



Inhaltsverzeichnis

Kennzahlen per 31.12.2012	5
Worte des Verwaltungsratspräsidenten	6
Bericht des Verwaltungsrats	7
bonacasa - vivre avec services	9
Warum uns Architektur wichtig ist	13
Organe	20
Unternehmens- und Investitionsstrategie	22
Über unser Unternehmen	24
Corporate Governance	30
Konsolidierte Jahresrechnung 2012	37
Konsolidierte Bilanz	38
Konsolidierte Erfolgsrechnung	40
Konsolidierte Geldflussrechnung	41
Konsolidierter Eigenkapitalnachweis	42
Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung 2012	43
Erläuterungen zur konsolidierten Bilanz und Erfolgsrechnung 2012	47
Bericht der Revisionsstelle zur Konzernrechnung	59
Aktienwert bonainvest Holding AG	60
Eigenkapital und Bilanzsumme bonainvest Holding AG	61
Jahresrechnung 2012 nach Obligationenrecht	63
Bilanz per 31.12.2012	64
Erfolgsrechnung vom 1.1. bis 31.12.2012	65
Anhang zur Jahresrechnung 2012	66
Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes und die Ausschüttung von Reserven aus Kapitaleinlagen	67
Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung	68
Portfolioübersicht	69
Projektübersicht	70
Nachhaltigkeit	72
bonainvest Holding AG - Projektübersicht	73
bonainvest Holding AG – Portfolio 2012	92

Impressum

Herausgeber:
bonainvest Holding AG
Weissensteinstrasse 15
CH-4503 Solothurn
Die Geschäftsleitung

Text, Redaktion und Gestaltung:
bonainvest Holding AG
Stéphanie Logassi Kury,
Harry Schaumburger

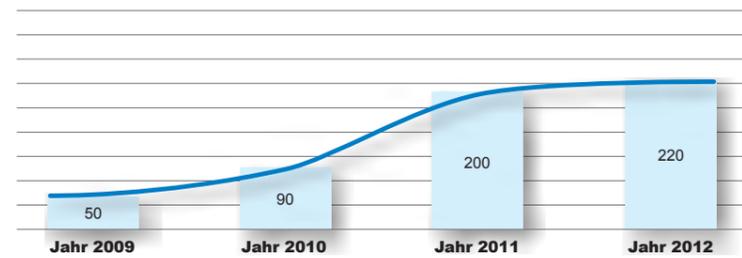
Fotos:
bonainvest AG,
Samuel Wimmer,
phalt Architekten,
SLIK Architekten,
Schneider und Schneider Architekten,
Victor Burnside,
Tim Fischer.

Druck:
Brogie Druck AG
5073 Gipf-Oberfrick



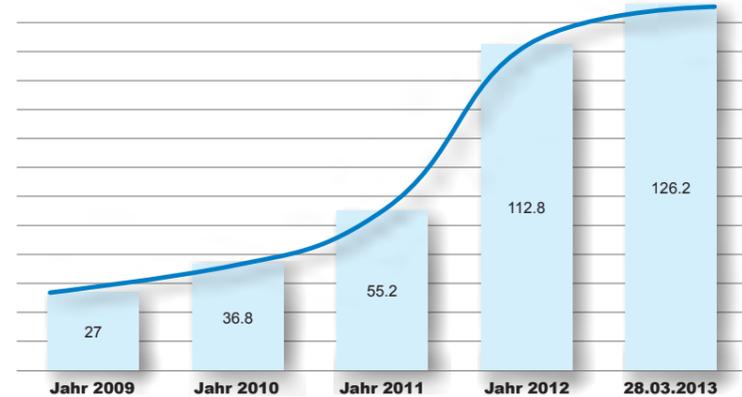
Titelbilder im Uhrzeigersinn:
Birkengarten Subingen,
Hofstatt Zuchwil,
Seesicht Kilchberg,
Aarenau Süd Aarau

Betreutes Bauvolumen



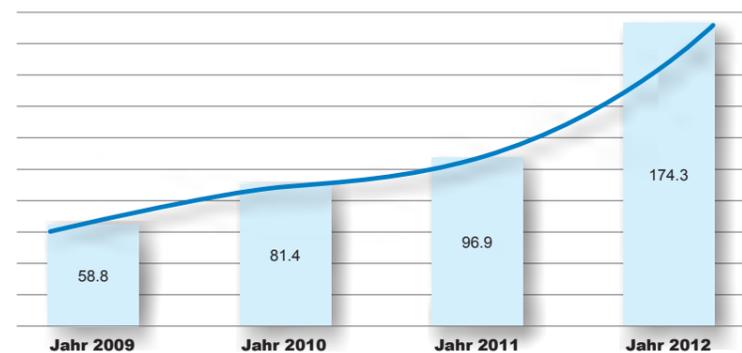
in CHF Mio.

Eigenkapital



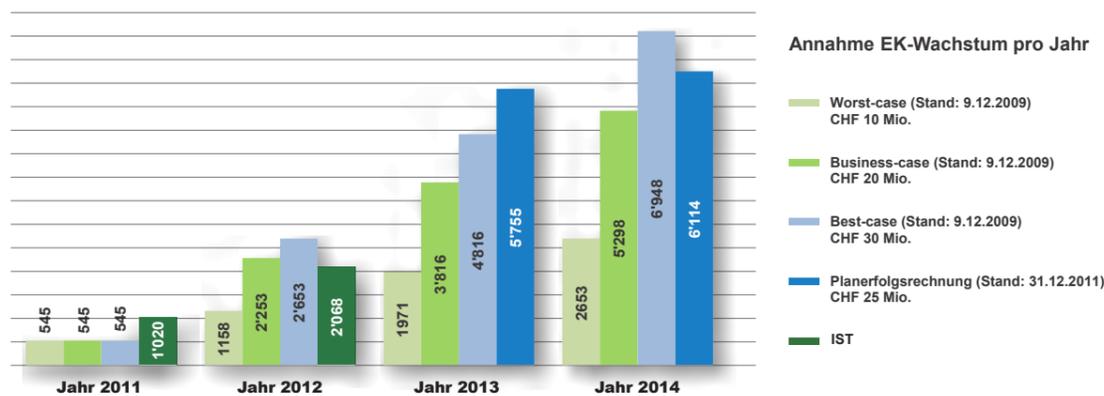
in CHF Mio.

Bilanzsumme nach DCF



in CHF Mio.

Planerfolgsrechnung / IST



Annahme EK-Wachstum pro Jahr

Worst-case (Stand: 9.12.2009)
CHF 10 Mio.

Business-case (Stand: 9.12.2009)
CHF 20 Mio.

Best-case (Stand: 9.12.2009)
CHF 30 Mio.

Planerfolgsrechnung (Stand: 31.12.2011)
CHF 25 Mio.

IST

	31.12.2012 CHF	31.12.2011 CHF	31.12.2010 ¹⁾ CHF
FINANZIELLE KENNZAHLEN			
Bilanzsumme nach DCF-Bewertung der Liegenschaften und Firmen	174'254'907	96'853'701	81'376'859 ¹⁾
Unbebaute Grundstücke	13'043'929	2'539'695	2'539'695
Renditeliegenschaften	18'415'200	18'420'000	3'530'000
Immobilien zum Verkauf	531'139	1'763'590	2'305'540
Sachanlagen im Bau	55'769'862	32'659'137	33'876'542
Erlöse aus Vermietung von Liegenschaften	922'010	573'902	334'706
Liegenschaftsaufwand	517'369	250'212	104'546
Liegenschaftserfolg	404'641	323'690	230'160
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	3'036'919	1'470'396	91'963
Periodenergebnis vor Steuern (EBT)	2'809'835	1'211'597	51'024
Periodenergebnis	2'068'246	1'021'907	14'174
Eigenkapital vor DCF-Bewertung der Firmen	101'559'224	44'123'676	23'444'773
Eigenkapitalquote vor DCF-Bewertung der Firmen	62.28%	51.43%	34.46%
Eigenkapital nach DCF-Bewertung (exkl. Bestand an eigenen Aktien)	112'429'760	54'994'212	35'581'696
Eigene Aktien	320'624	205'788	1'202'306
Eigenkapital nach DCF-Bewertung (inkl. Bestand an eigenen Aktien)	112'750'384	55'200'000	36'784'002
Eigenkapitalquote nach DCF-Bewertung (inkl. Bestand an eigenen Aktien)	64.70%	56.99%	45.20%
Eigenkapitalrendite p.a. vor Steuern	2.49%	2.19%	0.14%
Eigenkapitalrendite p.a. (ROE)	1.83%	1.85%	0.04%
KENNZAHLEN PRO AKTIE			
Anzahl Aktien	Anzahl Aktien	Anzahl Aktien	
Ausgegebene Aktien	1'355'396	667'001	440'917
Stimmberechtigte Aktien	1'355'396	667'001	440'917
Dividendenberechtigte Aktien	980'733	616'256	440'917
	CHF	CHF	CHF
Gewinn p.a. pro dividendenberechtigte Aktie	2.11	1.66	0.04
Dividende (bzw. Dividendenantrag) / Rückzahlung Kapitaleinlage	1.66	1.45	0.00
Eigenkapital pro Aktie (bewertet zu Anschaffungswerten gemäss Swiss GAAP FER) ²⁾	74.93	66.15	53.17
Eigenkapital pro Aktie nach DCF-Bewertung	82.76	82.76	83.43

¹⁾ Die Vorjahreszahlen wurden aus Konsolidierungsgründen geringfügig angepasst.

²⁾ Exklusiv Bestand an eigenen Aktien.

Worte des Verwaltungsratspräsidenten

Sehr geehrte Damen und Herren

Das Jahr 2012 markiert einen Wendepunkt in der Geschichte der bonainvest: Es ist das Jahr, in dem in nur drei Schritten das Kapital von CHF 55 auf CHF 112 Millionen verdoppelt wurde.

Vor allem aber hat bonainvest 2012 konsequent in die technische und personelle Weiterentwicklung des innovativen Wohnkonzepts bonacasa – vivre avec services – investiert und zudem mit dem Schweizerischen Hauseigentümerverband den bestmöglichen Partner für die Schweiz gewonnen, mit dem der Schritt in den nationalen Massenmarkt gelungen ist: Neu steht bonacasa jedem Haushalt auch ausserhalb von bonacasa-Liegenschaften offen.

Technisch wurden mit einer eigens entwickelten Applikation für bonacasa-Kunden und der neu gestalteten Webseite www.bonacasa.ch Meilensteine gesetzt, die das bequeme Bestellen von Dienstleistungen deutlich vereinfachen.

Die für bonacasa-Abonnenten wesentlichste Neuerung betrifft den Einsatz der eigens professionell geschulten bonaConcierges, die den Kunden im persönlichen Kontakt als Ansprechpartner zur Verfügung stehen – bonacasa ist damit mehr als ein technisches Werkzeug oder eine anonyme Stimme am Telefon. bonacasa hat ein Gesicht und eine menschliche Komponente gewonnen, die hoch geschätzt wird. Die bonaConcierges haben in ihrer Schlüsselposition eine unschätzbare Bedeutung für den Vertrauensaufbau und die Kundenbindung zur Marke bonacasa inne. Die neu geschnürten bonacasa-Pakete sprechen Zielgruppen verschiedenen Alters und unterschiedlichster Lebensweise an und werden in frisch gestalteten, übersichtlichen Unterlagen vermarktet. bonainvest befindet sich daher mit der neu positionierten Marke bonacasa auf dem besten Weg, das Wohnen mit Services in eine neue Dimension zu führen und das Potenzial dieses Marktsegments voll auszuschöpfen.

2012 war ein planerisch und baulich intensives Jahr, in dem bonainvest für sich und Dritte die Realisierung von zehn neuen Überbauungen nach bonacasa-Standard in Angriff genommen hat. Dabei ist besonders erfreulich, dass von den Standorten her eine grosse Bandbreite abgedeckt wurde. Die überaus interessante Projektpipeline umfasst derzeit 21 neue Standorte in der gesamten Schweiz, darunter höchst attraktive Projekte in der Romandie. Die Projekte werden aktuell geprüft oder befinden sich bereits in der Planungsphase.

Eine weitere positive Entwicklung betrifft das Leuchtturmprojekt wasserstadtsolothurn, das Ende 2012 von der Raumplanungskommission in den Richtplanentwurf des Kantons Solothurn aufgenommen wurde – ein politisches Zeichen, das das Projekt einen grossen Schritt vorangebracht hat. bonainvest wird sich weiterhin mit Herzblut für die Realisierung dieser schweizweit einzigartigen Vision einsetzen, zumal ihre Wirtschaftlichkeit von unabhängiger Seite bestätigt worden ist.

Ich danke den Mietern, Käufern und bonacasa-Abonnenten für ihr Vertrauen in unsere Liegenschaften und Dienstleistungen, den Gemeinden für die ausgezeichnete und fruchtbare Zusammenarbeit, den Mitarbeitenden und Partnern für ihren engagierten Einsatz bei der Entwicklung unserer zukunftsweisenden Produkte und vor allem unseren Investoren, die das alles ermöglichen, für ihr Vertrauen.

Ivo Bracher, Präsident des Verwaltungsrats

Bericht des Verwaltungsrats

Sehr geehrte Damen und Herren

Die bonainvest Holding AG kann auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2012 zurückblicken. Der Gewinn der Holding nach Steuern ist mit CHF 2'068'246 um CHF 1'046'339 gegenüber dem Vorjahr gewachsen und hat sich somit praktisch verdoppelt. Die Zielvorgabe mit einem Jahresgewinn nach Steuern von CHF 2 Millionen wurde erreicht. Der Aktienkurs blieb bis 31. Dezember 2012 unverändert bei CHF 82.76 pro Aktie. Aufgrund des thesaurierten Gewinns steigt der Aktienkurs anlässlich der nächsten Kapitalerhöhung am 28. März 2013 auf CHF 83.10 pro Aktie.

Bilanzierung

Im Jahresabschluss sind die Kapitaltransaktionen der am 23. November 2012 (SHAB-Publikation vom 30. November 2012) durchgeführten Kapitalerhöhung bereits berücksichtigt.

Gute Finanzsituation

Im Jahr 2012 hat die bonainvest Holding AG drei Kapitalerhöhungen von insgesamt CHF 55 Mio. erfolgreich durchgeführt und das Eigenkapital konnte gemäss DCF gegenüber dem Vorjahr auf über CHF 112 Mio. gesteigert werden. Erneut haben uns die bisherigen, aber auch viele neue Aktionäre (bonainvest hat 76 Aktionäre, darunter 22 institutionelle Anleger, verschiedene Stiftungen und Versicherungen) ihr Vertrauen geschenkt.

Die Eigenkapitalquote der Gesellschaft liegt aktuell bei 64.70% gegenüber 56.99% im Vorjahr (31.12.2012). In den nächsten Jahren sind jährliche Kapitalerhöhungen von ca. CHF 25 Mio. bis CHF 30 Mio. vorgesehen. Diese zukünftigen Kapitalerhöhungen ermöglichen der Gesellschaft ein gesundes Wachstum für die kommenden Jahre.

Immobilienprojekte

2012 haben wir insgesamt acht Bauprojekte an verschiedenen Standorten in der Schweiz erfolgreich gestartet:

- Aarau/AG, «Aarenau Süd»
- Bätterkinden/BE, «Kronenrain»
- Egerkingen/SO, «Sunnepark»
- Feldbrunnen/SO, «Untere Matte West»
- Kilchberg/ZH, «Seesicht»
- Lyss/BE, «Arnhof»
- Oensingen/SO, «Roggenpark»
- Zuchwil/SO, «Hofstatt»

In den neuen Überbauungen entstehen insgesamt 272 Eigentums- und Mietwohnungen, 15 Doppel- oder Reiheneinfamilienhäuser, 9 Gewerbeeinheiten sowie 375 Einstellhallenplätze.

Die bereits getätigten Verkäufe und Reservationen liegen über unseren Erwartungen, dies dank der weiterhin sehr tiefen Zinsen und dem stabilen wirtschaftlichen Umfeld der Schweiz. Wir beobachten am Markt jedoch eine restriktivere Kreditvergabe durch die Banken an unsere Kunden. Bonainvest investiert aber abgesehen von den Projekten am Zürichsee nicht in Regionen mit überhitzten Immobilienpreisen.

Ferner ist es uns im Jahr 2012 gelungen, diverse Grundstücke käuflich zu erwerben, die uns in den kommenden Jahren das weitere Wachstum sichern und weitere bonacasa-Überbauungen an sehr guten Lagen ermöglichen.

- Gemeinde Malters/LU (Kauf 14. März 2012)
- Gemeinde Port/BE (Fusion vom 27. Juni 2012 / USW Immo AG, rückwirkend per 1. Januar 2012)
- Gemeinde Horgen/ZH (Kauf 22. August 2012)

Renditeliegenschaften und unbebaute Grundstücke

Der Wert der Renditeliegenschaften blieb mit TCHF 18'416 nahezu unverändert. Hingegen hat der Wert der unbebauten Grundstücke von TCHF 2'540 per 30.12.2012 auf TCHF 13'043 um TCHF 10'503 zugenommen.

Gestiegene Erträge aus Vermietung von Immobilien

Die Erträge aus der Vermietung von Immobilien konnten im Jahr 2012 mit TCHF 922 gegenüber dem Vorjahr mit TCHF 574 deutlich gesteigert werden. Die Erträge werden nach Fertigstellung der im Frühjahr 2012 begonnenen Bauprojekte markant ansteigen. Wir rechnen mit einer Bauzeit von durchschnittlich 18 bis 24 Monaten.

Kosten der Bauprojekte

Die Kosten in den einzelnen Bauprojekten halten sich im Rahmen der Vorgaben. Bisher sind sowohl in den laufenden Bauprojekten wie auch in den Betriebskosten keine nennenswerten Abweichungen zu verzeichnen und die kalkulierten Reserven in den Bauprojekten sind allesamt intakt.

Grosse Investitionen in die Dienstleistungsplattform

bonacasa

Das Jahr 2012 war für den Unternehmensbereich bonacasa eine sehr intensive Zeit. Der Hauptfokus lag auf der Entwicklung und Ausgestaltung des neuen Portals www.bonacasa.ch. Gemeinsam mit der Kommunikationsabteilung und externen technischen Partnern entstand die neue Website mit einem zusätzlichen Shop-Bereich, in dem alle Dienstleistungen online abrufbar sind und der auch die Abrechnung externer Dienstleistungen unserer bonacasa-Abonnenten auf einfache Weise ermöglicht. Des Weiteren sind die wichtigen Dritt-Dienstleistungspartner definiert und neue Verträge ausgehandelt worden. Dies ermöglicht eine deutliche Reduktion des Abonnementspreises für die bonacasa-Kunden.

Dividendenpolitik

Aus heutiger Sicht gehen der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung davon aus, dass die bisherige Dividendenpolitik beibehalten und erneut eine steuerfreie Dividende aus Kapitalanlagen ausgeschüttet werden kann.

Latente Risiken

Die bonainvest-Gruppe ist finanziell massgeblich an der Entwicklung des Projektes «wasserstadtsolothurn» in Solothurn direkt durch eine Beteiligung von 45% an der Wasserstadtsolothurn AG (Aktienkapital und Darlehen) und indirekt durch bereits teilweise unentgeltlich erbrachte Beratungsdienstleistungen der Bracher und Partner AG beteiligt. Das finanzielle Gesamtengagement beläuft sich per 31.12.2012 auf CHF 1.4 Mio. Bisher wurden diesbezüglich keine Rückstellungen in der Bilanz vorgenommen. Die Raumplanungskommission des Kantons Solothurn hat die wasserstadtsolothurn Anfang Winter 2012 in den Entwurf des neuen Richtplanes aufgenommen. Dieser dürfte noch im ersten Semester 2013 genehmigt werden. Bis Ende 2013 kann somit einerseits die zweite Altlastenuntersuchung abgeschlossen werden, andererseits nach Genehmigung des Richtplanes das Zonenplanverfahren eingeleitet werden.

Einführung der elektronischen Aktie

Die bonainvest Holding AG hat die Statuten dem aufgeschobenen Titeldruck angepasst und die SIX SAG AG als Aktienregisterführerin beauftragt. Das Mandat als offizielle Hauptzahlstelle wurde der Berner Kantonalbank (BEKB) übertragen.

Dank

Wir danken unseren Aktionären, Geschäftspartnern, Käufern und Mietern für die gute Zusammenarbeit und unseren Mitarbeitenden für den geleisteten vorzüglichen Einsatz.

Ivo Bracher

Präsident des

Verwaltungsrats

Thomas Kirchhofer

Vizepräsident des

Verwaltungsrats



Erreichbarkeit

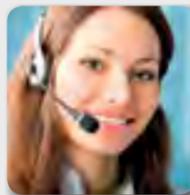
- 7 x 24h Abrufbarkeit von Dienstleistungen
- Vermittlung zum bonaConcierge
- 7 x 24h personalisierter Auskunftsdienst

bonaConcierge

- Persönliche Vertrauensperson
- Abwesenheitsdienste
- Botendienste
- Einkauf / -Begleitung
- Organisiert kulturelle Anlässe







Sicherheit

- Persönliche Ansprechperson
- 7 x 24h Notfallservice im In- und Ausland
- Triage etwaiger Notrufe und Einleiten von Erstmassnahmen
- Telefonische Unterstützung bis zum Eintreffen der Hilfskräfte
- In vier Sprachen verfügbar

bonaClub

- Kontakte pflegen
- Freundschaften schliessen
- Gemeinsame Aktivitäten
- Kulturelle Anlässe



bonacasa - steht für Wohnen mit Services

bonacasa hat im Jahr 2012 riesige Schritte im Bereich Abonnementflexibilität und technologischem Fortschritt gemacht. Mit einem einzigen Abonnement eröffnet bonacasa nun den Zugang zu unterschiedlichsten Services und geprüften, etablierten Dienstleistungspartnern. Neben unserem 7 x 24 Stunden Telefonservice können die Services äusserst bequem via standardisiertem Bestell- und Bezahlvorgang im Internet, auf dem Tablet-Computer oder dem Smartphone abgerufen werden. Statt für jedes Anliegen den passenden Einzeldienstleister finden oder die spezifische App herunterladen zu müssen, bietet bonacasa alle relevanten Services und Zugänge aus einer Hand – einfach, sicher, angenehm.

Die jüngeren Abonnenten profitieren von mehr Freizeit und Bequemlichkeit. Bei Kundinnen und Kunden gesetzteren Alters sorgt bonacasa dafür, dass sie möglichst lange und selbständig in den eigenen vier Wänden wohnen und leben können.



