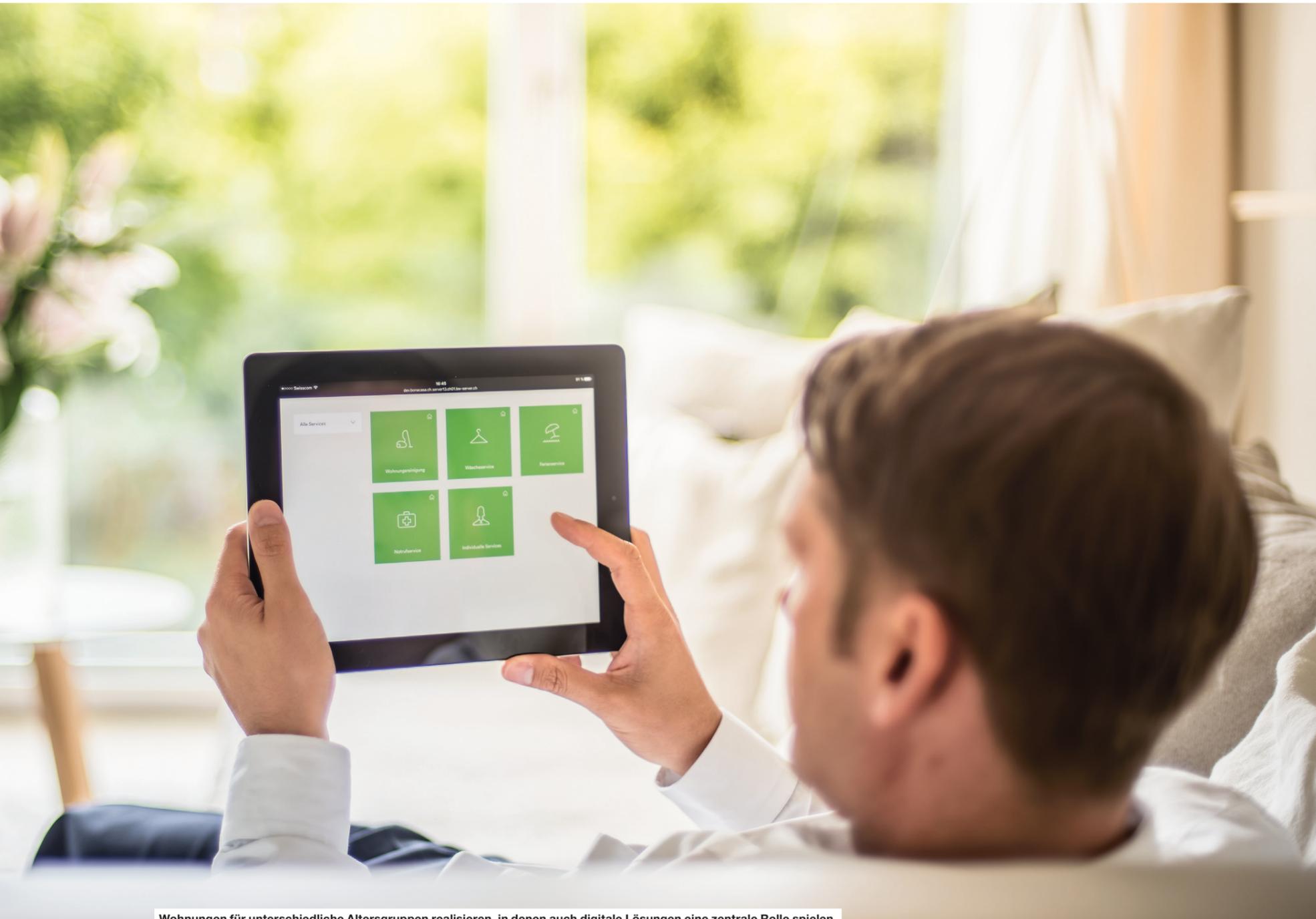


UNTER EINEM DACH

NEUE WOHNKONZEPTE FÜR NEUE GESELLSCHAFTLICHE ENTWICKLUNGEN

Interview mit Dr. Alain Benz von Georg Lutz

Die Anforderungen an den Wohnungsbau verändern sich. Zum Beispiel werden wir älter und leben auch nicht mehr alle in der klassischen Kleinfamilie. Auch aus diesem Grund ist die Entwicklung und Realisierung von Wohnimmobilien ein komplexes Geschäftsmodell geworden. Dazu kommen noch die Megatrends Nachhaltigkeit und vernetztes Wohnen. Die bonainvest Holding AG bringt die Herausforderungen unter einen Hut.



