Einschränkungen und Pflegebedarf  
 Generalmieter: BETAX Bern  
[www.betax.ch](http://www.betax.ch)



**Mobile Basel in den Ziegelhallen, BS**  
 Betriebs Wohnen für Frauen und Wohnbegleitung für Erwachsene in schwierigen Situationen  
 Generalmieter: Verein Mobile Basel  
[www.mobilebasel.ch](http://www.mobilebasel.ch)



**Grüne City Logistik in Bern, BE**  
 Kauf Logistikkammer Blumenbörse und Neuentwicklung zum CityHub für Bern verbunden mit Arbeitsmigration  
 Beständer Kaufvertrag – In Planung



**Stiftung Topferhaus in Sub, AG**  
 Wohnplätze und Produktionsfläche für Menschen mit psych. Einschränkungen  
 Generalmieter: Stiftung Topferhaus  
[www.topferhaus.ch](http://www.topferhaus.ch)



**Stiftung Aarhus in Gmülingen, BE**  
 Kinderinternat für Kinder mit einer Körper- und Mehrfachbehinderung  
 Generalmieter: Stiftung Aarhus  
[www.aarhus.ch](http://www.aarhus.ch)



**Stiftung Antioch in Biel-Bienne, BE**  
 Neubau für gemeinschaftliches generationenübergreifendes und bezahlbares Wohnen  
 In Planung – Wettbewerb  
 Bauantrag eingereicht mit der Stadt Biel/Bienne  
 Generalmieter: Stiftung Antioch



**Wohnheim im Marfeld, BE**  
 Studios für Menschen, die von Obdachlosigkeit betroffen oder bedroht sind  
 Generalmieter: Verein Wohnheim  
[www.wohnheimbern.ch](http://www.wohnheimbern.ch)

# Herausforderungen von Sozialinstitutionen

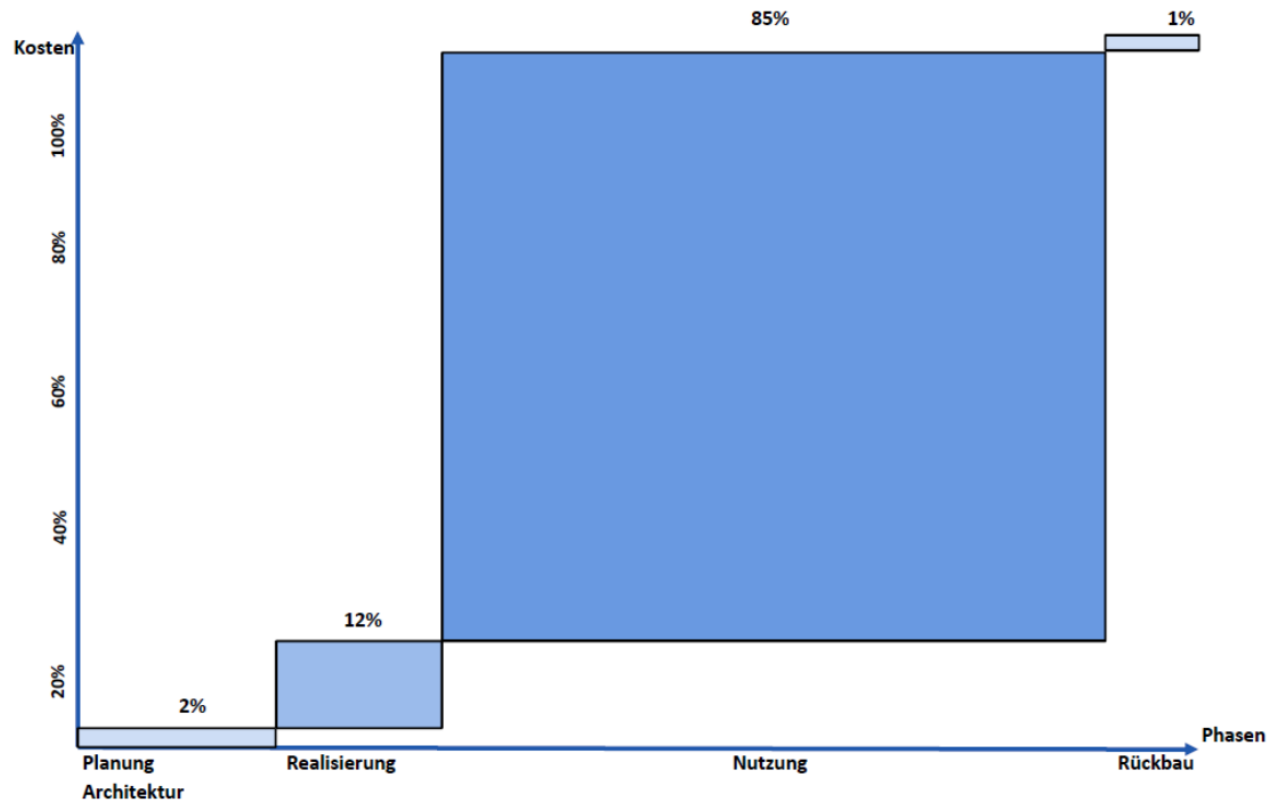


# Inhaltsverzeichnis

1. Bezahlbar bauen für Sozialinstitutionen
- 2. Design-to-Cost Entwicklung in Partnerschaft**
3. Praxisbeispiele und Erfahrungen
4. Informationen zur Impact Immobilien AG

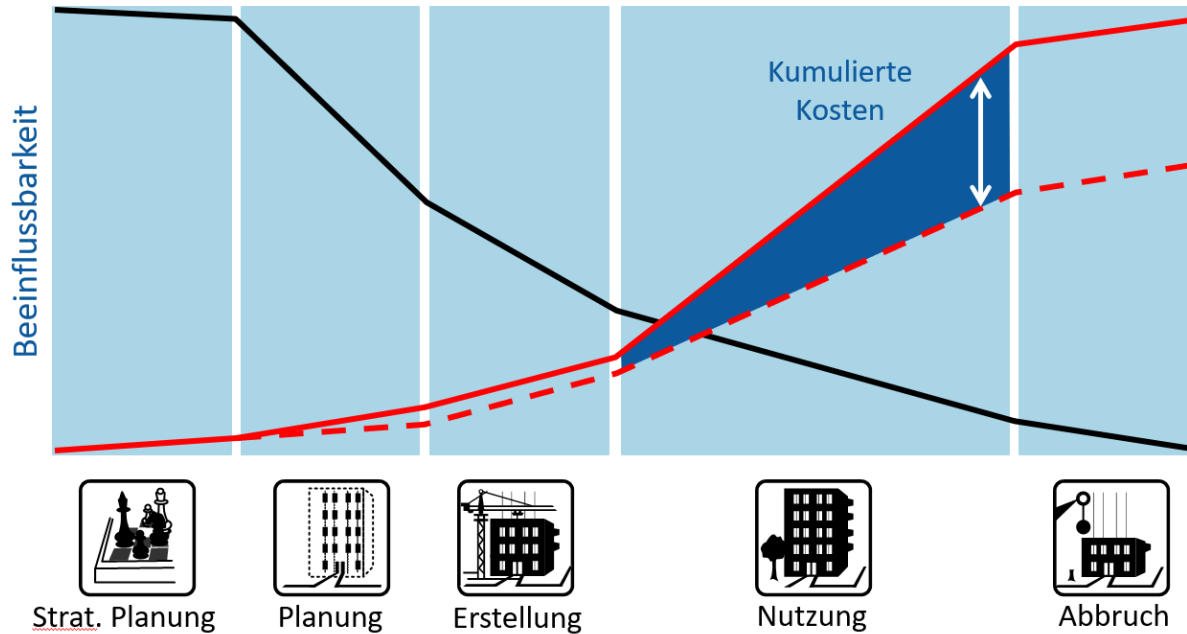
# Design-to-Cost im Bau und Lifecycle Management

Die Baukosten machen einen kleinen Teil der Gesamtkosten im Lebenszyklus einer Immobilie aus.



