bonainvest Holding AG

Geschäftsbericht 2016

bonacasa
smart living

Highlights 2016

Bilanzsumme

auf **361.4 Mio. + 10.0%**

seit 31.12.2015 erfreulich gewachsen

Mieteinnahmen

auf **5.25 Mio. + 37.1%**

seit 31.12.2015 stark gewachsen

Hohe Eigenkapitalquote von

64.18%

231.4 Mio. Eigenkapital per 31.12.2016

+ 18.4% zu 31.12.2015

249.8 Mio. Marktkapitalisierung per 31.12.2016

Portfoliowert

auf **137.4 Mio. + 31.1%**

seit 31.12.2015 erheblich gewachsen

Jahresergebnis

4.16 Mio.

Rendite

Geplant war: 1.5%

Erzielt wurde:

1.79%

Inhalt

Kennzahlen per 31.12.2016 5
Wort des Verwaltungsratspräsidenten 6
Bericht des Verwaltungsrats 7

bonacasa
Das smarteste Wohnangebot der Schweiz 10
Mehr Sicherheit und Komfort dank starken Partnern 12
Smarter wohnen bei bonacasa mit ABB 14
Sicherer wohnen bei bonacasa mit Glutz AG 16

bonainvest Holding AG
Strategie, Mission und Leitbild 20
Tochtergesellschaften 23
Organe 24
Corporate Governance 26
Projekteinblick «Zwiebacki» 32

Konsolidierte Jahresrechnung 2016 nach Swiss GAAP FER
Konsolidierte Bilanz 36
Konsolidierte Erfolgsrechnung 38
Konsolidierte Geldflussrechnung 39
Konsolidierter Eigenkapitalnachweis 40
Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung 41
Erläuterungen zur konsolidierten Jahresrechnung 46
Bericht der Revisionsstelle zur Konzernrechnung 58
Aktienwert bonainvest Holding AG 60

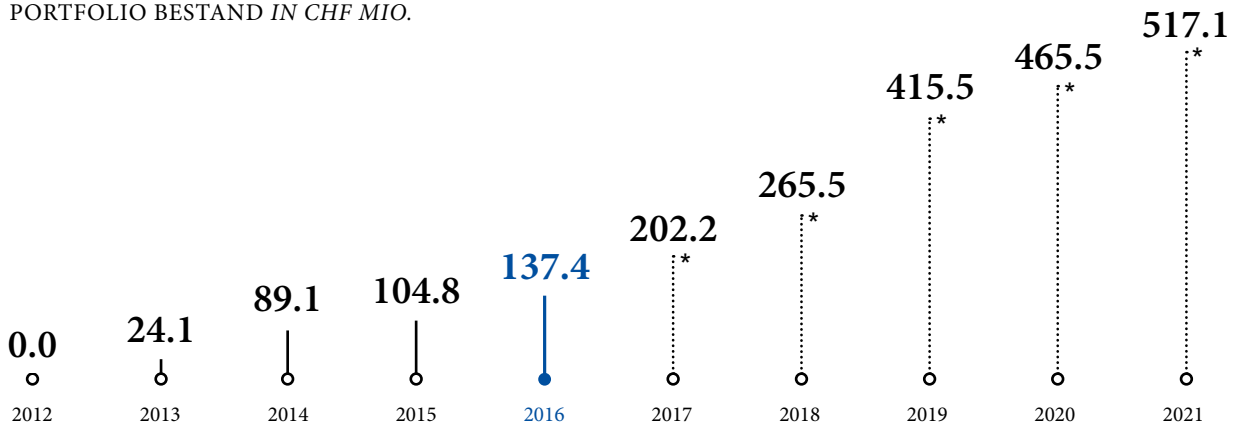
Jahresrechnung 2016 nach Obligationenrecht
Bilanz per 31.12.2016 62
Erfolgsrechnung per 31.12.2016 63
Anhang zur Jahresrechnung 2016 64
Antrag/Beschluss über die Verwendung des Bilanzgewinns und Ausschüttung von Reserven aus Kapitaleinlagen 67
Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung 68

Projekte, Portfolio und Analyse
Projektübersicht 74
Portfolio 76
Projekt- und Portfolioanalyse 78
Projektausblick 80

In diesem Geschäftsbericht wird für Aussagen und Angaben, die sich auf weibliche und männliche Personen gleichermassen beziehen, die männliche Sprachform als generisches Maskulinum verwendet. Es sind jeweils Personen beider Geschlechter gemeint.

