

IMPACT IMMOBILIEN AG

Immobilien mit sozialem Nutzen

www.impact-immobilien.ch

Zukünftige gesunde Finanzierung

Daniel Kusio, Geschäftsführer

fmpro Fachtagung 2019,
Track 3: Hospitality Management
Nottwil, 28. März 2019

Agenda

- **Impact Immobilien AG**
- **Herausforderungen und Rahmenbedingungen**
- **Finanzierung: selber bauen & finanzieren versus mieten**
- **Beispiel zu Design-to-Cost und partnerschaftlicher Zusammenarbeit**
- **Anhang: Zusatzinformationen zur Impact Immobilien AG**

IMPACT IMMOBILIEN AG



Wir kaufen Liegenschaften.

Wir sanieren und bauen um.

Wir bauen neu.

Wir vermieten langfristig.

Social Impact Investition in der Schweiz

Die Impact Immobilien AG schafft erschwinglichen Wohn- & Lebensraum für sozial schwächere Menschen in der Schweiz.

„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



„I fröie mi ufe Nöibou. Villicht cha i ou mau dert ga wohne. Das wär mega, wüu denn mini Fründe nöch wäre!“

Karin Leuenberger, Bewohnerin

„Dank der Zusammenarbeit der Heimleitung mit der Impact Immobilien AG habe ich ein neues Zuhause, in dem ich mich absolut sicher und wohl fühle.“

Bewohnerin betreutes Wohnen

Aktuelle Herausforderungen



Strategische Frage bei Immobilien: Kaufen oder Mieten?

Immobilien selber besitzen, kaufen oder bauen

Strategische Fragen:

Was sind die Vision und die Angebote der Sozialinstitution?

Müssen wir für die Umsetzung der Vision und Angebote Immobilien zwingend selber besitzen?

- Immobilien sind häufig historisch gewachsen, aber keine Kernkompetenz
- Unterhalt und azyklische Instandsetzung müssen finanziert werden können
- Immobilien binden Eigenkapital und Schulden bergen ein (hohes) Zinsrisiko
- Bei ausreichender Immobilienkompetenz, Profitabilität und Liquidität sinnvoll

Strategische Frage bei Immobilien: Kaufen oder Mieten?

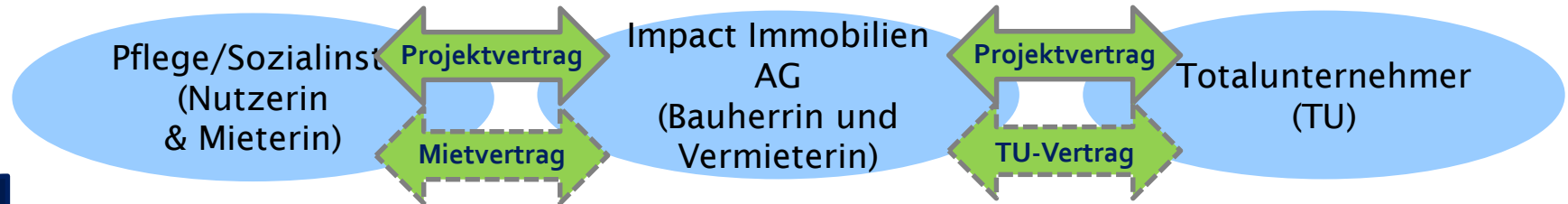
Immobilien langfristig mieten

Investor kauft bestehende Liegenschaften oder finanziert Sanierung und Neubau und vermietet langfristig an die Institution.

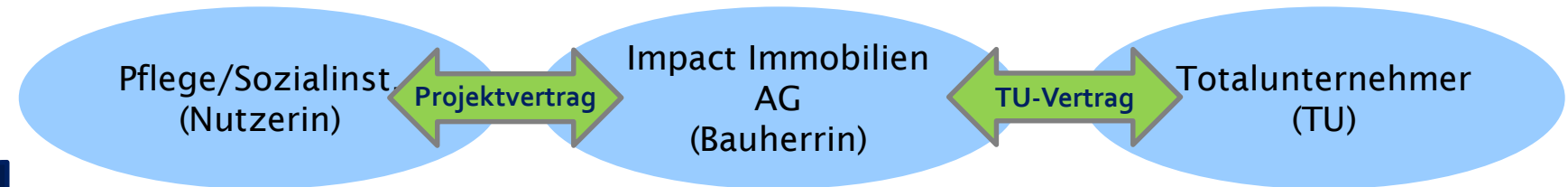
- Verkauf von bestehenden Liegenschaften verbessert Liquidität und Eigenmittel für strategische Kernaufgaben der Institution
- Investor sichert Finanzierung:
 - > planbare Miete, gesicherte Instandsetzung, keine Verschuldung & Zinsrisiken
 - > keine öffentlichen Submissionen, tiefere Kosten und schnelle Realisierung
- Investor bringt Immobilienkompetenz:
 - > hohe Funktionalität & Qualität, tiefere Kosten und verbindliche Termine
- Tiefere Miete durch Einbindung vorhandener Ressourcen der Institution
 - > z.B. Hauswart, technischer Dienst oder Beschäftigung/Ausbildung Nutzung
- Hohe Sicherheit und Flexibilität in einem sich rasch verändernden Umfeld