# Design-to-Cost im Bau und Lifecycle Management

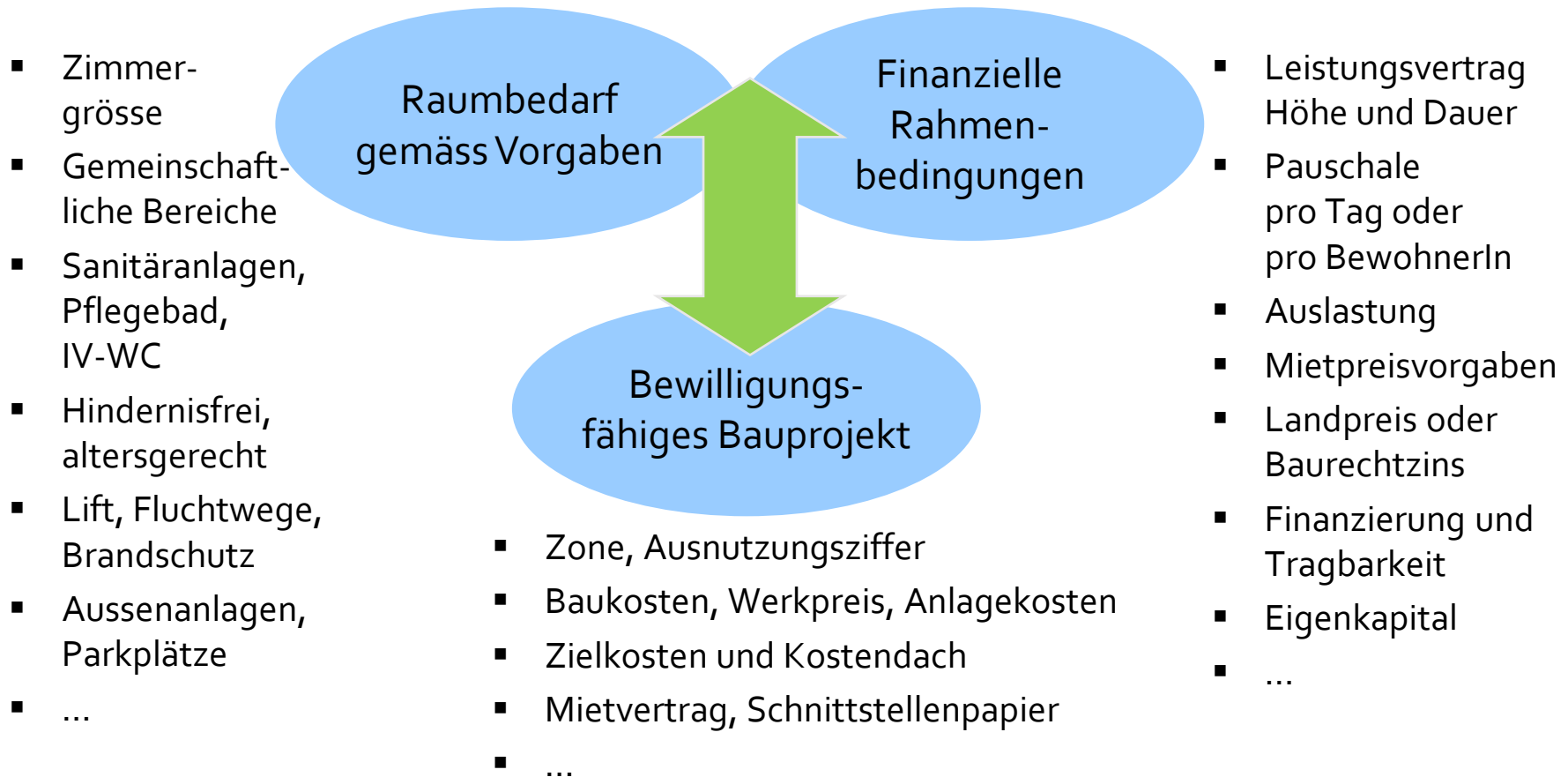
Die Planung beeinflusst nicht nur die Baukosten, sondern vor allem die Betriebskosten während der Nutzung.





