Datum: 28.02.2014

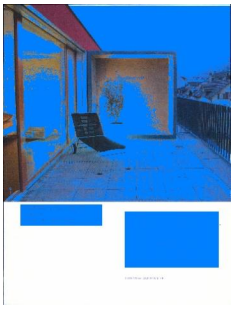
bona LIFESTYLE
DAS MAGAZIN FÜR FORTGESCHRITTENE

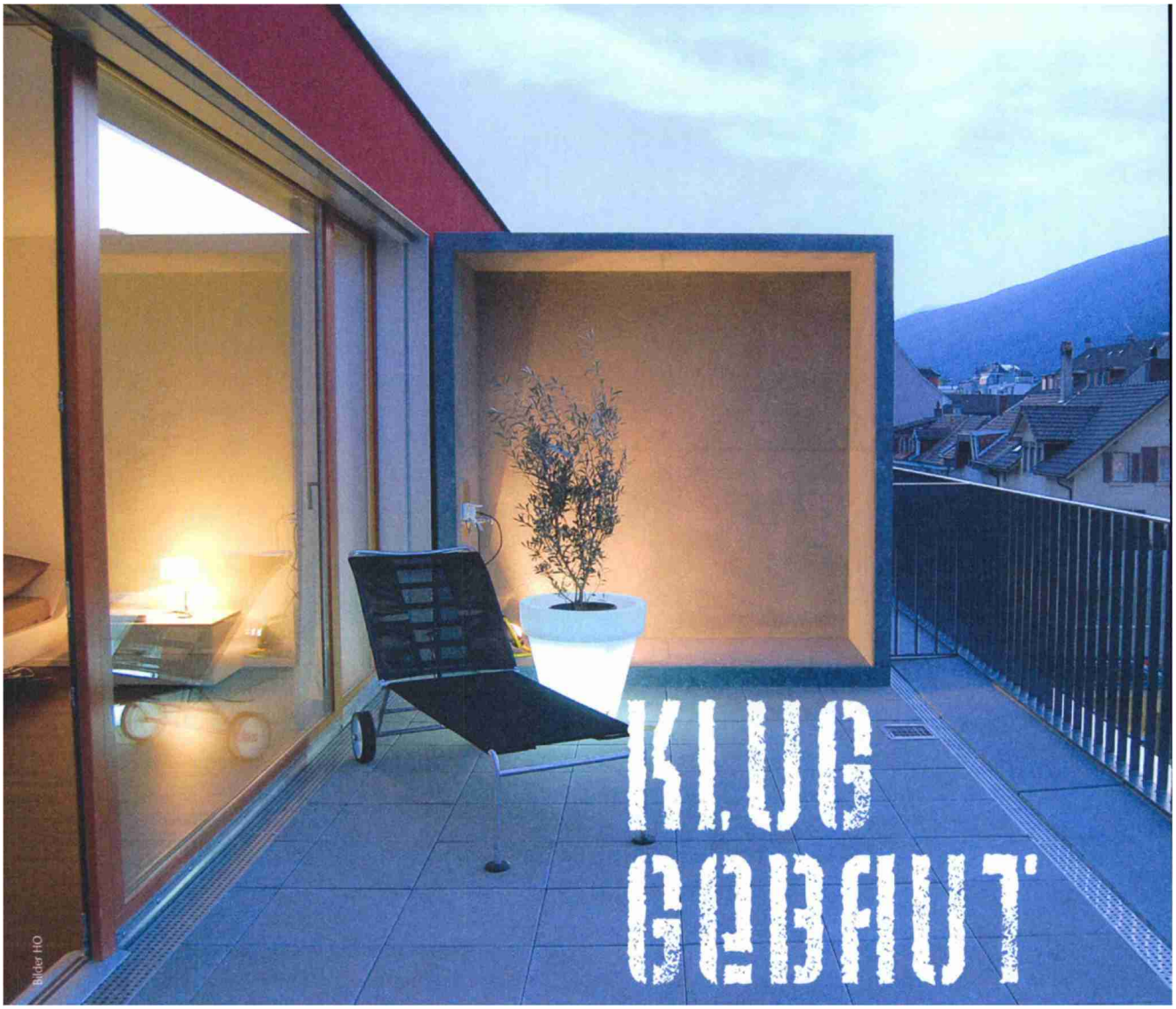
Luxe Oblige Media
4571 Lüterkofen

www.bonalifestyle.ch

Medienart: Print
Medientyp: Spezial- und Hobbyzeitschriften
Auflage: 20'000
Erscheinungsweise: 4x jährlich

Themen-Nr.: 818.006
Abo-Nr.: 1088641
Seite: 16
Fläche: 339'495 mm²





So baut bonainvest: Die Immobiliengesellschaft investiert an zentralen Lagen und vernetzt die Objekte mit eigenen Dienstleistungen.

Ivo Bracher hat keine Angst vor dem Zusammenbruch des Schweizer Immobilienmarktes. Die von ihm präsidierte bonainvest werde mit Wohnüberbauungen weiter wachsen.

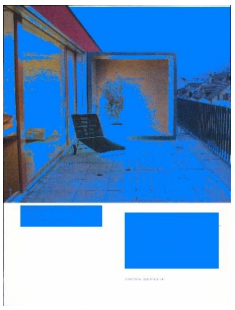
Datum: 28.02.2014

bona LIFESTYLE
DAS MAGAZIN FÜR FORTGESCHRITTENE

Luxe Oblige Media
4571 Lüterkofen

www.bonalifestyle.ch

Medienart: Print
Medientyp: Spezial- und Hobbyzeitschriften
Auflage: 20'000
Erscheinungsweise: 4x jährlich



Themen-Nr.: 818.006
Abo-Nr.: 1088641
Seite: 16
Fläche: 339'495 mm²

bonaLifestyle Verschiedene Experten, unter anderem von der Schweizerischen Nationalbank oder von der UBS, warnen vor einer Immobilienblase. Teilen Sie diese Sicht?

