

Ivo Bracher, VRP und CEO bonainvest Holding AG, im Interview



Ivo Bracher, VRP und CEO bonainvest Holding AG

Von Karin Bosshard

29. Juli 2019, 11:30 Uhr

Von Karin Bosshard

Moneycab: Sie sind als Berater für Alterskonzepte, als Immobilien-Entwickler, bauausführendes Unternehmen und schliesslich auch als Immobilien-Investor, mit einem eigenen Anlagegefäss, seit vielen Jahren tätig. Was kennzeichnet aus Ihrer Sicht ein innovatives und ertragreiches Projekt?

Ivo Bracher: Immobilienprojekte planen und bauen wir gemäss unseres integralen Smart-Living-Konzepts. Wir kombinieren nachhaltige sowie schwellenfreie Architektur mit Sicherheit und Service für mehr Komfort und Sicherheit beim Wohnen.

Mit der digitalen Vernetzung und Ausstattungselementen wie beispielsweise elektronischer Paketboxen steigern wir zusätzlich die Convenience oder mit dem elektronischen Schlüsseltresor für Rettungskräfte die Sicherheit.

Dank unserer Concierges des Tochterunternehmens bonacasa AG stellen wir aber auch die soziale Vernetzung und ein umfangreiches Serviceangebot für der Bewohnerinnen und Bewohner in unseren generationendurchmischten Liegenschaften sicher.

«Wir kombinieren nachhaltige sowie schwellenfreie Architektur mit Sicherheit und Service für mehr Komfort und Sicherheit beim Wohnen.»

Ivo Bracher, VRP und CEO bonainvest Holding AG

Was einst als Nischenprodukt für betuchte Häuslebauer angefangen hat, ist mittlerweile am Immobilienmarkt angekommen: Worauf sollte man achten, wenn man überlegt, sein Haus oder seine Wohnung ebenfalls vernetzt auszustatten?

Unsere Stärke ist die Kombination von nachhaltiger Architektur mit unseren physischen Living Services und den heutigen Möglichkeiten der digitalen Vernetzung. Bevor wir aber im Bereich der Hausautomation aktiv wurden haben wir unterschiedliche Systeme evaluiert und zu Testzwecken in Musterwohnungen verbaut, um wichtige Erfahrungen zu sammeln. Denn aus Sicht des institutionellen Investors respektive Bauherren sind Themen wie Investitionssicherheit, Stabilität im Betrieb sowie Initial- und Betriebskosten von Smart-Home-Lösungen wichtig. Dies gilt auch für den privaten Bauherren.

Vernetztes Wohnen ist also keineswegs nur etwas für technikverliebte Nerds?

Treiber des «vernetzen Wohnens» sind die Megatrends Konnektivität und Digitalisierung. Diese werden die Art und Weise wie wir arbeiten, wohnen und leben auch zukünftig stark verändern und um sie kommt kein Unternehmen herum.

Die Immobilienwirtschaft hinkt, was «digitale Ausstattung» und «digitale Vernetzung» ihres Produkts «Wohnen» betrifft, gegenüber anderen Branchen noch weit hinterher. Würden Sie heute einen Käufer eines Autos mit Assistenzsystemen und der sein Radio per Bluetooth an sein Handy koppelt um darüber Musik zu streamen als technikverliebten Nerd bezeichnen? Was ich damit sagen will ist, dass die Vernetzung und Steuerung von Wohnungen, wie wir dies bei anderen Produkten erlebt haben, weiter voranschreiten wird.

Die Sicherheits- und Komfortfunktionen der digitalen Vernetzung werden sich auch beim Wohnen breit durchsetzen und in einigen Jahren sogar zu einem must-have für den Immobilienanbieter werden.

«Treiber des «vernetzen Wohnens» sind die Megatrends Konnektivität und Digitalisierung.»

Kommen wir zu Ihren Unternehmungen: Das Portfolio Ihrer Holding weist per Ende 2018 einen Wert von CHF 221.8 Mio. aus, was einem Wachstum gegenüber dem Vorjahr von 25,3 Prozent entspricht. Werden Sie diesen Wachstumskurs so weiterführen können?