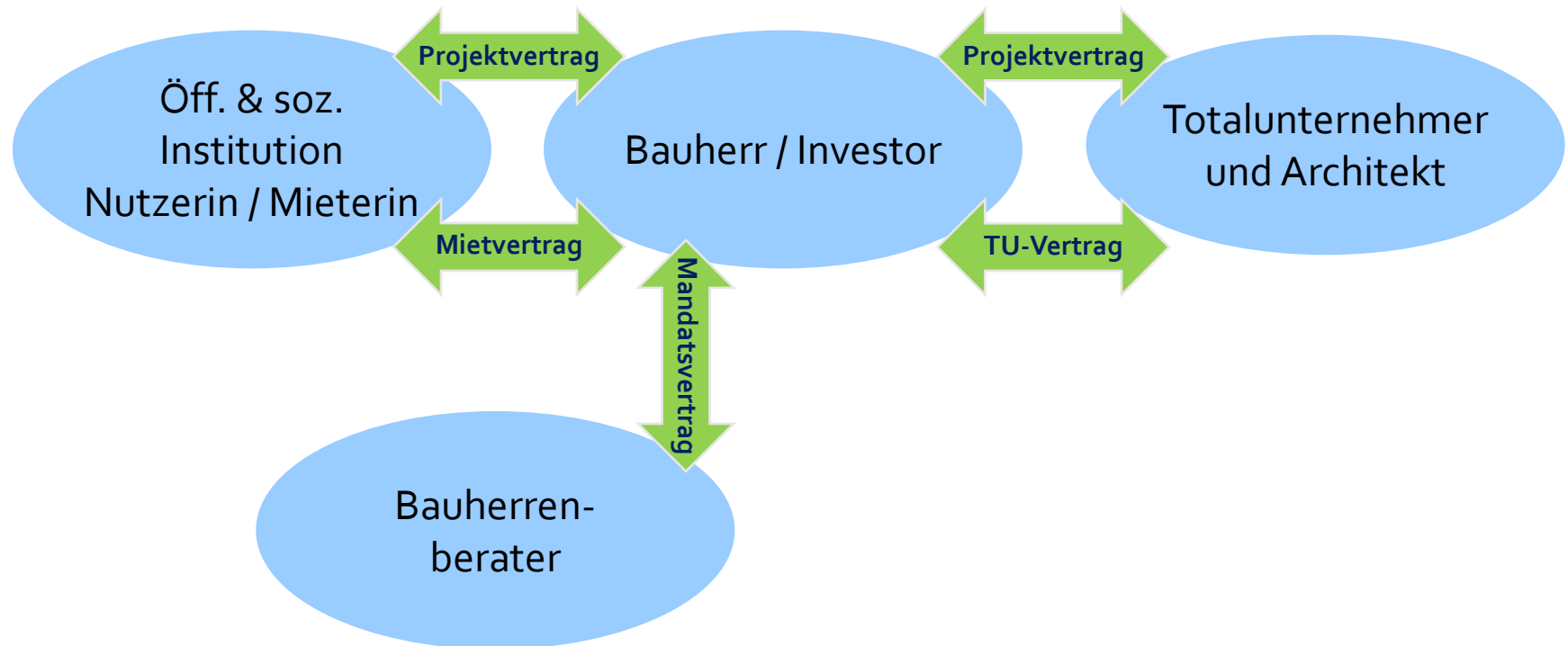
# Design-to-Cost bei Neubauprojekten

## Spannungsfeld von Raumbedarf und finanziellen Rahmenbedingungen



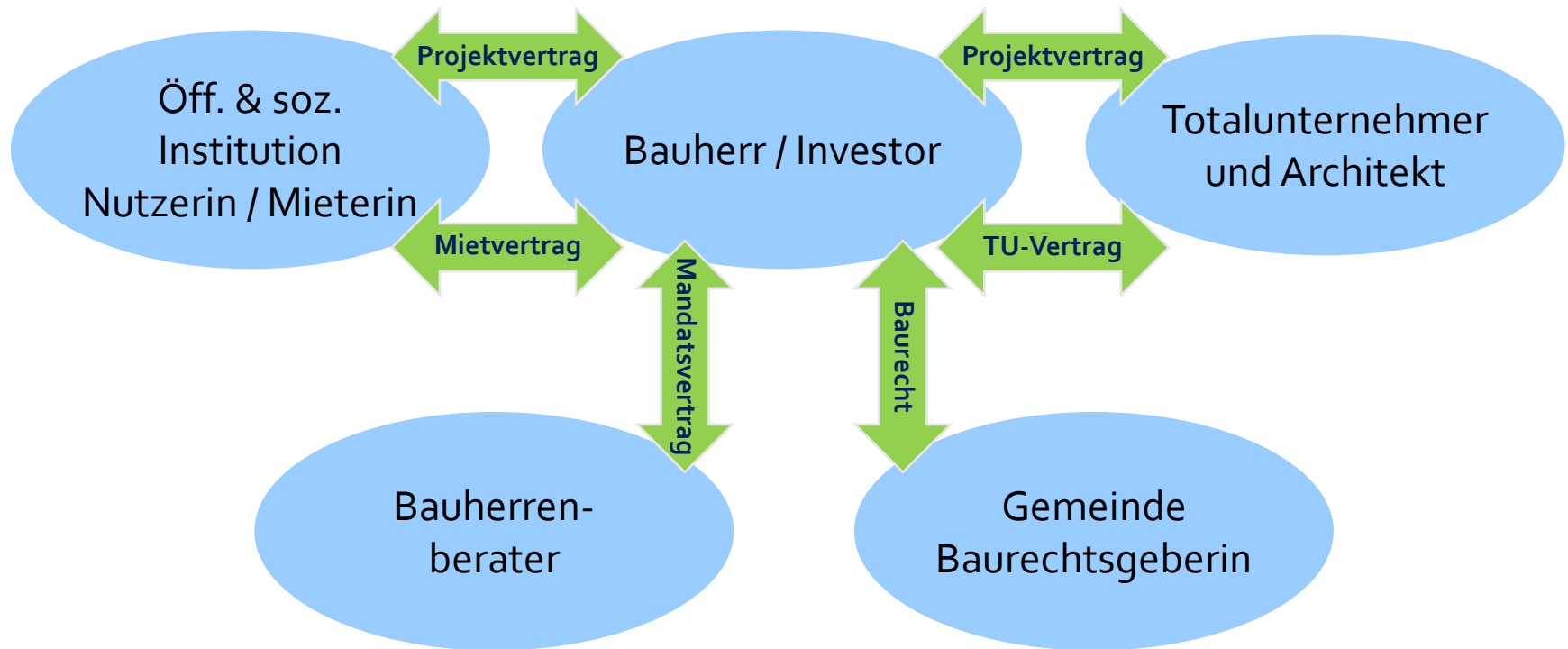
# Zusammenarbeitsmodell und Verträge

## Partner, Rollen und Verträge beim nutzerbegleiteten Bauen



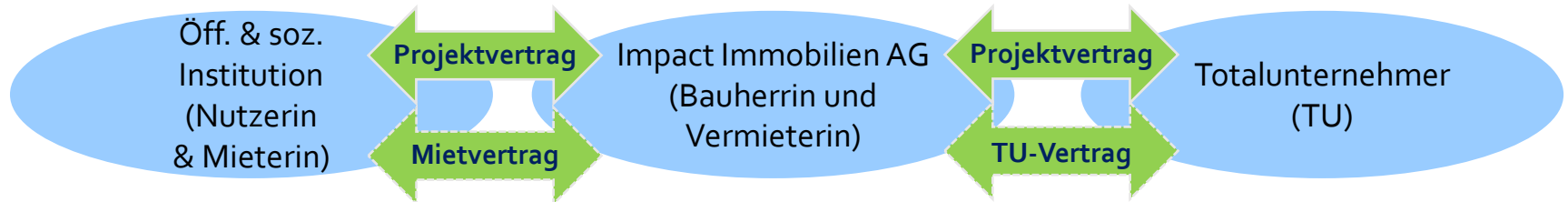
# Zusammenarbeitsmodell und Verträge im Baurecht

## Partner, Rollen und Verträge beim nutzerbegleiteten Bauen

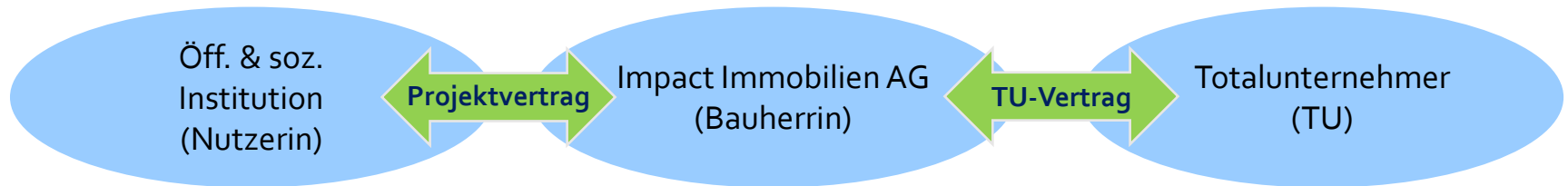


# Partnerschaftliche Zusammenarbeit in allen Phasen

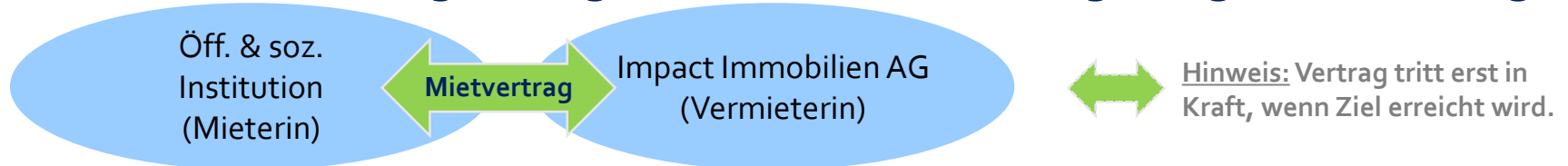
## 1. Phase: Machbarkeit: Ziel = Umsetzung Bedürfnisse zu Zielkosten



## 2. Phase: Detailplanung & Realisierung: fixer Werkpreis & Bezugstermin



## 3. Phase: Vermietung: Bezug wie vereinbart und langfristiger Mietvertrag



# Inhaltsverzeichnis

1. Bezahlbar bauen für Sozialinstitutionen
2. Design-to-Cost Entwicklung in Partnerschaft
- 3. Praxisbeispiele und Erfahrungen**
4. Informationen zur Impact Immobilien AG

# Beispiel Infrastrukturpauschale Kanton Bern

## Für Pflegeheime im Kanton Bern

- Pauschale von CHF 29.50 pro Tag und Bewohner
- inkl. Land CHF 2.00 pro Tag und Bewohner
- inkl. BKP 9 (Einrichtungen)
- Baukosten pro Heimplatz:  
BKP 1-8: 225'000.- / BewohnerIn  
BKP 1-9: 245'000.- / BewohnerIn
- Eigenkapital marginal verzinst
- Auslastung beachten!