Zusammenarbeit mit Sozial- und Pflegeinstitutionen

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



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

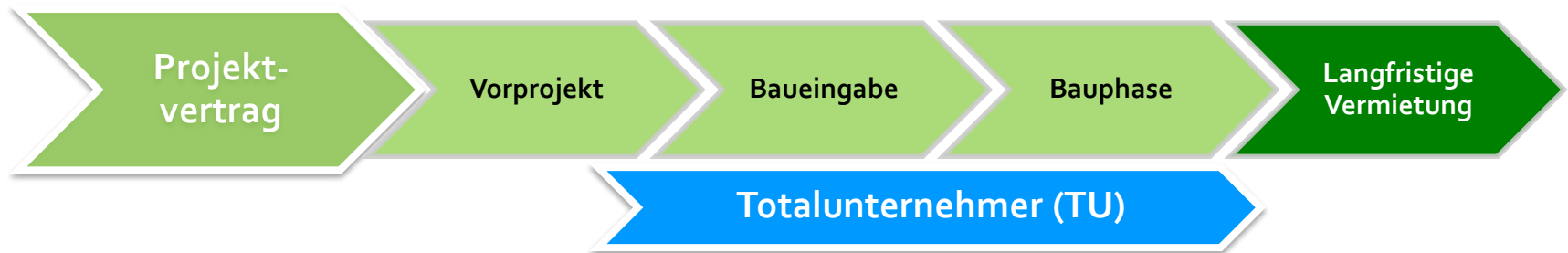


3. Phase: Vermietung: Bezug wie vereinbart und langfristiger Mietvertrag



Partnerschaftliche Zusammenarbeit mit Institutionen

Der Projektvertrag regelt die Zusammenarbeit für die Planung und Erstellung der gewünschten Immobilie sowie die langfristige Miete.



- Die Miete berechnet sich basierend auf den effektiven Anlagekosten
 - > TU-Kostendach gibt Sicherheit und offene Abrechnung schafft Transparenz
 - > Investitionsbeteiligungen der Institution sind möglich (BKP-3 / BKP-9)
- Kein Zielkonflikt zwischen Investitionen und Betriebskosten
- Mietvertrag mit Schnittstellenpapier regelt Unterhalt und Instandsetzung

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 m² Land im Baurecht der Gemeinde Sutz-Lattrigen umfasst zudem ein öffentliches Restaurant, eine Bar & Lounge, grosszügige Gartenanlagen sowie eine Autoeinstellhalle mit 30 Plätzen.

- Prüfung Businessplan der zukünftigen Betreiberin (Geras Pflegehotel AG):
-> Annahmen, Tragbarkeit Miete, Szenarien nach Auslastung/Personalkosten
- Basierend auf Baueingabeplänen wurden Offerten bei mehreren TUs eingeholt
- Sehr unterschiedliche TU-Angebote (u.a. Werkpreis, Kostentransparenz)
-> Abweichung von Kostenschätzung: -5% bis +25% auf Basis Baueingabepläne
- Optimierungsphase gemeinsam mit TU, Betreiberin und Investor
-> keine neue Baueingabe, gleiche Funktionalität, weitere Kosteneinsparungen

Beispiel: Neubauprojekt Pflegehotel Sutz-Lattrigen

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

Vorher



Nachher



Beispiel: Neubauprojekt Pflegehotel Sutz-Lattrigen

Ergebnis der Optimierung und partnerschaftlichen Zusammenarbeit

- Ziel: Kosteneinsparungen von nochmals -10% auf dem besten TU-Angebot
 - > Kostenschätzung bei Baueingabe = 100%
 - > TU-Offerten zwischen 95% und 125% vom KV
 - > TU-Werkpreis nach Optimierung = 86%
- Baustart wie geplant (nur Planaustausch)
- 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 350'000 bis 400'000 pro Einheit
- Auswirkungen auf Mietzins bei der Betreiberin und den Bewohnern:
 - > rund CHF 300.- weniger Miete pro Monat & Einheit für Bewohner ermöglicht erschwingliche Angebote für ältere Menschen mit wenig Vermögen / EL-Bezüger
 - > rund CHF 5.6 Mio. weniger Mietzins über 20 Jahre für Betreiberin

