

# IMPACT IMMOBILIEN AG



Immobilien mit sozialem Nutzen



Geschäftsbericht 2017/18

# 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.

## Inhaltsverzeichnis

---

Unternehmensportrait .....	2
Inhaltsverzeichnis .....	2
Jahresbericht .....	3
Social Impact Bericht .....	4
Immobilien mit sozialem Nutzen .....	6
Neubauprojekt Pflegehotel in Sutz-Lattrigen am Bielersee .....	6
Neubauprojekt für die Stiftung Aarhus in Gümligen .....	12
Neubauprojekt für Mobile Basel In den Ziegelhöfen in Basel .....	13
Mobile Basel: Betreutes und begleitetes Wohnen in Basel .....	13
BeWoPlus Bern: Betreutes und begleitetes Wohnen in Bern .....	14
Stiftung Siloah: Ärztehaus in Gümligen bei Bern .....	14
Nathalie Stiftung: Wohnheim für Menschen mit Autismus in Wattenwil .....	15
Wohnen für Menschen mit Asperger im Breitenrain-Quartier in Bern .....	15
Pflegewohngruppe Römerstein: Pflege mit Herz in Holziken .....	16
Doppelpunkt AG: Betriebsgebäude für ein Sozialunternehmen .....	16
Unternehmensstrategie und Social Impact .....	17
Corporate Governance .....	18
Kapitalstruktur und Aktionariat .....	18
Revisionsstelle .....	18
Immobilienbewertung .....	18
Verwaltungsrat und Geschäftsführung .....	19
Kontakt .....	20

### Hinweis zur Titelseite:

Das Bild auf der Titelseite mit den beiden runden Aaresteinen symbolisiert die Inspiration des Architekten bei der Planung des neuen Pflegehotels in Sutz-Lattrigen, welches aus zwei miteinander verbundenen, ellipsenförmigen Gebäuden bestehen wird. Mehr über das innovative und erschwingliche Wohn- & Pflegeangebot für ältere Menschen und die beiden Initiantinnen Frau Pascale Lavina und Frau Franziska Rutschi erfahren Sie ab Seite 6.

# Jahresbericht

---

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir sind sehr zufrieden, dass wir im Geschäftsjahr 2017/18 wichtige Meilensteine wie geplant erreicht haben und damit unsere Strategie, mit Immobilieninvestitionen in der Schweiz einen sozialen Nutzen zu schaffen, weiterhin erfolgreich umsetzen können.

## Wichtige Meilensteine erreicht

Zum einen erhielten wir im Dezember 2017 die rechtskräftige Baubewilligung für das neue Wohnhaus mit angegliedertem Beschäftigungstrakt für 50 erwachsene Menschen mit einer Körper- und Mehrfachbehinderung, welches wir in Gümligen für die Stiftung Aarhus in Zusammenarbeit mit der Firma Renggli Holzbau realisieren. Zum anderen konnten wir Ende Januar 2018 planmäßig mit der Firma Halter als Totalunternehmer mit dem Bau des neuen Pflegehotels in Sutz-Lattrigen am Bielersee beginnen. Das Pflegehotel verfügt über total 74 altersgerechte Wohnungen, Studios und Pflegeplätze und bietet erschwingliche und auf die individuellen Bedürfnisse von älteren und pflegebedürftigen Menschen abgestimmte Angebote. Wir empfehlen Ihnen, das Interview mit den beiden Initiantinnen der Geras Pflegehotel AG ab Seite 6 zu lesen, in dem sie mehr über flexible Pflege- und Wohnangebote und ein würdevolles, selbstbestimmtes Leben im Alter erfahren.