### Berechnung der Investitionskosten für Pflegeheime im Kanton Bern

ab 1. Januar 2022

#### Abschreibungen - linear

Technische Lebensdauer gemäss SIA - mittlere Beanspruchung

|  |                            |                          |                       |  | Basis                                 | Stand April 2021            |
|--|----------------------------|--------------------------|-----------------------|--|---------------------------------------|-----------------------------|
|  |                            |                          |                       |  | 108.9                                 | 126.4                       |
| Hochbaupreisindex Espace Mittelland: 2                                     |                            |                          |                       |  |                                       |                             |
| Baukostenpreise (BKP) pro Sparte:  |                            |                          |                       |  | BKP 1-8: 194'400                      | 225'640                     |
|  |                            |                          |                       |  | BKP 9: 16'600                         | 19'268                      |
| Total pro Heimplatz:   |                            |                          |                       |  | 211'000                               | 244'907                     |
| Gruppen  | Lebensdauer in Jahren      | Anteil an Gesamtkosten   |                       | Abschreibungsatz                       | Abschreibung pro Tag in Fr.           | Abschreibung pro Tag in Fr. |
| Struktur, Rohbau, Gebäudehülle   | 50                         | 50%                      | von BKP 1-8           | 2%                                     | 5.33                                  | 6.18                        |
| Gebäudetechnische Installationen   | 40                         | 35%                      | von BKP 1-8           | 2.50%                                  | 4.66                                  | 5.41                        |
| Betriebseinrichtungen  | 20                         | 15%                      | von BKP 1-8           | 5.00%                                  | 3.99                                  | 4.64                        |
| <b>Total Immobilien</b>  |                            |                          |                       |  | <b>13.98</b>                          | <b>16.23</b>                |
| Mobilien   |                            |                          |                       |  |                                       |                             |
|  | 12                         |                          | von BKP 9             | 8.33%                                  | 3.79                                  | 4.40                        |
| <b>Total Abschreibungen pro Aufenthaltstag für 100% Auslastung:</b>        |                            |                          |                       |  | <b>17.77</b>                          | <b>20.63</b>                |
| <b>Total Abschreibungen für 95% Auslastung:</b>                            |                            |                          |                       |  | <b>18.71</b>                          | <b>21.71</b>                |
| Durchschnittlicher Abschreibungsatz bei 95% Auslastung                     |                            |                          |                       |  | 3.24%                                 | 3.24%                       |
| <b>Zinskosten für das investierte Kapital</b>                              |                            |                          |                       |  |                                       |                             |
| Berechnung vom halben investierten Kapital                                 |                            |                          |                       |  |                                       |                             |
|  | Total investiertes Kapital | 1/2 investiertes Kapital | Zinssatz <sup>1</sup> | Zinskosten pro Tag für 100% Auslastung | Zinskosten pro Tag für 95% Auslastung |                             |
| Basis:   | 211'000                    | 105'500                  | 3.30%                 | 9.54                                   | 10.04                                 |                             |
| Aktueller Stand:   | 244'907                    | 122'454                  | 1.25%                 | 4.19                                   |                                       | 4.41                        |
| Korrektur Zinskosten: Differenz zu Restwertmethode:                        |                            |                          |                       |  | 1.35                                  | 1.35                        |
| Zuschlag für Landkosten:   |                            |                          |                       |  | 2.00                                  | 2.00                        |
| <b>Total Abgeltung für Investitionskosten (Abschreibungen und Zinsen):</b> |                            |                          |                       |  | <b>32.10</b>                          | <b>29.48</b>                |
| Total Basis:   |                            |                          |                       |  | 32.00                                 |                             |
|  |                            |                          |                       |  | ab 1. Januar 2022                     | 29.50                       |

# Beispiel: Neubauprojekt Pflegehotel Sutz-Lattrigen

Die Geras Pflegehotel AG plante mit kpa Architekten (Bern & Freiburg) ein Pflegehotel mit 44 Pflegeheimplätzen, 16 Pflegestudios, 14 Pflegewohnungen ( 2½ und 3½ Zimmer) mit interner Spitex.

Der Neubau auf über 5'600 m<sup>2</sup> Land im Baurecht der Gemeinde Sutz-Lattrigen umfasst zudem ein öffentliches Restaurant, eine Bar & Lounge, grosszügige Gartenanlagen sowie eine Autoeinstellhalle mit 30 Plätzen.

- Die Betreiberin Geras Pflegehotel AG hat das Bauprojekt eingereicht und eine Investorin gesucht.
- Basierend auf den Baueingabeplänen wurden Offerten bei mehreren TUs eingeholt
- Sehr unterschiedliche TU-Angebote (u.a. Werkpreis, Kostentransparenz)  
-> Abweichung zur Kostenschätzung: +25% bis -10% auf Basis Baueingabepläne
- Optimierungsphase gemeinsam mit TU, Betreiberin und Investorin  
-> keine neue Baueingabe, gleiche Funktionalität, weitere Kosteneinsparungen

# Beispiel: Neubauprojekt Pflegehotel Sutz-Lattrigen

Design-to-Cost -> Optimierung von Funktionalität und Kosten

Visualisierung vorher



Visualisierung nach Optimierung





# Beispiel: Neubauprojekt Pflegehotel Sutz-Lattrigen

Design-to-Cost -> Umsetzung in die Realität



# Beispiel: Neubauprojekt Pflegehotel Sutz-Lattrigen

## Ergebnis der Optimierung und Zusammenarbeit mit Totalunternehmer

- Kosteneinsparungen durch Optimierungen  
-> TU-Werkpreis nach Optimierung = 86% der Kostenschätzung
- Baustart wie geplant (nur Planaustausch)
- Kostensicherheit dank Kostendach: Anlagekosten von rund CHF 19.25 Mio.
- Anlagekosten von weniger als CHF 260'000.- pro Pflegeplatz/Studio/Wohnung
- Zum Vergleich:  
-> Teuerste Offerte: ca. 340'000.- pro Zimmer/Wohnung  
-> Projekte von Institutionen nicht selten CHF 320'000 bis 420'000 pro Einheit
- Auswirkungen auf Mietaufwand: ca. CHF 300.- weniger Miete pro Monat & Einheit  
-> Dies ermöglicht erschwingliche Angebote, auch für EL-Bezüger  
-> Die Miete ist auch bei einer temporär tieferen Auslastung tragbar  
-> Über 10 Jahre entspricht dies Mieteinsparungen von rund CHF 2.7 Mio.

# Beispiel: Neubauprojekt Pflegehotel Sutz-Lattrigen

## Erfolgreiche partnerschaftliche Zusammenarbeit



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

Pascale Lavina



# Beispiel: SILBERGARTEN in Derendingen



## Design-to-Cost Vorgehen in Partnerschaft mit der Gemeinde

- Erschwingliche Wohnungen für selbstbestimmtes Leben im Alter
- Arztpraxis im Dorf behalten und Gewerbe stärken
- Partnerschaftliche Zusammenarbeit mit der Gemeinde
- «Bunter Blumenstrauss»: 23 2½ und 3½ Zi.-Wohnungen
- Dienstleistungen durch lokale Spitex - «können aber nicht müssen»
- Hindernisfrei und bezahlbar: [www.silbergarten.ch](http://www.silbergarten.ch)



# Beispiel: Ersatzneubau für Mobile Basel

# Mobile

## Ausgangslage und Rahmenbedingungen

- Sanierungsbedürftige Liegenschaft durch Fusion «geerbt»
- Kostenschätzungen Architekt: über CHF 7 Mio.
- Bedarf: 13 Studios (1½ Zi.) für Wohncoaching und 12 Einzelzimmer (je mit Nasszelle) für betreutes Wohnen von Menschen mit psychischen Einschränkungen
- Zielkosten von max. CHF 5.3 Mio. basierend auf Tarifen



# Beispiel: Ersatzneubau für Mobile Basel

# Mobile

## Berechnung für Vorgehen nach Design-to-Cost

| Beispiel Berechnungsmethodik Design-to-Cost                |  |        |               |                    |                   |                               |
|--|--|--------|---------------|--------------------|-------------------|-------------------------------|
| Baukosten / Investitionen                                  |  |        |               | <i>max. Kosten</i> | <i>Zielkosten</i> |                               |
| A) Investition durch Impact Immobilien AG                  |  |        |               | 5'300'000          | 5'100'000         |                               |
| B) Mögliche Beteiligung an Investitionen durch Institution |  |        |               |                    |                   |                               |
| <b>C) Total Baukosten / Investitionen</b>                  |  |        |               | <b>5'300'000</b>   | <b>5'100'000</b>  |                               |
| <b>Miete Institution</b>                                   |  |        |               |                    |                   |                               |
| Tarife, Auslastung und tragbare Miete                      |  | Plätze | Ansatz in CHF | Tage               | 100%              |                               |
| <b>D) Miete ohne Baurechtszins</b>                         |  | 25     | 28.00         | 365                | <b>255'500</b>    | <b>240'000</b> <b>230'000</b> |
| <b>E) Baurechtszins</b>                                    |  |        |               |                    |                   |                               |
| Sozialansatz, 80-100 Jahre, Heimfall                       |  |        |               | 15'000             | 15'000            |                               |
| <b>F) Miete inkl. Baurechtszins</b>                        |  |        |               | <b>255'000</b>     | <b>245'000</b>    |                               |

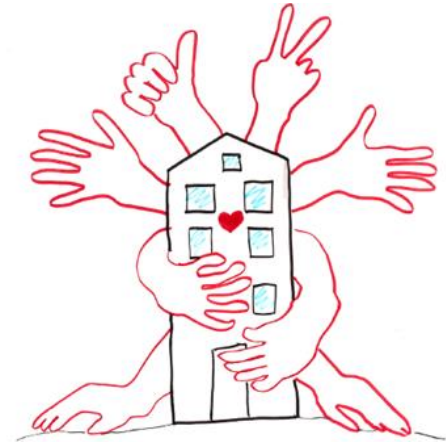
# Beispiel: Ersatzneubau für Mobile Basel