Eine wichtige Partnerschaft mit dem Schweizerischen Hauseigentümergebiet

bonacasa bietet ihren Sicherheits- und Concierge-Service nun nicht mehr nur für Personen an, die in einer bonacasa-Überbauung wohnen, sondern für alle Einzel- und Mehrpersonenhaushalte und Menschen aller Altersklassen. Dies wurde insbesondere auch durch die Zusammenarbeit mit dem Hauseigentümergebiet Schweiz (HEV) ermöglicht. Natürlich profitieren HEV-Mitglieder von vergünstigten Konditionen. Das Pilotprojekt startete im Oktober in den Kantonen Bern, Basel Stadt, Basel Landschaft, Solothurn, Aargau und Zürich.

Neue Technologien auch für bonacasa im Einsatz

Weitere wichtige Neuheiten im Jahr 2012 waren die Webseite von bonacasa sowie die Online-Plattform mit Webshop und Community-Site. Die Plattform steht auch als Smartphone-App zur Verfügung. Damit kann das gesamte bonacasa-Dienstleistungsangebot auch mobil – via Smartphone oder Tablet – benutzt werden. Mit Hilfe eines einfachen, standardisierten Bestellvorganges können Dienstleistungen geordert, relevante Informationen zu den Services abgefragt und persönliche Daten und Services verwaltet werden. Zusätzlich bietet die bonacasa-Plattform die Möglichkeit, mit anderen Nutzern in Verbindung zu treten, sich auszutauschen und Nachbarschaftshilfe zu organisieren.

Die Alternative zum klassischen Notrufgerät

Falls kein Handy zur Verfügung stand, um jederzeit einen Notruf auslösen zu können, bot bonacasa bisher verschiedene Notrufgeräte mit passendem Armband an. Diese erwiesen sich in der Anwendung zwar als sehr zuverlässig, waren aber für die Benutzer optisch wenig attraktiv. Auch hier hat bonacasa eine Lösung gefunden, indem sie eine Zusammenarbeit mit einem Schweizer Anbieter eingegangen ist, der ein Notrufsystem mit verschiedenen, optisch ansprechenden Uhren anbietet. Die Limmex-Uhr sieht aus wie eine gewöhnliche Uhr, aber technisch funktioniert wie ein Handy. Wird auf die Uhrenkrone gedrückt, löst sich ein Notruf zur bonacasa-Telefonzentrale aus und via Mikrofon in der Uhr kann kommuniziert werden, was einem fehlt oder wo man sich befindet. Die Zentrale organisiert dann alles Notwendige.



Fünf Fragen an Andrea Vock, Regionalleiterin bonaConcierges



Bonacasa-Kunden steht mit dem Service der bonaConcierges ein persönlicher Ansprechpartner zur Verfügung, der sie bei kleineren Handreichungen rund um das Haus unterstützt, der bei Bedarf die Blumen giesst, die Haustiere versorgt und im Notfall schnell Hilfe organisiert. Als Kontaktpersonen zwischen den Bewohnenden von bonacasa-Liegenschaften und deren Verwaltungen üben die Concierges eine ebenso wichtige wie vielfältige Tätigkeit aus.

Für die Auswahl, die Ausbildung und den Einsatz der bonaConcierges ist bonacasa-Regionalleiterin Andrea Vock verantwortlich.

Frau Vock, wie wird man Concierge bei bonacasa?

Wichtig ist, dass die bonaConcierges die Wünsche unserer Kunden optimal erfüllen können. Unsere Concierges sind «gestandene» Persönlichkeiten mit Empathie, Lebenserfahrung und ausgeprägten praktischen Fähigkeiten. Diese Eigenschaften fördern wir zudem laufend mit Ausbildungen.

In welchen Disziplinen wird ausgebildet?

Das ist vielfältig. Wichtig ist insbesondere das Auftreten gegenüber den Kundinnen und Kunden: Wann zum Beispiel ist Nähe angebracht, wann Distanz? Wir arbeiten in allen Gebieten mit externen Fachleuten zusammen – mit professionellen Butlern genauso wie mit medizinischem Personal oder einzelnen Dienstleistungsspezialisten.

Wie sieht ein typischer Arbeitstag einer bonaConcierge aus?

Die Wünsche unserer Kunden sind sehr vielfältig und spezifisch. Deshalb sind sowohl Inhalte als auch Arbeitsrhythmen sehr unterschiedlich und entsprechend abwechslungsreich.

Wie viele bonaConcierges sind im Einsatz?

Anfang 2013 waren fünf Concierges im Kerngebiet von bonacasa aktiv. Aufgrund des Zuwachses an Kunden und Dienstleistungsbestellungen rekrutieren wir neue Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

Was möchten Sie mit den Ihren unterstellten bonaConcierges erreichen?

Mir gefällt der Slogan «Wohnen wie gewohnt». Wir unternehmen alles, damit das von unseren Kunden so empfunden wird. Zusammen mit den Concierges organisieren wir deshalb auch regelmässig Kundenanlässe. Diese gehen von gemeinsamen Ausflügen über Degustationen – zum Beispiel von Wein und Käse – bis hin zu Kursen über das Schneiden von Edel-, Strauch- und Bodendeckerrosen.



Das bonaConcierge-Team

Warum uns Architektur
wichtig ist

phalt Architekten, Zürich

phalt wurde 2006 von Cornelia Mattiello-Schwaller, Frank Schneider und Mike Mattiello auf der Basis langjähriger Freundschaft und Zusammenarbeit seit der Studienzeit in Zürich gegründet. Seither verfolgt das Büro konsequent das Ziel, anspruchsvolle Raumkultur zu schaffen. phalt bearbeitet Aufgaben in den Bereichen Architektur, Städtebau und Design. Das vielschichtige Wirkungsfeld umfasst das Entwerfen, Projektieren und Realisieren von Neu- und Umbauten für Wohnen, Bildung, Verwaltung, Gewerbe sowie Kultur und Freizeit. phalt beschäftigt insgesamt 16 Mitarbeitende.

Einige Daten zum Projekt Hofstatt in Zuchwil

Architekturwettbewerb durch bonainvest durchgeführt, den phalt gewonnen hat.

Juni 2012: Baubeginn der neuen Überbauung mit insgesamt
24 Eigentumswohnungen
11 Mietwohnungen
bonacasa-Standard
Minergie-Standard

Fragen an Cornelia Mattiello-Schwaller, dipl. Architektin ETH/SIA

1. Warum sind Sie Architektin geworden?

Der breite Aufgabenbereich und die Vielfältigkeit des Berufs haben mich fasziniert. Der Architektenberuf ist eine interessante und herausfordernde Mischung aus Management, Kreativität und technischer Wissenschaft.

2. Wie entstand die Idee für das Projekt Hofstatt?

Die städtebauliche Grundidee für die Überbauung entstand durch die Arbeit mit dem Modell 1/500, die Besichtigung des Ortes sowie durch den intensiven Gesprächsaustausch im Team.

3. Das Projekt Hofstatt bedeutet für Sie?

Das Projekt Hofstatt ist für unser Büro ein tragendes Projekt und eine wichtige Referenz im Bereich Wohnungsbau.

4. Welches Ihrer bisherigen Projekte hat für Sie eine spezielle Bedeutung?

Alle unsere Projekte haben für unser Büro eine spezielle Bedeutung. Von spezieller Bedeutung ist unter anderem sicher der Umbau des Stadttheaters Solothurn. Es handelt sich um ein bedeutendes, denkmalgeschütztes öffentliches Gebäude, das aufgrund der Nutzung eine architektonisch sehr interessante, herausfordernde Aufgabe darstellt. Andererseits aber sicherlich auch aus dem Grund, dass wir drei Partner in Solothurn aufgewachsen sind und somit eine spezielle Bindung zur Stadt haben.

5. Was zeichnet «gute Architektur» aus Ihrer Sicht aus?

Gute Architektur ist eine gelungene Mischung aus sehr vielen Komponenten. Gute Architektur ist nachhaltig im gesamtheitlichen Sinn, sowohl in der Gestaltung, in der Technologie, Technik sowie der Funktionalität.

6. Was ist Ihnen an einem Projekt am wichtigsten?

Unser Hauptziel ist es, für jede Aufgabenstellung eine massgeschneiderte Lösung zu finden.

7. Wie meistern Sie den Spagat zwischen Ihrem eigenen Anspruch an die Architektur, den Ideen und Anforderungen der Investoren und den Bedürfnissen der zukünftigen Bewohnenden/Nutzer?

Dies ist bei jeder Aufgabe die erneute Herausforderung und grundsätzlich unser Anspruch an unsere Architektur. Es gibt dazu kein Rezept, sondern es bedarf bei jedem Projekt einer intensiven Auseinandersetzung mit den verschiedenen Parametern.

8. Grundverknappung, Zersiedelung der Landschaft, wie gehen Sie mit dem Thema um?

Der häushälterische Umgang mit dem Boden war und ist für uns Architekten ein wichtiges Thema und beeinflusst unser Schaffen und unsere Projekte direkt.



v.l.n.r.: Frank Schneider, Cornelia Mattiello-Schwaller, Mike Mattiello

9. Rückblick heute und früher, was hat sich in der Architektur am stärksten geändert?

Die Anforderung an die Gebäudetechnik haben sich sehr stark verändert. Energetische und nachhaltige Anforderungen in Kombination mit technischen Möglichkeiten sind heute vielfältiger und komplexer geworden.

10. Wenn man Ihnen freie Hand lassen würde, was würden Sie gerne realisieren?

Unsere Architektur ist sehr kontextbezogen. Die Frage ist nicht was, sondern wo. Wir suchen die Herausforderung an extremen, interessanten und komplexen Orten, sei es auf einem Berg, in der Grossstadt, in einer engen Bauparzelle, an einer Meeresklippe, etc.

11. Ausblick: Was glauben Sie, wie sieht eine Wohnung im Jahr 2050 aus?

Um den zukünftigen Bevölkerungsstrukturen gerecht zu werden, müssen Wohnungen im Jahr 2050 flexibel sein und sehr vielfältige Bedürfnisse abdecken können. So gibt es nicht DEN Wohnungstyp, sondern vielfältige Wohnungsformen, welche den Bedürfnissen der Nutzer gerecht werden können.

Schneider und Schneider Architekten AG, Aarau

Die Brüder Thomas (*1965) und Beat Schneider (*1968) studierten Architektur an der ETH in Zürich. Nach beruflicher Tätigkeit in renommierten Schweizer Architekturbüros gründeten die beiden 1997 ein gemeinsames Architekturbüro in Aarau, das heute mehr als 40 Mitarbeiter beschäftigt. 2005 wurden Thomas und Beat Schneider in den Bund Schweizer Architekten (BSA) aufgenommen.

Einige Daten zum Projekt Aarenau Süd in Aarau

bonainvest gewinnt im 2010 den Investorenwettbewerb der Ortsbürgergemeinde Aarau.

September 2012: Baubeginn der neuen Überbauung mit
insgesamt 23 Eigentumswohnungen
31 Mietwohnungen und
10 Reiheneinfamilienhäusern
sowie zwei Gewerbeeinheiten.
bonacasa-Standard
Minergie-Standard

Fragen an Beat und Thomas Schneider dipl. Architekten ETH/BSA/SIA

1. Warum sind Sie beide Architekten geworden?

Weil wir einen vielseitigen Beruf schätzen, der es ermöglicht, räumliche Ideen im grossen wie im kleinen Massstab zu entwickeln und umzusetzen.

2. Wie entstand die Idee für das Projekt Aarenau Süd?

Auf Grundlage der übergeordneten städtebaulichen Planung des Gesamtareals entwickelten wir ein Entwurfskonzept, welches die vorhandenen räumlichen Qualitäten des Ortes aufnimmt und verstärkt. Die Parzelle wird dabei an ihren Aussenkanten durch zeilenförmige Wohnbauten geschlossen, so dass ein grosser, baumbestandener Innenhof entsteht. Durch die Konzentration der Baukörper an den Rändern des Grundstücks ergeben sich trotz hoher Ausnutzung auf allen Seiten grosszügige Aussenräume, die eine gute Besonnung der Wohnungen und Weitblicke in den Landschafts- und Aareraum ermöglichen.

3. Das Projekt Aarenau Süd bedeutet für Sie?

Im Bewusstsein, dass es sich bei dem Areal im Scheibenschachen um eine der letzten grossen Baulandreserven der Stadt handelt, ist es uns ein Anliegen zu beweisen, dass eine für den peripheren Bereich relativ hohe Bebauungsdichte bei gleichzeitig herausragender Wohnqualität kein Widerspruch, sondern zwei Seiten derselben Medaille sind.

4. Welches Ihrer bisherigen Projekte hat für Sie eine spezielle Bedeutung?

Jedes der von uns bearbeiteten Projekte hat andere Herausforderungen und somit seinen ganz eigenen Stellenwert.

5. Was zeichnet «gute Architektur» aus Ihrer Sicht aus?

Ein gelungenes Projekt ist eines, das sowohl in sich selbst stimmig ist als auch für den Ort, an dem es steht, einen Mehrwert generiert und jenseits des Spektakels selbstverständliche Innen- und Aussenräume erzeugt.

6. Was ist Ihnen an einem Projekt am wichtigsten?

Dass wir die hohen räumlichen und gestalterischen Ansprüche an unsere Arbeit allen finanziellen und gesetzlichen Widrigkeiten zum Trotz zu einem befriedigenden Resultat führen können.

7. Wie meistern Sie den Spagat zwischen Ihrem eigenen Anspruch an die Architektur, den Ideen und Anforderungen der Investoren und den Bedürfnissen der zukünftigen Bewohnenden?

Unterschiedliche Meinungen und Ansprüche der an einem Projekt Beteiligten bedeuten für uns kein Dilemma. Im Gegenteil: Nur in der Auseinandersetzung von verschiedenen, scheinbar widersprüchlichen Positionen gewinnt ein Projekt an Stärke und Präzision. Wichtig bei diesen Prozessen ist allerdings, dass die verschiedenen Parteien sich ihrer eigenen Rolle bewusst sind und sich gegenseitig auf Augenhöhe begegnen.



Beat Schneider und Thomas Schneider

8. Grundverknappung, Zersiedelung der Landschaft, wie gehen Sie mit dem Thema um?

Viele der von uns realisierten Projekte sind Ergänzungen oder Umnutzungen von bereits bestehenden Gebäuden oder Stadtstrukturen. Dabei versuchen wir, die einzelnen Projekte in ihren Grenzwerten auszureizen und durch eine Erhöhung der individuellen Bebauungsdichte einen räumlichen Mehrwert zu generieren. Klar ist aber auch, dass diese spezifische Herangehensweise ihre Grenzen hat und die fortschreitende Zersiedelung nicht durch uns als Architekten, sondern nur durch einen breiten gesellschaftlichen Diskurs und geeignete gesetzliche Rahmenbedingungen aufgehalten werden kann.

9. Rückblick heute und früher, was hat sich in der Architektur am stärksten geändert?

Dass in einer immer komplexer werdenden Welt nach immer einfacheren Antworten gesucht wird.

10. Wenn man Ihnen freie Hand lassen würde, was würden Sie gerne realisieren?

Hinsichtlich der Grundverknappung und Zersiedelung bleibt zu hoffen, dass die Qualität im Wohnen in der Zukunft weniger in der Quantität, sondern eher in der räumlichen Qualität gesucht werden. Aktuell sehen wir eine Tendenz zum urbanen Wohnen, bei der der öffentliche Raum als Gemeinschafts- und Begegnungszone wieder stärker in den Vordergrund tritt. Projekte wie die Wohnüberbauung Aarenau können insofern als zukunftsweisend betrachtet werden, als sie urbane Aspekte wie eine soziale Durchmischung und gemeinschaftlich genutzte Aussenräume für ein eher peripher geprägtes Stadtquartier entdecken und weiterentwickeln.



Verwaltungsrat

Von links nach rechts:

Dr. Markus Meyer, Rechtsanwalt, Investorenvertreter. **Martin Vollenweider**, Kaufmann, Investor, vormals MBO und Aktionär Schild AG. **Ivo Bracher**, Verwaltungsratspräsident, Rechtsanwalt, Notar, Gründer und Investor. **Isidor Stimmann**, Techniker TS Aarau, Bau fachmann, Investor.

Michael Dober, Dr. iur., Vorsitzender der Geschäftsleitung CPV/CAP Pensionskasse Coop, Investorenvertreter. **Dr. Thomas Kirchhofer**, Vize-Verwaltungsratspräsident, Dr. oec. HSG, Mehrheitsaktionär/ Verwaltungsratspräsident der Parkresort Rheinfelden Holding AG, Investor. **Ulrich Andreas Ammann**, Dipl. Ing. ETH, Investor und Vertreter Pensionskasse.

Revisionsstelle

ST Schürmann Treuhand AG, Egerkingen

Immobilienbewertung und Steuerberatung
Ernst & Young, Zürich und Bern



Geschäftsleitung

Von links nach rechts:

Jacques Garnier, Leiter Finanzen und Treuhand, stv. Geschäftsführer, dipl. Kaufmann HKG. Langjährige Erfahrung in der Bau- und Baunebenbranche, u.a. 20 Jahre als stellvertretender Leiter Finanz- und Rechnungswesen und Leiter Treasuring bei der Sanitas Troesch Gruppe (Hauptsitz).

Ivo Bracher, Vorsitzender der Geschäftsleitung, lic. iur., Rechtsanwalt und Notar. Seit über 30 Jahren Geschäftsführer der Bracher und Partner AG, Initiant und Mitbegründer der Espace Real Estate Holding AG, Initiant der bonainvest und Leiter Vorstand diverser Genossenschaften.

Stéphanie Logassi Kury, Leiterin Kommunikation und Verantwortliche Westschweiz, Dipl. Kommunikationswissenschaftlerin, Journalistin BR. Erfahrung im Bereich Medien, PR-Agenturen und im Bereich Corporate Communication von Immobilien- und Bau firmen (Espace Real Estate AG, Losinger AG, Marazzi AG).

Dr. Carla Läufer¹⁾, Leiterin bonacasa, Dr. iur. Zuvor persönliche Beraterin von Bundesrat Johann N. Schneider-Ammann, Führungsfunktion in einer grossen Ausgleichs- und Pensionskasse, führte ein Unternehmen in der Automobilbranche und verfügt über langjährige Erfahrung in der Versicherungsbranche.

Adrian Sidler, Leiter Immobilien & Portfolio, eidg. dipl. Betriebsökonom HWV, Executive MBA, MAS REM, Direktionssekretariat Grossbank. Über 20-jährige Tätigkeit in verschiedenen Führungsfunktionen in der Bau- und Baunebenbranche (Führung von 160 Mitarbeitern).

Hans Fischer²⁾, Geschäftsführer Aliving AG, MBA. Mitgründer und Geschäftsführer von Borsalino.ch, Mitglied der Geschäftsleitung Ringier Wirtschaftsmedien, Head of Marketing Rolotec AG sowie selbständiger Strategie-, Marketing- und Social-Media-Berater (nicht auf dem Gruppenbild).

¹⁾ Leiterin bonacasa und Mitglied der Geschäftsleitung bis 31. Juli 2013.

²⁾ Leiter bonacasa und Aliving sowie Mitglied der Geschäftsleitung seit 2. April 2013.

Leitbild

- bonainvest will für ihre Investoren in altersorientierten, ökologisch und energetisch optimierten Immobilien erkenn- und erlebbaren, nachhaltigen Mehrwert schaffen.
- bonainvest bestimmt als Innovationsführerin die Trends beim altersgerechten Wohnungsbau und treibt die Innovation aktiv voran.
- bonainvest setzt konsequent das Produkt bonacasa ein und schafft so einen Konkurrenzvorteil.
- bonainvest realisiert grundsätzlich im Minergie-Standard.
- bonainvest ist mit der Bracher und Partner AG als Dienstleisterin und Eigentümerin der Marke bonacasa ein attraktiver und kompetenter Partner für Gemeinden, öffentlich-rechtliche Institutionen sowie Privatinvestoren.
- bonainvest vernetzt die Bewohner geschickt und schafft dadurch wirtschaftlichen und sozialen Mehrwert.
- bonainvest kommuniziert offen und schafft so eine starke, glaubwürdige Gesellschaftsidentität.
- bonainvest nutzt bei ihren Investitionen die Chancen einer Zusammenarbeit mit Anlagestiftungen.
- Die Aktivitäten der Treuhand, Unternehmensberatung und der Immobilienfachleute werden kundenbezogen unter dem Namen Bracher und Partner AG weitergeführt. Im Vordergrund der gesamtschweizerischen Kommunikation stehen die Marken «bonainvest» und «bonacasa».
- Entwicklung von Überbauungen und Verkauf an Dritte: Das Produkteportfolio wird genutzt, um Projektentwicklungen anzubinden und, veredelt mit bonacasa, an Dritte zu verkaufen. Bisherige Aktionäre erhalten derartige Angebote exklusiv vorab.

