

SVIT
PLENUM

14.06.2019 – Luzern
www.svit.ch/plenum

FOKUS
IVO BRACHER
ÜBER STANDORT-
ENTWICKLUNG

— 04

IMMOBILIEN-
WIRTSCHAFT
WIE KOMMT
LEBEN AUF
AREAL?

— 14

BAU & HAUS
KUNST IST
UNVERRÜCKBAR

— 36



«EINE GEMEINSAME
VERMARKTUNGS-
STRATEGIE»



«SOLOTHURN
BRAUCHT EINE
VERMARKTUNGS-
STRATEGIE»



Ivo Bracher, CEO der Bonainvest Holding AG, über smarte Haustechnologie, Living Services und den Immobilienmarkt im Kanton Solothurn.

INTERVIEW – DIETMAR KNOPF*

Sie sind studierter Rechtsanwalt, Mitinhaber einer Kanzlei und leiten heute die Bonainvest Holding AG. Können Sie Ihren beruflichen Werdegang kurz skizzieren?

Ivo Bracher: Meinen Eltern hatten ihre Pensionskasse in den Bau von Stockwerkeigentum investiert, das plötzlich nicht mehr verkäuflich war, weil die Zinsen damals auf rund 7,5% gestiegen waren. Die finanzielle Last des Leerstands mussten meine Eltern damals selber tragen und der Totalverlust des Pensionskassengeldes drohte. An Stelle eines von den Eltern bezahlten Studiums wurde ich Werkstudent und befragte zuerst Mieter und Interessenten. In den rund 300 Gesprächen lernte ich viel über Marktbedürfnisse. Als Ergebnis aus den Gesprächen riet ich meinen Eltern, das Stockwerkeigentum vorläufig zu behalten, zu vermieten und kümmerte mich gleich selbst darum. Und tatsächlich, nach fünf Jahren, die Zinsen waren inzwischen gesunken, hatten meine Eltern das ganze Pensionskassengeld unbeschadet zurück. Nach diesen Erfahrungen und Abschluss eines Jurastudiums baute ich mit Kollegen ▶

ANZEIGE

TROCKKAG
WÄNN'S UMS TROCKNE GAHT

WASSERSCHADENSANIERUNGEN
BAUAUSTROCKNUNGEN
ZERSTÖRUNGSFREIE LECKORTUNG

24H-NOTSERVICE
0848 76 25 24

www.trockkag.ch

Dietikon Boniswil
Chur Horw
Muttenz Zofingen





zwei Anwaltsbüros auf, war der erste Geschäftsführer der Schweizerischen juristischen Datenbank und gründete und leitete rund 50 Baugenossenschaften. Später initiierte ich die Espace Real Estate AG. Da diese den Fokus nicht auf generationentaugliches Wohnen richten wollte, suchte ich neue Partner und gründete mit diesen die Bonainvest Holding AG, Muttergesellschaft der Bonainvest AG und der Bonacasa AG. Bonainvest hat in den letzten Jahren über 1000 Wohnungen erstellt, plus den eigenen auch 7000 weitere Wohnungen von Drittinvestoren. Die Bilanzsumme mit den bereits gekauften Grundstücken wird in ungefähr 4 Jahren circa 600 Mio. CHF betragen. Bonacasa ist Marktführerin in punkto Servicewohnen in der Schweiz.

Sie bieten Ihren Kunden als Alleinstellungsmerkmal nachhaltige Architektur, smarte Haustechnologie und Living Services.

Was genau steckt hinter diesem Konzept?