## Neues Projekt in den Ziegelhöfen mit Mobile Basel für ein betreutes und begleitetes Wohnen

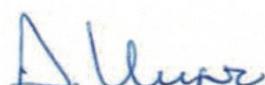
Ganz besonders freut uns, dass wir mit unserem langjährigen Partner und Mieter Mobile Basel ein weiteres Projekt realisieren können. Im November 2017 unterzeichneten wir einen Projektvertrag, um in den Ziegelhöfen in Basel einen Ersatzneubau für ein betreutes und begleitetes Wohnen für Menschen mit psychischen Herausforderungen zu realisieren (siehe Seite 13). Die Zusammenarbeit im Projektteam mit den zukünftigen Nutzerinnen, dem Architekten und dem Totalunternehmer war sehr zielorientiert und richtete sich von Beginn an konsequent nach den Bedürfnissen und den Raumforderungen der Bewohnenden einerseits und nach den regulierten Tarifen und damit nach den für Mobile Basel nachhaltig tragbaren Mietkosten andererseits. Dieser partnerschaftliche Design-to-Cost Ansatz führte in Kürze zu einem Neubaukonzept, welches alle Bedürfnisse der zukünftigen Nutzerin erfüllt und gleichzeitig bezahlbar ist. Bereits im Mai 2018 wurde das entsprechende Baugesuch eingereicht.

## Investition mit sozialem Nutzen in der Schweiz – Fokus auf Erschwinglichkeit

Damit die Impact Immobilien AG die aktuell geplanten Investitionen von rund CHF 45 Mio. finanzieren kann, wurde im November 2017 eine weitere Kapitalerhöhung über CHF 11.6 Mio. durchgeführt. Wir danken an dieser Stelle allen bestehenden und neuen Aktionärinnen und Aktionären bestens für die wertvolle Unterstützung und das langfristige und soziale Engagement. Mit einer Eigenkapitalquote von 70% per 30. Juni 2018 und einem neuen Rahmenkredit über CHF 50 Mio. sind die finanziellen Voraussetzungen gegeben, um weiter gezielt in Immobilien mit sozialem Nutzen zu investieren. Wir werden uns dabei auf Immobilien für Sozialinstitutionen fokussieren und versuchen, zukünftige Neubauprojekte auf die steigende Nachfrage nach erschwinglichem Wohn- und Lebensraum, Inklusion und selbstbestimmter Lebensgestaltung auszurichten. Das Thema Erschwinglichkeit gewinnt nicht nur beim Wohnen immer mehr an Bedeutung, sondern ist auch für soziale und öffentliche Institutionen angesichts des zunehmenden Kostendrucks relevant. Der Design-to-Cost Ansatz und die partnerschaftliche Zusammenarbeit bereits in frühen Projektphasen sehen wir dabei als Vorteil für alle Beteiligten.



Marc Baumann  
Präsident des Verwaltungsrates



Daniel Kusio  
Geschäftsführer

# Immobilien mit sozialem Nutzen

## Neubauprojekt Pflegehotel in Sutz-Lattrigen am Bielersee

In Sutz-Lattrigen entsteht ein neues Pflegehotel mit temporären und stationären Pflegeangeboten, die ein möglichst selbstständiges und selbstbestimmtes Leben im Alter zu erschwinglichen Kosten ermöglichen. Geplant sind 44 Pflegeheimplätze in 3 Wohngruppen, 16 Pflegestudios für Akut- und Übergangspflege oder Pflegeferien, 14 Pflegewohnungen mit interner Spitex sowie ein öffentliches Café & Restaurant. Das Konzept mit einem vielseitigen Angebot entspricht den individuellen Wohn- und Pflegebedürfnissen von älteren Menschen und wird auch für sozial schwächere Menschen bezahlbar sein. Die Gemeinde Sutz-Lattrigen stellt das für den Neubau benötigte Land im Baurecht zur Verfügung und setzt damit ihr Altersleitbild gezielt um.