Wohnungen für unterschiedliche Altersgruppen realisieren, in denen auch digitale Lösungen eine zentrale Rolle spielen.

Wir leben in Krisenzeiten. Es ist noch nicht absehbar, was die COVID-19-Krise mit unserer Gesellschaft macht. Einen Punkt können wir aber, glaube ich, heute schon festhalten: Die Möglichkeit im Home Office zu arbeiten, ist wichtiger geworden. Die Digitalisierungen der Arbeitswelten schreiten voran. Sind Wohnungen Ihres Hauses darauf vorbereitet?

Zwei Faktoren sind für eine angenehme und produktive Arbeit im Home Office

entscheidend. Einerseits die digitale Infrastruktur auf Seite des Arbeitgebers respektive die Ausstattung, die er den Mitarbeitenden zur Verfügung stellt wie etwa das Notebook mit cloudbasiertem Zugang zu Dokumenten und mit Video-Conferencing-Tools. Andererseits die Rahmenbedingungen, die die Wohnung setzt. Diese werden durch flexible Grundrisse, eine gute Anbindung an das Internet, zum Beispiel mit einer Netzwerkverkabelung in allen Räumen und einer wohnlichen Ausstattung und Einrichtung verbessert.

Können Sie diese These am Beispiel der Smart-Living-Lösungen Ihrer Wohnungen verdeutlichen?

Wir kombinieren nachhaltig gebaute Wohnungen, mit Sicherheit und Service. Zudem gehört die Ausstattung der Wohnungen als Smart Home zu unserem Konzept, wir fördern aber auch die soziale Vernetzung. Konkret bedeutet dies, dass in der aktuellen Situation, wir unseren Mieterinnen und Mietern mit unseren Concierge-, Reinigungs- und Lieferservices von bonacasa zur Seite stehen. Das Smart Home trägt zu einer besseren Arbeitsumgebung bei, so lassen sich die Storen und Lichter, zum Beispiel durch Dimmen, optimal auf die Erfordernisse eines guten Home-Office-Arbeitsplatzes ausrichten und leicht vom Schreibtisch aus bedienen.

Der digitale Wandel ist aber kein technisches Naturgesetz. Wir können so vorgehen wie China, wo es inzwischen eine schon fast geschlossene soziale Kontrolle gibt, oder Lösungen für offenere Gesellschaften zu finden. Wie sind Ihre betriebswirtschaftlichen Lösungen hier aufgestellt? Konkret gefragt, wer hat die Kontrolle über die Verwertung der Daten?

Wir erhalten keine Daten aus den Smart-Home-Systemen, die wir in den Wohnungen verbaut haben. Die bleiben geschlossen in der Wohnung, die ja nicht nach aussen zu uns als Immobilieneigentümer vernetzt sind. Unser Tochterunternehmen bonacasa speichert dort Daten, wo diese vom Nutzer explizit freigegeben werden, sicher ab. Dazu gehören etwa Daten im Zusammenhang mit dem 24/7-Notrufservice. Somit hat der Nutzer bei uns die Kontrolle. Generell ist die Situation aus meiner Sicht befremdlich oder gar skurril: Wer nach Privatheit verlangt, möge auf Google Dashboard prüfen, was Google bereits über ihn weiss. Des Weiteren möge jeder



Dr. Alain Benz ist Leiter Unternehmensentwicklung und Marketing der bonainvest Holding AG.

überlegen, wer in seinem Bekanntenkreis die Dienste wie Google Maps, WhatsApp, Facebook, LinkedIn und Co. nutzt und wer bei diesen Diensten die Datenaufzeichnung und -nutzung explizit eingeschränkt hat.

«Wir haben als Immobilienanbieter wie auch als Gesellschaft keine andere Wahl ...»

