



Das Führungstrio der Bonainvest Holding (von links nach rechts): Alain Benz, neuer CEO von Bonacasa, Ivo Bracher, Gründer und Verwaltungsratspräsident, und Jacques Garnier, neuer Vorsitzender der Geschäftsleitung.

FOTO: MICHELE LIMINA

## #VorreiterDerImmobilienbranche

# Klug bauen, vernetzt wohnen, clever leben

«Smart Living» gehört die Zukunft. Ivo Bracher, Gründer der Bonainvest Holding, versteht intelligente Lösungen nicht nur als Dienstleistungsangebot, sondern auch als neue Maxime für die Bau- und Immobilienbranche.

Es gibt eine schöne Binsenwahrheit, die da lautet: Wir möchten alle alt werden, alt sein dagegen nicht. Gerade wenn es ums Wohnen geht, ist die Anzahl der Lebensjahre von zentraler Bedeutung. Dann geht es immer mehr um die Frage, wie wir auch im fortgeschrittenen Alter unsere Selbstständigkeit bewahren können. Für Ivo Bracher ist die Antwort klar: «Mit intelligenten und vernetzten Lösungen.» Diese machten es möglich, dass wir möglichst lange in den eigenen vier Wänden wohnen bleiben könnten.

Bracher hat vor zehn Jahren Bonacasa ins Leben gerufen – eine Tochterfirma der Solothurner Immobilien-Anlagegesellschaft Bonainvest, die in den letzten Jahren über 1000 Wohnungen erstellt hat. Zu deren Markenzeichen zählen nachhaltige Architektur, vernetzte Haustechnik und individuelle Wohnservices. Bonacasa nimmt heute eine schweizweit führende Position rund um das Thema «Smart Living» ein. Das Unternehmen betreut über das holdingeigene Portfolio hinaus mehr als 8500 Objekte von Drittinvestoren. Der Fokus liegt auf «Living Services». Das Prinzip: Wer Mieter oder Kunde von Bonacasa ist, kann sich ein «Rundumsorglopaket» schnüren lassen, das über die baulichen Belange wie schwellenfreie Durchgänge oder ökologische Heizsysteme hinausreicht. «Was den älteren Mietern häufig die Sicherheit ist, das ist den jüngeren primär der bezahlbare Komfort», sagt Bracher. «Smart Living ist somit ganz klar eine generationenübergreifende Angelegenheit.»

### Megathemen im Fokus

Als Orientierungshilfe, welche Massnahmen und Services mit Blick auf künftige Käuferinnen und Mieter interessant

**«Was den älteren Mietern häufig die Sicherheit ist, das ist den jüngeren primär der bezahlbare Komfort.»**

und für die Entwickler lukrativ – sind, dienen Bracher und seinem Team einerseits die Megathemen, die die Bau- und Immobilienbranche besonders an- und umtreiben, andererseits die persönlichen Erfahrungen. «Meine inzwischen verstorbene Mutter mit ihren Ansprüchen und Bedürfnissen führte mir stets plastisch vor Augen, was für Senioren-

wohnungen als sinnvoll, als wünschenswert und als geboten erachtet werden sollte», so der Rechtsanwalt, der im Verlaufe seiner Karriere über 50 Wohnbaugenossenschaften mitbegründet hat. «Und glauben Sie mir: Meine Mutter war eine sehr kritische Zeitgenossin!»

Wenn es um die wichtigsten Trends beim Bauen und Wohnen geht, spielen für Bonacasa diese vier Megathemen eine zentrale Rolle:

- **Individualisierung:** Neue Lebens- und Wohnformen wecken neue Bedürfnisse. So wächst der Anteil an Single-Haushalten beispielsweise beständig. Damit geht häufig der Wunsch nach Dienstleistungen – eben «Living Services» – einher.

- **Konnektivität:** Vernetzung ist ein neues Grundprinzip. Virtuelle Netzwerke ermöglichen den Kontakt mit Menschen und Geräten. Intelligente Sensoren in Wohnungen und Gebäuden steuern beispielsweise Licht und Heizung, sie können aber auch über den Gesundheitszustand von Bewohnern wachen. Die digitale Vernetzung fördert letztlich die soziale, indem sie beispielsweise auf Veranstaltungen in unmittelbarer Nähe hinweist und Gleichgesinnte in der Nachbarschaft zusammenbringt.

- **Silver Society:** Die Zahl der über 65-Jährigen wächst und wächst. Doch «alt» ist immer relativ. Neue Lebensstile prägen das Alter und den Alltag – und damit die gängigen Wohnformen. Komfort, Gesundheit, Austausch und Sicherheit spielen eine wichtige Rolle.

- **Ökologie:** Innovative Ideen, die Ressourcen sparen, rücken noch stärker in den Vordergrund. Energetisch-optimierte Bauweisen, langlebige Materialien und ein bewusster Umgang mit den Ressourcen gewinnen an Bedeutung.