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

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
- ✓ Planung und Umsetzung sind deutlich schneller, zielorientierter und sicherer
- ✓ Mitspracherecht der Institution: «Wir bauen nicht für uns, sondern für Euch»
- ✓ Freie Mittel für Investitionen, keine Verschuldung und Zinsrisiken
- ✓ Hohe Qualität über ganzen Lebenszyklus dank lgf. gesicherter Instandsetzung
- ✓ Option für späteres Kaufrecht: Flexibilität im Hinblick auf die zukünftige Nutzung und Finanzierung
- ✓ Land auch im Baurecht: keine Spekulation mit dem Land

Kontakt

Impact Immobilien AG
Taubenstrasse 8
Postfach
3001 Bern

Daniel Kusio, Geschäftsführer
Telefon 031 311 62 40
Mobile 079 332 99 85
Email daniel.kusio@invethos.ch

IMPACT IMMOBILIEN AG 

Immobilien mit sozialem Nutzen



Geschäftsbericht 2017/18

IMPACT IMMOBILIEN AG

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).

Mehr Wohnraum für sozial schwächere Menschen

Ab 2015-16 in Bern:

Betreutes und begleitetes Wohnen und Inklusion / Asperger



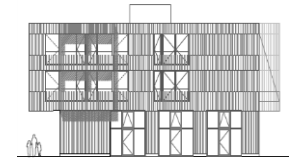
Zwei Neubauprojekte in Gümligen 2018-20:

Wohnen & Beschäftigung für Stiftung Aarhus Schule & Internat für Autisten Nathalie Stiftung



Neubau Suhr 2019-21:

Wohnen & Arbeiten Stiftung Töpferhaus



Ab 2019:

Laden Bistro Biel mit Inklusion



Immobilien für Soziale Institutionen

Seit Herbst 2014:

Wohnheim für Menschen mit Autismus, Mettleneggen/Wattenwil



Seit November 2015:

Ärztehaus für Stiftung Siloah, Gümligen b. Bern



Neubauprojekt 2019-20:

Ersatzneubau für betreutes und begleitetes Wohnen in Basel

An- und Ausbau 2013/14:

Gewerbegebäude saniert und erweitert für die Sozialfirma Doppelpunkt AG

Wohnen mit Dienstleistungen

Erschwingliche Mietwohnungen

Seit März 2014:

Verein Mobile Basel: Betreutes Wohnen und Wohncoaching, Basel (Gundeli-Quartier)



Neubauprojekt 2017-19:

Pflegehotel Sutz-Lattrigen (Bielersee) mit 74 Plätzen

Seit November 2013:

Intergeneratives Wohnen in Holziken

Seit September 2015:
Pflegewohngruppe Römerstein in Holziken

Verwaltungsrat und Geschäftsführung



Marc Baumann, Verwaltungsratspräsident

Rechtsanwalt und Notar Universität Bern, Certified Financial Planner, MBA in Finance und International Wealth Management der Universitäten Genf und Carnegie Mellon (USA). Mitgründer und Geschäftsführer Invethos AG, Mitglied in mehreren Verwaltungsräten und Stiftungen, u.a. im Bereich Alter und Pflege. Frühere Tätigkeiten u.a. Mitglied der Geschäftsleitung der Bank Armand von Ernst & Cie AG und Bank Julius Bär in Bern.



Lukas Stücklin, Vizepräsident

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



Adrian Lehmann, VR-Mitglied

Architekt HTL, VR-Mitglied Swiss Life Funds. Frühere Tätigkeiten: bis Ende Dez. 2013 Director Asset Management Credit Suisse Zürich und Produkt Manager CS Real Estate Fund LivingPlus, Produkt Manager CS Real Estate Fund Siat, Leiter Construction & Development Real Estate Asset Management Credit Suisse Zürich, Mitglied der Direktion Merkur Immobilien Bewirtschaftungs AG, Leiter Verkauf und Beratung Geilinger AG Winterthur, Bürochef und Projektleiter Architekturbüro Bednar & Albisetti Winterthur.



Andreas Hauswirth, VR-Mitglied

Dr. iur. Andreas Hauswirth ist Rechtsanwalt und Verwaltungsrat in verschiedenen Unternehmen, vorwiegend im Bereich Immobilien sowie bei der Franke 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, Mitglied der Konzernleitung und Head of Corporate Services Franke Holding AG, zuvor Assistent der Konzernleitung und Rechtskonsulent. Rechtskonsulent bei der OBT Treuhand AG in St.Gallen.



Daniel Kusio, Geschäftsführer

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