*„Das Pflegekonzept verbindet temporäre und stationäre Pflege für ältere Menschen und bietet den individuellen Bedürfnissen angepasste Lösungen an, die auch mit Ergänzungsleistungen finanziert werden.“*

Pascale Lavina, Geschäftsführerin  
Geras Pflegehotel AG

Die Geras Pflegehotel AG - mit Frau Pascale Lavina als Geschäftsführerin und federführende Initiantin und Franziska Rutschi als Partnerin und Leiterin der Pflege - plant die Eröffnung im Sommer 2019. Die Impact Immobilien AG und die Geras Pflegehotel AG haben einen langfristigen Mietvertrag abgeschlossen. Als Investorin übernimmt die Impact Immobilien AG die Finanzierung und beteiligt sich aktiv bei der Projektumsetzung. Die Gesamtverantwortung für die termingerechte Realisierung hat die Firma Halter AG als Totalunternehmer übernommen.

### Eckdaten Pflegehotel Sutz-Lattrigen am Bielersee

Nutzung:	Wohnen im Alter mit Service
Fläche:	5'647 m <sup>2</sup> Land im Baurecht der Gemeinde Sutz-Lattrigen (80 Jahre + 10 Jahre Option)
Gebäude:	Zwei ellipsenförmige Gebäude mit Einstellhalle und Garten
	44 bewilligte Pflegeheimplätze in 3 Wohngruppen (inkl. Menschen mit Demenz)
	16 Pflegestudios für Akut- und Übergangspflege oder Pflegeferien
	14 Pflegewohnungen mit interner Spitex
	Öffentliches Café, Bar und Restaurant (85 Plätze innen und 52 auf der Terrasse)
	Aussenparkplätze und Einstellhalle (total 40 Plätze)
	Gartenanlage mit Spazierweg und diversen Sitzmöglichkeiten
Mieterin:	Geras Pflegehotel AG, Münchenbuchsee ( <a href="http://www.geras-pflegehotel.ch">www.geras-pflegehotel.ch</a> )
Projektvertrag:	Unterzeichnung am 12. April 2017
Mietvertrag:	Langfristig ab Sommer 2019 für 20 Jahre + 10 Jahre Verlängerung
Architekt:	kpa architekten Bern AG
TU-Partner:	Halter AG
Baubewilligung:	August 2017
Bezug:	Sommer 2019



Die Visualisierung zeigt die beiden ellipsenförmigen Gebäude des Pflegehotels mit einem öffentlichen Restaurant und einer Bar mit Lounge.

# Interview mit den Initiantinnen des neuen Pflegehotels

## Pascale Lavina, Geschäftsführerin und Gründerin

In Wabern bei Bern aufgewachsen, als viertes Kind von sechs Kindern. Nach Abschluss des Gymnasiums in Köniz, Besuch und Abschluss der Hotelfachschule Glion-sur-Montreux, anschliessend Besuch und Abschluss der Hochschule St. Gallen mit Schwerpunkt fach Revision und Treuhand. Berufliche Erfahrungen bei Ernst & Young in Bern und im Finanz- und Rechnungswesen der heutigen CSL Behring, SRG und SBB. Mit 47 Jahren Ausbildung und Abschluss als Bachelor Pflege an der Berner Fachhochschule und berufliche Erfahrung in Pflegeheimen und in der Privatklinik Linde in Biel. Von 2012 bis 2018 Geschäftsführerin der Senevita Wydenpark in Studen.



Bauen ist Teamwork: Emmanuel Page (kpa architekten Bern AG), Pascale Lavina und Franziska Rutschi (Geras Pflegehotel AG), Daniel Kusio (Impact Immobilien AG), Heinz Schmutz (Halter).

## Franziska Rutschi, Leiterin Pflege und Mitinhaberin

In Biel aufgewachsen, Mutter eines 14-jährigen Sohnes und aktuell in der Region Murten wohnhaft. Über 30 Jahre Berufserfahrung in der Pflege in unterschiedlichen Funktionen, davon 25 Jahre in der Akutpflege und 5 Jahre in der Langzeitpflege. Ausbildungen: dipl. Pflegefachfrau Hf, Höfa 1, Palliativpflege B2 als Zusatzausbildungen in der Pflege, dipl. Erwachsenenbildnerin HF sowie diverse Managementausbildungen. Seit 2013 Leiterin der Pflege im Senevita Wydenpark in Studen.

