



Hauptausgabe

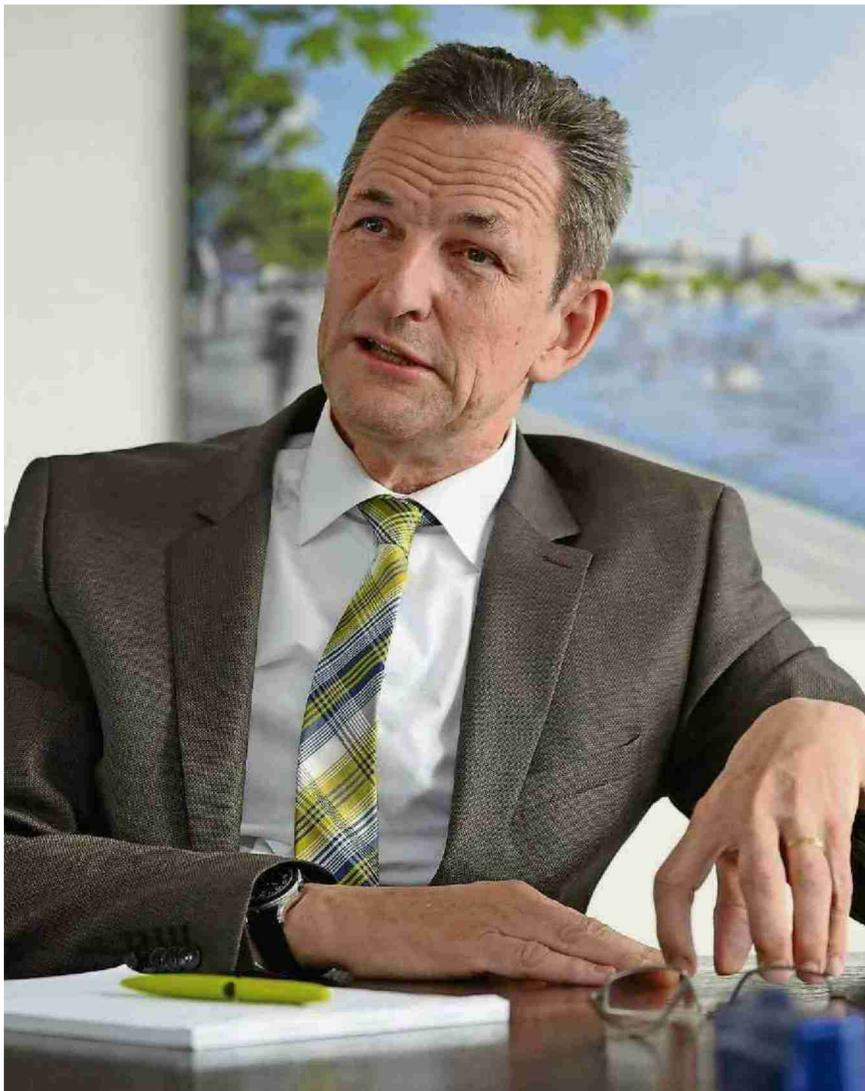
Solothurner Zeitung AG  
4501 Solothurn  
058/ 200 47 74  
www.solothurnerzeitung.ch

Medienart: Print  
Medientyp: Tages- und Wochenpresse  
Auflage: 25'651  
Erscheinungsweise: 6x wöchentlich

Themen-Nr.: 818.006  
Abo-Nr.: 1088641  
Seite: 26  
Fläche: 142'804 mm<sup>2</sup>

# Immobilienmarkt Verschiebung von Eigentums- zu Mietwohnungen «Stockwerkeigentum ist Auslaufmodell»

Ivo Bracher, Chef der Solothurner Bonainvest-Gruppe,  
will sich künftig auf den Mietwohnungsbau konzentrieren



Ivo Bracher baut nur dort, wo eine «vernünftige Rendite» erwirtschaftet werden kann.

HANSJÖRG SAHLI

**«Es gibt zu viele Investoren, die aufgrund des momentanen Anlagenotstandes ohne klare Strategie in den Immobilienmarkt drängen.»**



Hauptausgabe

Solothurner Zeitung AG  
4501 Solothurn  
058/ 200 47 74  
www.solothurnerzeitung.ch

Medienart: Print  
Medientyp: Tages- und Wochenpresse  
Auflage: 25'651  
Erscheinungsweise: 6x wöchentlich

Themen-Nr.: 818.006  
Abo-Nr.: 1088641  
Seite: 26  
Fläche: 142'804 mm<sup>2</sup>

**VON FRANZ SCHAIBLE**

**In Ihrem Geschäftsbericht 2015 steht, dass es beim Verkauf von Eigentumswohnungen haperte. Wie viele Wohnungen hat Bonainvest im Vergleich zum Vorjahr verkauft?**

**Ivo Bracher:** Es waren 41 Wohnungen, ungefähr gleich viele wie im Vorjahr.

**Wie sieht der Vergleich im langjährigen Durchschnitt aus?**

Wir haben über die letzten Jahre durchschnittlich mehr Wohnungen absetzen können. Aufgrund der günstigen Zinssituation erwarteten wir, 2015 rund 20 bis 30 Einheiten mehr verkaufen zu können.