Ivo Bracher In gewissen Regionen sind klare Überhitzungstendenzen zu beobachten. Aber selbst dort gibt es Standorte, an welchen sinnvolle Investitionen noch möglich sind…

… was heisst sinnvoll?

Wir halten uns stets an unsere Strategie: Wir investieren an zentralen Lagen und vernetzen die Objekte mit unseren Dienstleistungen. Wir schauen uns auch in sogenannten Blasengebieten Grundstücke an, die unseren Kriterien entsprechen, und manchmal werden wir auch fündig, obwohl wir nicht bereit sind, überrissene Preise zu bezahlen. Wir haben zum Beispiel in Kilchberg am Zürichsee zwei und in Horgen ein Grundstück gekauft.

Aber Kilchberg ist doch alles andere als billig.

Wir sind überzeugt, dass wir die Grundstücke zu korrekten Bedingungen erworben haben. Wir machen immer eine Rückrechnung. Wir fragen uns also: Wie sieht unser Konzept für das zu erstellende Objekt aus, zu welchem Preis können wir es verkaufen oder vermieten? Dann rechnen wir rückwärts: Was darf das Grundstück kosten?

Der Immobilienmarkt wird von zwei, drei wichtigen Trends bestimmt. Erstens: Die soziodemografische Entwicklung. Das heisst, der Anteil der über 65-Jährigen an der Wohnbevölkerung wird immer grösser. Zweitens: Der Trend zur Singularisierung, also die wachsende Zahl von Einpersonenhaushalten.

… und drittens …

… drittens die Verteuerung und Verknappung der Energie. Wenn Sie – wie wir mit dem Konzept bonacasa – auf diese Trends die richtigen Antworten haben, dann können Sie selbst an eher teu-

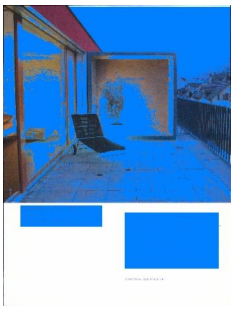
Datum: 28.02.2014

bona LIFESTYLE
DAS MAGAZIN FÜR FORTGESCHRITTENE

Luxe Oblige Media
4571 Lüterkofen

www.bonalifestyle.ch

Medienart: Print
Medientyp: Spezial- und Hobbyzeitschriften
Auflage: 20'000
Erscheinungsweise: 4x jährlich



Themen-Nr.: 818.006
Abo-Nr.: 1088641
Seite: 16
Fläche: 339'495 mm²

reren Lagen sinnvoll investieren. Mit unseren Lösungen in den Bereichen Baustandard, Sicherheit und Dienstleistungen bieten wir einen Mehrwert. Dieses Konzept führt zudem dazu, dass wir

«Wir investieren an zentralen Lagen»

IVO BRACHER
BONAINVEST

ab und zu von einer Gemeinde ein Grundstück zu einem etwas faireren Preis kaufen können, weil sich die Gemeinde sagt: «Das, was bonacasa macht, hilft uns auch.»

Aber wäre es nicht trotzdem lukrativer, in preisgünstigeren Gemeinden zu investieren?

Gute Bauqualität – wie Isolation, Barrierefreiheit, Komfort – kostet überall etwa gleich viel. Die Kostendifferenz ergibt sich immer aus den Kosten für das Land. Wenn wir jetzt einen Standort im Jura mit Kilchberg vergleichen, dann sind die Ertragszahlen in Kilchberg markant besser. Fürs Bauen geben wir aber an beiden Orten praktisch gleich viel aus. Das heisst, wir können den Landpreis gut mit dem Mehrerlös kompensieren.

Gibt es Regionen, die sich für Investments besonders aufdrängen?

Wie gesagt, die wichtigste Frage lautet: «Welche Mietpreise bzw. welche Quadratmeterpreise für Stockwerkeigentum ist man am Markt bereit zu zahlen?» Das analysieren wir überall. Manchmal sind die Werte ungünstig. Im Mittelland, an einer schlechten Lage in der Peripherie, liegen die Quadratmeterpreise für 90 Prozent der Wohnungen bei 200 Franken oder sogar noch leicht tiefer. Damit kann keine brauchbare Rendite erzielt werden. Ein Grundstück in der Peripherie – damit meine ich Gebiete in den