## Wie kam es zur Idee für ein neues Pflegehotel?

*Pascale Lavina:* Wir waren vier Pflegefachfrauen, die im gleichen Akutspital arbeiteten und feststellten, wie schwierig es war, für pflegebedürftige, selbstbestimmte Betagte eine Anschlusslösung für die Zeit nach einem Spitalaufenthalt zu finden. Niemand will freiwillig in ein Pflegeheim. Die Hoffnung, wieder nach Hause oder in die eigene Wohnung zurückkehren zu können, ist eminent wichtig für eine gute Lebensqualität. Daher haben wir uns ein neues Modell ausgedacht, das sich von einem klassischen Pflegeheim klar unterscheidet und flexible Lösungen ermöglicht, besonders auch für sozial schwächere Menschen mit Anspruch auf Ergänzungsleistungen.

*Franziska Rutschi:* An meiner früheren Arbeitsstelle habe ich mit Pascale Lavina zusammen gearbeitet. Als sie mir von ihrem Projekt erzählt hat, war ich sofort begeistert von der Idee.

## Was unterscheidet Ihr Pflegehotel von einem gewöhnlichen Alters- und Pflegeheim?

*Pascale Lavina:* Der Name ist für uns Programm. Wir setzen alles daran, dass wir eine Hotelatmosphäre vermitteln können. In den Pflegewohnungen sollen sich die Bewohnenden wie Gäste in einem Apparthotel fühlen. Unser öffentliches Restaurant und unsere Bar sollen eine Begegnungszone sein, die den Austausch mit den Menschen aus dem Dorf und der Region ermöglicht. Unsere Erfahrung zeigt, dass sich Bewohner in vielen Alters- & Pflegeheimen oft abgeschoben und eher als „Insassen“, denn als Gäste fühlen.

*Franziska Rutschi:* Ein wichtiger Unterschied ist zudem, dass wir ein Brückenangebot zwischen der Akut- und Langzeitpflege offerieren. Die Bewohner bekommen mehr Zeit, sich nach einem gesundheitlichen Ereignis zu stabilisieren, um möglichst wieder nach Hause oder in eine andere Institution einzutreten.

## Welches sind die Bedürfnisse und besonderen Herausforderungen von älteren Menschen?

*Franziska Rutschi:* Der Alterungsprozess verläuft nicht kontinuierlich, sondern in Etappen. Die älteren Menschen müssen sich mit neuen oder verstärkten gesundheitlichen Einschränkungen auseinandersetzen. Der eigene Tod und wie man sterben möchte, wird dabei immer wichtiger. Die meisten Menschen möchten zu Hause alt werden und nicht in einem Pflegeheim. Wir müssen also älteren Menschen ein würdiges Zuhause bieten, das ihnen ein möglichst selbstbestimmtes Leben ermöglicht.

## **Können Sie uns etwas genauer beschreiben, was Sie mit Selbstbestimmung meinen?**

*Franziska Rutschi:* Die Bewohnenden können bei uns im Rahmen ihrer kognitiven Möglichkeiten entscheiden, welche Pflegeangebote sie wollen und wie sie ihre Aktivitäten bei uns gestalten. Zu entscheiden, was man will, betrachten wir als wichtiges Menschenrecht. Auch demente Menschen können situativ immer noch Entscheidungen treffen.

*„Die meisten Menschen möchten zu Hause alt werden und nicht in einem Pflegeheim. Wir müssen älteren Menschen ein würdiges Zuhause bieten, das ihnen ein möglichst selbstbestimmtes Leben ermöglicht.“*

Franziska Rutschi  
Leiterin Pflege und Mitinhaberin

*Pascale Lavina:* Wir wollen die Konsum- und Beschäftigungsgewohnheiten unserer Bewohnenden respektieren und haben nicht den Anspruch, diese im letzten Lebensabschnitt von uns aus ändern zu wollen. Bewohnende können bei uns die Tages- und Nachtstruktur leben, die sie auch zu Hause gewohnt sind. Wer also erst um 11:00 Uhr aufstehen will oder lieber am Abend statt am Mittag seine Hauptmahlzeit einnehmen möchte, soll dies weiterhin tun können. Wir werden uns auch einsetzen, dass umsetzbare Patientenverfügungen erstellt und die Interessen unserer Bewohnenden gegenüber Ärzten und Angehörigen vertreten werden.

