

# Trends beim Stockwerkeigentum

Sieben Fragen an Ivo Bracher, bonainvest Holding AG,  
Verwaltungsratspräsident und Vorsitzender der Geschäftsleitung



Ivo Bracher, bonainvest Holding AG

## Welche Trends beim Stockwerkeigentum beobachten Sie?

Das Stockwerkeigentum reagiert auf die veränderten demografischen Anforderungen. In unserem konkreten Fall darin, dass der Wohnungsbau respektive die Grundrisse, Bauelemente und die Detaillösungen zunehmend an die Anforderungen von Wohnen mit Services und Wohnen im Alter angepasst werden. Wir haben vor 20 Jahren mit dieser Thematik Pionierarbeit geleistet und bemerken aktuell eine stark gesteigerte Nachfrage nach entsprechenden Angeboten.

## Wie lassen sich Raumaufteilungen und Innenausstattungen planen, die zeitlos funktionieren?

Es ist so einfach wie schwierig: Die Raumaufteilungen und Innenausstattungen müssen den Kundenanforderungen von heute und von morgen gerecht werden. In diesem Sinne ist dem Kleinkind bis zur betagten Person Rechnung zu tragen. Türen- und Flurbreiten oder die Dimensionierung der Badezimmer

lassen sich nachträglich kaum – oder nur mit sehr hohen Kosten verbunden – verändern. Gleiches gilt zum Beispiel auch für alle Schwellenkonstruktionen. Und das Thema ist wichtig: Denn mit Gehhilfen lassen sich auch kleine Schwellen nur sehr schwer überwinden.

## Welche Installationen sind wichtig?

Bei den Installationen sind meines Erachtens sowohl Komfort- als auch Sicherheitsmerkmale entscheidend. Es gilt, dass man sich mit den heutigen Möglichkeiten punkto Vernetzung von Licht, Stromsteuerung, Heizung und Alarmierung auseinandersetzt. Unsere Tochtergesellschaft bonacasa AG hat hierfür eigene Standards entwickelt und vernetzt alle am Markt erhältlichen Angebote erfolgreich und kostengünstig.

## Wie gehen Sie mit individuellen Wünschen um?

Im Stockwerkeigentum können oftmals Bodenbeläge beziehungsweise Küchen- oder Badezimmer-Einrichtungen individuell ausgewählt werden. Je früher man in den Bauprozess involviert ist, desto einfacher geht die Individualisierung. In der Regel müssen unsere Architekten und Verkaufsverantwortlichen zu einem frühen Zeitpunkt Entscheidungen treffen, die den Geschmack von ca. 80 Prozent des Marktes treffen sollten. Beim finalen Ausbau sind die künftigen Eigentümer dann wieder involviert. Zentral ist, dass nicht unnötige Kosten anfallen, die den Bewohnerinnen und Bewohnern keinen Mehrwert stiften.

## Welche Rechte und Pflichten hat ein Käufer grundsätzlich gegenüber der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft?

Diese Rechte sind sowohl im Schweizerischen Zivilgesetzbuch als auch im Stockwerkeigentümer-Reglement festgelegt.

## Wie wird sich Stockwerkeigentum in den nächsten Jahren verändern?

bonainvest arbeitet in einer Arbeitsgruppe, welche die Entkoppelung von Gebäudehüllen und Innenausbau/Wohnung untersucht. Dies bedeutet, dass die Pensionskasse respektive der Anleger die Hülle zur Verfügung stellt, dort auch die Verantwortung der grossen Infrastrukturen wie Heizung, Fassade, Dach, Sanitär- und Elektroleitungen übernimmt, und sich der Stockwerkeigentümer auf das Eigentum im Innern seiner Wohnung beschränkt beziehungsweise dieses nur für eine gewisse Anzahl von Jahren fix zur Verfügung gestellt erhält und es dann wieder verlängern kann.

## Wie schätzen Sie die Marktsituation ein? Kaufen oder zuwarten?

Der Markt im Stockwerkeigentum wäre an sich aufgrund der günstigen Zinsen sehr gut. Einschränkungen ergeben sich aufgrund der harten Finanzierungsrichtlinien der FINMA beziehungsweise der Banken und aufgrund der darauf erstellten, rein computerbasierten Beurteilungssysteme gewisser Banken. Wir sind froh, dass die LUKB als Unternehmerbank hier den Kunden im Vordergrund hat und nicht einfach nur die Computer entscheiden lässt.