Datum: 28.02.2014

bona LIFESTYLE
DAS MAGAZIN FÜR FORTGESCHRITTENE

Luxe Oblige Media
4571 Lüterkofen

www.bonalifestyle.ch

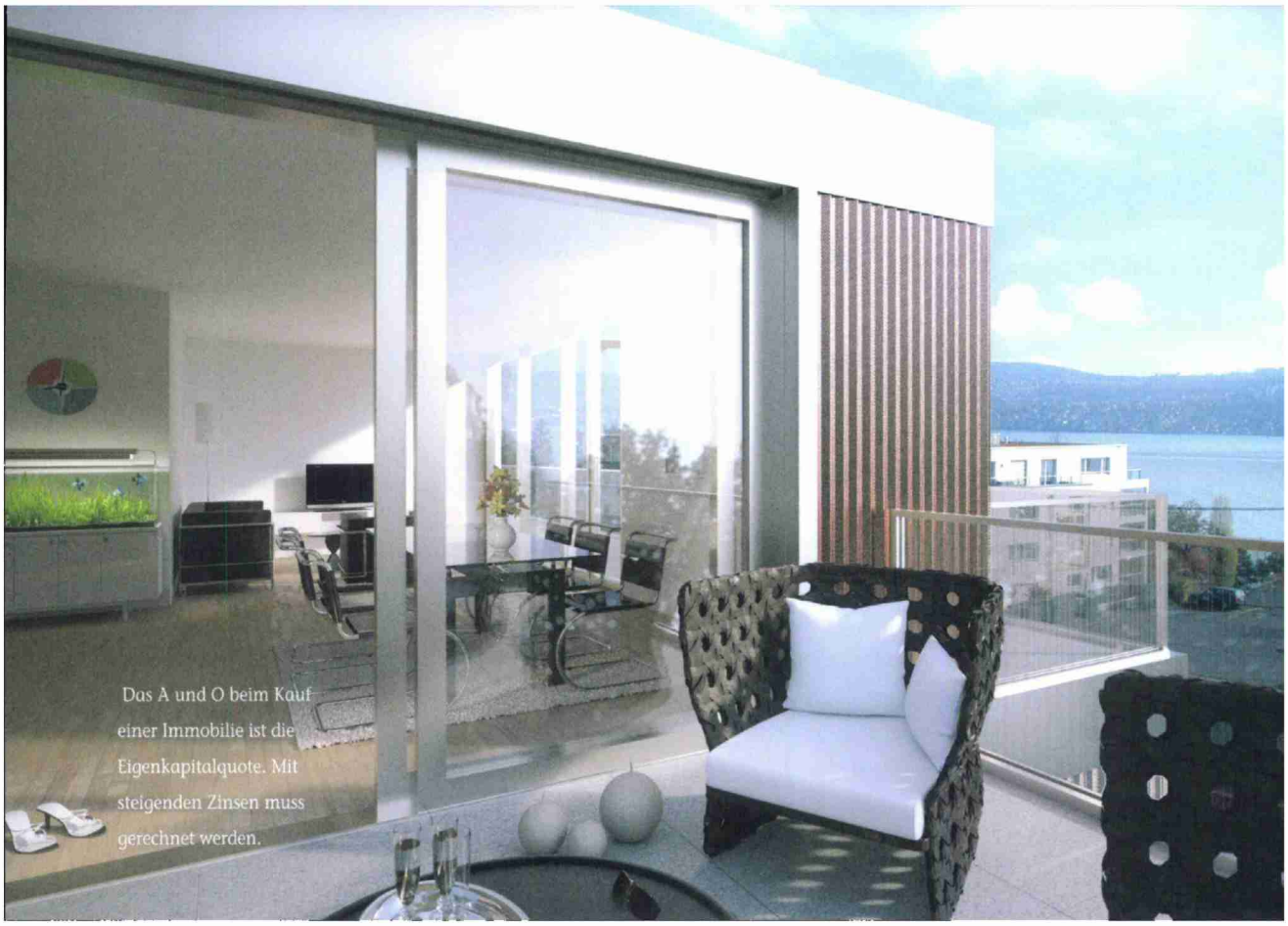
Medienart: Print
Medientyp: Spezial- und Hobbyzeitschriften
Auflage: 20'000
Erscheinungsweise: 4x jährlich

Themen-Nr.: 818.006
Abo-Nr.: 1088641
Seite: 16
Fläche: 339'495 mm²

Kantonen Solothurn, Luzern und Aargau, die abseits der grossen Ballungszentren liegen – kommt für uns normalerweise nicht in Frage. Aber es gibt natürlich Ausnahmen. Zum Beispiel wenn das Grundstück neben einem Heim liegt, mit welchem wir Dienstleistungen koppeln können. Damit kann man den erwähnten Mehrwert schaffen, von dem alle profitieren: das Heim, die Bewohnern und der Investor. Priorität haben für uns aber Gemeinden mit einer gewissen Kaufkraft.

Worauf muss eine Privatperson achten, die sich heute ein Eigenheim kaufen will?

Wenn der Private objektiv ist, wird er ganz ähnliche Kriterien anwenden wie wir: «Was wäre, wenn ich den Arbeitsort wechseln



Das A und O beim Kauf einer Immobilie ist die Eigenkapitalquote. Mit steigenden Zinsen muss gerechnet werden.

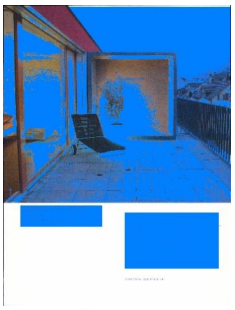
Datum: 28.02.2014

bona LIFESTYLE
DAS MAGAZIN FÜR FORTGESCHRITTENE

Luxe Oblige Media
4571 Lüterkofen

www.bonalifestyle.ch

Medienart: Print
Medientyp: Spezial- und Hobbyzeitschriften
Auflage: 20'000
Erscheinungsweise: 4x jährlich



Themen-Nr.: 818.006
Abo-Nr.: 1088641
Seite: 16
Fläche: 339'495 mm²

müsste, wie ist die Verkehrserschliessung? Wo sind die Schulen, wie sieht das Freizeitangebot aus? Wie ist die Versorgungssituation im Alter, wie weit weg liegen die Läden?» Ich glaube, dass in Zukunft gerade die peripheren Aussengemeinden mit vielen Einfamilienhäusern, die schlecht erschlossen sind, mehr Probleme mit der Bewertung und mit dem Wiederverkauf dieser Häuser bekommen werden als Orte, die gut erschlossen sind.

Entscheidend ist also die Lage. An guten Standorten gibt es heute noch attraktive Investitionsmöglichkeiten für Wohnimmobilien.

Ja, vor allem für Stockwerkeigentum. Dieser Markt ist auch stärker gewachsen als jener für Einfamilienhäuser.

Kritischer dürfte die Lage bei den Geschäftsimmobilien sein.