Ja, da haben viele von uns noch viel Luft nach oben, was die Hoheit über die privaten Daten betrifft.

Kommen wir zum Thema der unterschiedlichen Generationen. Einer Ihrer zentralen Geschäftsbereiche lautet «Entwicklung und Bau von Immobilien nach eigenen Standards». Inwieweit berücksichtigen diese Standards die Tatsache, dass unsere Gesellschaft immer älter wird?

Sie berücksichtigen diese Tatsache nicht nur, sondern standen als Initialgeber für unsere Überlegungen. Ivo Bracher, CEO und VRP, beschäftigt sich mit dem Thema seit 30 Jahren und stellt sich seit Beginn seiner Tätigkeit die Frage: Was macht eine gute Wohnung aus, die auch im Alter gut ▶



Mitten im Zentrum von Utzenstorf wurden in vier Neubauten und einem komplett sanierten Bauernhaus insgesamt 53 Miet- und Eigentumswohnungen erstellt.

funktioniert? Zentral ist die durchgängig schwellenfreie Bauweise, aber auch die Verfügbarkeit von Services für mehr Sicherheit und Komfort beim Wohnen. Unser Modell ist heute generationendurchmischert ausgerichtet, aber nach wie vor bieten unsere Wohnungen die Möglichkeit, auch bei eintretenden Einschränkungen noch lange in den eigenen vier Wänden leben zu können.

Können Sie auch hier zwei, drei Beispiele benennen, um die praktische Relevanz zu verdeutlichen?

Gute, nachhaltige und schwellenfreie Architektur und Wohnungen, die flexibel und ohne grosse Kosten, dank weitsichtiger Vorinvestitionen seitens der Bauherrschaft, an die sich verändernden Lebenssituationen angepasst werden können: Gerne erwähne ich hier das Beispiel der Haltegriffe, die dank einer stabilen Wandkonstruktion in unseren Badezimmern ohne grossen Aufwand nachgerüstet werden können und auch solide halten. Das zweite

Thema ist eine gute Wohngemeinschaft und die Verfügbarkeit optionaler Dienstleistungen, etwas 24/7-Notrufservice oder die Concierge- und Reinigungsleistungen, wenn die körperlichen Möglichkeiten nachlassen.

Jetzt können wir unsere urbanen Räume weiter mit Altersheimen-, Seniorenresidenzen und Pflegeheimen vollstellen. So ist die alte Generation unter sich und kann gepflegt werden. Es hat aber ohne Frage Vorteile, wenn mehrere Generationen unter einem Dach leben. Nur die klassische Grossfamilie gibt es nicht mehr. Wie sind Sie hier aufgestellt?

Unserer Erfahrung nach möchte der ältere Mensch erstens möglichst lange zu Hause leben und zweitens in generationendurchmischten Überbauungen, also Jung und Alt zusammen. Alters- und Pflegeheime braucht es nach wie vor, aber die Devise heute lautet, ambulant vor stationär, und dies so lange wie möglich. Die Technik – jetzt sind wir wieder beim Thema Smart Home – kann in diesem Bereich unterstützen, etwa indem

sie Alarm schlagen kann, wenn jemand über längere Zeit hinweg keine Aktivität zeigt.

Es gibt in der Schweiz aus meiner Sicht nur einige Genossenschaften, die das Thema gemeinsames Wohnen von mehreren Generationen unter einem Dach nachhaltig aufgegriffen haben. Das ist aber noch eine Nische. Wie kann es zum Mainstream werden?

Wir haben als Immobilienanbieter wie auch als Gesellschaft keine andere Wahl, wenn wir auf die demografische Veränderung blicken. Wir bauen ja nicht aus kurzfristiger Trendsicht Wohnungen, die für ältere Menschen genau so funktionieren wie für junge Menschen, sondern weil zwei Gruppen die Nachfrage in Zukunft dominieren werden: die Millennials und die Senioren. Unsere Wohnungen funktionieren für beide Altersgruppen gut und somit ist es ja nicht eine «Entweder-oder-Entscheidung», sondern unser Konzept zeigt, dass es allen Altersgruppen mit ihren individuellen Wohnbedürfnissen Mehrwerte bieten kann. ●