# Mobile

*«Unser neues Wohnhaus in den Ziegelhöfen für Menschen mit psychischen Schwierigkeiten soll ein stabiles Fundament haben. Es muss sozial, ideell und materiell gut abgestützt sein. Es soll ein Ort der Geborgenheit und Sicherheit sein und gleichzeitig freundlich, offen und einladend. Damit das gelingt, braucht es viele Hände und ein grosses Herz.»*

**Monika Plüss**

Sozialarbeiterin FH Verein Mobile Basel



# Vorteile der partnerschaftlichen Zusammenarbeit

## Schneller, günstiger, nachhaltig finanzierbar und partnerschaftlich

- ✓ Fokus auf Zielkosten resp. was sich die Institution langfristig als Miete leisten kann
- ✓ Tiefere Anlagekosten dank Design-to-Cost, Termin- und Qualitätsgarantie
- ✓ Je kleiner die effektiven Anlagekosten sind, umso tiefer ist die Miete
- ✓ Know-How und Kompetenz vom Architekten, Totalunternehmer und Investor
- ✓ Mitspracherecht der Institution: «Wir bauen nicht für uns, sondern für Euch»
- ✓ Hohe Qualität über ganzen Lebenszyklus dank lgf. gesicherter Instandsetzung
- ✓ Planung und Umsetzung sind deutlich schneller, zielorientierter und sicherer
- ✓ Institution hat freie Mittel für Investitionen, keine Verschuldung und kein Zinsrisiko
- ✓ Möglichkeit für Beteiligung an Investitionen, um die Miete zu reduzieren
- ✓ Land auch im Baurecht: keine Spekulation mit dem Land
- ✓ Vorkaufsrecht und optional späteres Kaufrecht: Flexibilität im Hinblick auf die zukünftige Nutzung und Finanzierung



# Unsere Mieter sind die besten Referenzen



«Innert weniger Wochen wurden wir uns mit der Impact Immobilien AG einig und stiegen gemeinsam in das Projekt ein.

Unglaublich, nach jahrelangem vergeblichem Ringen ein so rascher und nachhaltiger Erfolg.»

**Christa Marti**

ehemalige Direktorin Stiftung Aarhus



«Mit der Impact Immobilien AG können wir von grosser Erfahrung und Know-how profitieren und werden bei allen Entscheidungen als gleichwertige Partner einbezogen.»

**Daniel Aeberhard**

Geschäftsführer Stiftung Töpferhaus

# Erfahrung aus Sicht der Impact Immobilien AG

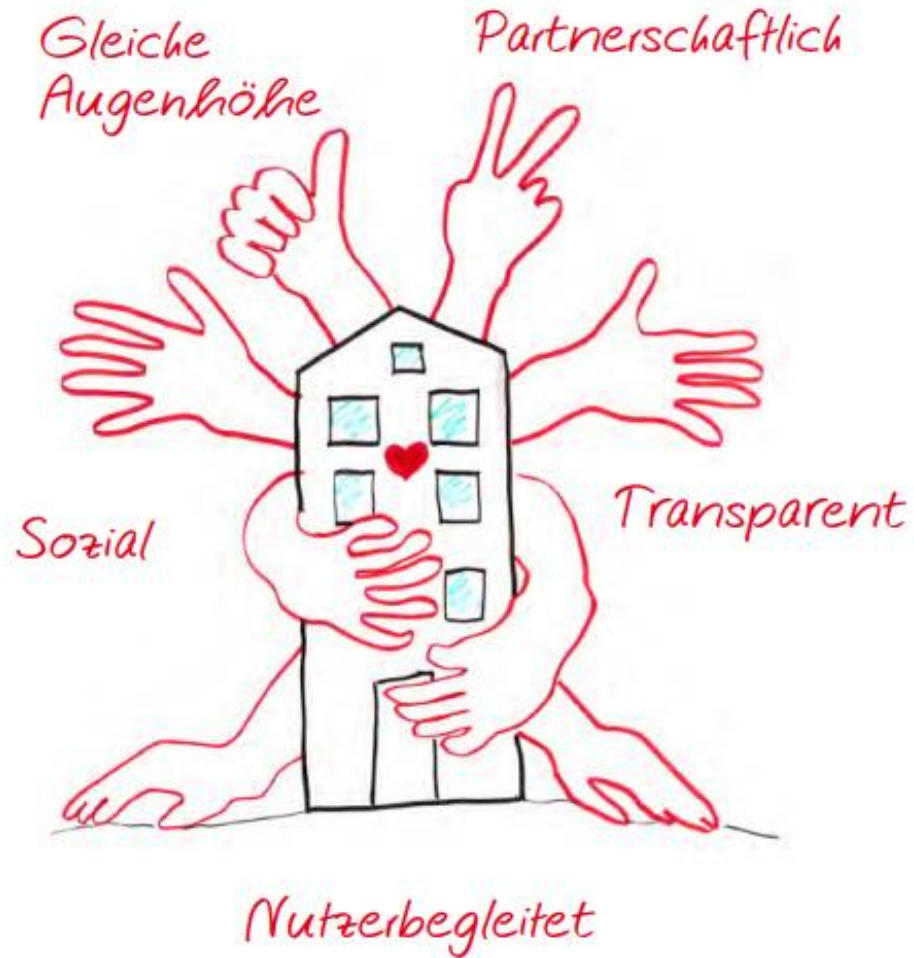
**Die Impact Immobilien AG schafft erschwinglichen Wohn-, Arbeits- und Lebensraum für sozial benachteiligte Menschen in der Schweiz.**

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



Daniel Kusio  
Geschäftsführer  
Impact Immobilien AG

# Fragen



# Inhaltsverzeichnis

1. Bezahlbar bauen für Sozialinstitutionen
2. Design-to-Cost Entwicklung in Partnerschaft
3. Praxisbeispiele und Erfahrungen
- 4. Informationen zur Impact Immobilien AG**

# IMPACT IMMOBILIEN

Das Ziel der Impact Immobilien AG ist, bezahlbaren Wohn-, Arbeits- und Lebensraum für sozial benachteiligte Menschen bereitzustellen.

Die Strategie der Impact Immobilien AG ist es, mit Immobilieninvestitionen einen sozialen Nutzen in der Schweiz zu schaffen.

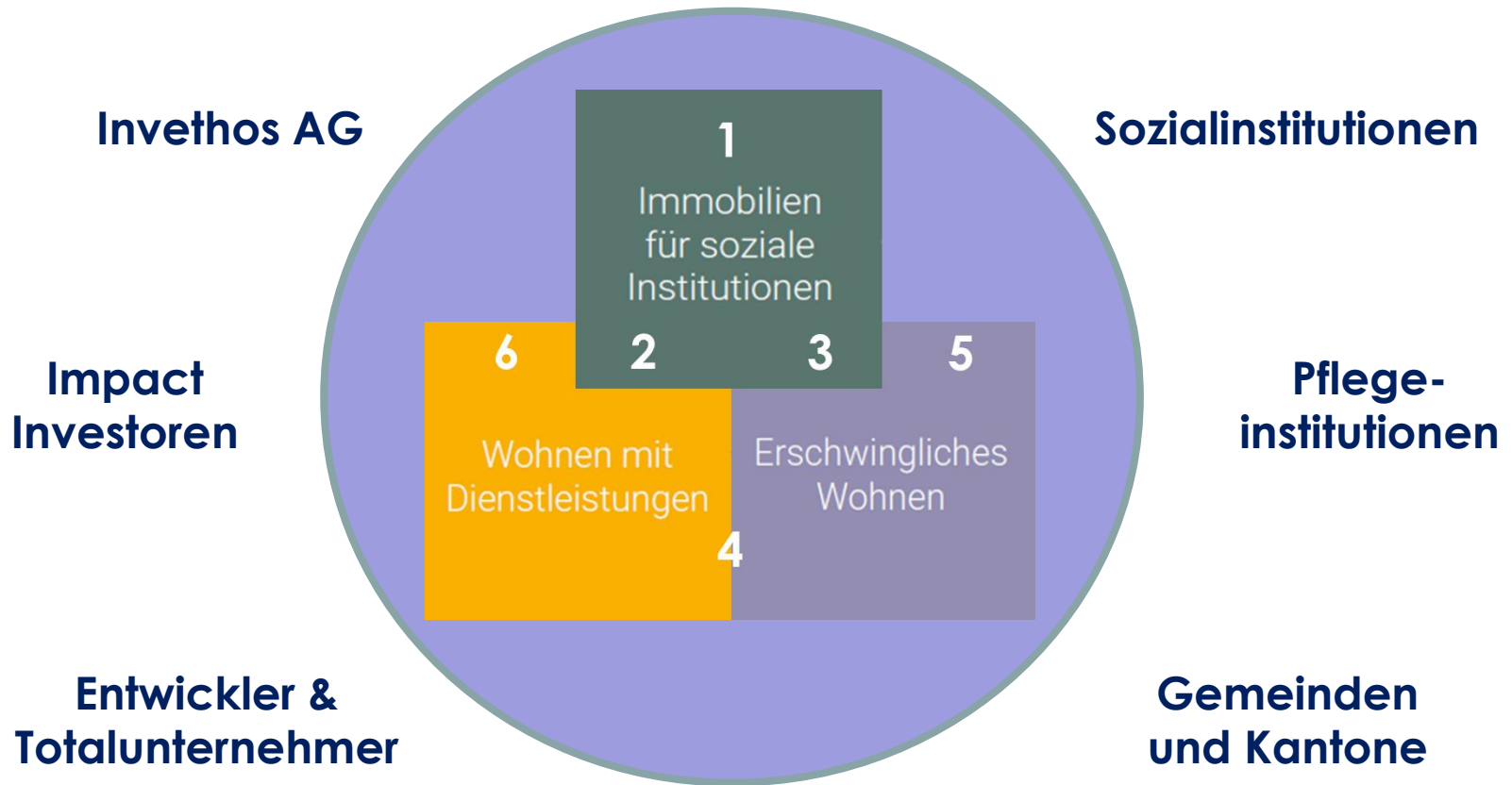
Investoren sind gemeinnützige Stiftungen und Private, die sich für soziale Anliegen und langfristig engagieren.