Die Angst in Bezug auf die Geschäftsräume teile ich. Ich glaube, dass zum Beispiel im Bereich Verkaufsflächen Objekte erstellt werden, die nicht nachgefragt werden. Auch im Bereich Büroflächen habe ich sehr grosse Zweifel, ob der Markt das Angebot absorbieren wird. Dort investieren wir von bonainvest normalerweise auch nicht, ausser vielleicht in einem Fall wie in Egerkingen, wo wir in Verbindung mit einem Heim noch Praxen errichten, aber das gehört dann zu unserem Konzept. Wenn wir an einem zentralen Ort investieren, integrieren wir auch mal einen Laden in die Überbauung – allerdings nur, wenn wir den Markt dafür sehen. Aber wir haben heute praktisch keine gewerblich genutzten Flächen in unserem Portfolio.

Sie würden also einem Investor heute nicht mehr empfehlen, in Gewerbeliegenschaften zu investieren?

Ich würde eine solche Investition sehr, sehr detailliert und differenziert prüfen. Es gibt sicher noch gute Opportunitäten, zum Beispiel wenn man an einer guten Lage ein langfristig vermietetes Gebäude findet. Aber grundsätzlich mahne ich zur Vorsicht. In den letzten Jahren wurden sehr viele Aufwertungsgewinne (siehe Box) verbucht, dank denen gute Erträge ausgewiesen und hohe Ausschüttungen und Dividenden bezahlt werden konnten. Das

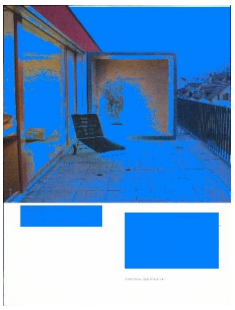
Datum: 28.02.2014

bona LIFESTYLE
DAS MAGAZIN FÜR FORTGESCHRITTENE

Luxe Oblige Media
4571 Lüterkofen

www.bonalifestyle.ch

Medienart: Print
Medientyp: Spezial- und Hobbyzeitschriften
Auflage: 20'000
Erscheinungsweise: 4x jährlich



Themen-Nr.: 818.006
Abo-Nr.: 1088641
Seite: 16
Fläche: 339'495 mm²

wird nicht immer so weiter gehen. Gute Eigenkapitalquote ist wichtig.

Was passiert, wenn die Hypothekarzinsen stark steigen?

Das hängt natürlich davon ab, ob der Immobilienbesitzer die Hypothekarzinsen langfristig fixiert oder abgesichert hat. Falls nicht, wird das bei Privatpersonen verfügbares Einkommen auffressen – bei den professionellen Investoren dasselbe in Blau. Tendenziell werden steigende Zinsen die Wirtschaft abwürgen. In einer solchen Situation kommt es darauf an, wie gut die Substanz ist. Das heisst, es braucht das richtige Objekt am richtigen Ort, sodass die Mieterträge weiterhin stimmen. Zudem muss die Eigenkapitalquote genügend hoch sein. Wer dies alles erfüllt, ist stark genug, um auch Hochzinsphasen durchhalten zu können.

Wie ist bonainvest diesbezüglich aufgestellt?

Bei einer Bilanzsumme von 206 Millionen Franken (Mitte 2013) verfügten wir Ende 2013 über rund 151 Millionen Eigenkapital, also weit über 50 Prozent. Wir haben ganz bewusst eine hohe Eigenkapitalquote, so sind wir bei Banken ein gern gesehener Kunde und erhalten gute Offerten. Unsere Strategie zielt darauf ab, Abhängigkeiten zu vermeiden, die Probleme schaffen könnten, falls der Markt hustet.

Wenn man die Branche insgesamt betrachtet, dürfte das nicht überall so gut aussehen. Besteht nicht das Risiko, dass sich die Geschichte wiederholt? In den 1990er-Jahren sind auch grössere Marktplayer mangels Eigenkapital an stark steigenden Zinsen zerbrochen.

Da habe ich weniger Angst. Die grossen Investoren, wie Anlagestiftungen, Pensionskassen und viele Fonds, arbeiten zum Teil fast ausschliesslich mit Eigenkapital. Unter den Immobiliengesellschaften gibt aber es natürlich solche, die etwas sportlicher unterwegs sind. Einer Gesellschaft, welche nur 20 Prozent Eigenkapital hat, würde eine Bewertungskorrektur um 10 Prozent nach unten dann schon wehtun. Ich habe mir kürzlich die Zahlen einer Im-

Datum: 28.02.2014

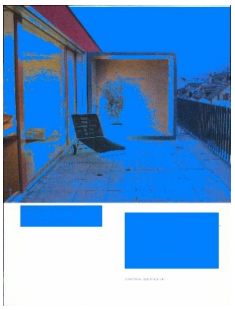
bona LIFESTYLE
DAS MAGAZIN FÜR FORTGESCHRITTENE

Luxe Oblige Media
4571 Lüterkofen

www.bonalifestyle.ch

Medienart: Print
Medientyp: Spezial- und Hobbyzeitschriften
Auflage: 20'000
Erscheinungsweise: 4x jährlich

