

NZZ domizil
8021 Zürich
044/ 258 11 11
www.nzzdomizil.ch

Medienart: Print
Medientyp: Tages- und Wochenpresse
Auflage: 114'209
Erscheinungsweise: wöchentlich

Themen-Nr.: 818.006
Abo-Nr.: 1088641
Seite: 3
Fläche: 42'731 mm²

12 Fragen an Ivo Bracher, Bonainvest

«Für Jung und Alt wird Wohnen mit Service zum Standard»

NZZ-Domizil: *Auf welchem Weg kamen Sie in die Immobilienbranche?*

Ivo Bracher: Meine Eltern hatten in den 1970er Jahren in ein Immobilienprojekt investiert, das aufgrund der damaligen Immobilienkrise als Stockwerkeigentum nicht mehr zu verkaufen war. So verhinderten die Bankzinsen meine eigentlich geplante Studentenwohnung, und ich begann als Werkstudent in der Immobilienbranche zu arbeiten, um meinen Eltern zu helfen. Und es sollte sich lohnen: Statt das Eigenkapital abschreiben zu müssen, war dank Beharrlichkeit, der Erarbeitung von Branchen-Know-how und familiärem Teamwork die «Pensionskasse» meiner Eltern fünf Jahre später wieder im Lot – und ich war vom Thema Immobilien definitiv beeindruckt und begeistert.

Auf welche Transaktion sind Sie rückblickend besonders stolz?

Wortwörtlich äusserst erbaulich ist und war es, Stadtentwicklungen so zu realisieren, dass Städte für Jung und Alt lebenswert bleiben, sind und werden. Betroffen sind diesbezüglich unter anderem der Stadtteil Schüsspark in Biel, die Seminarreihe in Solothurn oder das künftige Projekt «Wasserstadt» in Solothurn.

Ist die «Wasserstadt Solothurn» nicht höchst umstritten?

In der Bevölkerung nicht. Wir haben Zuspruch von Investorenseite und von vielen Menschen, die sich für die Wohnungen interessieren. Auch der Steuerzahler müsste daran interessiert sein, weil nur durch dieses Vorhaben die Sanierung des Solothurner Stadtmistes auf lange Sicht kostenneutral oder gar mit Gewinn zu bewältigen ist. Das Projekt ist meiner Ansicht nach wegweisend, umfassend, und die politischen

Mühen mahlen nach teilweise schwer nachvollziehbaren Rhythmen oder Gesetzmässigkeiten. Trotz der langen Jahre Wartezeit bleibe ich zuversichtlich, dass das Projekt dereinst die Stadt Solothurn befruchten wird.

Welche Eigenschaften müssen gute Gebäude haben?

Sie müssen in den Quartieren eingebettet sein, auf solider Architektur und Bauweise basieren und – immer wichtiger – zeitgeistige Strömungen wie Sicherheitslösungen oder Wohnen mit Service berücksichtigen.

Apropos Wohnen mit Service: Die Gesellschaft wird älter und mobiler: Wie verändern sich die Wohnbedürfnisse?

Eine wachsende Zahl von Menschen lebt allein und fühlt sich auch einsam; in den Städten hat die Singularisierung die 50-Prozent-Hürde bereits überschritten. Es braucht somit smarte, kleinere Wohnungen mit einer Service-Infrastruktur, die individuelle Bedürfnisse berücksichtigt und nur dann Kosten verursacht, wenn Hilfe und Support auch tatsächlich benötigt werden. Wir bieten diese Services in unseren Überbauungen für Jung und Alt an. Bezogen auf ältere Bewohnerinnen und Bewohner kommen Vernetzungsaspekte und die Sinnstiftung dazu. Alles zusammen ermöglicht gutes, möglichst langes Wohnen in den eigenen vier Wänden.

Sie messen diesem Service-Aspekt also eine sehr grosse Bedeutung bei?

Richtig. Für Jung und Alt wird Wohnen mit Service zu einem Standard. Der kostengünstigen Vernetzung mit vertrauenswürdigen Serviceanbietern kommt somit entscheidende Bedeutung zu.