**Warum wurde das Budget verpasst?**

Mehrverkäufe wären durchaus möglich gewesen. Eine interne Analyse hat ergeben, dass sich die Rahmenbedingungen für den Erwerb von Wohneigentum in allen Regionen markant verschlechtert haben. Wir stellen eine restriktivere Kreditvergabe der Banken vor allem an jüngere und ältere Kaufinteressenten fest. Bei den jüngeren wird fehlendes Eigenkapital moniert, bei den Älteren wird die Tragbarkeit mit dem Renteneinkommen thematisiert.

**Sind angesichts des seit vielen Jahren anhaltenden Immobilienbooms strengere Kreditvergaberichtlinien nicht sinnvoll?**

Es ist richtig, die Kreditvergabe sorgfältig zu prüfen, um bei sich ändernden Zinsbedingungen Ausfälle zu verhindern und der Gefahr leerstehender Eigentumswohnungen vorzubeugen. Die strengeren Richtlinien wurden vorab für die Ballungsräume rund um Zürich oder am Genfersee in Kraft gesetzt. Gültig sind diese aber für die ganze Schweiz, somit auch für viele Regionen, in denen wir tätig sind.

**Aber die Banken können doch die Richtlinien nicht zugunsten eines besseren Absatzes von Stockwerkeigentum aufweichen.**

Einverstanden. Aber entscheidend ist, wie die Banken die Finanzierungspolitik umsetzen. Einerseits gibt es derzeit auf Refinanzierungsseite die günstigsten Bedingungen,

andererseits sind die Hypothekarzinsen auf einem absoluten Rekordtief. Deshalb ist es für den Wohneigentumsbesitzer noch nie so leicht gewesen, Eigenkapital zu bilden. Das heisst, die angesparte Differenz bei vergleichbaren Objekten zwischen dem Mietzins und dem Hypothekarzins führt in zehn Jahren zu einer Eigenkapitalbildung von 25 Prozent. Die Mehrheit der Entscheidungen basiert bei den Banken auf Computerprogrammen, die sich ihrerseits auf wenige Parameter stützen. Die mögliche Bildung von Eigenkapital beispielsweise wird nicht miteinbezogen.

**Diese Woche publizierte das Immobilienberatungsunternehmen Wüest und Partner eine Studie. Demnach ist 2015 gerade das Gegenteil passiert. Das Angebot an Eigentumswohnungen werde im Markt gut absorbiert, die Preise seien um fast zwei Prozent gestiegen.**

Für den Gesamtmarkt treffen diese Aussagen zu. Wir bewegen uns aber mit unserem Angebot Wohnen mit Service in einem höheren Preissegment, was logischerweise den Erwerb aufgrund der härteren Kreditbedingungen seitens der Banken erschwert. Wir bauen Wohnungen, die es erlauben, möglichst lange darin unabhängig wohnen zu können. Jede Wohnung ist komplett hindernisfrei, energetisch und architektonisch auf dem höchsten Niveau. Die von uns eigens entwickelte Haustechnologie erlaubt ein hohes Mass an Sicherheit und bietet ein breites Dienstleistungspaket an. Die Wohnungen sind ohne diese Zusatzdienstleistungen preislich vergleichbar mit «normalen» Wohnungen mit gleich grosser Fläche. Da diese Mehrwerte von den Banken nicht miteinbezogen werden, ergibt sich bei der Beurteilung der Immobilienwerte ein falsches Bild. Darunter hat der Verkauf von unserem Stockwerkeigentum gelitten. Deshalb sind wir daran, mit einigen Banken die Beurteilungsraster für die Kreditvergabe anzupassen.

**Bonainvest konnte weniger Wohnungen als erwartet verkaufen. Wurde an**



Hauptausgabe

Solothurner Zeitung AG  
4501 Solothurn  
058/ 200 47 74  
www.solothurnerzeitung.ch

Medienart: Print  
Medientyp: Tages- und Wochenpresse  
Auflage: 25'651  
Erscheinungsweise: 6x wöchentlich

Themen-Nr.: 818.006  
Abo-Nr.: 1088641  
Seite: 26  
Fläche: 142'804 mm<sup>2</sup>

### falschen Orten gebaut?

Nein. Wir investieren nur in Zentrumsnähe in grösseren oder aufstrebenden Gemeinden. Die Lage ist immer noch der wichtigste Faktor, um eine Wohnung verkaufen zu können.