Themen-Nr.: 818.006
Abo-Nr.: 1088641
Seite: 16
Fläche: 339'495 mm²



mobiliengesellschaft angesehen, die Aktien platzieren wollte …

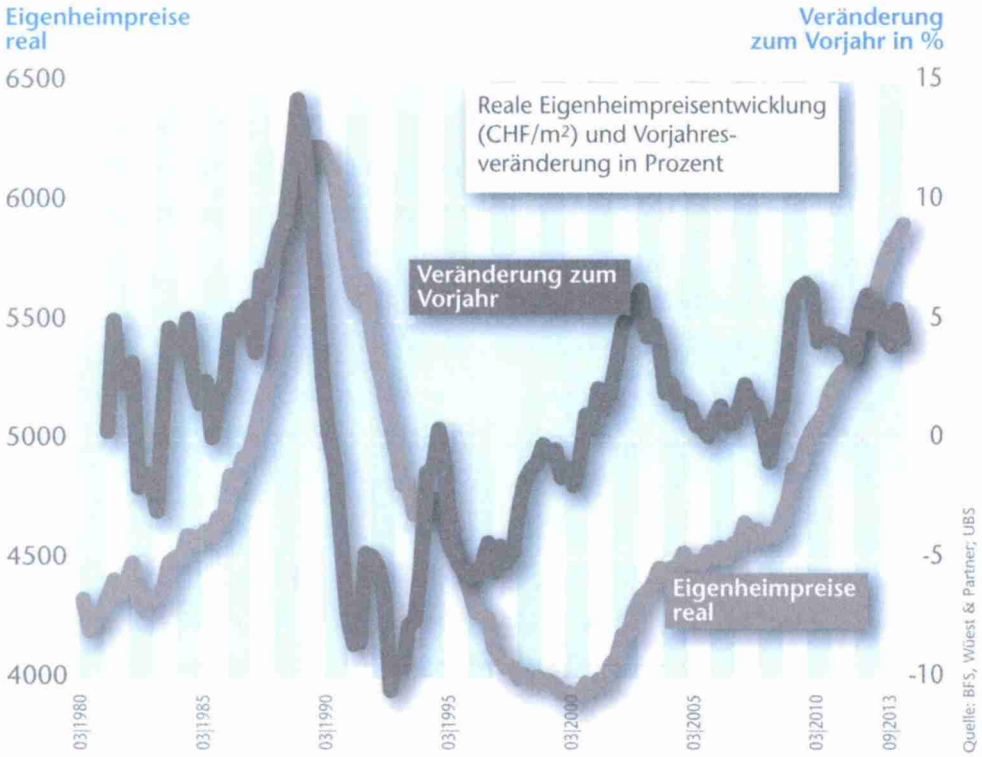
Sie meinen Ledermann Immobilien …

…ich möchte keine Namen nennen. Aber wenn wir diese Gesellschaft nach unseren Kriterien bewertet hätten, indem wir die Mietzinseinnahmen kapitalisieren, dann wäre dort vom ausgewiesenen Eigenkapital nicht mehr so wahnsinnig viel übrig geblieben.

Mit dem aktuell sehr tiefen Zinsniveau kann man ja rasch auf hohe Bewertungen und auf ein hohes Eigenkapital kommen.

Ja, wer mit tiefen Zinsen rechnet, hat auf dem Papier eine wunderbare Eigenkapitaldecke. Man muss ja aber davon ausgehen,

PREISE AUF HOHEM NIVEAU



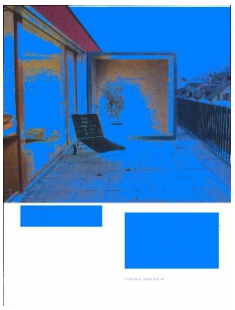
Datum: 28.02.2014

bona LIFESTYLE
DAS MAGAZIN FÜR FORTGESCHRITTENE

Luxe Oblige Media
4571 Lüterkofen

www.bonalifestyle.ch

Medienart: Print
Medientyp: Spezial- und Hobbyzeitschriften
Auflage: 20'000
Erscheinungsweise: 4x jährlich



Themen-Nr.: 818.006
Abo-Nr.: 1088641
Seite: 16
Fläche: 339'495 mm²

dass die Zinsen auch wieder mal steigen. Wenn wir die Mieteinnahmen, die sich schon auf einem stattlichen Niveau bewegen, mit 5 oder 5,5 Prozent kapitalisieren, dann wird das nicht überall gut gehen, dann wird zu wenig Kapital vorhanden sein.

Aber wie gesagt, der grösste Teil der Branche ist gut aufgestellt. Wenn die Zinsen steigen, dürften vor allem die Preise für Einfamilienhäuser unter Druck kommen. Darunter würden vor allem Privatinvestoren leiden, die ihre Entscheidungen unsorgfältig getroffen haben. Aber wir haben nicht dieselbe Situation wie in den 1990er-Jahren weil die Banken stark reagiert haben. Die Eigenkapitalanforderungen sind höher, und das wird auch durchgesetzt.

Das heisst, die in den letzten zwei Jahren von der Nationalbank und der Finanzmarktaufsicht verfügten Massnahmen bezüglich Belehnungsquoten, Amortisationspflicht und Eigenkapitalvorschriften für die Banken im Hypothekargeschäft haben also gewirkt.

Ja, das spürt man. Die Käufer müssen genügend Eigenkapital bringen, damit sie kaufen können und dabei wird nicht bloss kurzfristig gerechnet. Deshalb habe ich keine Angst. Wir haben keine Blase, die bei steigenden Zinsen platzen wird und zu einem Zusammenbruch von Immobilienunternehmen und Banken führen wird. Klar, es wird einzelne Problemfälle geben, aber der Markt wird überleben, wenn die Zinsen steigen. Man darf auch nicht vergessen, dass steigende Zinsen in der Regel auch mit einer Inflation verbunden sind, und damit sinken die Schulden real.

Mit bonacasa setzt bonainvest ein spezielles Konzept: Stichworte sind Baustandard, Sicherheitsstandard sowie Dienstleistungs-

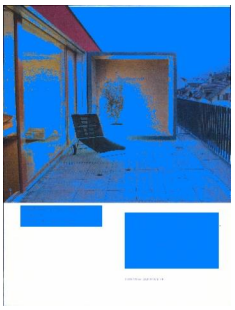
Datum: 28.02.2014

bona LIFESTYLE
DAS MAGAZIN FÜR FORTGESCHRITTENE

Luxe Oblige Media
4571 Lüterkofen

www.bonalifestyle.ch

Medienart: Print
Medientyp: Spezial- und Hobbyzeitschriften
Auflage: 20'000
Erscheinungsweise: 4x jährlich



Themen-Nr.: 818.006
Abo-Nr.: 1088641
Seite: 16
Fläche: 339'495 mm²

und Sozialstandard. Ist das ein wachsender Markt?

