

Von einem Lebenswerk zum nächsten

Der Solothurner Immobilienunternehmer Ivo Bracher setzt neuerdings ganz auf moderne Alterswohnungen

Der Solothurner Unternehmer Ivo Bracher ist Ende Januar überraschend als Verwaltungsratspräsident der schnell wachsenden Immobilienfirma Espace Real Estate zurückgetreten. Einige Hintergründe.

VON ANDREAS TOGGWEILER

Wie bei einem Rücktritt im Management üblich, sagen die Betroffenen gegenseitig nur das Beste übereinander und danken für die geleistete Arbeit. So auch im Communiqué vom neuen starken Mann der «Espace», Christoph M. Müller, seines Zeichens Verwaltungsratspräsident der börsenkotierten Warteck Invest Holding. Müller betonte selbst auf Anfrage, dass alles in Minne abgelaufen sei. Die Wirtschaftszeitung «Finanz und Wirtschaft» schreibt hingegen von «Interessenkonflikten», nach denen Bracher aufgefordert worden sei, den Hut zu nehmen.

IVO BRACHER VERLIESS somit die Firma, die er selber vor neun Jahren initiiert, mitbegründet und anfänglich als Geschäftsführer geleitet hatte. Espace Real Estate mit Firmensitz in Biel und Büros ist seither rasant gewachsen, war der Shootingstar der Immobilienszene

am Jurasüdfuss. Doch das Geld kam längst von anderen: Fast im Jahrestakt fanden Kapitalerhöhungen statt, das Immobilienportfolio beträgt inzwischen über 400 Mio. Franken, und mehrere hundert Mio. Wachstumspotenzial auf eigenem Terrain übergibt Bracher seinem Nachfolger. Die 10-Franken-Namenaktie der Firma wird ausserbörslich zu 120 Franken gehandelt. Espace investiert schwerpunktmässig in Wohnungen, Gewerbe- und Industrieliegenschaften im Mittelland und in Schaffhausen. Die Firma setzte von Anfang an auf maximale Transparenz, auch wenn sie nicht börsenkotiert ist.

JETZT IST BRACHER draussen. Doch der initiative Unternehmer aus Solothurn hatte schon stets mehrere Kohlen im Feuer. Seit über zehn Jahren entwickelte seine eigene Firma Bracher und Partner das Alterswohnkonzept «bonacasa». Dies ebenfalls erfolgreich, sodass er die Bracher-Gruppe mit Immobilienentwicklung und -verwaltung, Consulting und Totalunternehmung im Dezember in die neue bonainvest-Holding eingebracht hat, mit dem Ziel, das Alterswohnkonzept mit Rundumservice schweizweit intensiver zu vermarkten. Bereits sind 30 Mio. Franken Eigenkapital von Bracher und seinen Geschäftspart-

nern einbezahlt. Investoren seien Privatanleger und Pensionskassen, erklärt Bracher. 55 Angestellte arbeiten inzwischen für Brachers Firmen.

«Ich habe dem Verwaltungsrat der Espace Real Estate vorgeschlagen, dieses Projekt mit ihr zu realisieren, was aber abgelehnt wurde», bedauert Bracher. Er selbst räumt ein, dass seine Pläne unter dem bereits stark diversifizierten Espace-Dach möglicherweise nicht ideal platziert gewesen wären; insbesondere wenn der Verwaltungsrat andere Schwerpunkte sieht.

DER ZÜRCHER ANWALT Christoph M. Müller lässt sich nicht in die Pläne blicken, die er jetzt mit Espace Real Estate hat. «Eine Neuausrichtung der Firma scheint mir nicht notwendig», erklärt er auf Anfrage. «Die Firma ist zwar sehr schnell gewachsen, aber solide.» Es brauche höchstens kleine Retuschen. Müller und seiner Familie gehören 11,16 Prozent der Espace. Er sass schon bisher im Verwaltungsrat. Grösster Aktionär ist die von Michael Pieper kontrollierte Franke Immobilien AG mit 12,97 Prozent.