Wir haben aktuell sieben Immobilienprojekte mit einem Volumen von 450 Wohnungen in Bau und Entwicklung. Unser Portfolio wird damit bis 2023 auf ein Volumen von rund 500 Mio. und die Bilanzsumme auf ca. 600 Mio. CHF wachsen. Weiterhin sind wir auf der Suche nach Grundstücken oder Projekten in der Planungsphase, die wir übernehmen, wenn sie in unsere Strategie passen.

Ein weiteres Wachstumsfeld hat unser Tochterunternehmen bonacasa AG erschlossen. Unser Smart-Living-Konzept bieten wir modular anderen Immobilienunternehmen für ihre Neubauten oder Bestandsliegenschaften an. Mit diesem Geschäftsfeld hat bonacasa AG 7'000 Wohnungen von Geschäftskunden erschlossen. Sie haben erkannt, dass «Smart Living» von bonacasa in einem sich immer mehr sättigenden Markt den entscheidenden Unterschied in ihren Immobilien ausmachen kann.

Anlässlich der GV anfangs Mai wurde dem Antrag zugestimmt, die Amtsdauer der Mitglieder des Verwaltungsrats von zwei auf neu ein Jahr herabzusetzen. Was sind die Hintergründe?

Die bonainvest Holding müsste als private Aktiengesellschaft lediglich die gesetzlichen Informationspflichten im Sinne des Obligationenrechts erfüllen. Wir kommunizieren intern und extern allerdings proaktiv und befolgen die Rechnungslegungsvorschriften gemäss Swiss GAAP FER, so dass wir im Hinblick auf die Rechnungslegung weitgehend wie ein börsenkotiertes Unternehmen agieren. Zudem orientieren wir uns an den Richtlinien der Ethos-Stiftung und setzen deren Empfehlungen um, wenn uns dies möglich ist.

Die von Ihnen angesprochene Amtsdauerreduktion ist eine von mehreren Massnahmen – wie etwa auch dass Verwaltungsräte zukünftig einzeln gewählt werden sowie dass wir die Aufgaben des Verwaltungsratsausschusses erweitert haben – um für unsere Aktionäre die Transparenz weiter zu verbessern sowie die Aktionärsrechte zu stärken. Wir publizieren neben unserem Geschäftsbericht einen ausführlichen Finanzbericht, der auch unsere Corporate Governance ausweist.

«Die Amtsdauerreduktion ist eine Massnahme um für unsere Aktionäre die Transparenz weiter zu verbessern sowie die Aktionärsrechte zu stärken.»

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

Die Herausforderung beim Stockwerkeigentum ist trotz eigentlich rekordtiefer Hypothekarzinsen die Finanzierung durch Finanzinstitute bei Privatkunden von Stockwerkeigentum. Wir erleben leider immer wieder, dass junge Menschen an den Eigenkapitalanforderungen der Banken scheitern, während älteren Menschen wegen des Rückgangs des Einkommens aus Gründen der Tragbarkeit, die ja immer noch bei kalkulatorischen 5% liegen, eine Finanzierung verwehrt bleibt.

Wir haben bewusst für uns auf strategischer Ebene entschieden, dass wir unseren Fokus auf den Portfolioausbau mit Mietwohnungen legen, dies aber vor allem weil unsere Anleger Pensionskassen sind, welche gute ertragsbringende Anlagen wollen.

«Trotz rekordtiefer Hypothekarzinsen ist die Finanzierung von Stockwerkeigentum durch Finanzinstitute bei Privatkunden eine Herausforderung.»

Ein besonderes Highlight im letzten Jahr war für Sie die Eröffnung des Smart Living Lofts in Oensingen. Was kennzeichnet das Smart-Living-Konzept?

Das Smart Living Loft dient dazu, zweierlei erlebbar zu machen: Einerseits das integrale bonacasa-Konzept, das die Bereiche nachhaltige Architektur, Haustechnologie und Living Services zu einem auf die Kundenbedürfnisse ausgerichteten Wohnprodukt kombiniert, und andererseits, wie die Digitalisierung den Komfort und die Sicherheit beim Wohnen zusätzlich steigern kann.

Mit dem Smart Living Loft und zwei dazugehörenden, digital vernetzten Wohnungen wollen wir allen Interessierten die Gelegenheit bieten, selber zu erleben und zu verstehen, was in der neuen Wohnkultur von bonacasa alles möglich ist.