Wir spüren eine starke Nachfrage. Alle unsere Überbauungen sind verkauft oder vermietet. Am Anfang braucht es manchmal etwas Zeit, bis die Leute begreifen, weshalb das etwas mehr kostet. Wenn wir unser Konzept erklären, macht es dann aber plötzlich klick. Und weil die Wohnungen aber nicht sehr viel mehr kosten …

Wie viel macht das aus?

Die Mehrkosten sind nicht so hoch. Zwischen 1 und 5 Prozent. Gemessen an der Lebensdauer der Wohnung ist das verhältnismässig wenig. Weil die Wohnungen also nicht viel mehr kosten und sich an ein breites Publikum richten – Junge und Alte, wir haben einen Altersschnitt von 52 – ist die Nachfrage sehr gut.

Das heisst, obwohl ihre Wohnungen altersgerecht gebaut werden, verkaufen und vermieten Sie auch an Familien mit Kindern.

Ja, wir suchen bewusst die Durchmischung. Klar, wenn wir direkt neben einen Altersheim bauen, dann haben wir einen höheren Altersdurchschnitt. Aber wenn es uns gelingt, eine Überbauung mit einer gewissen Dimension zu realisieren, wie zum Beispiel in Biel, wo wir ein ganzes Quartier mit 400 Wohnungen erstellen, dann ist die Durchmischung hoch, und es entsteht auch Lebensqualität.

«Gute Eigenkapitalquote ist wichtig»

IVO BRACHER
BONAINVEST

Haben Sie Miet- und Kaufobjekte in derselben Liegenschaft? Manche Käufer stört das möglicherweise.

Wenn das stört, hat es etwas mit falscher Konzeption zu tun.

Datum: 28.02.2014

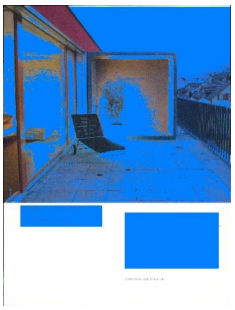
bona LIFESTYLE
DAS MAGAZIN FÜR FORTGESCHRITTENE

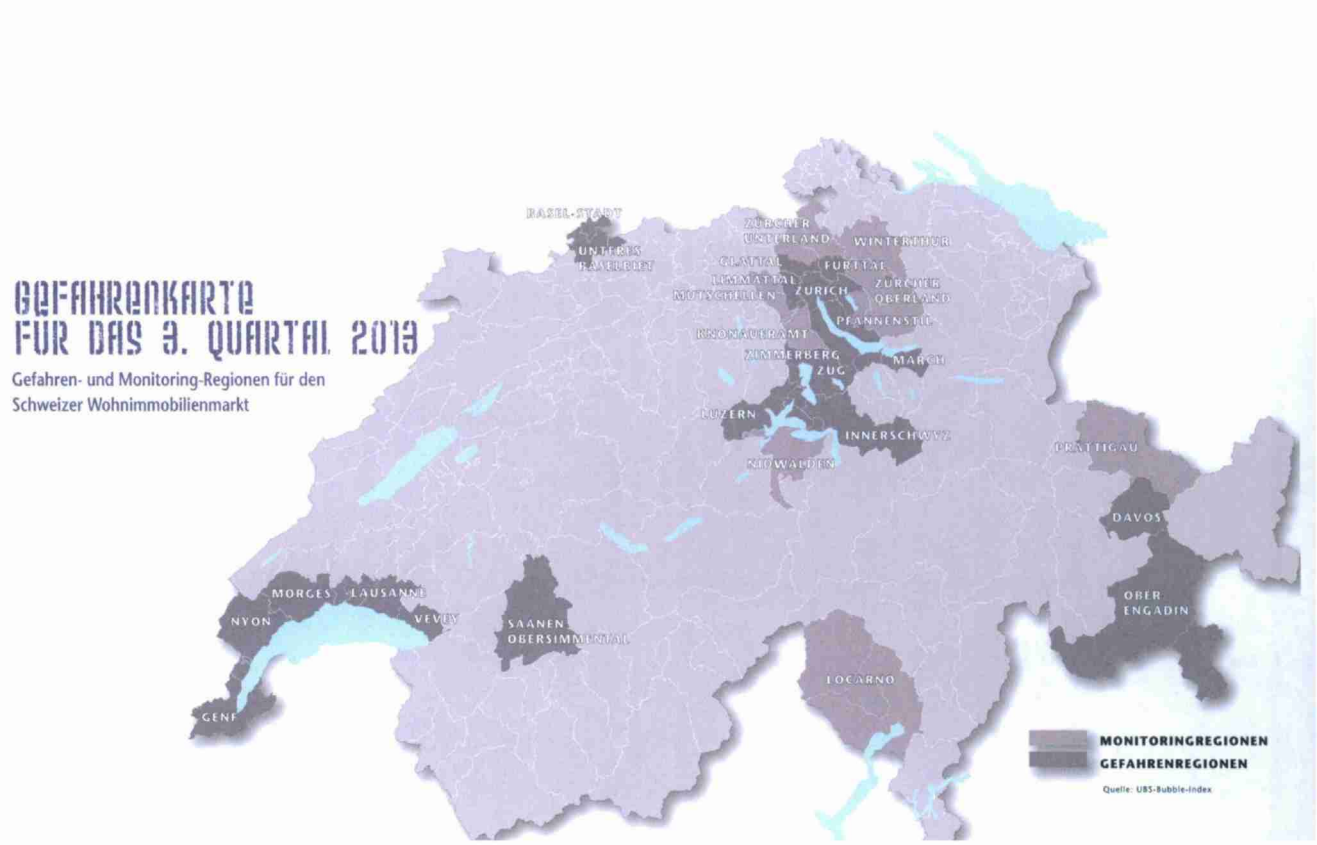
Luxe Oblige Media
4571 Lüterkofen

www.bonalifestyle.ch

Medienart: Print
Medientyp: Spezial- und Hobbyzeitschriften
Auflage: 20'000
Erscheinungsweise: 4x jährlich