Zur Person



Ivo Bracher (58) ist VR-Präsident und Vorsitzender der Geschäftsleitung der Bonainvest Holding in Solothurn. Die Immobiliengesellschaft engagiert sich in Entwicklung, Bau und Vermarktung von Wohnraum mit Dienstleistungen nach ökolo-

gischen und gehobenen Baustandards. Das Unternehmen mit einer Bilanzsumme von 300 Mio. Fr. zählt mehr als 100 Aktionäre, davon rund 60 institutionelle Investoren wie Pensionskassen, Anlagestiftungen und Versicherungen. Zur Bonainvest-Gruppe gehören eine Beratungsfirma und eine Totalunternehmung. Das Servicekonzept wird unter der Marke Bonacasa angeboten.

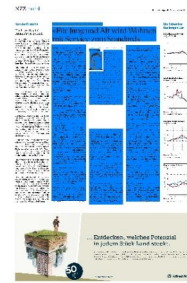
Bracher studierte Rechts- und Wirtschaftswissenschaften an der Universität Bern und arbeitet seit 1983 als auf Immobilien spezialisierter Wirtschaftsanwalt und Notar. Er gehörte zu den Gründern von Espace Real Estate, für die er 10 Jahre tätig war. 1994 begann er mit dem Aufbau der Bonainvest-Gruppe. Er lebt mit seiner Familie in Solothurn. (dst.)

Welche technischen Hilfsmittel werden uns künftig im Alltag helfen?

Ganz allgemein werden intelligent vernetzte Sensoren und Aktoren für Smart Living sorgen – also für mehr Komfort und Sicherheit. Was in der Autobranche längst akzeptiert und von den Kunden verlangt wird, mehr Sicherheit und Komfort durch Assistenzsysteme, wird

auch die Immobilienwirtschaft vermehrt und stark beeinflussen.

Perfektionismus gehört zu den Gründen, die Immobilien in der Schweiz teuer machen. Was ist nötig, was Luxus? Qualität zu einem zahlbaren Preis zu verbauen und anzubieten, die auch Mehrwerte schafft, ist der Königsweg. Wir müssen lernen, Prozesse und Stan-



NZZ domizil
8021 Zürich
044/ 258 11 11
www.nzzdomizil.ch

Medienart: Print
Medientyp: Tages- und Wochenpresse
Auflage: 114'209
Erscheinungsweise: wöchentlich

Themen-Nr.: 818.006
Abo-Nr.: 1088641
Seite: 3
Fläche: 42'731 mm²

dards so zu definieren, dass wir bewährte Lösungen repetitiv anwenden können. Die Immobilienwirtschaft muss in der kleinräumigen Schweiz lernen, gemeinsam Komfortentwicklungen vorwärtszutreiben, um Mengenvorteile zu generieren.

10 Minuten zu Fuss von der Altstadt und vom Hauptbahnhof entfernt liegt, ist meine Traumwohnung

Interview: David Strohm

Der Immobilienmarkt erhält ein zunehmend enges Regulierungskorsett. Welche Regeln, Gesetze und Verordnungen halten Sie für überflüssig?

Ein landesweit einheitliches Baugesetz und eine Bauverordnung würden helfen, die heutige, bis auf Gemeindeebene ausufernde Regulierungsflut einzudämmen. Ebenso wichtig wie die Gesetze selbst sind aber deren Umsetzung und Behandlung durch Ämter und Gerichte. Es gilt, die Kostenrisiken auch auf Einsprecher umzulegen und ferner die Durchlaufzeiten bei Amtsstellen zu verkürzen.

Die Banken werden bei der Kreditvergabe vorsichtiger. Spüren Sie dies und, wenn ja, wie?

Jüngere Kreditsuchende haben es derzeit wegen fehlenden Eigenkapitals schwerer. Und ältere stossen trotz hohem Eigenkapitalanteil an die Grenzen der Bankvorgaben, weil die Tragbarkeit nicht altersspezifisch berechnet wird. Es gibt aber Banken, die umgedacht haben. Bei den meisten Instituten berücksichtigen die hedonistischen Modelle zur Berechnung des Liegenschaftswerts die Qualität des Gebäudes, etwa der Bonacasa-Bauelemente, noch zu wenig. Besonders wichtig ist deshalb, die zukunftsorientierte Bauweise aufzuzeigen.

Was können wir von ausländischen Märkten lernen?

Wir müssen meines Erachtens lernen und den Mut haben, gute und innovative städtebauliche Konzepte gegen behördliche Widerstände zu verteidigen und umzusetzen.

Wie dürfen wir uns Ihr privates Traumhaus vorstellen?

Unsere vor 25 Jahren gebaute, bereits damals den Bonacasa-Kriterien entsprechende Eigentumswohnung, die