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

Die Idee und das Konzept stammen von der Invethos AG ([www.invethos.ch](http://www.invethos.ch)).

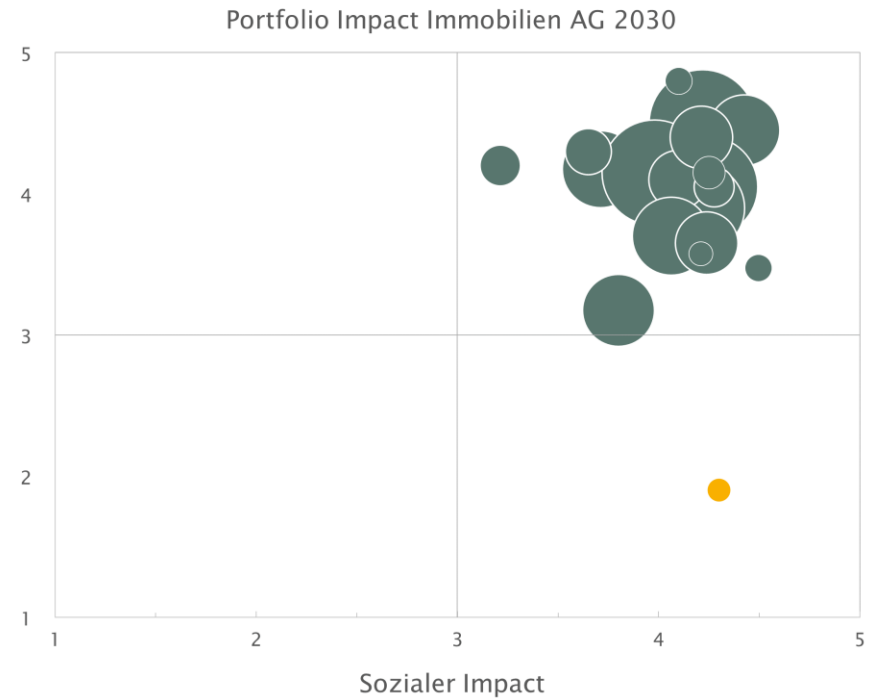
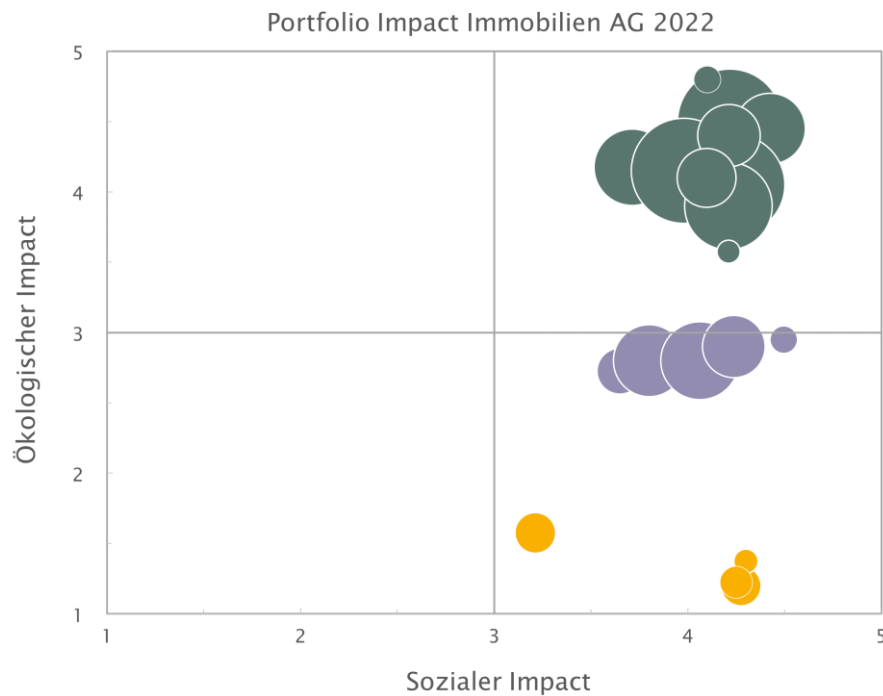
# Partnerschaftliche Zusammenarbeit auf Augenhöhe

Die Impact Immobilien AG versteht sich als Partner in einem Netzwerk mit sozialem Engagement.