## **Wie lässt sich eine solche Selbstbestimmung für die Bewohnenden in Ihrem Betrieb umsetzen?**

*Pascale Lavina:* Wir werden organisatorisch klar zwischen den Bereichen Hotellerie und Pflege unterscheiden. Die Hotellerie funktioniert dienstleistungsorientiert, d.h. sie geht auf die Wünsche der Bewohnenden ein: Sie bestimmen, was sie essen möchten, welche Dienstleistungen sie beziehen wollen. Die Pflege hingegen hat den Auftrag, die bestehenden Ressourcen der Bewohnenden zu aktivieren, und wird sie motivieren, diese auch zu nutzen. Unsere Mitarbeitenden werden die Gewohnheiten der Bewohnenden respektieren, indem sie mit ihnen Termine zur Unterstützung vereinbaren und diese professionell erbringen.

*Franziska Rutschi:* Unsere Mitarbeitenden müssen zu den Bewohnenden eine professionelle Vertrauensbeziehung aufbauen. Nur so erfahren sie deren Bedürfnisse und Lebenseinstellungen. So können sie die pflegerische Unterstützung planen und die Bewohnenden in Entscheidungsprozessen beraten und begleiten. Konkret heißt dies: Es sind die Bewohnenden, die ihren Tagesablauf und Alltag mitgestalten und nicht die betrieblichen Abläufe. Unsere Mitarbeitenden müssen im Pflegehotel eine hohe Flexibilität in der Organisation der täglichen Arbeit erbringen.

## **Welche Rolle spielen die Angehörigen und wie sehen Sie die Zusammenarbeit mit ihnen?**

*Franziska Rutschi:* Sie spielen eine zentrale Rolle. Ein Eintritt in eine Pflegeinstitution ist für die Angehörigen oft geprägt durch Verunsicherung, Angst und Schuldgefühle. Wir müssen die Angehörigen in diesem Prozess unterstützen, begleiten, die gegenseitigen Erwartungen klären und eine Beziehung aufbauen.

*Pascale Lavina:* Die Angehörigen kennen unsere Bewohnenden oft weit besser als wir und leben in einer engen symbiotischen Beziehung. Einerseits können wir vieles von den Angehörigen erfahren, das uns hilft, die Bedürfnisse unserer Bewohnenden besser zu verstehen und den Alltag für sie angenehm zu gestalten. Andererseits braucht es viel Fingerspitzengefühl, um mit all den Emotionen der Angehörigen umzugehen und sie bei der Bewältigung von Schuldgefühlen und Verlustängsten zu unterstützen. Wir nehmen i.d.R. nicht nur einen Bewohnenden, sondern meistens auch sein ganzes persönliches System auf.

## **Wie werden die Wohn- und Betreuungsangebote für ältere Menschen im Pflegehotel aussehen und wie unterscheiden sie sich von gängigen Angeboten?**

*Pascale Lavina:* Unser Konzept umfasst drei unterschiedliche, auf die individuellen Bedürfnisse und die finanziellen Möglichkeiten der Bewohnenden angepasste Angebote, die sich gegenseitig ergänzen. Zum einen bieten wir klassische Pflegeheimplätze in 44 Einzelzimmern mit eigener Nasszelle und Zugang zu einem Garten- oder Terrassensitzplatz an. Die Pflege wird sich aber von gängigen Pflegeheimen insofern unterscheiden, als wir vermehrt geriatrisch qualifiziertes Pflegepersonal einsetzen werden, das die Konzepte der Palliativ Care, der Demenzbetreuung und der nicht-direktiven Betreuung kennen und umsetzen kann. Daneben wird es 18 unterschiedlich grosse Pflegewohnungen geben: vier Studios, zehn 2½- und vier 3½-Zimmerwohnungen. Wer dies wünscht, wird bis ans Lebensende in der Pflegewohnung durch die hausinterne Spitex gepflegt, wenn es aus Sicherheits- und wirtschaftlichen Aspekten vertretbar ist.

