



## Ansehnliche Renditen mit neuen Konzepten

In den kommenden Jahren will sich der Versicherer auch in die öffentliche Diskussion um «längeres, selbstbestimmtes Leben» einmischen. Ein erster Impuls ist das Ergebnis einer Studie von Swiss Life, in deren Rahmen Deutsche, Franzosen, Österreicher und Schweizer zum Thema «Altern in Würde» befragt wurden. Für die überragende Mehrheit von 91 Prozent aller Befragten ist danach Unabhängigkeit der zentrale Aspekt beim Altern. Viele Befragte glauben aber auch, dass ihr Land für die Herausforderungen einer alternden Bevölkerung schlecht gerüstet ist. 47 Prozent der Befragten gaben an, ihr Land sei für den Druck auf das Gesundheitswesen, den eine alternde Bevölkerung mit sich bringt, schlecht gerüstet. 48 Prozent sagen dasselbe über die sozialen Einrichtungen, und ganze 50 Prozent gehen davon aus, der Staat sei nicht auf die höheren Rentenkosten vorbereitet. Vor allem die Schweizer fürchten, aufgrund der hohen Lebenshaltungskosten künftig adäquaten Wohnraum kaum bezahlen zu können.

Eine Sorge, die vor allem diejenigen umtreibt, die sich keine teuren Plätze in den Altersresidenzen leisten können. Und das ist auch in der Schweiz die Mehrheit der Bevölkerung. Genau das Thema von Bonainvest: hindernisfreie Immobilien für Normalverdiener und spätere Pensionäre mit schmalere Geldbeutel. Die

Solothurner bauen nach eigenen Angeboten seit Jahren bezahlbare altersgerechte Wohnungen, in denen alte Menschen lange autonom leben können. Dafür setzt man auf gute Lagen in Nähe des Ortskerns, auf öffentliche Verkehrsmittel, barrierefreies Bauen, eine rund um die Uhr erreichbare Notrufzentrale und spezielle Dienstleistungen, die jederzeit abrufbar sind. Der Clou in seinem Konzept ist laut Firmengründer Ivo Bracher aber die Solidarität unter Nachbarn. «Unser Service-Portal vernetzt die Bewohner untereinander und vereinfacht so die sozialen Kontakte», sagt Bracher. «Der beste Dienstleister ist nach wie vor der Nachbar.» Das scheint nicht nur ältere Pensionäre zu begeistern. Das Durchschnittsalter in den Liegenschaften der Bonainvest liegt bei 58 Jahren. Die ältesten Bewohner sind 90. Allein deshalb ist Bracher sicher, mit seinem «bonacasa-Konzept» auch in zehn Jahren noch top-aktuell zu sein. «Wir beweisen, dass es wirtschaftlicher als mit teuren Residenzen geht und trotzdem keine Alters-Ghettos entstehen», so Bracher. Mieter zahlen monatlich nur rund 34 Franken für den Betrieb mehr als in einer «normalen» Wohnung ohne höheren Qualitätsstandard und Netzwerk. Im Bau schlagen die Kosten laut Bracher allerdings mit rund 30.000 Franken mehr pro Wohneinheit zu Buche, «wenn man sie mit der niedrigsten Ausstattungskategorie eines anderen Investors vergleicht». Das wirkt sich auch auf den Ertrag aus: Die Bruttoren-

dite der Neubauten liegen zwischen 4,6 und 5,6 Prozent. Die ausschüttbare Rendite soll über die nächsten Jahre auf drei Prozent anwachsen.

Dennoch sind die Aktionäre – allen voran die Pensionskassen von Coop und Migros – bereit, den Kapitalstock stetig zu erhöhen [aktuell auf 240 Millionen Franken], um mehr Projektentwicklungen zu ermöglichen. Zurzeit sind acht Projekte mit einem Volumen von rund 230 Millionen Franken im Bau, zahlreiche weitere sind geplant. Immerhin will man in fünf Jahren auch Immobilien im Wert von mehr als 500 Millionen Franken im Eigenbestand halten.

Auch Corpus Sireo will weiter wachsen. Sind auch drei der aktuell vier Gesundheitsimmobilienfonds noch in der Platzierung, werden die Weichen für weitere Fonds bereits gestellt. Gesundheitsimmobilienexperte Martins Kuenzel hat schon neue Konzepte im Kopf. Öffentlich darüber reden, will er noch nicht. Dass sich Corpus Sireo auf dem richtigen Weg befindet, steht für ihn Zweifel. «Immerhin haben wir gezeigt, dass man Gesundheitsimmobilien auch wieder verkaufen kann», sagt der Manager. «Nach zehn Jahren haben wir fast das komplette Portfolio einmal gedreht.» Der 2006 aufgelegte Fonds Health Care I konnte innerhalb der vergangenen zwei Jahre 42 seiner 46 Immobilien verkaufen. Die übrigen vier Objekte sollen noch bis Ende des Jahres veräussert werden. ▲

IMMOBILIEN Business  
8048 Zürich  
058 344 98 65  
www.immobilienbusiness.ch

Medienart: Print  
Medientyp: Fachpresse  
Auflage: 6'773  
Erscheinungsweise: 10x jährlich



Themen-Nr.: 818.006  
Abo-Nr.: 1088641  
Seite: 31  
Fläche: 14'168 mm<sup>2</sup>



**Ivo Bracher**

bonainvest Holding AG

(jz) Ende März 2016 betrug die Bilanzsumme der bonainvest Holding AG 360 Millionen Franken bei 240 Millionen Eigenkapital. Rund 120 Aktionäre, darunter viele institutionelle, vertrauen der Idee «bonacasa-smart living». Das Service-Wohnkonzept von bonainvest erfreut sich bei Investoren wie bei Endkunden grösster Beliebtheit. So konnte die Anzahl von bonacasa-Wohnungen verfünffacht werden, dies auch dank eines grossen Immobilienfonds, der 4.000 Wohnungen an das bonacasa-Konzept anschliesst. Weitere sind in Verhandlungen. Darüber hinaus konzentriert sich bonainvest auf die Portfolio-Entwicklung: Verschiedene Projekte in Ecu-

blens (VD) mit circa 160 Wohnungen, in Münchenbuchsee (BE) mit 110 Wohneinheiten und in Unterägeri (ZG) mit 60 Wohnungen und einem Gesundheitshaus erlauben bis 2021 ein Portfolio-Wachstum von über 500 Millionen Franken. Ivo Bracher, Rechtsanwalt, Notar und bonainvest-VR-Präsident, widmet sich vor allem der Auswahl von Standorten für künftige bonainvest-Immobilienprojekte (Verdichtung von Projekten) und der Weiterentwicklung von bonacasa. Für den 58-Jährigen zählen zudem die Aktionärssuche und die Pflege der Eigenkapitalquote zu den Haupttätigkeiten.

**www.bonainvest.ch**