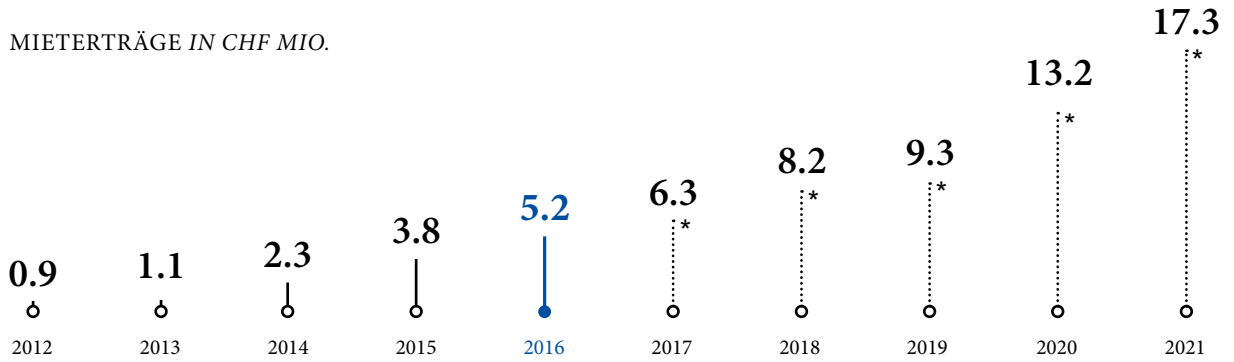
Titelbilder im Uhrzeigersinn: Bonstetten Mauritiuspark, Langnau a.A. Wolfgrabenstrasse, Malters Zwiebacki

PORTFOLIO BESTAND *IN CHF MIO.*



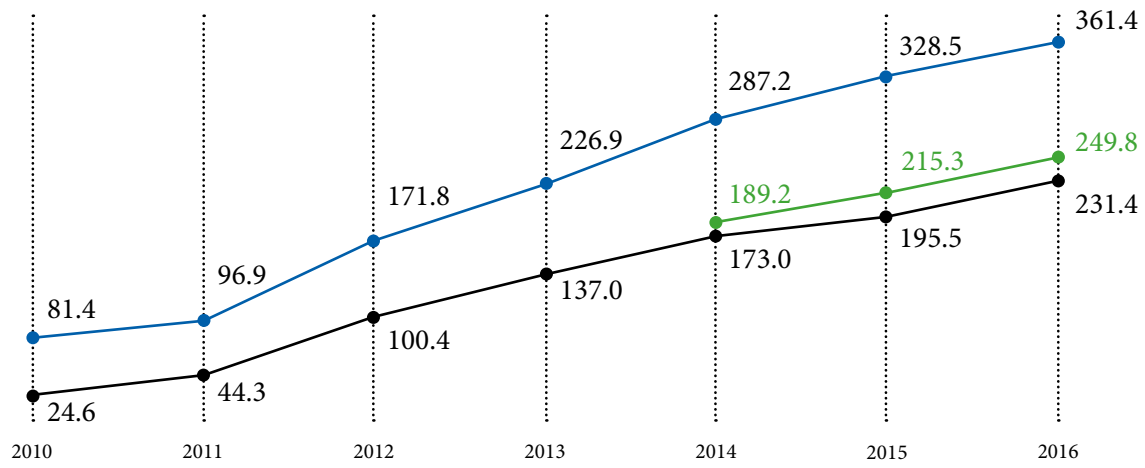
*) Mittelfristplanung 2015 (Land gekauft)

MIETERTRÄGE *IN CHF MIO.*



*) Mittelfristplanung 2015

EIGENKAPITAL/MARKTKAPITALISIERUNG/BILANZSUMME *IN CHF MIO.*



- Bilanzsumme nach Swiss GAAP FER
- Marktkapitalisierung/Eigenkapital gemäss DCF-Bewertung
- Eigenkapital (exkl. imaginärer Firmenwert 2010 – 2014 [Goodwill])