Themen-Nr.: 818.006
Abo-Nr.: 1088641
Seite: 16
Fläche: 339'495 mm²





Da gib es Probleme mit

dem Waschen, mit der Schallisolation, mit Veloparkplätzen. Wir haben einen Baustandard mit klaren Rahmenbedingungen. Das beginnt mit dem Erdbebenschutz, geht weiter über gesteigerte Lärmschutzbestimmungen und die Hindernisfreiheit. Bei bonacasa sind Waschmaschinen und Tumbler in der Wohnung. Das dient dem Arbeitstätigen, der dank guter Isolation am Abend in seiner Wohnung waschen kann, und es dient dem Älteren, der nicht mehr so viel Kraft hat, um seine Wäsche rumzuschleppen. Wenn das Baukonzept stimmt, gibt es keine Probleme, wenn Mieter und Eigentümer in derselben Liegenschaft leben. Falls möglich,

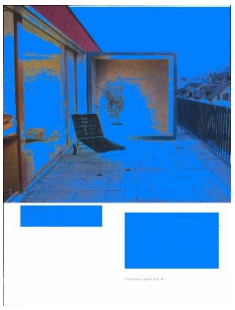
Datum: 28.02.2014

bona LIFESTYLE
DAS MAGAZIN FÜR FORTGESCHRITTENE

Luxe Oblige Media
4571 Lüterkofen

www.bonalifestyle.ch

Medienart: Print
Medientyp: Spezial- und Hobbyzeitschriften
Auflage: 20'000
Erscheinungsweise: 4x jährlich



Themen-Nr.: 818.006
Abo-Nr.: 1088641
Seite: 16
Fläche: 339'495 mm²

erstellen wir allerdings für Miet- und Eigentumswohnungen getrennte Objekte.

Haben Sie Nachahmer für das bonacasa-Konzept?

Ja klar, es gibt Fonds, die mit ihren Mitteln einfach geeignete Objekte zusammenkaufen, wobei diese nicht immer halten, was sie versprechen. Unser Vorteil: Wir haben von Anfang an gesagt, wir entwickeln und bauen neue Häuser nach dem bonacasa-Standard. Wo bonacasa drauf steht, ist auch bonacasa drin. Aufgrund meiner Tätigkeit für über 50 Genossenschaften haben wir relativ früh gemerkt, was Menschen benötigen, die älter werden. Zudem habe ich früher meine Grossmutter und später meine Mutter erlebt.

Direkt am Ufer der Aare entstehen in Aarau Reiheneinfamilienhäuser, Miet- und Eigentumswohnungen sowie Gewerberäume.

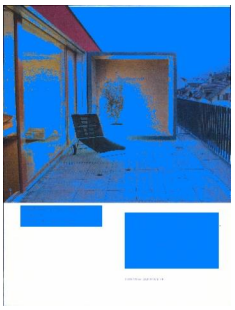
Datum: 28.02.2014

bona LIFESTYLE
DAS MAGAZIN FÜR FORTGESCHRITTENE

Luxe Oblige Media
4571 Lüterkofen

www.bonalifestyle.ch

Medienart: Print
Medientyp: Spezial- und Hobbyzeitschriften
Auflage: 20'000
Erscheinungsweise: 4x jährlich



Themen-Nr.: 818.006
Abo-Nr.: 1088641
Seite: 16
Fläche: 339'495 mm²

Sie lebte mit 85 in einer bonacasa-Wohnung. Und ich lebe selber auch in einer Wohnung, die ich schon vor 20 Jahren hindernisfrei gebaut habe.

Barrierefreiheit ist ja an sich etwas, das andere auch kennen ...

... ja, das machen sie ja auch gut ...

... was bonacasa unterscheidet, sind das Sicherheitskonzept und die Dienstleistungspakete.

Früher gab es das klassische Konzept des Pflegeheimes. Danach kam, daraus abgeleitet, die Altersresidenz mit 5 Sternen: Komfort 5 Sterne, Preis wie im 5-Sterne-Hotel, wo der Bewohner aber, wenn's schlechter geht und er Pflege braucht, auch in die Pflegeabteilung der Residenz wechseln muss. Wir fragten uns: Wie können wir den Leuten helfen, dass sie möglichst lange autonom in den eigenen vier Wänden leben können, ohne dass sie pro Monat für die Wohnung 2000 bis 3000 Franken mehr bezahlen müssen. Wir bieten zu einem 3-Sterne-Preis ein 5-Sterne-Produkt. Mit bonacasa vernetzen wir Dienstleister und Bewohner miteinander. Das ist der eine Teil, die technisch-organisatorische Komponente. Der zweite Teil ist das Vernetzen der Leute unter

«Notfall-Alarm bieten wir in der ganzen Schweiz an»

IVO BRACHER
BONAINVEST

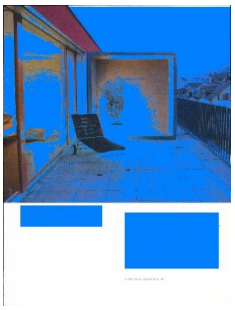
Datum: 28.02.2014

bona LIFESTYLE
DAS MAGAZIN FÜR FORTGESCHRITTENE

Luxe Oblige Media
4571 Lüterkofen

www.bonalifestyle.ch

Medienart: Print
Medientyp: Spezial- und Hobbyzeitschriften
Auflage: 20'000
Erscheinungsweise: 4x jährlich



Themen-Nr.: 818.006
Abo-Nr.: 1088641
Seite: 16
Fläche: 339'495 mm²

sich. Unsere bonaConcierges bringen die Bewohner zusammen, organisieren Apéros und schauen, dass Jassfreunde zusammenfinden.