Weiter werden 12 Hotelzimmer zur Verfügung stehen, die gleich ausgestattet sind wie die Einzelzimmer im Pflegeheimbereich. Diese Hotelzimmer können als Ferienzimmer für Angehörige oder mit Hilfe der internen Spitex für Pflegeferien oder als Akut- und Übergangspflege nach einem Spitalaufenthalt genutzt werden. Dieses Angebot unterscheidet sich hauptsächlich von anderen gängigen Wohnangeboten und schafft in seiner Kombination ein „fluides“ Angebot.

**Ein wesentlicher Bestandteil des Pflegehotels wird auch das öffentliche Restaurant und die Bar mit einer Lounge sein. Warum ist der Restaurantbetrieb wichtig für Sie?**

*Pascale Lavina:* Das Restaurant und der Barbetrieb sind die Begegnungszonen zwischen den Bewohnenden und dem sozialen Umfeld. Die Teilhabe am gesellschaftlichen Leben unterstützt die Sinnfindung im Alter und vermittelt das Gefühl, dabei statt abgeschoben zu sein. Restaurant und Bar sollen unseren Bewohnenden das Gefühl vermitteln, Kunde und nicht nur Hilfeempfänger zu sein.

*„Die Teilhabe am gesellschaftlichen Leben unterstützt die Sinnfindung im Alter und vermittelt das Gefühl „dabei“ statt „abgeschoben“ zu sein.“*

Pascale Lavina

**Sie haben beide zusammen schon einmal erfolgreich einen Pflegebetrieb neu aufgebaut. Welche Herausforderungen erwarten Sie in den ersten Jahren in Sutz-Lattrigen?**

*Pascale Lavina:* Die wesentlichen Herausforderungen werden sein, ein neues Gebäude mit neuen Einrichtungen in Betrieb zu nehmen und Menschen zu einer funktionierenden Gemeinschaft zusammenzubringen. Wir werden um die 70 Mitarbeitende haben, die sich rund 40 Vollzeitstellen teilen werden. Jeder muss seiner Funktion entsprechend seine Rolle im Team finden. Wir werden bei Vollbelegung 74 Bewohnende pflegen und betreuen. Wie in einer Familie werden wir die Erfüllung der verschiedenen Bedürfnisse gemeinsam aushandeln müssen, so dass sich niemand vernachlässigt oder ausgegrenzt fühlt.



Das neue Pflegehotel mit Gartenzugang

**Die Qualifikation der Mitarbeitenden ist entscheidend für die Qualität der Pflege und Betreuung. Gleichzeitig sind gute Fachkräfte sehr gesucht. Wie werden Sie diese Herausforderung meistern?**

*Franziska Rutschi:* Indem wir einen klaren Skill-Grade-Mix umsetzen. Das bedeutet, dass wir unsere Fachkräfte nach ihren fachlichen Kompetenzen einsetzen und nicht jeder das gleiche macht, ungeachtet seiner Fähigkeiten. Wir sind bereits stark in der Ausbildung von Fachkräften involviert und werden im Betrieb selber auch neue Fachkräfte ausbilden. Auch setzen wir die heutigen von der Branche geforderten neuen Konzepte in Sterbebegleitung, in der Demenzbetreuung und in der Vermeidung unnötiger freiheitseinschränkenden Massnahmen um und fördern aktiv die in der Branche hochgehaltene ethische Grundhaltung von professionellen Pflegefachkräften. Damit finden Pflegende im beruflichen Alltag auch die von ihnen gesuchte Sinnhaftigkeit und ihren Berufsstolz. Wir gewinnen gutes Personal nicht, indem wir überdurchschnittliche Saläre zahlen, sondern indem wir Identifikation mit professionellem Verhalten und ethischen Grundwerten vermitteln. Selbstverständlich bieten wir auch Teilzeitpensen an und Arbeitsmodelle, welche auf die Bedürfnisse von Gesundheitsfachpersonen älterer Mitarbeiter nach der Pensionierung oder solcher mit Kindern ausgerichtet sind (u.a. fixer Arbeitstag pro Woche).