Auch Ivo Bracher würde es nicht überraschen, wenn die Espace in den nächsten zwei Jahren in der börsenkotierten Warteck Invest aufgeht. So musste sich Müller letzte Woche gegenüber «Finanz und Wirtschaft» für seine verhaltene Strategie mit Warteck rechtfertigen. Mit einem Immobilien-Portfolio von 460 Mio. Fr. verharret die traditionsreiche Warteck auf einer ähnlichen Grösse wie die dynamische Espace. Man habe zwar letztes Jahr Angebote von über 1 Mrd. Fr. geprüft, letztlich aber nur Objekte für 24 Mio. Fr. erworben, sagt Müller gegenüber der «Finanzzeitung». Er habe eben gewisse Ansprüche an die Rendite, so seine Begründung. «Zusammenschlüsse sind dennoch ein Thema. Wenn sich Gelegenheiten bieten, werden sie geprüft», meinte er aber sibyllinisch.

DIESE ENTWICKLUNG wäre im Übrigen nicht untypisch. Trotz tiefer Zinsen finden auch die grossen Immobiliengesellschaften zu wenig Objekten, die ihren Renditeerwartungen entsprechen. Und so kaufen sie sich eben selber gegenseitig auf (z.B. Swiss Prime Site und Jelmolli).

Ivo Bracher hat innerlich bereits Abschied genommen von



Der Solothurner Unternehmer Ivo Bracher mit einem Modell der «Wasserstadt».

«Das Wohnen im Alter wird sich verändern»

«Seit ich vor 20 Jahren für ein Ehrenamt in der Betriebskommission des damaligen Alters- und Pflegeheims Bleichematt in Biberist – heute heisst es «Läbesgarten» – angefragt wurde, beschäftige ich mich immer mehr mit Fragen rund um das Wohnen im Alter», erklärt Ivo Bracher. Dass Menschen heute immer später, wenn überhaupt, ins Altersheim eintreten, komme nicht von ungefähr. Das Ziel sei, möglichst lange aktiv und selbstbestimmt zu bleiben. Mit dem «bonacasa»-Konzept kommt Bracher diesem Trend entgegen: Konsequente rollstuhlgängige Architektur, 24-h-Notrufdienst, Concierge-Service mit Call-Center (durch Vertragspartner) und Vernetzung der Liegenschaft mit IT-Services gehören zum Standard. 17 Projekte mit 470 sowohl Miet- als auch Eigentumswohnungen (die meisten in den Kantonen Solothurn und Bern) sind oder werden zurzeit re-

alisiert, über 20 sind – inzwischen schweizweit – in Planung und Vorbereitung. «Potenziell kommen zurzeit bis zu 700 Gemeinden für bonacasa-Bauten infrage», so Bracher. Technologiesprünge wie intelligente Stromversorgung öffnen zudem ein weites Feld von Möglichkeiten. Wer beispielsweise das Telefon schlecht hört, kann schon bald die Raumbelichtung blinken lassen. Auch das Call-Center, mit dem verschiedene Dienstleistungen von Spitex über Bügelservice, Hauslieferdienst bis zum Notarzt angefordert werden kann, stosse schweizweit auf Interesse, versichert Bracher. Die Dienstleistungen der vermittelten Anbieter werden direkt bei diesen bezahlt, der Stand-by-Service kostet 75 Fr. und wird den Mietnebenkosten belastet. Die Vernetzung habe auch zum Ziel, Kontakte innerhalb und ausserhalb der Liegenschaft zu ermöglichen bzw. zu fördern. (AT.)

Espace Real Estate, wenn auch mit ein bisschen Wehmut, wie er einräumt. Doch jetzt gelte es, vorwärts zu blicken. Arbeit und Projekte hat Bracher mehr als genug, darunter die Solothurner «Wasserstadt», deren Realisierungsbeginn «aber noch zwei bis drei Jahre dauern wird», wie er sagt. Für den «bonacasa»-Markt sieht er hingegen eine blendende Zu-

kunft. Dabei handelt es sich um «zahlbare Immobilien für das kaufkräftige Seniorenssegment» mit Concierge-Service und weiteren Dienstleistungen.

470 «bonacasa»-Wohnungen hat Bracher schon erstellt (vergleiche Kasten links). Er spricht von einem «Megatrend hin zu altersgerechtem Wohnen und Leben». Die Demografie spricht ei-

ne klare Sprache», so Bracher weiter. Ebenso klar erkennbar seien die Abneigung der Bevölkerung gegenüber Altersheimen und der Mangel an Pflegepersonal. Deshalb seien neue, innovative Wohnformen für Senioren gefragt. «Grössere Überbauungen weisen einen Altersdurchschnitt von 53 Jahren auf: was die gute gewünschte Durchmischung aufzeigt.»