### Oder sind Ihre Wohnungen einfach zu teuer?

Nein. Wie gesagt sind unsere Wohnungen auf vergleichbarer Basis nicht teuer. Aber wir müssen diesen Mehrwert an Dienstleistungen besser erklären. Die meisten Interessenten machen sich beispielsweise wenig Gedanken darüber, dass sie vielleicht einmal vorübergehend rollstuhlabhängig werden könnten oder die Grossmutter im Rollstuhl zu Besuch kommt und die Toilette aufsuchen muss. Das Thema wird vielfach verdrängt. Dabei ist aufgrund der demografischen Entwicklung klar, dass das Durchschnittsalter steigen wird. Der derzeitige Altersdurchschnitt der Bewohner und Bewohnerinnen unserer Wohnungen beträgt 58 Jahre.

### Wird sich Bonainvest vom Segment Eigentumswohnung verabschieden?

Ja. Bei uns ist das Stockwerkeigentum ein Auslaufmodell. In vier bis fünf Jahren wird das Gros der Eigentumswohnungen verkauft sein. Bereits vor zwei Jahren haben wir beschlossen, in erster Linie in das Mietwohnungssegment zu investieren.

### Laut Wüest und Partner werden die Mietzinse wegen zahlreicher Leerstände sinken. Dies führt zu tieferen Mietzinseinnahmen. Ist die Konzentration auf Renditeliegenschaften der richtige Weg?

Die Zinsen sinken, aber auch die Refinanzierungskosten nehmen ab. Die Rendite bei unseren Objekten wird also für die Investoren nach wie vor vernünftig sein. Wir erhalten jährlich über 250 Anfragen, um in den Mietwohnungsbau zu investieren. Davon verfolgen wir aber jeweils nur drei bis vier Projekte weiter. Es sind nicht Objekte an der Peripherie, sondern solche, die zentrumsnah in genügend grossen Gemeinden angesiedelt sind. Wenn die Liegenschaften an den richtigen Standorten und in einer gewissen Grösse gebaut werden, dann ist die Vermietung kein Problem. Kurz: Wir haben einen guten Vermietungsstand und wir erwirtschaften genügend Mieterträge.

### Wie wollen Sie den Anteil der Mietwohnungen erhöhen?

Unsere Firma ist im Raum Solothurn, Biel und Bern gewachsen. Seit Jahren expandieren wir in spezifische Standorte mit mehr Kaufkraft in der ganzen Schweiz, vom Genfersee bis in den Grossraum Zürich. Das ermöglicht stabile und bessere Erträge.



Hauptausgabe

Solothurner Zeitung AG  
 4501 Solothurn  
 058/ 200 47 74  
 www.solothurnerzeitung.ch

Medienart: Print  
 Medientyp: Tages- und Wochenpresse  
 Auflage: 25'651  
 Erscheinungsweise: 6x wöchentlich

Themen-Nr.: 818.006  
 Abo-Nr.: 1088641  
 Seite: 26  
 Fläche: 142'804 mm<sup>2</sup>

**Wie wird sich der Bestand an Renditeliegenschaften bei Bonainvest entwickeln?**

Dieser wird massiv wachsen. Im vergangenen Jahr wurde mit rund 105 Millionen Franken erstmals die Marke von 100 Millionen geknackt. Bis im Jahr 2021 wird das Portfolio auf knapp 520 Millionen Franken steigen. Die entsprechenden Areale sind bereits alle gekauft. Die budgetierten Mieterträge werden von aktuell 4 auf über 17 Millionen Franken wachsen.

**Sie sehen keine Gefahr für eine Überproduktion an Wohnungen?**

Im Gesamtmarkt besteht diese Gefahr ganz klar. Das sagt auch Wüest und Partner. Es gibt zu viele Investoren, die aufgrund des momentanen Anlagenotstandes ohne klare Strategie in den Immobilienmarkt drängen und alles kaufen und realisieren. Die Folge: Es entstehen Wohnungen an Standorten,

wo gar keine Nachfrage besteht. Die Mietzinse und in der Folge auch die Renditen für die Investoren sinken. Bonainvest verfolgt mit der geschilderten strengen Standortauswahl ein anderes Konzept. Wir erteilen dem Gros der uns angebotenen Projekte eine Absage, weil dort eben keine vernünftige Rendite möglich sein wird. Deshalb sind für unsere Renditeliegenschaften keine Risiken absehbar.

**Die Bonainvest Holding AG musste 2015 einen stark rückläufigen Gewinn verkraften. Wird 2016 wieder ein höherer Gewinn erwirtschaftet?**

Auf jeden Fall, das ist bereits zum heutigen Zeitpunkt klar. Zum schlechten Ergebnis 2015 hat vor allem die vollständige Abschreibung auf dem Projekt Wasserstadt Solothurn beigetragen (siehe Kasten). Das war ein einmaliger negativer Effekt.