«Smart Living» umfasst für Ivo Bracher entgegen landläufiger Meinung nicht alleine die neuen technischen Möglichkeiten des Immobiliensektors. Im Kern geht es um eine neue, frische Denk- und Handlungsweise in der Planung, der Architektur, der Ausführung und der Verwaltung von Gebäuden. «Für mich ist Smart Living Mittel zum Zweck. Das Ziel: hohe Lebensqualität schaffen, und das zu einem vernünftigen Preis.» Durch die Brille des Investors sieht der 62-Jährige

selbstredend immer auch das Preisschild, das einem Neubau oder einer Dienstleistung anhängt. Stirnrunzeln verursachen die Mehrkosten, die intelligente Lösungen wie etwa Sensoren oder energiesparende Komponenten verursachen, bei ihm allerdings nicht. Eine smarte Wohnung zu bauen koste im Schnitt 10'000 Franken mehr als der Bau einer herkömmlichen. «Der damit verknüpfte Mehrwert allerdings liegt letztendlich bei weitem über diesem Betrag.»

### Mit Concierge-Modell

Schwellenfreie Badezimmer, Duschen mit Energierückgewinnung, smarte Beleuchtung, 24-Stunden-Notruf, intelligente Leitungsverlegung, Schlüsseldepot und Paketannahmeanlagen, funktionale Küchen, Stromtankstellen für E-Bikes – sie sollen uns das Leben erleichtern, egal, ob wir nun alleine wohnen, gerade eine Familie gegründet haben oder ob wir uns auf einen ruhigen Lebensabend einstellen. Die Grundlage für «Smart Living» wird zuerst baulich geschaffen. Die nach Gusto mal mehr, mal weniger intensiv genutzten Dienstleistungen sorgen ihrerseits für Entlastung im Alltag. Bonacasa setzt dabei auf das Concierge-Modell: Wer eine zentrale Nummer wählt, dem wird geholfen. Die Palette an Hilfestellungen reicht vom Wäschewaschen über Kinderhüten und Einkäufen bis hin zum Notruf, dem Einrichten eines Internetzugangs oder das Aufbieten eines Handwerkers. Zum Teil deckt Bonacasa die Services mit eigenem Personal ab, darüber hinaus wird mit regionalen Partnern zusammengearbeitet. Das Angebot ist modular aufgebaut und kann auch in Neubauprojekten und Bestandsliegenschaften von Dritten aufgeschaltet werden.

Dass die Bau- und Immobilienbranche noch stärker in Richtung solcher smarten Lösungen und intelligenten Serviceleistungen gehen müssen, davon ist Ivo Bracher, der die operative Leitung der Bonainvest Holding in diesem Sommer abgibt (siehe Kasten), felsenfest überzeugt. Sowohl Entwickler als auch Architekten und Verwalter seien nebenbei ja immer auch Mieter oder Eigentümer. «Es liegt also in unserem eigenen Interesse, gescheite Wohnformen zu kreieren», sagt Bracher. Denn es gehe ja schliesslich uns allen so, dass wir einmal älter werden – ob wir es nun wollen oder nicht.

Story: Flavian Cajacob

### Bonainvest Holding

Bei der Bonainvest Holding wurde in den vergangenen Wochen ein Stabwechsel vollzogen. Per 1. Juli 2020 übergab Firmengründer Ivo Bracher seinen Posten als Vorsitzender der Geschäftsleitung an Jacques Garnier, um sich fortan auf das Präsidium des Verwaltungsrats zu konzentrieren. Der neue CEO war seit der Gründung der Bonainvest Holding deren Leiter Finanzen und ist bestens mit der Materie «Smart Living» vertraut. Garnier sagt: «Die durch die Megatrends ausgelösten Ansprüche an Ökologie und Konnektivität sind die Treiber der neuen Wohnkultur – die Strategie der Bonainvest weist überdurchschnittliches Potenzial auf und zielt genau auf diese neuen Bedürfnislagen.»

Ebenfalls einen neuen Geschäftsführer hat die Tochtergesellschaft Bonacasa erhalten. Alain Benz, seit sieben Jahren Leiter Unternehmensentwicklung, trat per 1. Juli 2020 die Nachfolge von Hans Fischer an, der das Unternehmen auf eigenen Wunsch verlassen hat. Für Benz ist mit Blick auf «Living Services» klar: «Zwei grosse Gruppen werden die zukünftige Nachfrage bei den Immobilien prägen: die Millennials und die Senioren. Beide wünschen sicher, komfortabel und bedürfnisgerecht zu wohnen.» Mit möglichst optimal auf den Kunden ausgerichteten und einfachen Lösungen will Benz diesem Umstand gerecht werden. «Wohnungen und Services bieten letztlich Mehrwerte mit digitaler und sozialer Integration.»

Die Bonainvest Holding mit Sitz in Solothurn hat an 23 Standorten in der Schweiz bisher über 1000 Wohnungen errichtet. Zurzeit befinden sich über 500 weitere Wohnungen in Entwicklung oder Bau. Das Tochterunternehmen Bonacasa hat zusätzlich über 8500 Wohnungen von Geschäftskunden unter Vertrag, deren Bewohner vom «Smart Living»-Angebot profitieren. Die Unternehmensgruppe wies im Geschäftsjahr 2019 eine Bilanzsumme von 416 Millionen Franken und eine Marktkapitalisierung von 267 Millionen Franken aus. Eigentümer der Gesellschaft sind über 130 Aktionäre, darunter rund 70 Pensionskassen wie jene von Migros und Coop.