Die Dienstleistungen erbringen Sie aber nicht selbst: Sie betreiben keinen eigenen Spitex-Dienst, keinen Reinigungsdienst ...

... das Prinzip ist klar. Wir erfinden das Rad nicht zweimal. Wir vermitteln und organisieren, versuchen möglichst gute Konditionen für unsere Kunden auszuhandeln. Wir ermöglichen schnelle und einfache Zugriffe über iApp und Android. Wer kein Smartphone und kein iPad hat, kann sich telefonisch an unsere Concierges wenden. Mit unseren Services schaffen wir das Umfeld, in welchem sich die Leute wohl fühlen. Die Sicherheitsorganisation läuft über ein Call Center, wir haben monatlich acht scharfe Notfälle. Das haben wir in den letzten fünf Jahren aufgebaut. Heute bieten wir diesen Service auch Dritten an: zum Beispiel Alters- und Pflegeheimen, Gemeinden und Unternehmen.

Könnte ich die Dienstleistungen von bonacasa auch nutzen?

Den Alarm-Teil können wir überall in der Schweiz anbieten, den Concierge-Teil mit Services wie Pflege oder Putzen und Einkaufen zurzeit in 6 Kantonen. Das bauen wir nun sukzessive aus. ■

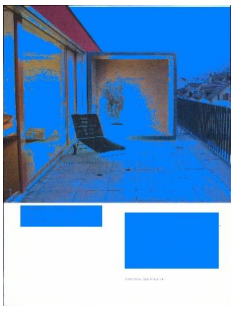
Datum: 28.02.2014

bona LIFESTYLE
DAS MAGAZIN FÜR FORTGESCHRITTENE

Luxe Oblige Media
4571 Lüterkofen

www.bonalifestyle.ch

Medienart: Print
Medientyp: Spezial- und Hobbyzeitschriften
Auflage: 20'000
Erscheinungsweise: 4x jährlich



Themen-Nr.: 818.006
Abo-Nr.: 1088641
Seite: 16
Fläche: 339'495 mm²

BONAINVEST: VIEL MEHR ALS EINE IMMOBILIENGESELLSCHAFT

Die Solothurner Immobiliengesellschaft bonainvest investiert gesamtschweizerisch in Immobilien, die sie selbst entwickelt. Im Vordergrund stehen zentrumsnahe Überbauungen, wobei diese in vielen Fällen gemeinsam mit den Gemeinden realisiert werden. Unter dem Label bonacasa hat bonainvest ein Konzept entwickelt, mit dem sie den Zukunftsmarkt «Wohnen mit Dienstleistungen im Alter» erschliesst und sich von der Konkurrenz abhebt:

Wohnen mit Services: Dank einem Service-Portal, das über Internet und Apps für Smartphones und Tablets sowie über die 365 x 24 Stunden telefonisch erreichbaren bonaConcierges genutzt werden kann, stehen bei Bedarf zahlreiche Services zur Verfügung. Dazu gehören sowohl Wohnungsreinigung, Waschen und Einkaufen wie auch Spitex-Dienste oder die soziale Vernetzung der Bewohner und damit die Förderung gemeinsamer Kontakte.

Sicherheit rund um die Uhr: bonacasa betreibt eine Notrufzentrale, die über verschiedene Notrufgeräte – von der Armbanduhr bis zum iPhone – rund um die Uhr erreicht werden kann.

Hindernisfreies Wohnen: Die Wohnungen sind so gebaut, dass alle Räume und Einrichtungen – von der Garage über den Balkon bis zur Dusche – ohne Schwellen und Stufen erreichbar sind. Zudem liegen alle Wohnungen zentrumsnah, so dass Geschäfte, Schulen oder öffentliche Verkehrsmittel in kurzer Distanz zu finden sind.

Die Dienstleistungen werden auch an Dritte – unter anderen Unternehmen, Gemeinden, Alters- und Pflegeheime und Privatpersonen – verkauft. bonainvest hat bei einer Bilanzsumme per 30. Juni 2013 von 206 Mio. Franken mit Eigenmitteln per 31. Dezember 2013 von 151 Mio. Franken eine sehr gesunde Finanzierungsstruktur. Derzeit hat bonainvest 22 Überbauungen im Portfolio, die entweder fertig gestellt und vermietet oder noch im Bau sind. 35 Projekte sind in Arbeit. Bis 2014 will bonainvest 1 500 Wohnungen nach bonacasa-Standards erstellt haben. Die Gesellschaft hat über 80 Aktionäre, darunter zahlreiche Pensionskassen (unter anderen Coop und Migros). ***ami***

AUFWERTUNGSGEWINNE

Vereinfacht ausgedrückt wird der Wert einer Immobilie aus den Mieterträgen hochgerechnet (kapitalisiert). Dabei gilt: Je tiefer das aktuelle Zinsniveau, desto höher ist der Wert der Immobilie. Wenn nun der Immobilienbesitzer diese Wertsteigerung in seiner Bilanz berücksichtigt, indem er das Objekt zum gesteigerten Wert einsetzt, entsteht ein Aufwertungsgewinn. Dies ist aber eine rein buchhalterische Grösse. Solange die Immobilie nicht verkauft und somit der Gewinn nicht realisiert wird, entstehen aus der Wertsteigerung keine Einnahmen. ***ami***