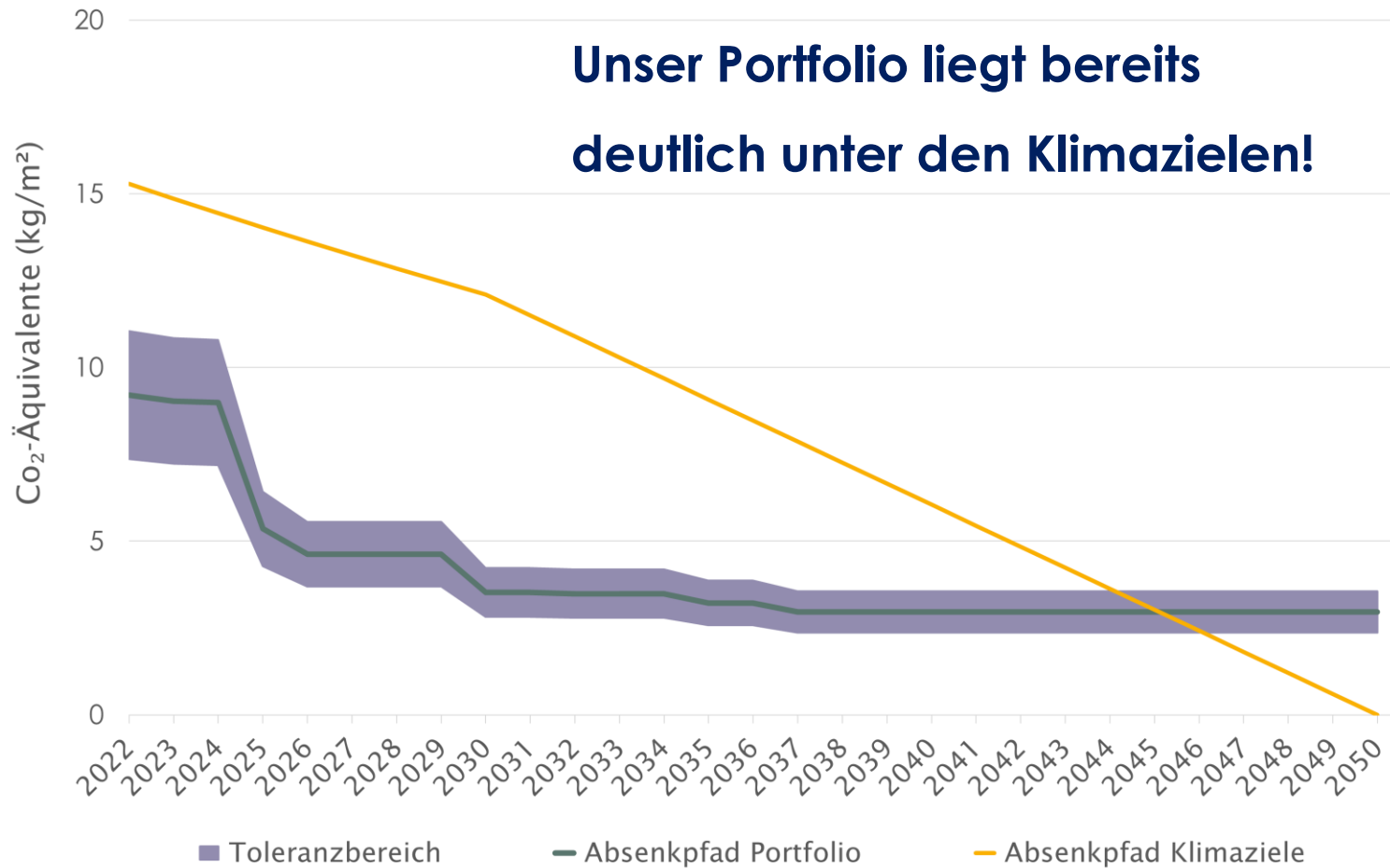


# Impact Immobilien Scoring<sup>©</sup>

## Sozialer und ökologischer Impact von Immobilien

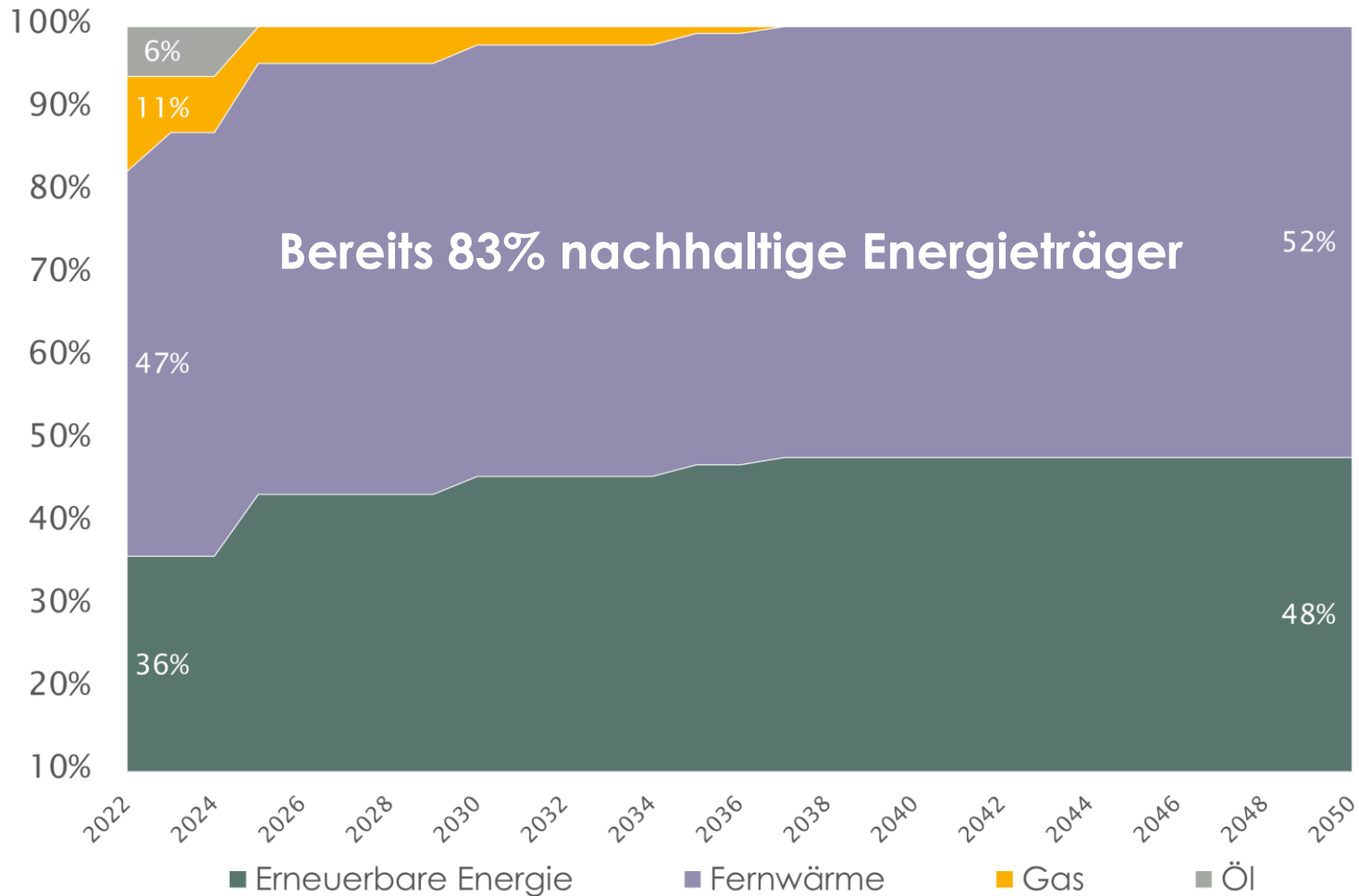


# CO<sub>2</sub>-Absenkpfad der Impact Immobilien AG





# Energieträger im Portfolio der Impact Immobilien AG



## Verwaltungsrat



**Marc Baumann**  
Präsident



**Lukas Stücklin**  
Vizepräsident



**Adrian Lehmann**  
Mitglied



**Andreas Hauswirth**  
Mitglied



**Rita Gisler**  
Mitglied

## Management



**Daniel Kusio**  
Geschäftsführer



**Susanne Widmer**  
Bewirtschaftung &  
Projekte



**Daniel Wüthrich**  
Projektleiter  
Entwicklung



**Olivia Scheibli**  
Marketing &  
Kommunikation



**Claudine Stalder**  
Administration &  
Finanzen

# Investitionsbeispiel: Neues Pflegehotel am Bielersee

Die Impact Immobilien AG hat in Sutz-Lattrigen ein neues Pflegehotel mit temporären und stationären Pflegeangeboten gebaut, welches ein möglichst selbstständiges und selbstbestimmtes Leben im Alter zu erschwinglichen Kosten ermöglicht.

**Anlagekosten:** CHF 19'250'000

**Fläche:** 5'647 m<sup>2</sup> Land  
im Baurecht

**Gebäude:**

Zwei ellipsenförmige Gebäude mit Pflegezimmern, Studios und Wohnungen, Restaurant und Bar, Autoeinstellhalle und Garten.

Neubau wurde im August 2019 fertiggestellt.



*«Die Zusammenarbeit im Projektteam war hervorragend. Dank dem grossartigen Einsatz aller Beteiligten konnten wir das Pflegehotel termingerecht beziehen und wie geplant mit dem Betrieb starten.»*

**Pascale Lavina**

Geschäftsführerin Geras Pflegehotel AG

# Investitionsbeispiel: Neubauprojekt SILBERGARTEN

Im Zentrum von Derendingen wurden zwei Wohnbauten mit 23 hindernisfreien und erschwinglichen 2.5 und 3.5 Zimmer Wohnungen realisiert. Zusätzlich befinden sich im Erdgeschoss die Gemeinschaftspraxis Silbergarten mit Spezialisierung auf Altersmedizin und ein Laden (Denner).

**Anlagekosten:** CHF 12'000'000  
**Fläche:** 3'195 m<sup>2</sup> Land

## **Gebäude:**

### Haus A:

EG: Gewerbe/Laden (Denner)

OG: 14 x 2.5 Zimmerwohnungen und  
2 x 3.5 Zimmerwohnungen

### Haus B:

EG: Arztpraxis

OG: 5 x 2.5 Zimmerwohnungen und  
2 x 3.5 Zimmerwohnungen

Neubau wurde im Juli 2021 fertiggestellt.