Wir wollen allen Menschen ein komfortables Wohnumfeld verbunden mit Sicherheit bieten. Niemand will alt sein. Treten Beschwerden vorübergehend oder permanent auf, dann soll eine Wohnung Autonomie ermöglichen. Unsere Wohnungen sind schwellenfrei, Tür- und Gangbreiten ermöglichen auch eine Benutzung im Rollstuhl. Smart Home Elemente steigern den Komfort und geben Sicherheit. Auslöser für alle diese Arbeiten war der Besuch meiner Grossmutter im Rollstuhl im Elternhaus: keine der drei Toiletten taugte und sie musste in der Garage behelfsmässig auf die Toilette. Alle Wohnungen, die wir seit 2009 gebaut haben,

**BIOGRAPHIE
IVO BRACHER**

(*1957), studierte Rechts- und Wirtschaftswissenschaften an der Universität Bern. Seit über 30 Jahren ist er selbstständiger Berater und Wirtschaftsanwalt. Bracher ist seit 2009 Vorsitzender der Geschäftsleitung und Verwaltungsratspräsident der Bonainvest Holding AG. Diese betreibt in Oensingen mit 19 Firmen und Hochschulen auch die Smart Living Loft.

erlauben der Grossmutter, die zu Besuch kommt, einen komfortablen Gang auf das WC. Dies dient Jung und Alt: nach Operationen wird auch der junge Mensch sofort zum Spital «hinausgeworfen» und dann muss seine Wohnung funktionieren.

Für die Planung ihrer Liegenschaften haben Sie einen Regelkatalog definiert, der rund 200 Punkte umfasst. Was sind die wichtigsten Punkte dieses Katalogs?

Die wichtigsten Punkte sind Hindernis- und Schwellenfreiheit, verbunden mit Sicherheitselementen. Um dies zu erreichen, müssen wir vor dem Baubeginn einiges an Denkarbeit leisten. Unterstützt wird dies mit einem Informatiksystem, abrufbar über Telefon oder über die Bonacasa-App, mit deren Hilfe man eine Concierge rufen kann, bzw. im Notfall auch die Ambulanz kommt.

Die Bonainvest Holding AG wurde von der Walder Stiftung für «selbstbestimmtes Wohnen im Alter» ausgezeichnet. Warum liegt Ihnen die ältere Generation am Herzen?

Ich leite seit 30 Jahren Genossenschaften im Altersbereich. Wir werden alle immer älter. Dies führt dazu, dass viele ältere Menschen die Angst umtreibt, ihre Ersparnisse könnten nicht bis zum Ende des Lebens reichen. Diese Ängste sind zum Teil verständlich, weil die Verzinsung und der Umwandlungssatz seit Jahren sinken. Es braucht gute bezahlbare Wohnungen. Ein zweiter Aspekt, der mich berührt, ist die Einsamkeit von älteren Menschen. Mit dem Bau von technisch gut durchdach-



**ICH WOLLTE
EINEN BERUF
ERGREIFEN, DER
MIT MENSCHEN
ZU TUN HAT.**



**SMARTE
WOHNUNGEN
FÖRDERN
AUTONOMIE
UND KOMFORT
FÜR JUNGE
UND ALTE.**



ten Liegenschaften mit Gemeinschaftsräumen, in denen zahlreiche Veranstaltungen stattfinden, versuchen wir, ihre Lebensqualität zu verbessern.

Sie kooperieren bei Standort- und Arealentwicklungen auch mit den Gemeinden. Können Sie ein Beispiel für diese Zusammenarbeit geben?

Ja, wir entwickeln fast jedes Projekt in Zusammenarbeit mit Gemeinden. Wir wollen an zentralen Lagen gute generationentaugliche Wohnüberbauungen entwickeln. Wir arbeiten dabei sehr intensiv mit Einwohner-, Bürger- und Kirchgemeinden zusammen, denn es gibt viele Bedürfnisse: Pflegbetten, Einkaufen, Bushaltstelle, Gruppenarztpraxis, Physiotherapie, neben guten Wohnungen. Alles wird verbunden mit guter Architektur, energetisch optimierten Gebäudehüllen, nachhaltiger Wärmeenergie und geschickten Grundrissen.

Sie halten Stockwerkeigentum für ein Auslaufmodell und investieren stattdessen in erster Linie in den Mietwohnungsbau. Warum?