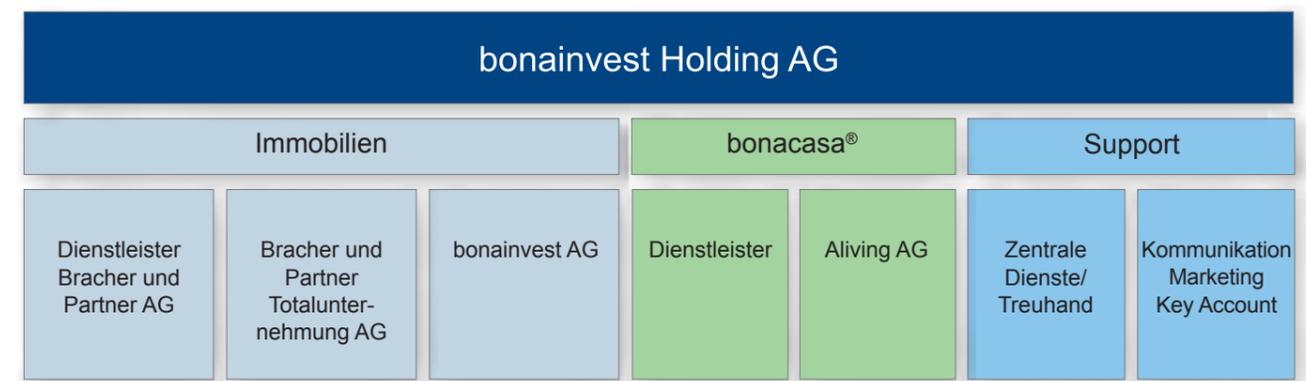
Strategische Erfolgspositionen (SEP)

- Die Bracher und Partner AG ist eine seit über 20 Jahren im Altersmarkt, in der Beratung von Heimen und Gemeinden in der gesamten Deutschschweiz tätige Firma und verknüpft Immobilien-, Recht-, Finanzierungs- und Gemeinde-Know-how einzigartig: Von der Beratung bis zum fertiggestellten Projekt bietet Bracher umfassende Immobiliendienstleistungen.
- Bracher und Partner AG existiert seit über 60 Jahren.
- Bracher und Partner AG hat die Marke und das Organisationsmodell «bonacasa» entwickelt:
 - Die Möglichkeit, durch den bonacasa-Baustandard Neubauprojekte standardmässig zu realisieren.
 - Den bonacasa-Organisationsstandard: bonacasa-Security (Notruf/Alarmierung) und bonacasa Services (Vernetzung mit Servicepartnern) ermöglichen es, innert kürzester Zeit Bewohner untereinander und mit Dienstleistern zu vernetzen, wodurch bonacasa-Wohnungen einen gehobenen Standard aufweisen. Durch die Zusammenarbeit mit dem Schweizerischen Hauseigentümerverband wird bonacasa auch für den einzelnen Kunden nutzbar.
- bonacasa kann auch für Gemeinden, Pensionskassen oder Firmen als Vernetzungsstandard angewendet werden. Dafür gibt es in der Schweiz bislang kein Konkurrenzprodukt.
- Die Bracher und Partner AG hat mit über 700 Wohnungen die Marke bonacasa erfolgreich verankert.
- Als Partnerin von Gemeinden beherrscht die Bracher und Partner AG den gesamten politischen Prozess, aber auch die Submissionsverfahren: Dank der eigenen Totalunternehmung Bracher und Partner Totalunternehmung AG (100%-Tochter) kann so im offenen TU-Modell für die Gemeinden ein Mehrwert geschaffen werden (keine starre Einbindung, Vergabeerfolg durch Verhandlungen).
- Die Bracher und Partner AG hat mit über zehn Fusionen mit Anlagefirmen das Know-how der steueroptimierten Nachfolgeregelung erarbeitet, welches von bonainvest nun ebenfalls systematisch eingesetzt werden kann.
- bonainvest hat eine gut gefüllte Projektpipeline.
- bonainvest hat eine Geschäftsleitung mit Umsetzungs- und Immobilienerfahrung. Diese ist zudem grossteils bilingue. Der Vorsitzende der Geschäftsleitung, Ivo Bracher, hat über 30 Jahre Erfahrung als Unternehmer und hat das Gros seines Vermögens in bonainvest angelegt.
- bonainvest liefert Pensionskassen und Privataktionären einen doppelten Nutzen:
 - gute Anlage mit Zielrendite von 5%, ab 2011 wird eine Dividende von 1.75% erarbeitet (wurde bereits per 2012 ausgeschüttet), Zieldividende 2016 ist 3% (plus 2%, thesauriert = 5%).
 - Wohnen für den Rentner oder Mitarbeiter/Investor auf qualitativ hochstehendem Niveau, das für jedes Alter tauglich ist.
 - bonainvest schafft soziale Vernetzungen dank bonacasa.
 - bonainvest bewegt sich im demographisch idealen Marktsegment, das gerade Pensionskassen sehr interessiert.
 - bonainvest hat mit dem Bundesamt für Statistik die Daten von 700 punkto Demographie und Kaufkraft interessanter Gemeinden zusammengestellt, um dort die interessantesten Projekte zu suchen.

Strategische Ziele 2014

- bonainvest ist eine attraktive und nachhaltige indirekte Investition in Immobilien mit Wohnungen im mittleren und oberen Preissegment.
- Die Eigenkapitalquote für Immobilien zum Verkauf beträgt mindestens 30%; für Mietobjekte werden 40% angestrebt.
- Wachstum erfolgt auf solider finanzieller Grundlage und dient der Renditesteigerung, der Werterhöhung des bonainvest-Portfolios, ferner der Risikodiversifikation.
- bonainvest hält Mietliegenschaften, erstellt aber auch Stockwerkeigentum. Stockwerkeigentum soll helfen, die Rendite zu steigern.
- Die Eigenkapitalrendite der bonainvest ist marktkonform und berücksichtigt die Stabilität und Nachhaltigkeit der Investition.
- bonainvest verhält sich so, dass eine Kotierung kurzfristig möglich wäre: Diese wird bis 2015 angestrebt, wenn sie für die Aktionäre vorteilhaft ist.
- Bis 2016 liegt die Priorität bei der Projektentwicklung. Später ist eine Gewichtsverlagerung zum Halten und Bewirtschaften denkbar.
- Der Expansionsfokus liegt primär auf dem Espace Mittelland und auf den wirtschaftlich starken Kantonen ZH, AG, BS, BL, der Innerschweiz, sekundär auf den wirtschaftlich interessanten Gebieten der Westschweiz und den übrigen regionalen Zentren, die bonacasa-Kriterien entsprechen.
 - Kein wirtschaftlicher Ballungsraum soll mehr als 40% des Gesamtinvestitionsvolumens beinhalten;
 - eine Expansion ins Ausland wird ausschliesslich über Lizenzmodelle angestrebt.
- Bis Ende 2014 soll das Eigenkapital mindestens CHF 150 Mio. betragen.
- Das Eigenkapital kann bei vorliegenden, guten Projekten und entsprechenden Kapitalerhöhungen rascher wachsen.
- bonainvest behält einen markanten Anteil an der Aliving AG: denn gerade dieser ergibt für den Titel bonainvest Phantasie für den Anleger.
- bonainvest entwickelt Überbauungen für den Bedarf der Direktanlage von Pensionskassen. Bestehende Aktionäre werden beim Verkauf von Projekten prioritär behandelt.

Struktur und Organigramm der bonainvest Holding AG



Über unser Unternehmen

Wir investieren in erstklassige, nachhaltige Wohnliegenschaften in der Schweiz. Diese liegen zentrumsnah und werden in vielen Fällen gemeinsam mit der Gemeinde realisiert.

Hierbei handelt es sich vorwiegend um neue Projekte nach dem Konzept bonacasa mit den drei Säulen Bau, Sicherheit und Dienstleistungen/soziale Vernetzung.

Wir schaffen Lebensraum

- so wie wir ihn für uns wollen
- so wie wir ihn für unsere Eltern wollen
- so wie wir ihn vor unseren Kindern verantworten können.

Bau

Schwellenlos und hindernisfrei, abgestimmt gerade auch auf die Bedürfnisse älterer Bewohner.

Sicherheit

Notrufgerät in jeder Wohnung möglich.
Notrufuhr/Alarmknopf möglich.
Concierge und Notruf für alle vorhanden, auch übers Handy aufrufbar.

Dienstleistungen/soziale Vernetzung

À la carte - mit bonacasa bestellen; nach Bedarf via PC/iPad oder übers Telefon zum Concierge.
Die Vernetzung der Bewohnerinnen und Bewohner wirkt der Vereinsamung entgegen und fördert Lebensinn.

Ökologie

Energieoptimierte Bauweise, sinnvolle Baumaterialien.

Grosse Erfahrung

Unsere Führungsstrukturen basieren auf solidem, über 20-jährigem Know-how im Management und auf langjähriger Unternehmererfahrung im Immobiliengeschäft und im Seniorenwohnen: Über 700 Wohnungen haben wir schon erstellt und begleitet.

Starke Partner

Starke, mit dem Immobilienmarkt bestens vertraute Partner begleiten bonainvest.

Stabile Eigenkapitalrendite

Mit aktiver Bewirtschaftung der Immobilien und kundenorientierten Dienstleistungen erzielen wir stabile und attraktive Renditen. Seit 2012 generieren die fertiggestellten Liegenschaften Erträge und ermöglichen damit Dividenden. Eine Ausschüttung von 3% ist für 2016 geplant.

Optimale Investition

Wir übernehmen Grundstücke und Immobilien auch als Sacheinlage. So profitieren unsere Aktionäre vom steigenden Wert und werden dank professionellem Management von der Entwicklung und Bewirtschaftung des Immobilienbesitzes entlastet.

Kompetenz aus einer Hand – einzigartig in der Schweiz

Situative Markt- und Standortanalysen, Bedürfnisabklärungen bei den Gemeinden, Nutzern und Investoren – all diese Arbeiten erledigen wir kompetent. Unsere bonacasa-, Immobilien-, Kommunikations-, Rechts- und Unternehmensberater sowie Treuhänder verfügen über langjährige Erfahrung in der Beratung von Anlegern und Gemeinden.

Unsere Tochtergesellschaften

Bracher und Partner AG

Die Bracher und Partner AG ist ein Beratungs- und Immobilienunternehmen im Mittelland, das aus der 1950 von Dr. Hans Bracher sel. in Solothurn gegründeten Rechtsanwaltskanzlei hervorgegangen ist. Das Unternehmen hat seinen Hauptsitz nach wie vor in Solothurn und wird heute von Ivo Bracher geführt. Daneben hat das Unternehmen einen weiteren Standort in Langenthal, der von Dr. Markus Meyer geleitet wird.

Insgesamt 36 qualifizierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie Partnerinnen und Partner sind an den Standorten Solothurn und Langenthal für die verschiedenen Unternehmensbereiche tätig. Neben einer Vielzahl von Projekten und Dienstleistungen betreut die Bracher und Partner als Treuhänderin oder professionelle Bauherrin für sich und ihre Schwestergesellschaften jährlich ein Bauvolumen von rund 200 Mio. Franken.

Die Entwicklung von der reinen Rechtsanwaltskanzlei zu einem Immobilienunternehmen vollzog sich über Rechtsberatungen, später ergänzt mit Dienstleistungen in den Bereichen Bautreuhand und Unternehmensberatung.



Die einzelnen Bereiche

Immobilien



Adrian Sidler
Leiter Immobilien
Mitglied der Geschäftsleitung

Die Bracher und Partner AG ist darauf spezialisiert, bei allen Immobilienanliegen beratend und unterstützend zur Seite zu stehen. Unser Auftraggeber ist unser Partner. Wir beraten Sie gerne und erarbeiten in enger Absprache mit Ihnen das auf Ihre Wünsche und Bedürfnisse zugeschnittene, individuelle Konzept. Gemeinsam mit Ihnen blicken wir in die Zukunft und entwickeln Visionen. Den sich stets ändernden Anforderungen passen wir uns dank unserer flexiblen Struktur rasch an.

Wir bieten Ihnen umfassendes Know-how für ein gutes Gelingen. Unser Projektentwicklungsteam setzt mit Engagement Bauprojekte um. Dank unserem Baukostenkontrollsystem schaffen wir Transparenz und Sicherheit. Suchen Sie den geeigneten Partner für die Vermarktung? Wir unterbreiten Ihnen konkrete und massgeschneiderte Lösungsvorschläge.

Projektentwicklung

Der Immobilienbereich von Bracher und Partner ist darauf spezialisiert, Bauprojekte und Überbauungen zu entwickeln, mit kompetenten Partnern zu realisieren und zu vermarkten. Weitere Stärken sind das Bau- und Vertragsmanagement sowie die umfassende Beratung und Begleitung in allen Belangen von Baufragen.

Ein engagiertes Team erarbeitet gemeinsam mit dem Kunden massgeschneiderte Lösungen und übernimmt

die Organisation von Bauträgerschaften, auf Wunsch auch die Funktion als Total- oder Generalunternehmung. Wir schaffen Raum für Ihre Lebensqualität.

Raphael Stuber
Immobilien Projektentwicklung
Mitglied des Kaders



Immobilienverkauf und Erstvermietung



Bruno Küng, Verkauf
Mitglied des Kaders



Andreas Keller, Verkauf
Mitglied des Kaders

Voraussetzung für Verkaufserfolge ist die Vertrautheit mit den Gegebenheiten des regionalen Marktes. Bracher und Partner bewegt sich auf Märkten, in denen sie zuhause ist: Kanton Solothurn, die Grossräume Biel und Bern sowie Teile des Aargaus. Ausserhalb der Stammregion arbeiten wir mit regional verankerten Partnern zusammen.

Eine Wohnimmobilie – egal ob für Senioren, Familien oder für Singles – ist immer

eine zentrale Angelegenheit der persönlichen Lebensplanung. Der Immobilienberater muss dafür Mitverantwortung übernehmen, dass diese Planung aufgeht. Dabei geht es um die individuellen Wünsche eines jeden Bewohners. Unsere Mitarbeiter sind ausgebildete Immobilienvermarkter mit Bewertungserfahrung.

Recht



Benjamin Peter, Recht
Mitglied des Kaders

Die Bracher und Partner AG begleitet Immobilienprojekte vom ersten Kontakt mit den involvierten Interessenten und Partnern über die bauliche Umsetzung inklusive aller erforderlichen Verfahren bis zur Fertigstellung, zur Vermietung und zum Verkauf der Immobilien. Zudem löst die Bracher auch alle rechtlichen Probleme nach der Übergabe der Wohnungen an die Mieter und Eigentümer. Bei der Realisierung der Immobilienprojekte kümmert sie sich um alle erforderlichen Verträge (Zusammenarbeitsverträge, Grundstückkaufverträge, Planer-, In-

genieur-, General- und Totalunternehmerverträge, Wohnungskauf- und Mietverträge, etc.). Bracher übernimmt sämtliche rechtliche Koordinationsarbeit und ist Dreh- und Angelpunkt zu den erforderlichen Ämtern, Notaren und forensisch tätigen Anwälten. Ausserdem ist Bracher verantwortlich für die rechtliche Umsetzung von bonacasa und kümmert sich um alle weiteren Rechtsfragen der bonainvest-Gruppe.

bonacasa – «vivre avec services»

Das Wohnkonzept bonacasa beruht auf den drei Säulen Bau, Sicherheit und Dienstleistungen. Der Baustandard wird laufend überarbeitet und weiterentwickelt, er übertrifft die gesetzlichen bautechnischen Anforderungen in vielen wichtigen Details. Das Notrufkonzept wird durch einen ausgeklügelten Schlüsseltresor ergänzt, der den Rettungskräften im Notfall einen schnellen und ungehinderten Zutritt zu den Räumlichkeiten ermöglicht. Im Bereich Dienstleistungen kann heute sogar dem Einzelkunden, welcher nicht in einer bonacasa-Überbauung wohnt, ein umfassendes, auf ihn zugeschnittenes Angebot unterbreitet werden, welches er bequem über das Telefon, aber auch über sein Smartphone oder über das Internet abrufen kann. Der persönliche bonaConcierge, welcher von bonacasa ausgewählt und ausgebildet wird, steht tagsüber zur Verfügung, hilft bei Fragen, organisiert Dienstleistungen oder steht vor Ort selber dem Kunden zu Dienste. Die gemeinsame Plattform dient auch dazu, die Bewohner und Bewohnerinnen untereinander zu vernetzen. So gibt es zum Beispiel eine Mitfahrzentrale oder einen bonaClub, in

dem man sich für einen Jass oder eine Wanderung verabreden kann. So wird der zunehmenden Vereinsamung und Singularisierung entgegengewirkt und die Nachbarhilfe gefördert. Der Teilbereich bonaConsult begleitet kompetent Gemeinden, Städte, Altersinstitutionen sowie Behörden in strategischen, konzeptionellen und strukturellen Fragen rund um das Thema Wohnen im Alter. Das Angebot umfasst die Projektbegleitung von der Vision über die Ausarbeitung bis zur Umsetzung und Inbetriebnahme, und dies nicht nur im Bereich Wohnbauten, sondern neu auch im Bereich Dienstleistungen. Aufgrund unseres mächtigen Logistiksystems können wir heute jeder Gemeinde eine individuelle Software-Lösung zur Verfügung stellen, welche es ihr erlaubt, ihren Bewohnern und Bewohnerinnen eine spezifische Dienstleistungspalette inklusive ausgewählter Concierge-Dienste anzubieten. Zwar stellen abrufbare Dienstleistungen für alle Generationen eine Erleichterung dar (insbesondere auch für die jüngeren Doppelverdiener), gerade älteren Menschen wird dadurch aber ermöglicht, länger zu Hause wohnen zu bleiben.



Dr. Carla Läufer,
Leiterin bonacasa
Mitglied der Geschäftsleitung



Erwin Gugler,
Projektleiter bonacasa
Mitglied des Kaders

Wir arbeiten stark lösungsorientiert: Bevor ein Projekt in Angriff genommen wird, definiert bonaConsult zusammen mit den Initianten/Auftraggebern zuerst das Projekt so klar wie möglich. Dabei wird grosser Wert darauf gelegt, mögliche Problemsituationen bereits in der strategischen Planung zu berücksichtigen und anzugehen. Eine professionelle Kommunikation, begleitendes Coaching sowie stimmige Marketingaktivitäten während allen Projektphasen sind nicht zu vernachlässigen, da Gemeinden automatisch im Fokus der interessierten Bevölkerung stehen.

Treuhand und zentrale Dienste



Daniel Eggimann
Treuhand
Mitglied des Kaders

Jacques Garnier
Leiter Finanzen und Treuhand
Stv. Vorsitzender der Geschäftsleitung

Ob Arztpraxis, Handwerksbetrieb, Industrieunternehmen oder Privatperson, ein kompetentes Spezialistenteam bietet Organisation und Unterstützung in allen Fragen rund um Firmengründungen, Buchführungen, Steuerberatungen, Budgetierungen, Businesspläne, das Führen von Verbandssekretariaten oder die Betreuung von Family-Offices.

In der Projektentwicklung und Bauleitung einer Immobilie ist die Kontrolle der Baukosten die grösste Herausforderung. Viele Bauvorhaben ziehen sich über Jahre hin, und eine klare Abbildung der Geldflüsse und Kosten ist nur noch mit hohem Aufwand möglich. Die Bracher und Partner AG hat ein Baukostenkontrollsystem entwickelt, das genau

diese Problematik angeht und löst. Der Name: bonaccontrol. Das System dient allen Beteiligten eines Bauprojekts als Abrechnungs- und Informationsinstrument, um die Transparenz im Bereich Kostenentwicklung für den Architekten selbst, den Bauherren und die kreditgewährenden Banken zu erhöhen.

Personalbereich

Eine wichtige Voraussetzung für den Erfolg eines Unternehmens ist eine durchdachte Personalstrategie. Zufriedene Mitarbeitende sind dabei Voraussetzung.

le. Unser Unternehmen zählt dabei vor allem auf die Eigenverantwortung und die Leistung jedes einzelnen Partners. Dieser Prozess wird durch klar definierte Ziele und einen transparenten Leistungslohn unterstützt - zum Wohl von uns allen.

Der Bereich Human Resources bei Bracher und Partner will eine zielorientierte Einbindung der Mitarbeitenden und Führungskräfte in die Aufgaben des Unternehmens erreichen - darum sprechen wir auch von Partnern und nicht von Angestellten. Dabei spielen die Pflege der Unternehmenskultur, die Motivation und die Teamführung eine zentrale Rol-



Anita Etter, Leiterin Personal
Mitglied des Kaders

Kommunikation & Marketing



Stéphanie Logassi Kury
Leiterin Kommunikation und Marketing
Mitglied der Geschäftsleitung

Bracher und Partner Totalunternehmung AG

Die Bracher und Partner Totalunternehmung AG (TU AG) erstellt im Auftrag der bonainvest AG oder Dritter (z.B. Gemeinden) bonacasa-Wohnüberbauungen. Bauvorhaben von Dritten werden ausschliesslich in einem offenen TU-Modell ohne Baukostenrisiko erstellt. Die TU AG beschäftigt kein Personal, dieses bezieht sie von der Bracher und Partner AG. Angrenzend an das letztes Jahr fertiggestellte Alterszentrum Sunnepark für

Die Unternehmenskommunikation der bonainvest Holding AG ist für alle Bereiche der Gesellschaft tätig. Auf Ebene der Holding ist sie schwergewichtig für die Jahres- und Halbjahresberichte zuständig und unterstützt die Geschäftsleitung in Fragen der Finanzkommunikation bei der laufenden Investorensuche. Für die Tochtergesellschaft Bracher und Partner ist das Kommunikationsteam überwiegend im Marketing-Bereich tätig. Alle Bauprojekte erhalten eigens erstellte Internetauftritte, Bau-reklamen, Mediapläne, Dokumenta-

die Genossenschaft für Altersbetreuung und Pflege Gäu (GAG) baut die TU AG aktuell fünf Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 72 Wohnungen und einem Ärztezentrum. Die Fertigstellung der Überbauung erfolgt im Frühjahr 2014. Aktuell bearbeitet die TU AG folgende Projekte: Aarenau Süd/Aarau (Wohnungen und Reiheneinfamilienhäuser), Andlauerhof/Basel (Wohnungen), Bellevue/Port (Wohnungen), Kronenrain/

tion und Broschüren sowie die Organisation vielfältiger Events wie Spatenstich, Tage der offenen Tür, Messeauftritte etc. Alles aus einer Hand - alles inhouse produziert. Durch kurze Wege, umfassende Projekt-Kenntnisse und eine grosse Flexibilität bei Änderungen ist eine rasche Umsetzung der Marketingmassnahmen garantiert. Zusätzlich beraten wir auch externe Kunden, bieten Unterstützung in allen Belangen von Kommunikation und Marketing, helfen, Produkte oder Anliegen auf den Punkt zu bringen.

Bätterkinden (Wohnungen), Mauritiuspark/Bonstetten (Wohnungen/Sakralbau), Sunnepark/Egerkingen (Wohnungen), Seesicht/Kilchberg (Wohnungen), Arnhof/Lyss (Wohnungen und Doppelfamilienhäuser), Roggenpark/Oensingen (Wohnungen/Pflegeheim), Seeblick/Horgen (Wohnungen), Sunnehof/Rohrbach (Wohnungen), Hofstatt/Zuchwil (Wohnungen), Zwiebacki-Areal/Malters (Wohnungen).

Aliving AG

Das Berichtsjahr war geprägt von Arbeiten an der technischen Infrastruktur und der Vorbereitung des Eintritts in den Massenmarkt. Denn dank der neuen Plattform ist es möglich, neben den Bewohnern einer bonacasa-Überbauung auch andere Endkunden anzusprechen. Das Logistiksystem wurde an die spezifischen Bedürfnisse von bonacasa angepasst. Auf dieser Basis wurden die Applikationen (Apps) für Smartphones, Tablet-Computer und Browser programmiert. Die Apps bieten den bonacasa-Kunden einen einfachen, standardisierten Zugang zu den Dienstleistungen

und den Club-Elementen. Im Berichtsjahr wurden zudem fünf Concierges eingestellt und ausgebildet. Sie bilden die wichtige menschliche Schnittstelle zwischen Endkunden und Logistik. Als Kundensegmente für die systematische Marktbearbeitung wurden neben den eigenen Überbauungen Hausbesitzer und Mieter in den Kantonen Aargau, Basel-Landschaft, Basel-Stadt, Bern, Solothurn und Zürich bestimmt. Unterstützt wird bonacasa dabei vom Hauseigentümerversand Schweiz (HEV), mit dem eine wichtige und wertvolle Kooperation eingegangen werden konnte. Neben der Akquisition von privaten Kunden konzentriert sich bonacasa



Hans Fischer,
Geschäftsführer Aliving AG

auf das Segment der institutionellen Kunden als Multiplikatoren und Lizenznehmer.

Die bonainvest Holding AG hat ihren Firmensitz an der Weisensteinstrasse 15 in 4503 Solothurn.