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

Der Regelkatalog wird durch die bonacasa-Standards definiert. Dazu gehören der Bau-, Sicherheits-, Vernetzungs- und Dienstleistungsstandard von bonacasa. Auf baulicher Seite geben diese wichtige Handlungsempfehlungen, an denen sich der Architekt bereits bei der Planung orientiert.

Wesentliches Merkmal ist die schwellenfreie Bauweise von der Tiefgarage bis in die Duschen und auf die Balkone sowie die Ausstattung der Wohnungen und Gebäude, etwa mit dem elektronischen Schlüsseltresor, der es Rettungskräften ermöglicht, 24/7 zu einer hilfesuchenden Person zu gelangen.

Auch das Thema flexible Grundrisse, energetische Optimierung sowie Nachhaltigkeit sind wichtige Punkte, die wir mit den Standards regeln. Der Vernetzungsstandard schreibt vor, welche digitalen Funktionen dem Bewohner zu Verfügung stehen und der Dienstleistungsstandard regelt das in den Überbauungen auf Wunsch verfügbare Angebot von Services von bonacasa für ein komfortables und sicheres Wohnen.

«Zum Regelkatalog gehören Bau-, Sicherheits-, Vernetzungs- und Dienstleistungsstandard.»

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

Durch meine Tätigkeit bei für Genossenschaften vor allem im Altersbereich, aber vor allem auch durch den Kontakt zu meinen Grosseltern erkannte ich schon früh den Gegensatz zwischen langfristigen Kundenbedürfnissen und den tradierten Anforderungsprofilen des damaligen Wohnungsbaus.

Meine Vision wurde eine Wohnung, ja eine Wohnsituation, die sich kontinuierlich den Bedürfnissen der Bewohnerinnen und Bewohner, aber auch der Besucherin anpassen kann. Dabei hatte ich meine Grossmutter im Rollstuhl vor Augen. Als sie uns im Elternhaus besuchte, musste sie – da keine Toilette für den Rollstuhl erreichbar war – in der Garage auf ein behelfsmässiges WC. Diese unhaltbare Situation wollte ich ändern.

Smarte Wohnungen zu bauen, die für alle Generationen tauglich sind und auch im Alter funktionieren, wurde immer mehr zu meinem Lebensinhalt. Mit der Gründung der

bonainvest Holding, zu der auch die bonacasa AG gehört, habe ich Ende 2009 alle anderen Aufgaben hinter diese zurückgestellt.

Der Gesprächspartner

Ivo Bracher studierte Rechts- und Wirtschaftswissenschaften an der Universität Bern. Seit über 30 Jahren ist er selbstständiger Berater und Wirtschaftsanwalt. Bracher ist VRP und Vorsitzender der Geschäftsleitung der bonainvest Holding, zu der die bonainvest AG und die bonacasa AG gehören. Als Wirtschaftsanwalt und Notar hat er sich seit 1983 auf Konzepte und deren Umsetzung, mit einem Schwergewicht im Alters- und Immobilienbereich, spezialisiert.

[Ivo Bracher bei LinkedIn](#)

Das Unternehmen

Die bonainvest Holding AG ist eine private Aktiengesellschaft mit einem Gegenwert des Eigenkapitals von 265 Mio. CHF mit Sitz in Solothurn, welches ca. 130 Aktionären, darunter ca. 70 Pensionskassen gehört. Sie ist eine Immobilienanlagegesellschaft, welche sich auf generationendurchmischte Wohnimmobilien in der Schweiz fokussiert. Das Portfolio wächst mit Immobilienprojekten, die bonainvest gemäss Standards und Services ihrer Tochtergesellschaft bonacasa entwickelt, realisiert und betreibt. An 25 Standorten in der Schweiz sind von der bonainvest Holding über 1'000 Wohnungen errichtet worden oder im Bau. Das Tochterunternehmen bonacasa hat zusätzlich weitere 7'000 Wohnungen von Geschäftskunden unter Vertrag.

Weitere Informationen: www.bonainvest.ch, www.bonacasa.ch, www.smartlivingloft.ch

Schlagwörter

Interviews