Ja, wir investieren viel weniger in Stockwerkeigentum. Denn wir wollen grundsätzlich für unsere Investoren ein Portfolio aufbauen. Zudem ist die Finanzierung für Interessenten bereits ab 55 Jahren viel schwieriger geworden. Das Hauptproblem im STWE sind aber die grundzyklischen Erneuerungen, die ja überwiegend aus dem Erneuerungsfond bezahlt werden sollten, der oft unterdotiert ist. Bei dem heutigen klassischen STWE-Modell können einzelne Parteien Entscheidungen verhindern, wenn es um grössere Renovationen geht. Ein anderes Modell, das wir derzeit prüfen, ist Stockwerkeigentum auf Zeit, das über 30 Jahre abgeschlossen wird. Kerneigentümer könnte eine Pensionskasse sein, welche dann nach 30 Jahren die Erneuerungen übernimmt.

Was kennzeichnet den Immobilienmarkt Stadt und Kanton Solothurn, welche Besonderheiten gibt es?

Die Dynamik findet eher im Umland statt, weniger in der Stadt Solothurn. Stadt und Kanton Solothurn



“
JEDE WOHNUNG
SOLLTE TECHNISCH
SO AUSGERÜSTET
SEIN, DASS DIE
NUTZER IM NOTFALL
SCHNELL GEFUNDEN
WERDEN KÖNNEN.
”

fehlt eine klare Vermarktungsstrategie. Die Entfernung von Solothurn zum Flughafen Zürich ist in etwa gleich, wie von Paolo Alto nach San Francisco. Somit könnte Google's Schweizer Firmensitz an sich auch in Solothurn, Olten oder Grenchen statt in Zürich sein. Damit Solothurn überhaupt wahrgenommen wird, bedingt dies aber die Bündelung der Argumente und planerische Koordination. Einfach 300 Wohnungen in Olten ohne Veloabstellplätze am Bahnhof zu bauen geht nicht. Solothurn scheint oft an einer Selbstblockade zu leiden, obwohl es in unserem Kanton sehr gute wirtschaftliche Rahmenbedingungen gibt. Vermutlich haben die rund 300 Mio. CHF Finanzausgleich etwas Trägheit ausgelöst. Die Steuerstrategie lässt nun aber hoffen: es braucht nach Annahme der tieferen Unternehmenssteuersätze dann aber wirklich ein koordiniertes Vermarkten der Standortvorteile.

Sie haben sich als Co-Investor für den Bau der Wasserstadt Solothurn stark gemacht. Schlussendlich wurde das Projekt aus juristischen Gründen vom Bau- und Justizdepartement abgelehnt. Warum?

Für gewisse Politiker in Solothurn waren offensichtlich andere Themen wichtiger als das zukunftsorientierte Projekt der Wasserstadt. Dieses

hätte die Entsorgung des Stadtmistes rund dreimal bezahlt und einzigartigen Wohnraum geschaffen. Der Grund und Boden des Projekts gehört der Stadt und dem Kanton. Bonainvest und andere Investoren hatten ein bewilligungsfähiges Vorprojekt aus der Feder von Herzog & de Meuron Architekten als PPP-Modell in Zusammenarbeit mit Stadt und Kanton entwickelt. Dieses Projekt hätte für die Region und den Kanton Solothurn eine Signalwirkung gehabt. Während der Projektphase wurde das Raumplanungsgesetz geändert, was zur Folge hatte, dass das Baugrundstück vorläufig nicht mehr als Wohnbauzone eingezont werden konnte.

Was tun Sie in Ihrer Freizeit, um sich von Ihrer Arbeit zu erholen?

Ich lese, laufe, rudere, fahre gerne Ski oder schaue mir Städte an, dies mit meiner Frau und meiner Familie. Beim Lesen interessieren mich vor allem Fragen rund um die technischen Möglichkeiten und die Entwicklung unserer Gesellschaft. Was macht gutes Wohnen aus? Denn wir stehen punkto Energie und Lebensqualität verbunden mit den demographischen Veränderungen vor grossen Herausforderungen. Die Planung muss viel integrierter erfolgen. Und die Politik muss übergeordneter und langfristiger denken.



***DIETMAR KNOPF**

Der diplomierte Architekt ist Chefredaktor der Zeitschrift ImmoBilia.