Die Reihenfolge in diesem Kapitel entspricht der Richtlinie betreffend Informationen zur Corporate Governance (RLCG) der SIX Swiss Exchange. Einige Unterkapitel der Richtlinie wurden jedoch zusammengefasst, und in einigen Fällen wird auf andere Kapitel dieses Geschäftsberichtes verwiesen.

1. Konzernstruktur und Aktionariat

Die bonainvest Holding AG ist eine Immobiliengesellschaft, welche sich auf den Kauf, die Entwicklung, den Verkauf sowie die Vermietung von Immobilien in der Schweiz konzentriert. Die Spezialität von bonainvest ist das hindernisfreie, altersgerechte Wohnen in neuen, energetisch optimierten Gebäuden, die grösstenteils in enger Zusammenarbeit mit den Gemeinden errichtet werden. Die operative Konzernstruktur ergibt sich aus der untenstehenden Grafik:

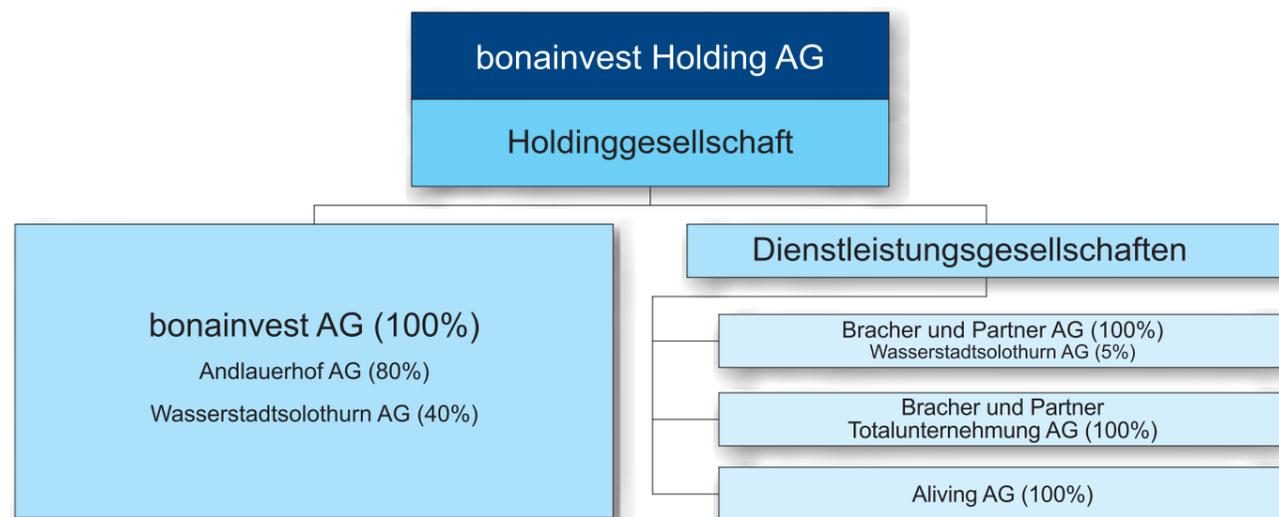
Mit der operativen Führung aller Gesellschaften der Gruppe ist die Bracher und Partner AG beauftragt. Sie beschäftigt mit 33 Vollzeitstellen die Mehrheit der Angestellten inklusive der Gruppenleitung.

Der Verwaltungsratspräsident/Vorsitzende der Geschäftsleitung Ivo Bracher ist von der bonainvest AG angestellt.

Details zu den einzelnen Gruppengesellschaften wie auch deren Beteiligungsverhältnisse sind im Geschäftsbericht dargestellt. Die bonainvest Holding AG strebt eine Kotierung in den nächsten Jahren an.

Die Beteiligungsverhältnisse ab 3% ergeben sich gemäss gegenüberstehender Liste.

Es bestehen keine Kreuzbeteiligungen mit anderen Gesellschaften.



Aktionariat per 28.03.2013



Aktionäre mit Anteilen über 3%:

■ CPV / CAP Pensionskasse Coop	15.83%
■ Migros Pensionskasse	15.83%
■ Ivo Bracher	7.90%
■ Gebäudeversicherung Bern	4.65%
■ Gottfried und Julia Bangerter-Rhyner-Stiftung	3.96%
■ Vorsorgestiftung Erne AG	3.96%
■ Sammelstiftung Vorsorge der Zentralschweiz	3.94%
■ Fondation de Prévoyance (personnel de la Nouvelle Cie de Réassurances)	3.56%
■ Übrige	40.37%

2. Kapitalstruktur

Das Aktienkapital betrug per 31.12.2012 nominell CHF 13'553'960. Es setzt sich aus 1'355'396 Namenaktien zu nominal CHF 10.00 zusammen.

Es besteht genehmigtes Kapital von 50% des Aktienkapitals. Die Übertragbarkeit der Namenaktien wird in den Statuten durch Vinkulierungsbestimmungen geregelt.

Per Bilanzstichtag waren keine Wandelanleihen oder Optionen ausstehend.

Die Zusammensetzung des Verwaltungsrates wie auch weitere Informationen über dessen Mitglieder sind im Geschäftsbericht ersichtlich. Die nicht exekutiven Verwaltungsratsmitglieder haben keine operative Führungsfunktion innerhalb der Gruppe innegehabt.

Gemäss Organisationsreglement treten die Verwaltungsräte bei von ihnen vorbereiteten Geschäften in den Ausstand. Damit wird sichergestellt, dass aufgrund strategiekonformer Kriterien entschieden und dass der Markt von Partnern der Firma aktiv vorbereitet wird.

3. Verwaltungsrat

Der Verwaltungsrat besteht aus sieben nicht exekutiven Mitgliedern unter der Leitung des exekutiven Präsidenten.

Der Gesamtverwaltungsrat hielt im Berichtsjahr sechs ordentliche, ganztägige Sitzungen ab. Alle Entscheidungen des Verwaltungsrates werden gemeinsam von allen Mitgliedern getroffen, wobei die Statuten die Stimmenmehrheit der anwesenden Mitglieder verlangen. Bei Stimmgleichheit entscheidet der Präsident, bei Wahlen das Los. Die Mitglieder der Geschäftsleitung nahmen, mit Ausnahme des Teils von Sitzungen im Zusammenhang mit der Struktur des Verwaltungsrates, an allen Sitzungen teil.

Die Mitglieder des Verwaltungsrats

Ivo Bracher, 1957, Schweizer

ist Präsident des Verwaltungsrats der bonainvest Holding AG. Lic. iur. Universität Bern, Rechtsanwalt und Notar. Beruflicher Hintergrund/Fachkompetenz: Wirtschaftsanwalt, spezialisiert auf Konzepte und deren Umsetzung, mit einem Schwergewicht im Immobilienbereich (seit 1983). Initiant und Mitbegründer der Espace Real Estate AG, Präsident und Mitglied des Verwaltungsrats (2001 - Januar 2010). Initiant und Mitbegründer der bonainvest Holding AG.

Thomas Kirchhofer, 1964, Schweizer

ist stellvertretender Verwaltungsratspräsident. Dr. oec. / lic. rer. publ. Universität St. Gallen (HSG). Berufliche Tätigkeiten: Unternehmer und Berater in den Bereichen Wellness, Rehabilitationsmedizin, Hotellerie und Wohnen im Alter. Immobilieninvestor. Verwaltungs- und Geschäftsführungsmandate. Branchenerfahrung Wellness, Hotellerie, Gesundheitswesen, öffentliche Hand, Gemeinden, Verbände, Alters- und Sozialinstitutionen. Investor.

Ulrich Andreas Ammann, 1946, Schweizer

bringt ein grosses Spektrum von Kenntnissen mit, angefangen mit dem Betriebsingenieur-Studium an der ETH Zürich und einem MBA am INSEAD, Fontainebleau. Er stammt aus dem Familien-Unternehmen Ammann, in dem er während fast vier Jahrzehnten für Technik und technische Weiterentwicklung verantwortlich war und nach wie vor Verwaltungsrat ist. Dazu sind viele Einzelprojekte gekommen: von EDV-Projekten, Asphalt Recycling bis zum Ammann-Tunnelling. Zudem hat er während je zwei Jahrzehnten die Ammann-Immobilien betreut – und entsprechend gebaut – und war für die Ammann-Pensionskasse verantwortlich. Investor und Vertreter einer investierenden Pensionskasse.

Michael Dober, 1956, Schweizer

Dr. iur., von 1983 bis 1990 war er bei der Schweizerischen Grütli Krankenkasse (Rechtsdienst, Direktionsassistent, Leiter Geschäftsstelle Basel) tätig. Bei der F. Hoffmann – La Roche AG war er Leiter der Personalabteilung der Division Vitamine und Fein-Chemikalien sowie Mitglied der Divisionsleitung. Im Januar 1995 übernahm Michael Dober als Mitglied der Geschäftsleitung bei der damaligen Coop Basel-Liestal-Fricktal die Verantwortung für den Bereich Personal und Ausbildung. Von 2001 bis 2004 zeichnete er bei Coop für den Organisationsbereich Management Services verantwortlich und seit 2004 ist er Vorsitzender der Geschäftsleitung der CPV/CAP Pensionskasse Coop.

Markus Meyer, 1965, Schweizer

Maurerlehre, Dr. iur., Rechtsanwalt. Beratungsschwerpunkte: Verwaltungs-, Bau- und Planungsrecht, Wirtschaftsrecht, Unternehmensberatung. Verwaltungsrat/VR-Präsident diverser kleiner und mittlerer Unternehmungen. Beratung der öffentlichen Hand sowie von Alters- und Sozialinstitutionen.

Isidor Stirnimann, 1945, Schweizer

Techniker TS Aarau, seit 14 Jahren selbstständig, Inhaber STI Immobilien und Baudienstleistungen, Kilchberg/ZH. Haupttätigkeit: Verkauf schwieriger und komplexer Immobilien. Verkauf von Firmen, Immobilien-AGs und Bauunternehmungen. Alt Kantonsrat ZH, alt Gemeinderatspräsident, Mitglied von Raumplanungskommissionen. Gründer tiv-partner-Netzwerk 2000.

Martin Vollenweider, 1957, Schweizer

Eidg. dipl. Kaufmann im Detailhandel. Beruflicher Hintergrund/Fachkompetenz: 30-jährige Verkaufserfahrung im Textildetailhandel, unter anderem als Verkaufsdirektor der Firma Schild AG, Luzern, bis 2003, anschliessend Mitinhaber dieser Firma bis Dezember 2008. Partner bei bonainvest AG, Projekt wasserstadtsoothurn (seit 2009). Wesentliche Mandate: Mitglied des Verwaltungsrats Andlauerhof AG (seit 2008) und der wasserstadtsoothurn AG. Investor.

4. Laufende Amtszeit

Alle Verwaltungsräte werden für die Dauer von zwei Jahren neu gewählt. Es gibt keine Amtszeitbeschränkungen.

Amtsduer:

Ivo Bracher	2011 - 2013
Thomas Kirchhofer	2011 - 2013
Ulrich Andreas Ammann	2011 - 2013
Michael Dober	2012 - 2014
Markus Meyer	2011 - 2013
Isidor Stirnimann	2011 - 2013
Martin Vollenweider	2011 - 2013

5. Kompetenzregelung

Neben den gesetzlich nicht übertragbaren Aufgaben hat der Verwaltungsrat die folgenden Aufgaben nicht delegiert:

- Festlegung und Modifikation der Investitionsstrategie der Gesellschaft.
- Investitionsentscheide in neue Geschäftsfelder.

- Investitionen und wiederkehrende Verpflichtungen über dem definierten Wert von CHF 500'000.–.
- Geldanlage und Finanzpolitik (insbesondere Kapitalmarkttransaktionen).
- Grundsätze der Finanzierungen.
- Abnahme des Budgets.
- Personalentscheide und Kompensation auf Stufe Geschäftsleitung.

6. Informations- und Kontrollinstrumente

Der Verwaltungsrat erhält monatlich eine kommentierte konsolidierte Übersicht über die Saldi, Bilanzen und über die Liquidität. Im Rahmen dieses Reportings wird er auch über wichtige operative Veränderungen informiert. Mit dem Management-Informationssystem über die Immobilien und bonacasa-Projekte, das ihm vor jeder Sitzung zugestellt wird, steht dem Verwaltungsrat ein Informationsmittel zur Verfügung, welches die Entwicklung auf Stufe jedes einzelnen Objektes aufzeigt. Dieser Zusammenschluss, ausgewählte Objekte wie auch allfällige operative und finanzielle Risiken und wichtige Geschäftsvorfälle werden an jeder ordentlichen Verwaltungsratssitzung besprochen. Ebenso werden regelmässig der Verlauf bei Entwicklungsobjekten und die Finanzierungs- und Liquiditätsplanung eingehend diskutiert. Jährlich erhält der Verwaltungsrat ferner einen Risk-Management-Report, welcher die grössten Risiken und deren mögliche Auswirkungen aufzeigt. Bei allen Verwaltungsratssitzungen ist die Geschäftsleitung anwesend. Eine interne Revision existiert aufgrund der geringen Grösse der Unternehmung nicht. Für allfällige notwendige Abklärungen oder Prüfungen werden deshalb Beauftragte oder die Revisionsstelle mandatiert.

7. Geschäftsleitung

Die Geschäftsleitung besteht aus vier Mitgliedern unter der Führung des Vorsitzenden der Geschäftsleitung. Am Bilanzstichtag waren die vier Positionen besetzt. Detaillierte Informationen über die Mitglieder der Geschäftsleitung sind aus dem Geschäftsbericht ersichtlich. Es bestehen keine Verträge mit Dritten. Der Vorsitzende der Geschäftsleitung ist zugleich Verwaltungsratspräsident, er hat kein Geschäftsfeld direkt im Verantwortungsbereich. Er ist bei der bonainvest AG angestellt. Er wickelt alle seine Mandate (auch Verwaltungsratsmandate für Dritte) über bonainvest ab.

Vorsitzender der Geschäftsleitung

Der Vorsitzende der Geschäftsleitung ist dem Verwaltungsrat unterstellt. Dem Vorsitzenden obliegen alle Aufgaben und Befugnisse, soweit diese nicht durch das Gesetz, Statuten, Reglemente, Richtlinien oder Beschlüsse des Verwaltungsrats höheren Instanzen vorbehalten sind. Er ist für die Geschäftsführung und die Vertretung der Gesellschaft verantwortlich. Er stellt dem Verwaltungsrat alle zur Kompetenzzusübung notwendigen Daten und Fakten zur Verfügung. Er stellt Antrag zu allen in die Kompetenz des Verwaltungsrates fallenden Geschäften. Er erstattet dem Verwaltungsrat regelmässig Bericht über die Geschäftsentwicklung der Gesellschaft.

Ivo Bracher, 1957, Schweizer (Vorsitz)

ist Vorsitzender der Geschäftsleitung und Verwaltungsratspräsident der bonainvest Holding AG. Er studierte an der Universität Bern Rechts- und Wirtschaftswissenschaften und legte das Staatsexamen als Rechtsanwalt und Notar ab. Er ist seit über 30 Jahren selbstständig erwerbstätiger Berater und Wirtschaftsanwalt und war Geschäftsführer mehrerer Firmen. Seine Berufserfahrung erstreckt sich vor allem auf Konzeptarbeiten, Moderationen, das Führen von Arbeitsteams und Projektgruppen und den Einsitz in Verwaltungsräten. Zudem verfügt Ivo Bracher über umfangreiche Kenntnisse in der Realisierung komplexer Bauvorhaben sowie als Gründer mehrerer Firmen über vielfältige Aufbauenerfahrungen.

Mitglieder der Geschäftsleitung

Die Mitglieder der Geschäftsleitung führen die ihnen anvertrauten Bereiche mit voller Verantwortung. Nachfolgend die wesentlichsten Angaben zu den Mitgliedern:

Jacques Garnier, 1960, Schweizer (Stv.)

ist dipl. Kaufmann HKG und Leiter Finanzen. Er hat langjährige Erfahrung in der Bau- und Baunebenbranche, unter anderem 20 Jahre als stellvertretender Leiter Finanz- und Rechnungswesen und Leiter Treasuring bei der Sanitas Troesch Gruppe (Hauptsitz). Seit 2002 ist er Leiter Finanzen der Bracher und Partner Holding AG, heute bonainvest Holding AG.

Carla Läufer, 1969, Schweizerin

Dr. iur., zuvor persönliche Beraterin von Bundesrat Johann N. Schneider-Ammann. Sie war in der Geschäftsleitung einer grossen Ausgleichs- und Pensionskasse, führte ein Unternehmen in der Automobilbranche und verfügt über langjährige Erfahrung in der Versicherungsbranche.

Stéphanie Logassi Kury, 1973, Französin/Schweizerin

ist dipl. Kommunikationswissenschaftlerin sowie Journalistin BR. Sie arbeitete für verschiedene Medien in der Romandie und der Deutschschweiz sowie für PR-/Kommunikationsagenturen und war beratend für eine Parlamentsgruppe im Bundeshaus tätig. Als Leiterin der Unternehmenskommunikation verfügt sie über jahrelange Erfahrung im Immobilien- und Bausektor.

Adrian Sidler, 1960, Schweizer

ist eidg. dipl. Betriebsökonom HWV, Executive MBA, MAS REM. Adrian Sidler begann im Direktionssekretariat einer Grossbank. Über 20 Jahre war er in verschiedenen Führungsfunktionen (Geschäftsstellenleiter, Verkaufsleiter, Geschäftsführer eines Unternehmens mit über 160 Mitarbeitern) in der Baunebenbranche tätig.

8. Region Westschweiz

Die Geschäftstätigkeit in der Westschweiz liegt seit Juli 2011 im Verantwortungsbereich von Stéphanie Logassi Kury in enger Zusammenarbeit mit Adrian Sidler, dem Portfolioverantwortlichen, sowie verschiedenen Partnern vor Ort.

9. Entschädigungen, Beteiligungen und Darlehen

Der Verwaltungsrat erhält ein fixes Honorar pro Geschäftsjahr, welches zweimal jährlich in bar bezahlt wird. Allenfalls notwendige ausserordentliche Leistungen können separat vergütet werden. Der Verwaltungsrat wird mit Ausnahme des Vollzeit für die bonainvest arbeitenden Verwaltungsratspräsidenten auch für Akquisitionsarbeiten erfolgsorientiert entschädigt. Das Salär der Mitglieder der Geschäftsleitung setzt sich zusammen aus einem Basissalär und einer leistungsabhängigen, variablen Erfolgszahlung. Das Basissalär wird im Berichtsjahr monatlich ausbezahlt, während die variable Entschädigung, nach dem Vorliegen des Abschlusses, im darauffolgenden Frühjahr vergütet wird. Letztere beinhaltet einerseits eine vertraglich vereinbarte Komponente aufgrund der Zielerreichung und bewegt sich bei Zielerfüllung in der Grössenordnung von 15 bis 20% des Basissalärs. Andererseits berücksichtigt der Verwaltungsrat auch die individuelle Leistung mittels einer vom Gesamtverwaltungsrat frei zu bestimmenden zusätzlichen Erfolgskomponente. Sowohl die Entschädigungen des Verwaltungsrates wie auch die der Geschäftsleitung werden vom Gesamtverwaltungsrat festgelegt und jährlich überprüft (inklusive allfälliger

Aktien- und Optionsprogramme). Auf den Beizug eines externen Beraters wird verzichtet. Es bestehen keine Darlehen an oder Bürgschaften zugunsten von Organmitgliedern oder ihnen nahestehenden Personen.

10. Mitwirkungsrechte der Aktionäre

1. Stimmrechtsbeschränkung und -vertretung

Es bestehen keine vom Gesetz abweichenden Stimmrechtsbeschränkungen und statutarischen Regeln für die Teilnahme an der Generalversammlung.

2. Statutarische Quoren

In Abweichung von der gesetzlichen Regelung bedarf es für Statutenänderungen der Zustimmung von 51% und für Beschlüsse über Auflösung oder Fusion der Zustimmung von 75% des gesamten Aktienkapitals.

3. Einberufung der Generalversammlung

Es gilt die gesetzliche Regelung.

4. Traktandierung

Für die Traktandierung eines Verhandlungsgegenstands gelten die gesetzlichen Regeln, namentlich das Recht von Aktionären, die zusammen mindestens 10% des Aktienkapitals vertreten, die Einberufung einer Generalversammlung bzw. eine Ergänzung der Traktandenliste zur ordentlichen Generalversammlung zu verlangen, wenn der entsprechende Antrag rechtzeitig vor dem Versand der Einladung eingereicht wird.

5. Eintragung im Aktienbuch

Die bonainvest Holding AG führt über die Namenaktien ein Aktienbuch, welches über die SIX geführt wird. Zur Generalversammlung wird eingeladen, wer zum Zeitpunkt des Versands der Einladung im Aktienbuch eingetragen ist.

Die Valorenummer lautet 11075 45.

11. Kontrollwechsel und Abwehrmassnahmen

Angebotspflicht

Es besteht keine Pflicht für Aktionäre, bei Erreichung eines Schwellenwertes ein Übernahmeangebot zu unterbreiten (opting out).

Kontrollwechselklauseln

Es bestehen weder Abgangsentschädigungen noch Verträge mit ungewöhnlich langer Laufzeit im Sinne von Art. 7.2 RLCG, welche Mitglieder des Verwaltungsrates oder der Geschäftsleitung vor unerwünschten Übernahmen schützen sollen.

12. Revisionsstelle

Die ST Schürmann Treuhand AG, Egerkingen, ist als Revisionsstelle im Handelsregister eingetragen.

Leitender Revisor

Seit dem Geschäftsjahr 2011 zeichnet sich Jonas Schürmann als leitender Revisor verantwortlich.

Immobilien- und Firmenbewertung

Die Ernst & Young AG, Zürich, ist für die Bewertung der Immobilien verantwortlich. Die Immobilien und die Dienstleistungsfirma werden alle drei Jahre bewertet, ausser es ergeben sich markante Veränderungen. Im Dezember 2011 ist die bonainvest AG von Ernst & Young bewertet worden. Pro Aktie ergab sich ein Wert von CHF 82.76. Mit dem nicht ausgeschütteten Gewinn aus dem Geschäftsjahr 2012 steigt der Aktienwert anlässlich der kommenden Kapitalerhöhung am 28. März 2013 auf CHF 83.10.

Altlasten

Als Experte für die Prüfung der Liegenschaften betreffend Altlasten ist die Firma U-tech Zaugg, Thun, bestimmt.

Honorare

Das gesamte Revisionshonorar für den Geschäftsabschluss per 31. Dezember 2012 ist im Abschluss ersichtlich.