**Welche Anforderungen stellen Sie an die neuen Mitarbeitenden im Pflegehotel und welche Anforderungen haben die Mitarbeitenden an Sie als Führungskräfte und Arbeitgeberin?**

*Pascale Lavina:* Zuverlässigkeit und Professionalität sind unsere Hauptanforderungen an unsere Mitarbeitenden und an uns als Führungskräfte und Arbeitgeberin. Zuverlässigkeit ist die Grundlage für Vertrauen. Wir machen keine Versprechen, die wir nicht auch auf Dauer halten können. Professionalität heißt rollenkonformes Verhalten und im Rahmen seiner Fähigkeiten zu handeln. Das bedeutet zum Beispiel Empathie zu haben für die Mitmenschen, also Mitgefühl, ohne jedoch mitzuleiden. Denn nicht wir sind die Leidenden. Unsere Aufgabe besteht darin, Sicherheit und Zuversicht zu vermitteln.

*„Die Mitarbeitenden müssen die ihrem Berufsprofil entsprechenden Anforderungen erfüllen. Aber sie brauchen auch sehr viel Wertschätzung und Anerkennung von ihren Vorgesetzten.“*

Franziska Rutschi

*Franziska Rutschi:* Ich erwarte die Bereitschaft der Mitarbeitenden, sich auf eine professionelle Beziehung zu unseren Bewohnenden einzulassen, das eigene Verhalten zu reflektieren und daraus zu lernen, um sich persönlich zu entwickeln. Als Führungskraft unterstütze und begleite ich sie in diesem Prozess. Ein Zitat von Peter F. Drucker ist mir sehr wichtig: „Zweck und Ziel der Organisation ist es, die Stärken der Menschen produktiv zu machen und ihre Schwächen unwesentlich“. Selbstverständlich müssen die Mitarbeitenden die ihrem Berufsprofil entsprechenden Anforderungen erfüllen. Aber sie brauchen auch viel Wertschätzung und Anerkennung von ihren Vorgesetzten. Sie erwarten klare Rahmenbedingungen, Transparenz bei Entscheidungen, faire Arbeitsbedingungen und gute Weiterbildungsmöglichkeiten.

**Welches sind Ihre Bedürfnisse in Bezug auf die Architektur und die Immobilien als Infrastruktur für den Betrieb des neuen Pflegehotels?**

*Pascale Lavina:* Die Architektur soll die Hotelatmosphäre vermitteln und auch unsere Professionalität unterstreichen. Sie soll Begegnungen in gemeinschaftlichen Räumen ermöglichen, aber zugleich auch Rückzugsmöglichkeiten in einen sehr intimen und privaten Bereich erlauben. Dabei sind selbstverständlich die besonderen Bedürfnisse älterer Menschen zu berücksichtigen, wie schwellenlose Übergänge und angenehme Raumtemperaturen. Damit es insbesondere auch im Sommer nicht zu heiß wird, können wir dank der modernen und ökologisch nachhaltigen Erdsondenheizung mit Umkehrfunktion die Luft bei Bedarf kühlen, so dass sich unsere Bewohnenden wohler fühlen. Bei der Planung des neuen Pflegehotels war uns aber auch wichtig, dass wir für unsere Mitarbeitenden ein effizientes Arbeiten in überschaubaren Einheiten ermöglichen und gleichzeitig immer die Investitionskosten im Auge haben, denn wir wollen, dass unsere Angebote auch für Menschen ohne grosse finanzielle Ressourcen erschwinglich sind.