*«Ich habe die Impact Immobilien AG als innovativ und kompetent kennengelernt. Das geplante Projekt SILBERGARTEN steigert dank hindernisfreien Wohnungen, einer Arztpraxis und einem Detailhändler die Attraktivität unseres Dorfzentrums massiv.»*

**Kuno Tschumi**

Gemeindepräsident Derendingen

# Investitionsbeispiel: Neues Wohnheim mit Beschäftigungsräumen für die Stiftung Aarhus

Die Stiftung Aarhus betreibt eine Sonderschule mit Internatsangebot für Kinder sowie Wohn- und Beschäftigungsgruppen für erwachsene Menschen mit einer Körper- und Mehrfachbehinderung.

**Anlagekosten:** CHF 20'000'000

**Fläche:** 8'784 m<sup>2</sup> Land  
im Baurecht

## **Gebäude:**

Fünfstöckiges Wohngebäude und einstöckiger Beschäftigungstrakt mit 50 Bewohnerzimmern und neun Beschäftigungs- und Therapieräumen.

Neubau wurde im April 2020 fertiggestellt.



*«Innert weniger Wochen wurden wir uns mit der Impact Immobilien AG einig und stiegen gemeinsam in das Projekt ein. Unglaublich, nach jahrelangem vergeblichem Ringen ein so rascher und nachhaltiger Erfolg!»*

**Christa Marti**

Direktorin Stiftung Aarhus

# Investitionsbeispiel: Neue Heilpädagogische Schule und Internat

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

**Anlagekosten:** CHF 14'500'000

**Fläche:** 5'864 m<sup>2</sup> Land  
im Baurecht

## **Gebäude:**

Schule für neun Klassen mit Schulküche und Mehrzweckraum. Beratungsstelle für Autismus sowie Therapiebad. Internat für drei Wohngruppen.

Neubau wurde im Juli 2021 fertiggestellt.



*«Die lösungsorientierte Zusammenarbeit mit der Impact Immobilien AG bietet uns die Möglichkeit, schnell und kostengünstig eine unseren Bedürfnissen angepasste Infrastruktur zu bauen.»*

**Manuela Dalle Carbonare**  
Direktorin der Nathalie Stiftung

# Investitionsbeispiel: Betreutes Wohnen und Wohncoaching von 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 übernimmt.

Ersatzneubau nach Design-to-Cost Vorgehen mit sehr anspruchsvollen Zielkosten basierend auf Tarifen der Stadt Basel.



**Anlagekosten:** CHF 5'100'000  
**Fläche:** ca. 1'041 m<sup>2</sup> Land

**Gebäude:**  
Hauptgebäude mit neuem Anbau und grossem Garten, 16 Studios und 12 ½ Zimmerwohnungen, Speisesaal und Mehrzweckräume, moderne Gastroküche.

Der Neubau wurde im August 2021 bezogen.

*«Unser neues Wohnhaus in den Ziegelhöfen für Menschen mit psychischen Schwierigkeiten soll ein stabiles Fundament haben. Es muss sozial, ideell und materiell gut abgestützt sein. Es soll ein Ort der Geborgenheit und Sicherheit sein und gleichzeitig freundlich, offen und einladend. Damit das gelingt, braucht es viele Hände und ein grosses Herz.»*

**Monika Plüss**

Sozialarbeiterin FH Verein Mobile Basel

# Investitionsbeispiel: “Haus für Menschen” für die Stiftung Töpferhaus

Die Stiftung Töpferhaus in Aarau unterstützt Menschen mit einer psychischen Beeinträchtigung seit 1981. Die rund 180 Klientinnen und Klienten werden mit Arbeits- und Wohnangeboten und mit einer Tagesstätte in ihrer beruflichen und sozialen Integration begleitet: interdisziplinär und professionell, fokussiert auf Selbstverantwortung und Lebensqualität.

**Anlagekosten:** CHF 7'850'000

**Fläche:** 1'740 m<sup>2</sup> Land  
im Baurecht

## **Gebäude:**

Wohnstudios und Produktionsfläche für Menschen mit psychischen Einschränkungen.

Neubau wurde im Juni 2021 fertiggestellt.



*«Die professionelle und unkomplizierte Arbeitsweise der Impact Immobilien AG ist für das Töpferhaus ein grosser Gewinn. Grundlage für die gute Zusammenarbeit sind das soziale Engagement, die gleichen Werte und die gegenseitige Wertschätzung.»*



# Investitionsbeispiel: Neubau für die Stiftung Orte zum Leben

In der Stiftung Orte zum Leben in Oberentfelden 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.

**Anlagekosten:** CHF 5'100'000

**Fläche:** 1'725 m<sup>2</sup> Land  
im Baurecht

## **Gebäude:**

Sechs Wohngruppen für Menschen mit kognitiven Einschränkungen mit jeweils vier Wohneinheiten und drei Wohnstudios.

Neubau wurde im Juli 2022 bezogen.



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

**Martin Bhend**

Geschäftsführer Stiftung Orte zum Leben

# Investitionsbeispiel: Neubau Kindergarten für Stiftung Aarhus

Die Stiftung Aarhus führt eine Sonderschule mit Internatsangebot für Kinder und Jugendliche mit Körper- und Mehrfachbehinderung, sowie Wohn- und Beschäftigungsgruppen WBG's für erwachsene Menschen mit einer Körper- und Mehrfachbehinderung.

In nur 9 Monaten von Planung bis Bezug!

**Anlagekosten:** CHF 1'200'000  
**Fläche:** bestehendes Baurecht

**Gebäude:**  
Zusätzliche Räume für Kindergartenklassen im zweistöckigen Erweiterungsbau.

Neubau mit Bezug im Herbst 2021.



*«Was für ein Glücksfall, gleich neben dem Schulheim innert weniger Monate in bewährter Kooperation mit der Impact Immobilien AG und Renggli AG einen Erweiterungsbau zu realisieren!»*

# Investitionsbeispiel: Verein Wohnenbern – Wohnen im Murifeld

Wohnenbern bietet Menschen, die von Obdachlosigkeit betroffen oder bedroht sind, Wohnraum und professionelle Wohnbegleitung zum Erhalt und zur Wiederherstellung der Wohnfähigkeit an und unterstützt sie in ihrer aktiven Teilhabe und Inklusion in der Gesellschaft.

**Anlagekosten:** CHF 1'750'000  
**Fläche:** 267 m<sup>2</sup> Land

## **Gebäude:**

Das Mehrfamilienhaus mit 6 Studios und 1,5-Zimmerwohnungen sowie einer 3-Zimmerwohnung stammt aus dem Jahr 1911 und wurde 1976 umfassend renoviert und seither laufend unterhalten. Die Wohnungen und Räume eignen sich ideal für ein bezahlbares, begleitetes Wohnen.

Kauf: Februar 2022



*«Mit der Impact Immobilien AG hat Wohnenbern eine Partnerin gefunden, die sich sowohl für die Thematik der Obdachlosigkeit für Menschen mit psychischen und Suchterkrankungen, wie auch für die spezifischen Gegebenheiten des Sozialbereichs interessiert. Ich bin mir sicher, dass diese Kooperation ein vielversprechendes Zukunftsmodell ist.»*

# Investitionsbeispiel: In Planung – Stiftung Passaggio

Die Stiftung Passaggio kümmert sich um junge Menschen, die in der Auseinandersetzung mit sich und der heutigen Welt gefährdet sind.

**Anlagekosten:** ca. CHF 1'250'000  
**Fläche:** 537 m<sup>2</sup> Geschossfläche auf Land im Baurecht der Stiftung Passaggio

**Gebäude:**  
Ersatzneubau aus Holz mit drei Geschossen, welcher der Stiftung Passaggio dringend benötigte Schulräume, Atelierfläche, Büros und Sitzungszimmer in unmittelbarer Nähe zum Hauptstandort zur Verfügung stellt.

Geplanter Bezug Ende 2022.



*«Die Zusammenarbeit mit der Impact Immobilien AG ist für uns ein Glücksfall. Ich erlebe sie als partnerschaftlich, professionell und inspirierend. Gemeinsam haben wir eine ideale Lösung für unsere Raumbedürfnisse gefunden.»*

# Kontakt

Impact Immobilien AG  
Taubenstrasse 8  
Postfach  
3001 Bern

Daniel Kusio, Geschäftsführer  
Tel. 031 311 62 40  
Mob. 079 332 99 85  
Email [daniel.kusio@invethos.ch](mailto:daniel.kusio@invethos.ch)



**IMPACT IMMOBILIEN** 