Aufsichts- und Kontrollinstrumente gegenüber der Revision

Der Gesamtverwaltungsrat wird jährlich für die Besprechung des Jahresabschlusses vom leitenden Revisor der externen Revision über die Prüfungshandlungen und Erkenntnisse mit einem umfassenden Bericht orientiert. Jeder Verwaltungsrat kann direkte Fragen an den Revisor stellen. Ebenso werden sich abzeichnende Veränderungen auf gesetzlicher oder regulatorischer Ebene sowie deren Auswirkungen auf die bonainvest-Gruppe eingehend erläutert. Bei Bedarf wird die Revisionsstelle beigezogen. Aufgrund der geringen Grösse der Gesellschaft besteht keine interne Revision.



13. Informationspolitik

Die Gesellschaft informiert halbjährlich im Rahmen der finanziellen Berichterstattung über den Verlauf des Geschäftes. Die Konzernrechnung wird seit 2010 nach Swiss GAAP FER erstellt. Im Weiteren werden wichtige Veränderungen als Ad-hoc-Publikationen veröffentlicht. Pressemitteilungen, die letzten veröffentlichten Geschäftsberichte wie auch weitere Informationen über die Gesellschaft und Immobilien sind unter www.bonainvest.ch abrufbar.

Kontaktpersonen für Investor Relations sind:

- Ivo Bracher, Tel. 032 625 95 10
E-Mail: ivo.bracher@bonainvest.ch
- Jacques Garnier, Tel. 032 625 95 56
E-Mail: jacques.garnier@bonainvest.ch
- Stéphanie Logassi Kury, Tel. 032 625 95 80
E-Mail: stephanie.logassi@bonainvest.ch



Konsolidierte Jahresrechnung 2012 (Konzernrechnung)

nach Swiss GAAP FER
der bonainvest Holding AG

Konsolidierte Bilanz

	Anhang	31.12.2012 CHF	31.12.2011 CHF
AKTIVEN			
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel		20'045'009	6'792'366
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.1	3'257'047	2'889'531
Sonstige kurzfristige Forderungen	5.2	623'146	549'392
Vorräte, Aufträge in Arbeit	5.3	40'265'737	12'411'831
Aktive Rechnungsabgrenzungen		543'223	801'197
Total Umlaufvermögen		64'734'161	23'444'316
Anlagevermögen			
Sachanlagen			
Unbebaute Grundstücke	5.4	13'043'929	2'539'695
Renditeliegenschaften	5.4	18'412'000	18'420'000
Immobilien zum Verkauf	5.4	534'339	1'763'590
Sachanlagen im Bau	5.5	55'798'148	32'659'137
Übrige Sachanlagen	5.5	867'007	731'386
		88'655'423	56'113'808
Finanzanlagen			
Beteiligungen	5.6	440'003	453'343
Darlehen	5.6	7'580'161	4'634'700
Übrige Finanzanlagen	5.6	298'715	366'379
Aktive latente Ertragssteuern	5.7	425'044	235'639
		8'743'924	5'690'061
Immaterielle Anlagen	5.8	930'239	529'192
Total Anlagevermögen		98'329'585	62'333'061
TOTAL AKTIVEN		163'063'747	85'777'377

	Anhang	31.12.2012 CHF	31.12.2011 CHF
PASSIVEN			
Fremdkapital			
Kurzfristiges Fremdkapital			
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	5.9	16'893'343	5'431'503
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.10	6'823'861	4'512'017
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	5.11	4'659'015	968'739
Passive Rechnungsabgrenzungen		848'712	1'003'393
		29'224'932	11'915'653
Langfristiges Fremdkapital			
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	5.9	27'497'668	27'623'220
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	5.11	1'713'823	941'929
Langfristige Rückstellungen	5.12	3'068'099	1'172'899
		32'279'590	29'738'048
Total Fremdkapital		61'504'522	41'653'701
Eigenkapital			
Aktienkapital		13'553'960	6'670'010
Kapitalreserven		83'356'952	34'754'485
Eigene Aktien		-320'624	-205'788
Gewinnreserven		4'737'990	2'669'744
Anteil Dritte		230'946	235'224
Total Eigenkapital		101'559'224	44'123'676
TOTAL PASSIVEN		163'063'747	85'777'377

Konsolidierte Erfolgsrechnung

	Anhang	2012 CHF	2011 CHF
Betriebsertrag			
Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen		2'677'116	4'246'703
Erträge aus Vermietung von Liegenschaften		922'010	573'902
Erträge aus Immobilienhandel		11'251'635	19'212'763
Bestandesänderung an fertigen und unfertigen Bauten sowie an unverrechneten Lieferungen und Leistungen		-2'944'290	-14'879'221
Neubewertung Sachanlagen		0	177'028
Andere betriebliche Erträge		12'398	14'446
Total Betriebsertrag		11'918'869	9'345'621
Betriebsaufwand			
Fremdarbeiten		1'037'110	1'539'743
Personalaufwand		4'746'418	4'103'684
Verwaltungsaufwand		1'488'736	1'345'122
Liegenschaftsaufwand		517'369	250'212
Abschreibungen auf Sachanlagen		327'677	161'912
Abschreibungen auf immateriellen Anlagen		321'885	255'152
Andere betriebliche Aufwendungen		442'756	219'401
Total Betriebsaufwand		8'881'951	7'875'226
Betriebliches Ergebnis		3'036'919	1'470'396
Finanzertrag		155'743	27'703
Finanzaufwand		-417'974	-394'659
Finanzergebnis	5.15	-262'231	-366'956
Ordentliches Ergebnis		2'774'688	1'103'440
Ausserordentlicher Ertrag		35'147	109'998
Ausserordentlicher Aufwand		0	-1'841
Ausserordentliches Ergebnis	5.16	35'147	108'157
Ergebnis vor Steuern		2'809'835	1'211'597
Steuern	5.17	-714'867	-149'501
Anteil Dritte am Ergebnis		-26'721	-40'189
Jahresergebnis		2'068'246	1'021'907

Konsolidierte Geldflussrechnung

	Anhang	2012 CHF	2011 CHF
Jahresergebnis		2'068'246	1'021'907
Abschreibungen/Zuschreibungen und Wertberichtigungen	5.5/7	672'377	276'480
Zunahme/Abnahme von fondsunwirksamen Rückstellungen	5.12	1'895'201	6'633
Abnahme/Zunahme latente Steuerguthaben	5.7	-189'405	-131'906
Verluste/Gewinne aus Veräusserung von Anlagevermögen	5.4/5	-227'991	-866'804
Abnahme/Zunahme von Forderungen aus Lief. und Leist.	5.1	-367'515	-251'521
Abnahme/Zunahme von Vorräten, Aufträgen in Arbeit	5.3	-27'882'193	-2'650'392
Abnahme/Zunahme von sonstigen Forderungen und aktiven Rechnungsabgrenzungen	5.2	184'219	-208'826
Zunahme/Abnahme von Verbindlichkeiten aus Lief. und Leist.	5.10	2'311'844	-229'622
Zunahme/Abnahme von sonst. kurzfristigen Verbindlichkeiten und passiven Rechnungsabgrenzungen	5.11	3'535'596	-2'299'568
Geldfluss aus Betriebstätigkeit (operativer Cash Flow)		-17'999'621	-5'333'619
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen	5.4/5	-45'032'482	-31'583'207
Einzahlungen aus Devestitionen von Sachanlagen	5.4/5	12'392'372	19'107'779
Auszahlungen für Investitionen in Finanzanlagen	5.6	-2'945'461	-3'660'914
Einzahlungen aus Devestitionen von Finanzanlagen	5.6	81'004	266'905
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Anlagen	5.8	-722'932	0
Geldfluss aus Investitionstätigkeit		-36'227'499	-15'869'437
Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen (inkl. Agio)		56'372'797	18'535'202
Rückzahlungen von Kapitaleinlagereserven an Anteilinhaber		-889'910	0
Kauf/Verkauf von eigenen Aktien am Kapital der Organisation		-111'306	1'081'605
Aufnahme/Rückzahlungen von kfr. Finanzverbindlichkeiten	5.9	11'461'840	-7'678'880
Aufnahme/Rückzahlungen von lfr. Finanzverbindlichkeiten	5.9	-125'552	6'705'189
Aufnahme/Rückzahlung von sonst. lfr. Verbindlichkeiten	5.11	771'894	520'407
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		67'479'763	19'163'523
Netto-Veränderung flüssige Mittel		13'252'643	-2'039'533
Flüssige Mittel per 1. Januar		6'792'366	8'831'899
Flüssige Mittel per 31. Dezember		20'045'009	6'792'366
Veränderung flüssige Mittel		13'252'643	-2'039'533

Konsolidierter Eigenkapitalnachweis

In CHF	Gesellschafts- kapital	Kapital- reserven (Agio)	Eigene Aktien	Einbehaltene Gewinne	Total Eigenkapital exkl. Anteile Dritte	Anteil Dritte	Total Eigenkapital inkl. Anteile Dritte
Eigenkapital per 1.1.2011	4'409'170	18'395'037	-1'202'306	1'647'837	23'249'739	195'035	23'444'774
Kapitalerhöhung	2'260'840	16'537'550			18'798'390		18'798'390
Eigenkapitaltransaktionskosten		-263'188			-263'188		-263'188
Erwerb eigener Aktien			-606'953		-606'953		-606'953
Verkauf eigener Aktien		85'086	1'603'471		1'688'557		1'688'557
Jahresgewinn				1'021'907	1'021'907	40'189	1'062'096
Eigenkapital per 31.12.2011	6'670'010	34'754'485	-205'788	2'669'744	43'888'452	235'224	44'123'676
Kapitalerhöhung	6'883'950	50'084'234			56'968'184		56'968'184
Eigenkapitaltransaktionskosten		-595'387			-595'387		-595'387
Erwerb eigener Aktien			-2'068'469		-2'068'469		-2'068'469
Verkauf eigener Aktien		3'530	1'953'633		1'957'163		1'957'163
Jahresgewinn				2'068'246	2'068'246	26'721	2'094'967
Dividenden					0	-31'000	-31'000
Rückzahlung Kapital- einlagereserven		-889'910			-889'910		-889'910
Eigenkapital per 31.12.2012	13'553'960	83'356'952	-320'624	4'737'990	101'328'278	230'946	101'559'224

Das Aktienkapital der bonainvest Holding AG besteht aus 1'355'396 Namenaktien mit einem Nominalwert von je CHF 10 (Vorjahr: 667'001 Namenaktien mit Nominalwert CHF 10). Aus dem Beschluss der Generalversammlung der bonainvest Holding AG vom 15.05.2012 verbleibt ein genehmigtes Kapital in Höhe von CHF 1'157'030 (Vorjahr: CHF 398'830). Der Betrag der nicht ausschüttbaren, statutarischen oder gesetzlichen Reserven beläuft sich auf CHF 411'624 (Vorjahr: CHF 270'788).

Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung 2012 (Konzernrechnung)

nach Swiss GAAP FER

1. Allgemeines

Die bonainvest Holding AG legt Wert darauf, den Kapitalgebern und der interessierten Öffentlichkeit mit der konsolidierten Jahresrechnung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild über die Finanz-, Vermögens- und Ertragslage des Konzerns zu geben.

Die konsolidierte Jahresrechnung basiert auf den nach einheitlichen Grundsätzen erstellten Jahresabschlüssen der Konzerngesellschaften per 31.12.2012. Alle Konzerngesellschaften schliessen ihre Rechnungen per 31.12. des Jahres ab, und das Berichtsjahr dauert vom 1. Januar bis 31. Dezember.

Die Rechnungslegung der bonainvest-Gruppe erfolgt in Übereinstimmung mit den bestehenden Richtlinien der Fachempfehlung zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER.

2. Konsolidierungskreis

Die konsolidierte Jahresrechnung enthält die Jahresabschlüsse der Konzerngesellschaften, bei denen die bonainvest Holding AG direkt oder indirekt 50% oder mehr der Stimmrechte hält. Die Baugenossenschaften sind zu Anschaffungswerten abzüglich notwendiger Wertberichtigungen bewertet und bilanziert.

Nachfolgende Gesellschaften sind analog Vorjahr im Konsolidierungskreis berücksichtigt:

Name, Sitz	Kapital-Anteil	Konsolidierungsmethode
bonainvest AG, 4503 Solothurn	100%	Vollkonsolidierung
Bracher und Partner AG, 4503 Solothurn	100%	Vollkonsolidierung
Bracher und Partner Totalunternehmung AG, 4532 Feldbrunnen-St. Niklaus	100%	Vollkonsolidierung
Aliving AG, 4532 Feldbrunnen-St. Niklaus	100%	Vollkonsolidierung
Andlauerhof AG, 4532 Feldbrunnen-St. Niklaus	80%	Vollkonsolidierung

3. Konsolidierungsgrundsätze

Bei der Methode der Vollkonsolidierung werden die Aktiven und Passiven zu 100% erfasst. Der Anteil von Dritten am Eigenkapital und am Ergebnis wird in der konsolidierten Bilanz im Eigenkapital resp. in der konsolidierten Erfolgsrechnung separat ausgewiesen.

Die Kapitalkonsolidierung erfolgt nach der Erwerbsmethode (Purchase-Methode). Die Aktiven und Passiven von neukonsolidierten Tochtergesellschaften werden auf den Stichtag der Erstkonsolidierung nach konzerneinheitlichen Richtlinien bewertet und ein nach dieser Neubewertung verbleibender Goodwill (Anschaffungskosten > Nettoaktiven) wird aktiviert und innert 5 Jahren linear abgeschrieben. Ein allfällig verbleibender Badwill (Anschaffungskosten < Nettoaktiven) wird bei der Erstkonsolidierung einmalig als Beteiligungsertrag in der Erfolgsrechnung erfasst, in Anlehnung an IFRS 3.

Forderungen, Verbindlichkeiten, Erträge und Aufwendungen zwischen den Konzerngesellschaften wurden miteinander verrechnet. Zwischengewinne wurden eliminiert und konzerninterne Transaktionen werden grundsätzlich zu Marktpreisen vorgenommen.

4. Angewandte Rechnungslegungsgrundsätze

4.1. Bewertungsgrundlagen

Die Bewertungsgrundsätze orientieren sich generell an den historischen Anschaffungs- und Herstellungskosten. Dabei gilt der Grundsatz der Einzelbewertung von Aktiven und Passiven. Bezüglich der wichtigsten Bilanzpositionen bedeutet dies Folgendes:

4.2. Bewertungsgrundsätze für die Einzelpositionen

Flüssige Mittel

Die flüssigen Mittel umfassen Bankguthaben, Sicht- und Depositengelder mit einer Restlaufzeit von höchstens 90 Tagen. Die Bewertung erfolgt zum Nominalwert.

Forderungen

Forderungen sind zum Nominalwert abzgl. nötige Wertberichtigungen bewertet. Dabei werden ausfallgefährdete Forderungen einzelwertberichtigt und auf dem verbleibenden Bestand wird eine Pauschalwertberichtigung vorgenommen. Aufgrund der Erfahrungswerte erfolgt bei Fälligkeiten zwischen 6 - 12 Monaten eine Wertberichtigung von 50% und grösser 12 Monaten eine von 100%.

Vorräte, Aufträge in Arbeit

Rohmaterialien, zugekaufte Waren und Handelswaren werden zu Anschaffungskosten oder zum tieferen Netto-Marktwert bewertet.

Die Aufträge in Arbeit werden zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet.

Langfristige Aufträge in Arbeit werden nach der POC-Methode erfasst. Die Bestimmung des Fertigungsgrades erfolgt nach der Cost-to-cost-Methode. Erhaltene Anzahlungen von Kunden werden mit dem Bilanzwert verrechnet, sofern kein Rückforderungsanspruch besteht. Verrechnete Anzahlungen werden im Anhang offengelegt.

Unbebaute Grundstücke, Immobilien zum Verkauf

Bei diesen Immobilien handelt es sich um restliche Wohnungen, Grundstücke aus realisierten Bauprojekten, die noch nicht verkauft werden konnten. Die Bewertung dieser Immobilien erfolgt zu aktuellen Werten, wobei die Bewertung unter Verwendung des DCF-Verfahrens von externen, unabhängigen Liegenschaftsschätzern periodisch ermittelt wird. Aufwertungen und Abwertungen des aktuellen Wertes werden unter Berücksichtigung von latenten Steuern dem Periodenergebnis gutgeschrieben resp. belastet.

Renditeigenschaften

Die bestehenden Wohn- und Geschäftsliegenschaften dienen langfristigen Anlagezwecken und werden zum aktuellen Wert bilanziert. Dieser wird unter Verwendung des Discounted-Cashflow-Verfahrens (DCF) von externen, unabhängigen Liegenschaftsschätzern periodisch ermittelt und bei wesentlichen Änderungen aktualisiert.

Sachanlagen im Bau

Die Sachanlagen im Bau enthalten die Grundstück-, Planungs- und Baukosten der laufenden Bauprojekte. Die Bewertung der Sachanlagen im Bau erfolgt zu Anschaffungs- und Herstellungskosten. Die Zinsaufwendungen der Baufinanzierungen werden bis zur Fertigstellung der einzelnen Bauprojekte aktiviert.

Übrige Sachanlagen

Die Bewertung der Sachanlagen zur Erbringung von Dienstleistungen erfolgt zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich notwendiger Abschreibungen. Die Abschreibungen erfolgen linear über die wirtschaftliche Nutzungsdauer des Anlageguts. Diese wurde wie folgt festgelegt:

Mobiliar	5 - 20 Jahre
Fahrzeuge	8 Jahre
EDV	3 Jahre

Finanzanlagen

Die Finanzanlagen werden grundsätzlich zu Anschaffungskosten abzüglich notwendiger Wertberichtigungen bilanziert. Die Beteiligungen an Baugenossenschaften (Anteil $\geq 20\%$) sowie die übrigen Finanzanlagen in Baugenossenschaften (Anteil < 20%) sind zum anteiligen Eigenkapital bewertet. Eine allfällige Differenz zwischen Nominalwert und tieferem Eigenkapitalwert ist mit einer entsprechenden Wertberichtigung korrigiert.

Immaterielle Anlagen

Erworbene immaterielle Anlagen werden aktiviert, wenn sie dem Unternehmen über mehrere Jahre einen messbaren Nutzen bringen. Selbst erarbeitete immaterielle Werte (aktivierte Entwicklungskosten) werden nur bilanziert, wenn die Bedingungen für eine Aktivierung erfüllt sind. Die bilanzierten immateriellen Werte werden zu Anschaffungskosten bewertet und linear innert 5 Jahren abgeschrieben.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind in der Bilanz zum Nominalwert bewertet.

Rückstellungen

Die Rückstellungen sind auf Basis der wahrscheinlichen Mittelabflüsse bewertet und werden aufgrund einer jährlichen Neubeurteilung erhöht, beibehalten oder aufgelöst.

Wertbeeinträchtigungen

Auf jeden Bilanzstichtag wird bei Bilanzpositionen mit Bewertung zu Anschaffungs- und Herstellungskosten überprüft, ob Anzeichen dafür bestehen, dass der Buchwert der Aktiven den erzielbaren Wert (der höhere von Netto-Marktwert und Nutzwert) übersteigt (Wertbeeinträchtigung). Liegt eine Wertbeeinträchtigung vor, wird der Buchwert auf den erzielbaren Wert reduziert. Dabei wird die Wertbeeinträchtigung dem Periodenergebnis belastet.

Im Berichtsjahr mussten keine Wertbeeinträchtigungen berücksichtigt werden.

Steuern

Die Steuern vom laufenden Ergebnis werden vollständig unter den passiven Rechnungsabgrenzungen zurückgestellt. Auf Bewertungsdifferenzen zwischen den nach True & Fair View ermittelten Werten und den steuerrechtlich massgebenden Werten sind latente Ertragssteuern berücksichtigt. Der angewandte latente Steuersatz beträgt 25% und entspricht einem durchschnittlichen Erwartungswert.

Latente Steueransprüche für noch nicht genutzte steuerliche Verlustvorträge werden im Anhang ausgewiesen.

Vorsorgeverpflichtung

Die berufliche Vorsorge für Ruhestand, Tod und Invalidität der Konzerngesellschaften sind bei BVG-Sammelstiftungen versichert. Die Sammelstiftungen tragen das Anlagerisiko und garantieren einen Deckungsgrad von 100%. Die Beiträge zur beruflichen Vorsorge werden durch die Gesellschaft und die Versicherten finanziert.



Erläuterungen zur konsolidierten Jahresrechnung (Konzernrechnung)

5. Erläuterungen zur konsolidierten Bilanz und Erfolgsrechnung	31.12.2012 CHF	31.12.2011 CHF
5.1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
Gegenüber Dritten	3'258'345	2'890'451
Delkreder	-1'298	-920
	3'257'047	2'889'531
5.2. Sonstige kurzfristige Forderungen		
Gegenüber Dritten	623'146	549'392
	623'146	549'392
5.3. Vorräte, Aufträge in Arbeit		
TU-Bauprojekt Zentrum Oensingen, 4702 Oensingen		
Aktiviert Auftragsaufwendungen	7'498'431	2'038'608
Erhaltene Anzahlungen	-1'200'000	-1'200'000
TU-Bauprojekt Sunnepark, 4622 Egerkingen		
Aktiviert Auftragsaufwendungen	37'512'746	29'014'321
Erhaltene Anzahlungen	-28'873'250	-25'400'000
Bauprojekt Andlauerhof, 4051 Basel		
Aktiviert Auftragsaufwendungen	18'098'287	18'622'601
Erhaltene Anzahlungen	-14'850'752	-15'334'836
Bauprojekt Aarenau, 5000 Aarau		
Aktiviert Auftragsaufwendungen	3'941'065	517'592
Erhaltene Anzahlungen	0	0
Bauprojekt Seesicht, 8802 Kilchberg ZH		
Aktiviert Auftragsaufwendungen	3'559'209	231'276
Erhaltene Anzahlungen	0	0
Bauprojekt Mauritiuspark, 8906 Bonstetten		
Aktiviert Auftragsaufwendungen	1'398'867	7'582
Erhaltene Anzahlungen	0	0
Bauprojekt Arnhof, 3250 Lyss		
Aktiviert Auftragsaufwendungen	3'549'709	553'251
Erhaltene Anzahlungen	0	0
Bauprojekt Roggenpark, 4702 Oensingen		
Aktiviert Auftragsaufwendungen	2'576'917	233'974
Erhaltene Anzahlungen	-3'009'259	0
Bauprojekt Kastels, 2540 Grenchen		
Aktiviert Auftragsaufwendungen	1'548'140	66'645
Erhaltene Anzahlungen	-1'277'778	-46'296

Erläuterungen zur konsolidierten Jahresrechnung (Konzernrechnung)

Fortsetzung von Seite 49 / 5.3. Vorräte, Aufträge in Arbeit

	31.12.2012 CHF	31.12.2011 CHF
Bauprojekt Sunnehof, 4938 Rohrbach		
Aktiviert Auftragsaufwendungen	774'047	120'093
Erhaltene Anzahlungen	0	0
Bauprojekt Kronenrain, 3315 Bätterkinden		
Aktiviert Auftragsaufwendungen	2'812'369	208'366
Erhaltene Anzahlungen	0	0
TU-Bauprojekt Hofstatt, 4528 Zuchwil		
Aktiviert Auftragsaufwendungen	3'093'254	0
Erhaltene Anzahlungen	0	0
TU-Bauprojekt Mauritiuskirche, 8906 Bonstetten		
Aktiviert Auftragsaufwendungen	134'858	0
Erhaltene Anzahlungen	0	0
TU-Bauprojekt Zwiebacki, 6102 Malters		
Aktiviert Auftragsaufwendungen	212'824	0
Erhaltene Anzahlungen	0	0
TU-Bauprojekt Seeblick, 8810 Horgen		
Aktiviert Auftragsaufwendungen	187'603	0
Erhaltene Anzahlungen	0	0
TU-Bauprojekt Bellevue, 2562 Port		
Aktiviert Auftragsaufwendungen	24'717	0
Erhaltene Anzahlungen	0	0
Aktiviert Auftragsaufwendungen	86'923'043	51'614'308
Erhaltene Anzahlungen	-49'211'039	-41'981'132
Total langfristige Aufträge	37'712'004	9'633'176
Unverrechnete Lieferungen und Leistungen	2'533'050	2'768'690
Heizölvorrat	20'683	9'964
Total Vorräte, Aufträge in Arbeit	40'265'737	12'411'831

Im Bilanzwert der Aufträge in Arbeit sind erhaltene Anzahlungen in Höhe von TCHF 49'211 (Vorjahr TCHF 41'981) verrechnet worden. Es wurden Fremdkapitalkosten im Betrage von TCHF 185 (Vorjahr TCHF 185) aktiviert. Die Fremdkapitalkosten entsprechen dem gewichteten durchschnittlichen Zins von 5.0% (Vorjahr 4.5%) auf der durchschnittlichen Fremdfinanzierung von TCHF 3'678 (Vorjahr TCHF 4'117) gemäss den bestehenden Kreditvereinbarungen.