**Wie kam es zur Zusammenarbeit mit der Impact Immobilien AG?**

*Pascale Lavina:* Wir haben nach einem Investor Ausschau gehalten, der unsere Branche und unsere Region kennt und uns als Partner auf Augenhöhe akzeptiert. Es war gar nicht so einfach, einen Investor zu finden, der unsere Geschäftsidee versteht und unsere Professionalität anerkennt. Dank der tatkräftigen Unterstützung unseres Architekten gelang es, die Impact Immobilien AG für eine Zusammenarbeit zu gewinnen.

## Wie erlebt Ihr die Zusammenarbeit mit der Impact Immobilien AG bisher?

*Pascale Lavina:* Die Zusammenarbeit erleben wir als sehr konstruktiv und gewinnbringend. Wir können das Netzwerk der Investorin in der Branche der sozialen Institutionen nutzen und von ihren Erfahrungen im Bereich Immobilien und Neubau profitieren. Des weiteren hat ein Investor wie die Impact Immobilien AG, die sehr solide finanziert ist und noch anderweitig in Bauvorhaben investiert, viel mehr Gewicht bei Verhandlungen mit Bauunternehmen als wir als Startup-Firma.

*Franziska Rutsch:* Es ist toll, dass wir unsere Anliegen einbringen können und ernstgenommen werden. Wir können aktiv mitwirken, unser Fachwissen und unsere bisherigen Erfahrungen werden berücksichtigt und fließen bei der Ausgestaltung des Neubaus ein. Dies ist für uns sehr motivierend und nimmt uns auch in die Pflicht, Verantwortung für die entstehenden Gebäude zu übernehmen.

## Wie sieht die Zusammenarbeit mit dem Totalunternehmer aus und welche Erfahrungen haben Sie bisher gemacht?

*Pascale Lavina:* Die Halter AG hat uns geholfen, den ganzen Bau zu optimieren und die Fachkonzepte zu präzisieren. Der Bau von ovalen Gebäuden ist nicht alltäglich und ist für alle Beteiligten eine zusätzliche Herausforderung. Zudem erfordert das geplante flexible Angebot die Erfüllung von Auflagen vieler verschiedener Behörden und Fachgremien. All diese Anforderungen unter einen Hut zu bringen ist eine außerordentliche Leistung, die die Mitarbeitenden des Totalunternehmers bisher sehr erfolgreich meistern. Trotz all diesen Herausforderungen ist die gemeinsame Zusammenarbeit immer ziel- und ergebnisorientiert.

**Das Projekt läuft derzeit nach Plan. Nach dem Rohbau wird ab Herbst 2018 mit dem Innenausbau begonnen. Der Bezug ist auf Sommer 2019 vorgesehen. Welche Herausforderungen sind bis zum Betriebsstart noch zu meistern?**

*Pascale Lavina:* Wir freuen uns riesig auf die Eröffnung im Sommer 2019. Zuvor müssen wir aber all unsere Betriebsmittel beschaffen und unsere Betriebsabläufe definieren und vorbereiten. Das umfasst z.B. die Bereitstellung von Pensions- und Pflegeverträgen, Allgemeinen Geschäftsbedingungen, Informationsmaterial für zukünftige Bewohnende und ihre Angehörigen, Hard- und Software, Mobilfunk und Verbrauchsmaterialien, bis hin zu Personalreglementen und Pflegekonzepten sowie verschiedenste behördliche Bewilligungen. Dies können wir nur meistern, wenn es uns gelingt, ein funktionierendes Mitarbeiterteam zur richtigen Zeit zusammenzuschweißen.

*„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



Drohnenaufnahme im Juni 2018 vom Rohbau des Pfleghotels in Sutz-Lattrigen am Bielersee

# IMPACT IMMOBILIEN AG

Immobilien mit sozialem Nutzen



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

## Kontakt

### Impact Immobilien AG

Taubenstrasse 8  
Postfach  
3001 Bern

Daniel Kusio, Geschäftsführer  
[daniel.kusio@invethos.ch](mailto:daniel.kusio@invethos.ch)  
Tel. 031 311 62 40