5.4. Sachanlagen zu aktuellen Werten in CHF	Unbebaute Grundstücke	Renditeliegen- schaften	Immobilien zum Verkauf	Total
Nettobuchwert am 1.1.2011	2'539'695	3'530'000	2'305'540	8'375'235
Aktuelle Werte				
Stand 1.1.2011	2'539'695	3'530'000	2'305'540	8'375'235
Zugänge	0	3'600'000	41'844	3'641'844
Änderungen aktuelle Werte	0	177'028	0	177'028
Abgänge	0	0	-444'197	-444'197
Reklassifikationen	0	11'112'972	-139'598	10'973'374
Stand 31.12.2011	2'539'695	18'420'000	1'763'590	22'723'285
Kumulierte Wertberichtigungen				
Stand 1.1.2011	0	0	0	0
Stand 31.12.2011	0	0	0	0
Nettobuchwert am 31.12.2011	2'539'695	18'420'000	1'763'590	22'723'285
Differenz zwischen aktuellen Werten und ursprünglichen Anschaffungskosten	2'013'558	1'847'507	251'695	4'112'759
Nettobuchwert am 1.1.2012	2'539'695	18'420'000	1'763'590	22'723'285
Aktuelle Werte				
Stand 1.1.2012	2'539'695	18'420'000	1'763'590	22'723'285
Zugänge	10'504'234	0	3'200	10'507'434
Änderungen aktuelle Werte	0	-8'000	0	-8'000
Abgänge	0	0	-1'232'451	-1'232'451
Stand 31.12.2012	13'043'929	18'412'000	534'339	31'990'268
Kumulierte Wertberichtigungen				
Stand 1.1.2012	0	0	0	0
Stand 31.12.2012	0	0	0	0
Nettobuchwert am 31.12.2012	13'043'929	18'412'000	534'339	31'990'268
Differenz zwischen aktuellen Werten und ursprünglichen Anschaffungskosten	7'151'363	1'839'507	-19'088	8'971'781

Erläuterungen zur konsolidierten Jahresrechnung (Konzernrechnung)

	Obligationen- recht CHF	Werte Swiss GAAP FER CHF
Unbebaute Grundstücke Kriegstetten	526'137	2'539'695
Unbebaute Grundstücke Port	5'366'429	10'504'234
Total unbebaute Grundstücke	5'892'566	13'043'929
MFH Weissensteinstrasse 15, 4503 Solothurn	4'312'000	5'400'000
STWEG Küngoltstrasse 28, 4500 Solothurn	1'003'100	1'410'000
STWEG Hans Huber-Strasse 38, 4500 Solothurn	144'400	320'000
MFH Birkengarten, 4553 Subingen	6'874'000	7'342'000
MFH Grossmatt, 2544 Bettlach	3'822'000	3'940'000
Total Renditeliegenschaften	16'155'500	18'412'000
STWEG Sandmattstrasse, 4532 Feldbrunnen	274'000	277'250
STWEG Lochzelgli, 4542 Luterbach	266'200	253'889
BG Alpenstrasse, 4500 Solothurn	3'200	3'200
Immobilien zum Verkauf	543'400	534'339

	Sachanlagen im Bau	Übrige Sach- anlagen	Total
Nettobuchwert am 1.1.2012	32'659'137	731'386	33'390'523
Anschaffungs-/Herstellungskosten			
Stand 1.1.2012	32'659'137	1'569'323	34'228'460
Zugänge	34'063'280	461'768	34'525'048
Abgänge	-10'924'270	-7'660	-10'931'930
Stand 31.12.2012	55'798'148	2'023'431	57'821'579
Kumulierte Wertberichtigungen			
Stand 1.1.2012	0	-837'937	-837'937
Abschreibungen	0	-318'487	-318'487
Stand 31.12.2012	0	-1'156'424	-1'156'424
Nettobuchwert am 31.12.2012	55'798'148	867'007	56'665'154

Bei den Sachanlagen im Bau sind aktivierte Zinsaufwendungen von TCHF 679 (im Vorjahr TCHF 688) enthalten.

5.5. Übrige Sachanlagen in CHF

	Sachanlagen im Bau	Übrige Sach- anlagen	Total
Nettobuchwert am 1.1.2011	33'876'542	500'938	34'377'480
Anschaffungs-/Herstellungskosten			
Stand 1.1.2011	33'876'542	1'176'964	35'053'505
Zugänge	27'552'748	392'359	27'945'108
Abgänge	-17'796'778	0	-17'796'778
Reklassifikationen	-10'973'374	0	-10'973'374
Stand 31.12.2011	32'659'137	1'569'323	34'228'460
Kumulierte Wertberichtigungen			
Stand 1.1.2011	0	-676'025	-676'025
Abschreibungen	0	-161'912	-161'912
Stand 31.12.2011	0	-837'937	-837'937
Nettobuchwert am 31.12.2011	32'659'137	731'386	33'390'523

Sachanlagen im Bau

	31.12.2012 CHF	31.12.2011 CHF
Angefangene Bauten Sandmattstrasse, 4532 Feldbrunnen	3'328'386	2'036'630
Angefangene Bauten Lochzelgli, 4542 Luterbach	914'068	939'172
Angefangene Bauten Grossmatt, 2544 Bettlach	1'451'387	6'038'389
Angefangene Bauten Ambiente, 2543 Lengnau	2'995'773	3'104'996
Angefangene Bauten Aarenau, 5000 Aarau	11'844'432	2'847'052
Angefangene Bauten Hofstatt, 4528 Zuchwil	3'679'155	1'028'172
Angefangene Bauten Kronenrain, 3315 Bätterkinden	1'856'951	1'894'553
Angefangene Bauten Seesicht, 8802 Kilchberg ZH	7'865'273	5'901'483
Angefangene Bauten Brückfeld, 3270 Aarberg	2'663'475	2'362'838
Angefangene Bauten Hüslerhofpark, 4513 Langendorf	1'402'154	2'406'714
Angefangene Bauten Sunnepark, 4622 Egerkingen	3'653'508	2'981'628
Angefangene Bauten Mauritiuspark, 8906 Bonstetten	1'239'230	832'899
Angefangene Bauten Sunnehof, 4938 Rohrbach	163'944	131'429
Angefangene Bauten Arnhof, 3250 Lyss	2'536'242	85'576
Angefangene Bauten Roggenpark, 4702 Oensingen	962'030	28'353
Angefangene Bauten Zwiebacki, 6102 Malters	3'210'618	0
Angefangene Bauten Seeblick, 8810 Horgen	5'871'479	0
Angefangene Bauten Bellevue, 2562 Port	127'479	0
Angefangene Bauten Kirchgässli, 4710 Balsthal	5'445	0
Erschliessungskosten Bauland, 4566 Kriegstetten	27'122	39'253
Total Sachanlagen im Bau	55'798'148	32'659'137

Erläuterungen zur konsolidierten Jahresrechnung (Konzernrechnung)

5.6. Finanzanlagen	31.12.2012 CHF	31.12.2011 CHF
Beteiligungen		
Beteiligungen Dritte ≥ 20%	400'000	400'000
Beteiligungen Baugenossenschaften ≥ 20%	40'003	53'343
	440'003	453'343
Darlehen		
Gegenüber Dritten	1'646'305	537'115
Gegenüber Baugenossenschaften	5'933'856	4'097'585
	7'580'161	4'634'700
Übrige Finanzanlagen		
Beteiligungen Dritte < 20%	73'246	70'450
Beteiligungen Baugenossenschaften < 20%	110'161	77'007
Stehbeträge Baugenossenschaften	115'308	218'922
	298'715	366'379

5.7. Aktive latente Ertragssteuern

Per Bilanzstichtag sind nicht genutzte steuerliche Verlustvorräte von TCHF 1'664 (im Vorjahr TCHF 873) vorhanden. Unter der Verwendung eines Ertragssteuersatzes von 25% ergeben sich daraus aktive latente Ertragssteuern von TCHF 416 (Vorjahr TCHF 218), die bilanziert wurden.

5.8. Immaterielle Anlagen in CHF	Entwicklungs- kosten ¹⁾	Goodwill	Total
Nettobuchwert am 1.1.2011	410'094	374'250	784'344
Anschaffungs-/Herstellungskosten			
Stand 1.1.2011	652'010	623'670	1'275'680
Zugänge	0	0	0
Stand 31.12.2011	652'010	623'670	1'275'680
Kumulierte Wertberichtigungen			
Stand 1.1.2011	-241'916	-249'420	-491'336
Abschreibungen	-130'402	-124'750	-255'152
Stand 31.12.2011	-372'318	-374'170	-746'488
Nettobuchwert am 31.12.2011	279'692	249'500	529'192

	Entwicklungs- kosten ¹⁾	Goodwill	Total
Nettobuchwert am 1.1.2012	279'692	249'500	529'192
Anschaffungs-/Herstellungskosten			
Stand 1.1.2012	652'010	623'670	1'275'680
Zugänge	722'932	0	722'932
Stand 31.12.2012	1'374'942	623'670	1'998'612
Kumulierte Wertberichtigungen			
Stand 1.1.2012	-372'318	-374'170	-746'488
Abschreibungen	-197'135	-124'750	-321'885
Stand 31.12.2012	-569'453	-498'920	-1'068'373
Nettobuchwert am 31.12.2012	805'489	124'750	930'239

¹⁾ Die aktivierten Entwicklungskosten beinhalten Aufwendungen für das Projekt, die Software und Hardware zur Realisierung des Konzeptes «bonacasa – vivre avec services». Die Plattform bonacasa wurde bereits erfolgreich in Wohnüberbauungen installiert und betrieben. Die aktivierten Entwicklungskosten werden innert 5 Jahren linear abgeschrieben.

5.9. Finanzverbindlichkeiten

Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten

	31.12.2012 CHF	31.12.2011 CHF
Bankkredite	0	260'000
Bankkredite laufender Bauprojekte	16'893'343	5'171'503
	16'893'343	5'431'503

Langfristige Finanzverbindlichkeiten

Hypothekendarlehen Banken	21'003'250	20'519'250
Darlehen Dritte	5'063'418	5'698'690
Darlehen nahe stehende Personen	1'431'000	1'405'280
	27'497'668	27'623'220

Die Hypothekendarlehen sind grundpfandrechtl. gesichert.

5.10. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Gegenüber Dritten	6'823'861	4'512'017
	6'823'861	4'512'017

Erläuterungen zur konsolidierten Jahresrechnung (Konzernrechnung)

5.11. Sonstige Verbindlichkeiten	31.12.2012 CHF	31.12.2011 CHF
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Gegenüber Dritten	4'659'015	968'739
	4'659'015	968'739
Langfristige Verbindlichkeiten		
Gegenüber Dritten	1'713'823	941'929
	1'713'823	941'929

5.12. Rückstellungen in CHF	Steuerrückstellungen	Vorsorgeverpflichtungen	Sonstige Rückstellungen	Total
Buchwert per 1.1.2011	1'116'266	0	50'000	1'166'266
Bildung	117'435	0	0	117'435
Verwendung	0	0	0	0
Auflösung	-60'802	0	-50'000	-110'802
Buchwert per 31.12.2011	1'172'899	0	0	1'172'899
Bildung	2'005'869	0	0	2'005'869
Verwendung	0	0	0	0
Auflösung	-110'669	0	0	-110'669
Buchwert per 31.12.2012	3'068'099	0	0	3'068'099
davon kurzfristige Rückstellungen	0	0	0	0

Die Steuerrückstellungen enthalten latente Ertragssteuern von 25% aus der Neubewertung von Immobilien in Höhe von TCHF 1'462 (Vorjahr: TCHF 178).

5.13. Vorsorgeverpflichtungen

Wirtschaftlicher Nutzen wirtschaftliche Verpflichtung und Vorsorgeaufwand	Überdeckung gemäss FER 26		Wirtschaftlicher Anteil des Unternehmens 2011/2012	Veränderung zum Vorjahr	Auf die Periode abgegrenzte Arbeitgeberbeiträge	Vorsorgeaufwand im Personalaufwand	
	31.12.12	31.12.11				31.12.12	31.12.11
Patronale Stiftungen	-	-	-	-	-	-	-
Vorsorgeeinrichtungen ohne Über-/Unterdeckungen	-	-	-	-	357'238	357'238	316'160
Vorsorgeeinrichtungen mit Über-/Unterdeckungen	-	-	-	-	-	-	-

Weder im Jahr 2012 noch im Vorjahr bestanden Arbeitgeberbeitragsreserven.

5.14. Nahestehende Gesellschaften und Personen

Lieferungen und Leistungen von oder an nahestehende Gesellschaften und Personen erfolgen zu Dritt- resp. Marktpreisen. Zinsaufwendungen und -erträge werden zu marktkonformen Sätzen belastet resp. gutgeschrieben.

5.15. Finanzergebnis

Finanzertrag

Beteiligungsertrag
Übriger Finanzertrag

Finanzaufwand

Zinsen kurzfristige Finanzverbindlichkeiten Dritte
Hypothekarzinsen Dritte
Zinsen nahestehende Personen und Organisationen
Bankzinsen, -spesen
Wertberichtigung Finanzanlagen

5.16. Ausserordentlicher Erfolg

Ausserordentlicher Ertrag

Auflösung Wertberichtigung Darlehen
Ausbuchung verjährte Verbindlichkeit
Überschussbeteiligung Versicherung

Ausserordentlicher Aufwand

Fusionsverlust Genossenschaft Sunnepark

5.17. Steuern

Laufende Ertragssteuern
Latenter Steuerertrag
Latenter Steueraufwand

	31.12.2012 CHF	31.12.2011 CHF
Finanzertrag		
Beteiligungsertrag	0	8'093
Übriger Finanzertrag	155'743	19'611
	155'743	27'703
Finanzaufwand		
Zinsen kurzfristige Finanzverbindlichkeiten Dritte	96'889	28'711
Hypothekarzinsen Dritte	264'110	45'957
Zinsen nahestehende Personen und Organisationen	40'000	158'685
Bankzinsen, -spesen	16'976	61'306
Wertberichtigung Finanzanlagen	0	100'000
	417'974	394'659
Ausserordentlicher Erfolg		
Ausserordentlicher Ertrag		
Auflösung Wertberichtigung Darlehen	0	109'998
Ausbuchung verjährte Verbindlichkeit	29'569	0
Überschussbeteiligung Versicherung	5'578	0
	35'147	109'998
Ausserordentlicher Aufwand		
Fusionsverlust Genossenschaft Sunnepark	0	1'841
	0	1'841
5.17. Steuern		
Laufende Ertragssteuern	-227'763	-204'974
Latenter Steuerertrag	303'749	201'961
Latenter Steueraufwand	-790'853	-146'488
	-714'867	-149'501

6. Weitere Angaben		31.12.2012 CHF	31.12.2011 CHF
6.1. Eventualverpflichtungen und weitere nicht zu bilanzierende Verpflichtungen			
Verpflichtungen aus nicht bilanzierten Leasingverbindlichkeiten		16'634	72'297
Total weitere nicht zu bilanzierende Verpflichtungen		16'634	72'297
Fälligkeitsstruktur zukünftiger Leasingzahlungen	Jahr 2012	-	55'663
	Jahr 2013	16'634	16'634
6.2. Verpfändete Aktiven			
Zur Sicherung eigener langfristiger Finanzverpflichtungen sind verpfändete Aktiven im Betrag von TCHF 87'788 (Vorjahr: TCHF 55'382) hinterlegt.			
Grundstücke		13'043'929	2'539'695
Renditeliegenschaften		18'412'000	18'420'000
Immobilien zum Verkauf		534'339	1'763'590
Sachanlagen im Bau		55'798'148	32'659'137
		87'788'416	55'382'422
6.3. Brandversicherungswerte			
MFH Weissensteinstrasse 15, 4503 Solothurn		6'080'060	5'862'915
STWEG Küngoltstrasse 28, 4500 Solothurn		1'794'324	1'730'241
STWEG Hans Huber-Strasse 38, 4500 Solothurn		327'370	327'370
STWEG Sandmattstrasse, 4532 Feldbrunnen (anteilig)		437'586	394'952
STWEG Lochzelgli, 4542 Luterbach (anteilig)		297'248	393'134
MFH Birkengarten, 4553 Subingen		5'146'260	4'962'465
MFH Grossmatt, 2544 Bettlach		3'211'409	7'040'159
Mobiliar, Einrichtungen, EDV-Anlage		2'160'000	2'160'000
Total Brandversicherungswerte		19'454'257	22'871'236

6.4. Aussergewöhnliche schwebende Geschäfte und Risiken

Es gibt keine aussergewöhnlichen schwebenden Geschäfte und Risiken, die in der konsolidierten Jahresrechnung noch zu berücksichtigen wären.

6.5. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Die vorliegende konsolidierte Jahresrechnung wurde am 28. März 2013 durch den Verwaltungsrat genehmigt. Es gibt keine Ereignisse nach dem Bilanzstichtag, die noch hätten berücksichtigt werden müssen.

Bericht des Wirtschaftsprüfers an den Verwaltungsrat der bonainvest Holding AG, 4503 Solothurn

Auftragsgemäss haben wir die konsolidierte Jahresrechnung der bonainvest Holding AG bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung, Eigenkapitalnachweis und Anhang (Seiten 38 bis 58) für das am 31. Dezember 2012 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für diese konsolidierte Jahresrechnung ist der Verwaltungsrat verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, diese zu prüfen und zu beurteilen.

Unsere Prüfung erfolgte nach den Schweizer Prüfungsstandards, wonach eine Prüfung so zu planen und durchzuführen ist, dass wesentliche Fehlaussagen in der konsolidierten Jahresrechnung mit angemessener Sicherheit erkannt werden. Wir prüften die Posten und Angaben der konsolidierten Jahresrechnung mittels Analysen und Erhebungen auf der Basis von Stichproben. Ferner beurteilten wir die Anwendung der massgebenden Rechnungslegungsgrundsätze, die wesentlichen Bewertungsentscheide sowie die Darstellung der konsolidierten Jahresrechnung als Ganzes. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine ausreichende Grundlage für unser Urteil bildet.

Gemäss unserer Beurteilung vermittelt die konsolidierte Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2012 abgeschlossene Geschäftsjahr ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER.

Egerkingen, 28. März 2013

ST Schürmann Treuhand AG


J. Schürmann
zugelassener Revisionsexperte
dipl. Wirtschaftsprüfer
Leitender Revisor


H. Schürmann
zugelassener Revisionsexperte
dipl. Wirtschaftsprüfer

Aktienwert bonainvest Holding AG

Nach Bewertung gemäss DCF-Methode
auch der Dienstleistungsfirmen

Per 1. Dezember 2011 wurde von der Ernst & Young AG, Zürich, eine Unternehmensbewertung nach DCF erstellt.

	Anzahl Aktien	Nominalwert	Aktienwert gemäss Bewertung	Gegenwert Eigenkapital inkl. eigene Aktien
Aktienwert gemäss Bewertung Ernst & Young AG Valorennummer 1107545 / ISIN CH0011075451	616'256	10.00	82.76	51'000'000

	Anzahl Aktien	Nominalwert	Aktienwert gemäss Bewertung	Gegenwert Eigenkapital	Eigenkapitalquote
Aktienwert per 28.03.2013	1'516'246	10.00	83.10	126'000'043	-
Aktienwert per 31.12.2012	1'355'396	10.00	82.76	112'172'573	64.52% ¹⁾
Aktienwert per 31.12.2011	667'001	10.00	82.76	55'200'000	56.78% ¹⁾
Aktienwert per 31.12.2010	440'917	10.00	83.43	36'784'002	45.20%
Aktienwert per 31.12.2009	327'861	10.00	82.40	27'010'031	45.93%

¹⁾ Exklusiv Bestand an eigenen Aktien.

Eigenkapital und Bilanzsumme bonainvest Holding AG

Nach Bewertung gemäss DCF-Methode
auch der Dienstleistungsfirmen

	31.12.2012 CHF	31.12.2011 CHF	31.12.2010 CHF
Eigenkapital gemäss konsolidierter Bilanz nach Swiss GAAP FER bewertet zu Anschaffungswerten	101'559'224	44'123'676	23'444'773
Originärer Firmenwert (Goodwill) der Dienstleistungsgesellschaften ¹⁾	10'870'536	10'870'536	12'136'923
Eigenkapital bewertet zu Discounted Cash Flow (DCF) Bestand an eigenen Aktien	112'429'760	54'994'212	35'581'696
	320'624	205'788	1'202'306
Eigenkapital bewertet zu DCF (inkl. Bestand an eigenen Aktien)	112'750'384	55'200'000	36'784'002
Eigenkapital pro Aktie nach DCF-Bewertung	82.76	82.76	83.44
Bilanzsumme gemäss konsolidierter Bilanz nach Swiss GAAP FER Originärer Firmenwert (Goodwill) der Dienstleistungsgesellschaften ¹⁾	163'063'747	85'777'377	68'037'630
Bestand an eigenen Aktien	10'870'536	10'870'536	12'136'923
	320'624	205'788	1'202'306
Total der Bilanzsumme bonainvest Holding AG nach DCF-Bewertung	174'254'907	96'853'701	81'376'859

Eigene Aktien

Der Bestand an eigenen Aktien wird bei der Berechnung des Eigenkapitals entgegen den Bestimmungen nach Swiss GAAP FER von uns berücksichtigt. Diese sich per 31.12.2012 im Eigenbestand befindlichen Aktien sind inzwischen grösstenteils verkauft. Dies im Tausch gegen Grundstücke, die die bonainvest AG im Verlaufe des neuen Geschäftsjahres übernimmt.

Aktienhandel

Mit den grossen Aktionären wurde ein Aktionärbindungsvertrag abgeschlossen, welcher der bonainvest Holding AG während den ersten fünf Jahren ein stabiles Aktionariat sichert.

Aktien werden aber gleichwohl im Interesse der Aktionäre über die Geschäftsleitung gehandelt.

Rechnungslegung und Berichterstattung genügen den Anforderungen der Börse.

Die bonainvest Holding AG kann somit – sobald es dem Gros der Aktionäre dient – an der BX Berne eXchange kotiert werden.

Einführung der elektronischen Aktie

Die bonainvest Holding AG hat die Statuten dem aufgehobenen Titeldruck angepasst und die SIX SAG AG als Aktienregisterführerin beauftragt. Das Mandat als offizielle Hauptzahlstelle wurde der Berner Kantonalbank (BEKB) übertragen.

¹⁾ Gemäss Unternehmensbewertung vom 1. Dezember 2011 von Ernst & Young, Zürich.



Jahresrechnung 2012

nach Obligationenrecht
der bonainvest Holding AG

Bilanz per 31.12.2012

	31.12.2012 CHF	31.12.2011 CHF
AKTIVEN		
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	8'518'042.46	1'298'323.15
Sonstige kurzfristige Forderungen gegenüber Dritten	1'530.25	1'894.11
Eigene Aktien	320'623.64	205'787.50
Total Umlaufvermögen	8'840'196.35	1'506'004.76
Anlagevermögen		
Beteiligungen	14'658'246.76	9'725'951.40
Darlehen Tochtergesellschaften	76'659'930.30	31'542'999.92
Total Anlagevermögen	91'318'177.06	41'268'951.32
TOTAL AKTIVEN	100'158'373.41	42'774'956.08
PASSIVEN		
Fremdkapital		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	87'677.45	68'511.35
Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	1'780.35	0.00
Passive Rechnungsabgrenzungen	134'500.00	90'500.00
Total Fremdkapital	223'957.80	159'011.35
Eigenkapital		
Aktienkapital	13'553'960.00	6'670'010.00
Gesetzliche Reserven		
Allgemeine gesetzliche Reserve	91'000.00	65'000.00
Reserve aus Kapitaleinlagen	80'668'028.01	31'794'327.20
Reserve für eigene Aktien	320'623.64	205'787.50
Agio	3'185'728.40	3'185'728.40
Bilanzgewinn		
Gewinnvortrag	874'879.13	175'730.45
Jahresergebnis	1'240'196.43	519'361.18
Total Eigenkapital	99'934'415.61	42'615'944.73
TOTAL PASSIVEN	100'158'373.41	42'774'956.08

Erfolgsrechnung vom 1.1. bis 31.12.2012

	2012 CHF	2011 CHF
Betriebsertrag		
Andere betriebliche Erträge	12'398.15	14'446.30
Total Betriebsertrag	12'398.15	14'446.30
Betriebsaufwand		
Verwaltungsaufwand	1'386'886.15	447'858.25
Total Betriebsaufwand	1'386'886.15	447'858.25
Betriebliches Ergebnis	-1'374'488.00	-433'411.95
Finanzertrag	2'671'896.46	1'023'393.61
Finanzaufwand	-7'795.78	-1'627.38
Finanzergebnis	2'664'100.68	1'021'766.23
Jahresergebnis vor Steuern	1'289'612.68	588'354.28
Steuern	-49'416.25	-68'993.10
Jahresergebnis	1'240'196.43	519'361.18

	31.12.2012 CHF	31.12.2011 CHF	
1. Wesentliche Beteiligungen			
Bracher und Partner AG 4503 Solothurn (1'200 Namenaktien à nom. CHF 1'000, 100%-Anteil)	1'200'000	1'200'000	
Bracher und Partner Totalunternehmung AG 4532 Feldbrunnen-St. Niklaus (300 Namenaktien à nom. CHF 1'000, 100%-Anteil)	419'755	250'000	
Aliving AG 4532 Feldbrunnen-St. Niklaus (5'000 Namenaktien à nom. CHF 100, 100%-Anteil)	500'000	500'000	
bonainvest AG 4503 Solothurn (164'250 Namenaktien à nom. CHF 10, 100%-Anteil)	12'538'492	7'775'951	
2. Eigene Aktien	Anzahl	Nominalwert	Erwerbs- resp. Verkaufspreis
Bestand 1.1.	2'525	25'250	205'788
Käufe	24'970	249'700	2'064'549
Verkäufe	-23'606	-236'060	-1'953'633
Verkaufsgewinne (FIFO)			3'920
Bestand 31.12.	3'889	38'890	320'624
3. Genehmigte und bedingte Kapitalerhöhungen	31.12.2012 CHF	31.12.2011 CHF	
Genehmigte Kapitalerhöhung	1'157'030	398'830	

4. Risikobeurteilung

Mit dem Wechsel von der eingeschränkten zur ordentlichen Revision im 2013 hat der Verwaltungsrat die Geschäftsleitung mit der Implementierung eines Internen Kontrollsystems (IKS) beauftragt. Mit dem heutigen System "RisKu" wird eine systematische Risikobeurteilung jährlich durchgeführt. Der Verwaltungsrat hat die letzte Risikobeurteilung gemäss Riskmanagement-Bericht vom 28.3.2013 gemacht und die notwendigen Massnahmen zur Vermeidung, Verminderung oder Überwälzung von Risiken beschlossen.

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes und die Ausschüttung von Reserven aus Kapitaleinlagen

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

Der Verwaltungsrat schlägt vor, den Bilanzgewinn wie folgt zu verwenden:

	2012 CHF	2011 CHF
Vortrag 1.1.	669'091.63	371'017.95
Jahresergebnis	1'240'196.43	519'361.18
Veränderung Reserve für eigene Aktien	205'787.50	996'518.50
Veränderung Agio	0.00	-1'191'806.00
Bilanzgewinn 31.12.	2'115'075.56	695'091.63
Zuweisung allgemeine gesetzliche Reserve	62'000.00	26'000.00
Vortrag auf neue Rechnung	2'053'075.56	669'091.63

Antrag zur Ausschüttung von Reserven aus Kapitaleinlagen

Der Verwaltungsrat schlägt vor, folgende Ausschüttung aus den Reserven für Kapitaleinlagen vorzunehmen:

	2012 CHF	2011 CHF
Reserve aus Kapitaleinlagen vor Ausschüttung	80'668'028.01	31'794'327.20
Ausschüttung von CHF 1.66 pro Namenaktie mit einem Nennwert von CHF 10 (976'844 dividendenberechtigte Namenaktien per 31.12.2012, nach Abzug der eigenen Aktien)	-1'621'561.04	-889'909.95
Reserve aus Kapitaleinlagen nach Ausschüttung	79'046'466.97	30'904'417.25¹⁾

¹⁾ Seit dem 1.1.2011 unterliegen Rückzahlungen aus Kapitaleinlagereserven nicht mehr der Verrechnungssteuer. Das neue Gesetz wird von Unternehmen und der Eidg. Steuerverwaltung hinsichtlich der Beträge der Kapitaleinlagereserven unterschiedlich interpretiert. Die Eidg. Steuerverwaltung hat zwischenzeitlich bestätigt, dass per 31.12.2011 CHF 30'589'465.85 der ausgewiesenen Kapitaleinlagereserven von der Gesellschaft an ihre Aktionäre ohne Verrechnungssteuerabzug ausgeschüttet werden können. Die Entscheidung über den restlichen Betrag ist pendent.

Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision an die Generalversammlung der bonainvest Holding AG, 4503 Solothurn

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung der bonainvest Holding AG, bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang (Seiten 64 bis 67) für das am 31. Dezember 2012 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Verwaltungsrat verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, diese zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine Eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der beim geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

Egerkingen, 28. März 2013

ST Schürmann Treuhand AG



J. Schürmann
zugelassener Revisionsexperte
dipl. Wirtschaftsprüfer
Leitender Revisor



Hj. Schürmann
zugelassener Revisionsexperte
dipl. Wirtschaftsprüfer



1 Aarau, Aarenau Süd
31 Mietwohnungen
23 Eigentumswohnungen
10 Reiheneinfamilienhäuser
bonacasa-Standard
Minergie-Standard



2 Aarberg, Brückfeld
12 Eigentumswohnungen
bonacasa-Standard
Minergie-Standard



3 Basel, Andlauerhof
18 Eigentumswohnungen
bonacasa-Standard



4 Bätterkinden, Kronenrain
24 Eigentumswohnungen
bonacasa-Standard
Minergie-Standard



5 Bettlach, Grossmatt
11 Mietwohnungen
bonacasa-Standard



6 Bonstetten, Mauritiuspark
22 Mietwohnungen
23 Eigentumswohnungen
bonacasa-Standard
Minergie-Standard



7 Egerkingen, Sunnepark
27 Mietwohnungen
45 Eigentumswohnungen
1 Ärztezentrum
bonacasa-Standard
Minergie-Standard



8 Feldbrunnen, Untere Matte West
10 Eigentumswohnungen
2 Gewerbeeinheiten
bonacasa-Standard
Minergie-Standard



9 Horgen, Seeblick
19 Eigentumswohnungen
bonacasa-Standard
Minergie-Standard



11 Langendorf, Hüslershofpark
22 Eigentumswohnungen
bonacasa-Standard
Minergie-Standard



13 Luterbach, Lochzelgli
15 Eigentumswohnungen
bonacasa-Standard
Minergie-Standard



15 Malters, Zwiebacki-Areal
24 Mietwohnungen
32 Eigentumswohnungen
Büro-/Gewerbeflächen
bonacasa-/Minergie-Standard



16 Oensingen, Roggenpark
24 Mietwohnungen
24 Eigentumswohnungen
4 Gewerbeeinheiten
bonacasa-Standard
Minergie-Standard



17 Port, Bellevue
23 Mietwohnungen
59 Eigentumswohnungen
bonacasa-Standard
Minergie-Standard



18 Rohrbach, Sunnehof
24 Wohnungen/15 Pflegezimmer
(Miete und Eigentum)
bonacasa-Standard
Minergie-Standard



19 Solothurn, wasserstadtsolothurn
Ca. 650 Wohnungen/EFH/DEFH
(Miete und Eigentum)
bonacasa-Standard
Minergie-Standard



20 Subingen, Birkengarten
21 Mietwohnungen
bonacasa-Standard



21 Zuchwil, Hofstatt
11 Mietwohnungen
24 Eigentumswohnungen
bonacasa-Standard
Minergie-Standard



10 Kilchberg, Seesicht
13 Eigentumswohnungen
bonacasa-Standard
Minergie-Standard



12 Lengnau, Ambiente
17 Eigentumswohnungen
bonacasa-Standard
Minergie-Standard



14 Lyss, Arnhof
16 Eigentumswohnungen/
5 REFH/DEFH
bonacasa-Standard
Minergie-Standard



© Victor Burtside, fotolia, Getty Image

bonainvest definiert Nachhaltigkeit in sechs Kategorien:

1. bonainvest verpflichtet sich dem umfassenden bonacasa-Baustandard, der sämtlichen Anforderungen von procap und behindertengerechtem Wohnen entspricht. Neben einer hindernis- und schwellenlosen Bauweise beinhaltet der Standard rund 200 Punkte, die bei Neubauten berücksichtigt werden. Eine regelmässige Anpassung und Ergänzung des Baustandards gewährleistet, dass neue Bau- oder Materialdetails integriert werden können.

2. Eine ansprechende Architektur ist nicht nur für den Betrachter und Bewohner wichtig. Gute Architektur zu pflegen, bedeutet für bonainvest, auf Langlebigkeit zu achten, raumplanerisch vernetzt zu denken und künftige Bedürfnisse bereits heute zu erkennen und umzusetzen.

3. Wir bauen prinzipiell an zentralen Lagen, um die bestehenden Infrastrukturen wie öffentlichen Verkehr, Mobility etc. vollumfänglich nutzen zu können.

4. Die gesellschaftliche und soziale Komponente, die hinter der Idee bonacasa steht, ist für bonainvest ein wichtiger Teil der Nachhaltigkeit. Das Ziel sind Überbauungen mit alters-

gerechtem Wohnraum, die von unterschiedlichen Generationen bewohnt werden und in denen überdurchschnittlich viele soziale Kontakte, dank der elektronischen Vernetzung über die bonacasa-App, untereinander möglich sind. Die garantierte Sicherheit durch unser 24-h-Notrufkonzept fördert das Wohlbefinden von älteren Menschen, aber auch deren Angehöriger. Die optional abrufbaren Dienstleistungen erlauben ein längeres unabhängiges Leben in den eigenen vier Wänden, und die Vernetzung der Bewohnenden untereinander wirkt der Vereinsamung entgegen. Diese dienen aber auch jedem jüngeren Bewohnenden in Notlagen oder als Komfortlösung.

5. bonainvest baut prinzipiell nach dem Minergie-Label und bevorzugt bei der Vergabe der Arbeiten regionale Unternehmen, um An- und Abfahrtswege zu reduzieren.

6. Durch das bonacasa-Konzept mit den drei Säulen Bau, Sicherheit und Dienstleistungen/soziale Vernetzung schaffen wir auch für Investoren einen Mehrwert. Zufriedene Mieter führen zu weniger Fluktuation. Bauten mit niedrigem Energieverbrauch und durchdachten Lösungen bringen klare Marktvorteile gegenüber Mitbewerbern.

bonainvest Holding AG - Projektübersicht

bonainvest Holding AG - Projektübersicht¹⁾

CHF	Fertigstellung	Nutzfläche (HNF m ²)	Einheiten Wohnungen/Häuser					Gewerbeeinheiten (Stück)	Einstellhallenplätze (Stück)	Total Wohnungen/Häuser/Gewerbe (Stück)	Davon Abverkauf (Stück)	Davon Miete (Stück)	Anlagekosten initial (CHF)	Portfolioliensschaften (CHF)	Geplante Mietzinsen p.a. nach Fertigstellung (CHF)
			2½ Zimmer	3½ Zimmer	4½ Zimmer	5½ Zimmer	Häuser								
Aarau , Aarenau Süd 5000 Aarau/AG	2014	8'056 m ²	4	17	32	1	10	2	97	66	33	33	56'200'000	15'910'000	950'000
Aarberg , Brückfeld 3270 Aarberg/BE	2015	1'520 m ²	-	2	8	2	-	-	29	12	12	-	7'550'000	-	-
Basel , Andlauerhof Petersgasse 36/38, 4051 Basel/BS	2013	2'940 m ²	3	6	2	4	2	1	18	18	18	-	31'000'000	-	-
Bätterkinden , Kronenrain Kronenrain 1/3/5, 3315 Bätterkinden/BE	2014	1'936 m ²	4	18	2	-	-	-	19	24	24	-	11'900'000	-	-
Bonstetten , Mauritiuspark 8906 Bonstetten/ZH	2015	3'712 m ²	12	23	10	-	-	2	55	47	23	24	33'500'000	8'620'000	483'000
Egerkingen , Sunnepark 4622 Egerkingen/SO	2014	6'718 m ²	23	28	21	-	-	2	77	74	45	29	34'700'000	12'600'000	707'000
Feldbrunnen , Untere Matte West (Haus N) Sandmattstrasse / Weissensteinweg, 4532 Feldbrunnen/SO	2013	1'371 m ²	-	3	6	1	-	2	15	12	12	-	8'250'000	-	-
Horgen , Seeblick (in Entwicklung) Oberdorfstrasse 55, 8810 Horgen/ZH	2015	1'401 m ²	-	-	-	-	-	-	-	-	19	-	16'400'000	-	-
Kilchberg , Seesicht Weinbergstrasse, 8802 Kilchberg/ZH	2013	1'261 m ²	-	10	3	-	-	-	13	13	13	-	19'500'000	-	-
Luterbach , Lochzelgli (Häuser D, E und F) 4542 Luterbach/SO	2015	1'788 m ²	-	4	11	-	-	-	-	15	15	-	9'000'000	-	-
Lyss , Arnhof Hübeliweg/Sonnmatte, 3250 Lyss/BE	2014	2'392 m ²	-	10	1	5	5	-	24	21	21	-	15'200'000	-	-
Malters , Zwiebacki-Areal (in Entwicklung) Hellbühlstrasse/Industriestrasse, 6102 Malters/LU	2016	5'063 m ²	-	-	-	-	-	4	83	60	32	28	31'830'000	-	-
Oensingen , Roggenpark Hauptstrasse/Sternenweg, 4702 Oensingen/SO	2014	4'658 m ²	16	26	6	-	-	4	95	52	24	28	25'500'000	13'300'000	728'000
Port , Bellevue (in Entwicklung) 2562 Port/BE	2016	-	-	-	-	-	-	-	-	-	59	23	53'800'000	-	-
Rohrbach , Sunnehof 4938 Rohrbach/BE	2015	2'265 m ²	20	4	-	-	-	Pflegezimmer 15	25	39	12	27	14'400'000	9'300'000	520'000
Zuchwil , Hofstatt 4528 Zuchwil/SO	2014	3'032 m ²	10	13	11	1	-	-	35	35	24	11	16'800'000	4'400'000	249'000
Total										488	386	203	385'530'000	64'130'000	3'637'000

¹⁾ Die Tabelle spiegelt den Stand der Entwicklung der Projektübersicht per 31.12.2012 wider.

Aarau – Aarenau Süd



Aarau, Aarenau Süd

Direkt am Ufer der Aare entstehen Reiheneinfamilienhäuser, Miet- und Eigentumswohnungen sowie Gewerberäume. Sämtliche Gebäude werden nach Minergie-Vorgaben erstellt und mit dem bonacasa-Standard ausgestattet sein. Die Projektbearbeitung erfolgte in Zusammenarbeit mit der Ortsbürgergemeinde. Die Bauarbeiten haben im September 2012 begonnen. Die ersten Wohnungen können ab November 2014 bezogen werden.

Der Innenhof der Anlage ist als grosszügiger, parkähnlicher Raum mit Bäumen, Kinderspielplatz sowie Stühlen und Bänken konzipiert. Angeschlossen an den Innenhof ist ein Gemeinschaftsraum. Die Autoeinstellhalle ist durch jedes Treppenhaus erschlossen und jeder Parkplatz kann mit einer Steckdose für Elektrofahrzeuge ausgerüstet werden.

Architekt: Schneider & Schneider Architekten AG, Aarau



Aarberg – Brückfeld



Aarberg, Brückfeld

In unmittelbarer Nähe von Einkaufsmöglichkeiten und der malerischen Altstadt ist die Überbauung Brückfeld geplant. Insgesamt sollen zwei Mehrfamilienhäuser mit 12 3½- bis 5½-Zimmer-Eigentumswohnungen entstehen. Die Wohnungen sind nach dem bonacasa-Konzept entwickelt. Dies bedeutet eine sowohl hindernisfreie als auch vollständig schwellenlose Bauweise, ein 24-Stunden-Notrufsystem und zahlreiche zusätzliche Dienstleistungen, die man bei Bedarf in Anspruch nehmen kann. Mit dem Minergie-Standard wird ausserdem ein grosses Augenmerk auf die Nachhaltigkeit gelegt. Das Baugesuch ist bereits eingereicht, die Bewilligung wird im Sommer 2013 erwartet.

Architekt: H + P Architekten AG, Biberist



Basel, Andlauerhof, Petersgasse 36 / 38

In der historischen Altstadt von Basel, nahe dem Rhein, dem Marktplatz, der Peterskirche und dem Grandhotel Les Trois Rois, befindet sich der Andlauerhof. Der Altstadtkomplex steht unter Denkmalschutz. Im barocken Flügel entstehen zwei grosszügige Stadthäuser mit drei Ebenen sowie Galerie und einem Hofsitplatz. Es ergeben sich Wohnflächen von 193 m² bzw. 236 m².

Im Querbau befinden sich Wohneinheiten mit Loggien und Terrassen sowie zwei Dachgeschosswohnungen mit grosszügigen Dachterrassen im Ausbau. Im gotischen Bau sind vor

allem Loftwohnungen, teilweise mit privatem Hofsitplatz und offen sichtbarem Balkenwerk, geplant. Das Projekt wird vom Sicherheits- und Dienstleistungspaket von bonacasa profitieren können.

Das Projekt steht kurz vor der Fertigstellung, die ersten Bewohnerinnen und Bewohner sind bereits eingezogen.

Architekt: Villa Nova Architekten AG, Basel



Bätterkinder, Kronenrain, Kronenrain 1 / 3 / 5

In Zusammenarbeit mit der Gemeinde hat die Bracher und Partner AG nach den Vorabklärungen mit dem Grundeigentümer das Land käuflich erworben und realisiert das Projekt «Kronenrain» mit 24 2½- bis 4½-Zimmer-Wohnungen nach dem bonacasa- und Minergie-Standard sowie eine Einstellhalle. Der Spatenstich erfolgte Anfang April 2012.

Wie erwartet, zeigten sich beim Aushub archäologisch relevante Funde. Dank der kooperativen Zusammenarbeit mit dem Archäologischen Dienst des Kantons Bern konnten die Fundstellen zügig bearbeitet werden, so dass die Bauarbeiten nur geringfügig verzögert wurden. Die Archäologen und bonainvest luden historisch Interessierte sogar zu einem Besichtigungstag ein. Seitdem schreitet der Bau planmässig voran, erste BewohnerInnen können ab Sommer 2013 einziehen.

Architekt: Will + Partner Architekten AG, Worb
Atelier Schneider Partner AG, Burgdorf



Bonstetten – Mauritiuspark



Bonstetten, Mauritiuspark

Die Bracher und Partner AG hat die Katholische Kirchenstiftung Bonstetten in Bezug auf die optimale Nutzung ihres Grundstücks von ca. 8'500 m² Fläche beraten – gewünscht waren die Rentabilisierung eines grösseren Teils der Parzelle durch Wohnungsbau und der Einsatz der so gewonnenen Mittel zum Bau einer Kirche auf dem restlichen Parzellenviertel. Es wurde ein Architekturwettbewerb durchgeführt. Das Grundstück liegt unmittelbar beim Bahnhof Bonstetten-Wettwil, und es war zu beachten, dass trotz der ländlichen Lage dank direkter S-Bahn-Verbindung nach Zürich eine moderne, urbane Überbauung entstehen sollte. Den Zuschlag für die Realisierung

des Siegerprojekts erhielt als Investor die bonainvest AG mit der Bracher und Partner Totalunternehmung AG. Neben dem Sakralbau entstehen 45 2½- bis 4½-Zimmer-bonacasa-Wohnungen im gehobenen Standard, eine Einstellhalle sowie verschiedene Gewerberäumlichkeiten. Der Baubeginn ist für Sommer 2013 geplant.

Architekt: Ramser Schmid Architekten, Zürich

Egerkingen – Sunnepark



Egerkingen, Sunnepark

Im Solothurner Bezirk Gäu sollten drei bestehende Altersheime saniert und erweitert werden. Die Bracher und Partner AG beriet die Gemeinden bezüglich der Varianten, was schliesslich zum Projekt von zwei neuen Alterszentren in Egerkingen und Oensingen geführt hat. In Egerkingen wurde ein neues Alters- und Pflegeheim (APH) mit 72 Pflegeplätzen und 16 integrierten Alterswohnungen auf einem benachbarten Grundstück realisiert. In einem weiteren Schritt wurde das alte APH rückgebaut – an dessen Stelle realisiert die bonainvest AG als Privatinvestorin 72 bonacasa-Wohnungen, die vom umfassenden Dienstleistungsangebot des benachbarten APH profitieren können. Die Gebäude befinden sich seit April 2012 im Bau und die Bauarbeiten schreiten planmässig voran.

In die neue Überbauung werden zudem eine Physiotherapiepraxis und ein Ärztezentrum integriert, die im Herbst 2013 den Betrieb aufnehmen. Der Bezug der Wohnungen findet in Etappen ab Frühling 2014 statt.

Architekt: Frei Architekten AG, Aarau



Feldbrunnen – Untere Matte West



Feldbrunnen, Untere Matte West, Sandmattstrasse / Weissensteinweg

Die Überbauung «Untere Matte West» im steuergünstigen Feldbrunnen wird bald vollendet sein. Die gesamte Etappe beinhaltet drei Mehrfamilienhäuser (Häuser I, N und O). Zwei Gebäude (I und O) sind fertiggestellt, alle Wohnungen sind verkauft und bezogen. Das dritte Gebäude - Haus N - ist im Rohbau erstellt; die Wohnungen sowie zwei Büro-Einheiten wurden grösstenteils bereits ab Plan verkauft. Der Bezug ist für Herbst 2013 vorgesehen. Alle Bauten werden nach dem Minergie- und bonacasa-Standard erstellt.

Architekt: H + P Architekten AG, Biberist



Horgen – Seeblick

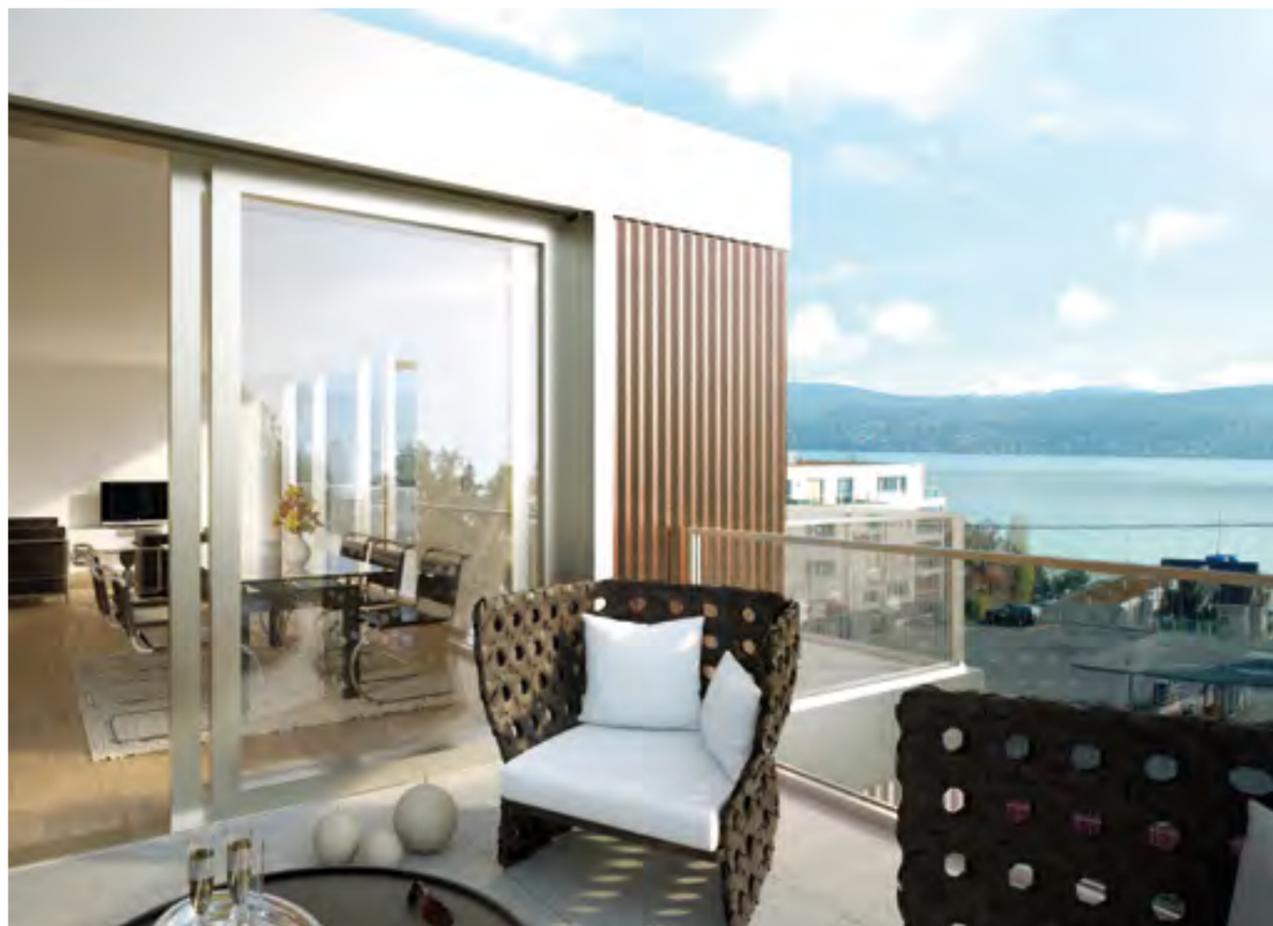


Horgen, Seeblick, Oberdorfstrasse 55

Die Überbauung Seeblick in Horgen ist das dritte Projekt der bonainvest in der Agglomeration der Stadt Zürich. Die Hanglage direkt am Bahnhof Oberdorf ist nicht nur zentral, alle Wohnungen verfügen auch über eine schöne Sicht auf den Zürichsee. Das Grundstück wurde im August 2012 von den SBB käuflich erworben und wird im Jahr 2013 in der hauseigenen Abteilung für Projektentwicklung bearbeitet. Geplant sind zwei Wohnhäuser und eine Einstellhalle. Alle Wohnungen werden nach Minergie- und bonacasa-Standard erstellt.

Der Start der Bauarbeiten für das neue Projekt mit voraussichtlich 19 Eigentumswohnungen ist für Frühjahr 2014 geplant, ein Bezug entsprechend für Herbst 2015.

Architekt: SLIK Architekten GmbH, Zürich



Kilchberg, Seesicht, Weinbergstrasse

Im April 2012 erfolgte der Spatenstich für die Minergie-Überbauung «Seesicht». Diese besticht zum einen durch ihre traumhafte Aussicht auf den See, zum anderen mit ihrer Nähe zur Stadt Zürich. Die Überbauung «Seesicht» umfasst 13 Wohnungen, die alle nach dem bonacasa- und Minergie-Konzept erstellt sind. Dies bedeutet eine sowohl hindernisfreie als auch vollständig schwellenlose Bauweise, ein 24-Stunden-Notrufsystem und zahlreiche zusätzliche Dienstleistungen. Die Fassade wird mit Metall verkleidet, was den edlen Ausbau des Gebäudes unterstreicht. Mit dem von der Weinbergstrasse erreichbaren Autolift fahren die Eigentümer bequem ins Untergeschoss, wo sich ihr Einstellhallenplatz und die Kellerräume befinden. Das bestens wärmedämmte Gebäude wird mit einer Wärmepumpe geheizt.

Die Wohnungen sind ab Herbst 2013 bezugsbereit.

Architekt: SLIK Architekten GmbH, Zürich



Luterbach, Lochzelgli, Häuser D / E / F

Die nächste Etappe des Projekts «Lochzelgli» besteht aus drei Mehrfamilienhäusern (Häuser D, E und F) mit insgesamt 15 3½- und 4½-Zimmer-Eigentumswohnungen im Minergie-Standard. Die Gebäude befinden sich an zentraler Lage in Luterbach und verfügen über eine Einstellhalle. Die Baubewilligung für das Haus D liegt vor und die Baugesuche für die Häuser E und F sind in Arbeit. Voraussichtlicher Baubeginn ist im Sommer 2013.

Architekt: H + P Architekten AG, Biberist



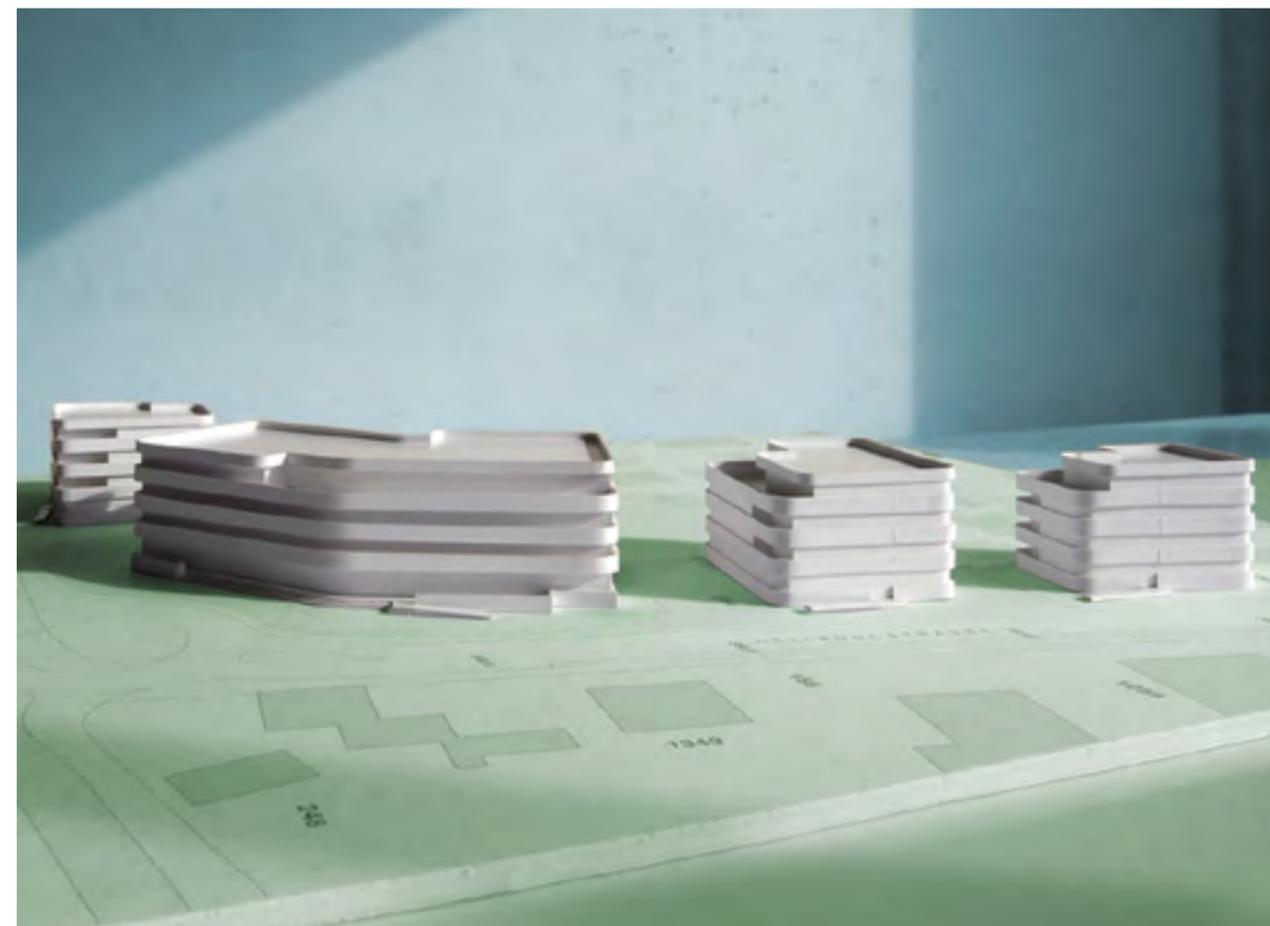
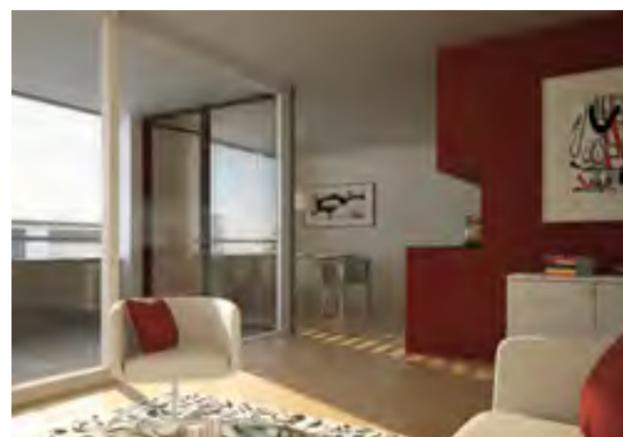


Lyss, Arnhof, Hübeliweg / Sonnmatte

Die letzte Etappe der Überbauung «Hübeli» in Lyss beinhaltet ein Doppelfamilienhaus mit je 5½ Zimmern, zwei Mehrfamilienhäuser mit 3½- bis 5½-Zimmer-Wohnungen und drei Reiheneinfamilienhäuser mit je 6½ Zimmern. Der Standort ist leicht erhöht an unverbaubarer Lage.

Ende Mai 2012 erfolgte der Spatenstich der Bauten, die im bonacasa- und Minergie-Standard erstellt werden. Der Bezug der ersten Häuser ist für Sommer 2013 geplant.

Architekt: Wahlruefli, Architekten und Raumplaner AG, Biel



**Malters, Zwiebacki-Areal,
Hellbühlstrasse / Industriestrasse**

In der Gemeinde Malters besteht ein Bedarf an altersgerechten Wohnungen mit Dienstleistungen. Die Gemeinde beauftragte bonacasa mit einem Beratungsmandat zur Abklärung des Wohnungsbedarfs und der Standortfrage. Ziel ist es, neue Seniorenwohnungen und auch betreutes Wohnen anzubieten. Durch die Nutzung möglichst vieler Synergien soll Malters zum Kompetenzzentrum im Bereich Alter werden.

In den vier geplanten Bauten sind ca. 24 Mietwohnungen (davon ca. 14 als betreute Wohnungen), ca. 32 Eigentumswohnungen sowie einzelne Büro-/Dienstleistungs-/Gewerbeflächen zur Miete und eine Einstellhalle für ca. 83 Fahrzeuge geplant.

Vor dem eigentlichen Baubeginn muss der Rückbau des ehemaligen Produktionsgebäudes der Firma Hug AG erfolgen, so dass die neuen Bauten im Winter 2013/14 starten können. Voraussichtlicher Bezugstermin ist Sommer/Herbst 2015.

Architekt: Diener + Diener Architekten, Basel



Oensingen – Roggenpark



Oensingen, Roggenpark

Dieses Projekt ist eines der zwei geplanten Alterszentren im Solothurner Bezirk Gäu. Auf einem zentral gelegenen Grundstück in Oensingen entstehen vier Gebäude mit dem Ziel, ein neues Dorfzentrum zu schaffen. In drei Gebäuden werden 48 Wohnungen nach bonacasa-Standard gebaut, ergänzt um Lokalitäten für Gewerbe, Praxen etc. und eine Einstellhalle. Das integrierte Kompetenzzentrum für das Alter wird auch einen Spitex-Stützpunkt beinhalten. Der Baustart erfolgte Ende Mai 2012. Im Rahmen der Rückbauarbeiten der bestehenden Gebäude wurden Fundamente eines römischen Gutshofes sowie eines Kalkbrennofens gefunden. Diese wurden durch das kantonale Amt für Archäologie sorgfältig freigelegt und dokumentiert. Die Gebäude befinden sich zurzeit im Rohbau; die Bauarbeiten schreiten planmässig voran. Der Bezug der Wohnungen findet in Etappen ab Sommer 2014 statt.

Architekt: bfb AG, Egerkingen



Port – Bellevue



Port, Bellevue

Die bonainvest hat im Juni 2012 ein ca. 20'000 m² grosses Grundstück in der Gemeinde Port erworben. Der Kauf resultierte aus einer Fusion der bonainvest mit der USW Immo AG, die rückwirkend per 1.1.2012 erfolgte. Das Areal besticht durch seine leicht erhöhte Lage mit Sicht auf die Stadt Biel und die Jurakette. Port ist eine aufstrebende Gemeinde im Seeland und zählt über 3'200 EinwohnerInnen.

Derzeit befindet sich das Projekt in der Projektentwicklungsphase. Die neue Überbauung wird voraussichtlich rund 80 Wohnungen umfassen. Ein möglicher Baubeginn wird in der 2. Hälfte 2014 anvisiert.



Rohrbach, Sunnehof

Die drei Berner Gemeinden Rohrbach, Rohrbachgraben und Auswil hatten das Ziel, ein Angebot an Pflegeplätzen zu schaffen und dieses durch Seniorenwohnungen zu ergänzen. Beraten durch Bracher und Partner, arbeitete man zunächst an einem genossenschaftlichen Projekt, das von der Gesundheits- und Fürsorgedirektion Bern genehmigt und subventioniert werden sollte. Nach der Änderung der Subventionspraxis 2010 beschloss die Standortgemeinde Rohrbach, das Alterszentrum von einem privaten Investor (bonainvest AG) erstellen und von einem professionellen Betreiber führen zu lassen. Aus dem Architekturwettbewerb im Frühjahr 2011 ging ein gelungenes Projekt hervor, der Baubeginn ist für Sommer 2013 geplant. In einem der drei Gebäude wird eine Pflegewohngruppe auf zwei Geschossen realisiert, in den beiden anderen entstehen insgesamt 24 bonacasa-Wohnungen mit 2½ bzw. 3½ Zimmern.

Architekt: Stierli Architekten AG, Aarau



Zuchwil, Hofstatt, Hofstatt 8 / 10 / 12

An zentraler Lage in Zuchwil entsteht seit Ende Juni 2012 die architektonisch attraktive Überbauung «Hofstatt» mit 35 Miet- und Eigentumswohnungen. Für die geplante Überbauung wurde ein Architekturwettbewerb lanciert. Das Siegerprojekt stammt vom Architekturbüro phalt aus Zürich. Nach dem Erhalt der Baubewilligung im Frühjahr 2012 erfolgte Ende Juni 2012 der Spatenstich.

Alle drei Bauten werden nach dem Minergie- und bonacasa-Standard erstellt. Die Gebäude befinden sich zurzeit im Rohbau; die Bauarbeiten schreiten planmässig voran. Der Bezug der Wohnungen findet in Etappen ab Sommer 2014 statt.

Architekten: phalt Architekten AG, Zürich



bonainvest Holding AG – Portfolio 2012

CHF	Baujahr	Sanierungen	Nutzfläche (HNF m ²)	Anzahl Liegenschaften	Einheiten- Wohnungen					Total Wohnungen	Gewerbeeinheiten	Garagenplätze	Diverses	Total Mietobjekte	Versicherungswert	Marktwert	Bruttorendite Vollvermietung	Bruttorendite per 31.12.2012
					1 Zimmer	2 1/2 Zimmer	3 1/2 Zimmer	4 1/2 Zimmer	5 1/2 Zimmer									
Bettlach , Dorfstrasse, 2544 Bettlach/SO	2011	-	826 m ²	1	-	3	8	-	-	11	-	11	-	22	3'183'425	3'940'000	6.28%	4.09%
Solothurn , Hans-Huber-Strasse 38, 4500 Solothurn/SO	1992	-	159 m ²	1	-	-	-	-	-	-	1	1	3	5	327'400	320'000	8.18%	7.73%
Solothurn , Küngoltstrasse 28, 4500 Solothurn/SO	1977	1991	435 m ²	1	3	3	2	1	-	9	-	8	7	24	1'794'324	1'410'000	7.72%	6.70%
Solothurn , Weissensteinstrasse 15, 4503 Solothurn/SO	1957	1988 / 2007	1'475 m ²	1	-	-	-	-	-	-	1	-	-	1	6'080'060	5'400'000	6.93%	6.93%
Subingen , Birkenweg 2, 4553 Subingen/SO	2011	-	1'608 m ²	1	-	6	15	-	-	21	-	8	15	44	5'146'260	7'342'000	5.29%	3.63%
Total										41	2	28	25	96	16'531'469	18'412'000		

Bettlach – Grossmatt
Subingen – Birkengarten



Bettlach, Grossmatt

Insgesamt 30 Eigentums- und Mietwohnungen im bonacasa-Standard mit 2½ bis 4½ Zimmern im Zentrum der steuergünstigen Gemeinde Bettlach.



Subingen, Birkengarten

Das Mehrfamilienhaus verfügt über 21 Seniorenwohnungen mit 2½ bzw. 3½ Zimmern im bonacasa-Standard. Die Lage ist zentral im Dorfkern von Subingen, direkt neben dem Gemeindehaus und in unmittelbarer Nähe zu verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten.

Kriegstetten – Längmattstrasse
Solothurn – Hans-Huber-Strasse
Solothurn – Küngoltstrasse
Solothurn – Weissensteinstrasse



Kriegstetten, Längmattstrasse, Bauland

Die Grundstücksfläche umfasst 11'554 m² (GB 675) als Baulandreserve.



Solothurn, Hans-Huber-Strasse 38

Die Gewerbeeinheit befindet sich in einem beliebten Büro- und Gewerbekomplex und ist 159 m² gross.



Solothurn, Küngoltstrasse 28

Das Mehrfamilienhaus beinhaltet neun Wohneinheiten, einen Hobbyraum und 14 Parkplätze. Es befindet sich nahe dem Stadtzentrum von Solothurn.



Solothurn, Weissensteinstrasse 15 und 15a

Das Geschäftshaus wurde 1957 erstellt und in den Jahren 1988 und 2007 renoviert und erweitert. Seit Jahrzehnten sind das Unternehmen Bracher und Partner AG, mehrere Anwaltskanzleien und Dienstleister eingemietet.



www.bonainvest.ch