Kennzahlen per 31.12.2016

IN CHF	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Bilanzsumme nach DCF-Bewertung der Liegenschaften und Firmen	361'442'796	328'514'469	287'239'070
Unbebaute Grundstücke	13'043'929	13'043'929	13'043'929
Renditeliegenschaften	137'437'300	104'847'300	89'073'300
Liegenschaften zum Verkauf	52'256'219	38'144'018	33'769'975
Liegenschaften im Bau, Aufträge in Arbeit	122'694'584	138'253'692	108'459'608
Erträge aus Vermietung von Liegenschaften	5'247'221	3'828'514	2'325'651
Liegenschaftsaufwand	1'298'333	916'118	562'545
Liegenschaftserfolg	3'948'888	2'912'396	1'763'106
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	6'802'159	2'778'458	4'612'220
Periodenergebnis vor Steuern (EBT)	5'647'177	621'193	4'461'190
Periodenergebnis	4'160'141	707'957	3'128'357
Eigenkapital (exkl. Bestand an eigenen Aktien)	231'445'778	195'455'991	172'985'764
Marktkapitalisierung	**249'753'885**	**215'267'260**	**189'185'472**
Eigenkapitalquote (inkl. Bestand an eigenen Aktien)	**64.18%**	**59.49%**	**61.24%**
Eigenkapitalrendite p.a. vor Steuern	2.42%	0.32%	2.40%
Eigenkapitalrendite p.a. (ROE)	1.79%	0.36%	1.68%
Kennzahlen pro Aktie	**Anzahl Aktien**	**Anzahl Aktien**	**Anzahl Aktien**
Ausgegebene Aktien	2'938'281	2'532'556	2'252'208
Stimmberechtigte Aktien	2'938'281	2'532'556	2'252'208
Dividendenberechtigte Aktien (exkl. Bestand an eigenen Aktien)	2'802'441	2'406'801	1'963'564
	CHF	**CHF**	**CHF**
Gewinn p.a. pro dividendenberechtigte Aktie	1.48	0.29	1.59
Dividende (bzw. Dividendenantrag)/Rückzahlung Kapitaleinlage	1.40	0.26	1.68
Eigenkapital pro Aktie (bewertet zu Anschaffungswerten gemäss Swiss GAAP FER)	78.77	77.18	76.81
Eigenkapital pro Aktie nach DCF-Bewertung	85.00 [1)]	85.00 [1)]	84.00

1) Handelskurs ab 15.9.2015

Wort des Verwaltungsratspräsidenten

Sehr geehrte Damen und Herren

Ich freue mich, Ihnen mitteilen zu können, dass bonainvest 2016 zahlreiche Erfolge feiern konnte. Das Budget wurde mit dem Jahresergebnis des Berichtsjahres übertroffen und bonainvest entwickelt sich weiterhin positiv und strategiekonform. Ausserdem gelang es – noch ohne Abbildung der Mehrwerte in der vorliegenden Bilanz – drei unserer grossen Projekte in Entwicklung zu verdichten. Die Verdichtung wirkt sich positiv auf die Attraktivität dieser Projekte aus:

- Münchenbuchsee: Die Testplanung und die Parallelprojektierung wurden erfolgreich abgeschlossen und der Planungsstand konnte von 70 auf ca. 130 Wohnungen angehoben werden.
- Ecublens: Nach Abschluss der Testplanung werden statt den vormals geplanten 90 etwa 160 Wohnungen realisiert werden können.
- Unterägeri: Die Anpassung der Zonenplanung wurde vom Regierungsrat genehmigt. So wurde das Baugesuch für das verdichtete Projekt im Februar 2017 abgegeben.

Sämtliche Projekte, die 2016 fertiggestellt wurden, können gut vermietet werden.

Im abgeschlossenen Geschäftsjahr haben wir über 250 Projektanfragen geprüft und nur diejenigen drei Grundstücke erworben, deren Standorte unseren strategischen Richtlinien auch wirklich entsprechen. Parallel konnten wir das Eigenkapital gemäss unserer strategischen Planung um 35 Mio. CHF erhöhen.

Besonders freue ich mich auch dieses Jahr über den zunehmenden Erfolg von bonacasa bei Drittinvestoren und in der Fachwelt:

- Namhafte Geschäfts- und Kooperationspartner haben bonacasa bei Neubauprojekten und zur Vernetzung ihres bestehenden Portfolios als strategischen Partner gewählt.
- Die Walder Stiftung hat das bonacasa-Vernetzungsprojekt der Überbauung «Suurstoffi» in Rotkreuz mit einem Preis ausgezeichnet.
- Auf europäischer Ebene läuft mit Beteiligung von bonacasa und weiterer namhafter Partner ein grosses Forschungsprojekt im Rahmen des AAL-Programms (Active and Assisted Living Programme) mit dem Namen «my life my way».

Die Potenziale von bonacasa im Endkunden- und Geschäftskundenmarkt sind heute und in Zukunft überaus spannend.

Die Qualitäten des bonacasa-Baustandards, nach dem bonainvest-Liegenschaften erstellt werden, wurden 2016 aktiv weiterentwickelt. Die Vernetzung von Bau, Sicherheit, Dienstleistungen und Haustechnologie zum bonacasa-Wohnen wurde intensiviert und findet sich überzeugend dargestellt auf dem neuen Internetauftritt von bonacasa.

bonainvest entwickelt sich somit klar gemäss der Strategie und baut das Portfolio zielgerichtet aus.
Herzlichen Dank für Ihr Vertrauen!

Ivo Bracher
Präsident des Verwaltungsrats

Bericht des Verwaltungsrats

Sehr geehrte Damen und Herren

Im Geschäftsjahr 2016 haben wir uns auf den Verkauf und die Vermietung der bestehenden Wohnungen und Häuser konzentriert. Mit der Anzahl von 53 verkauften Eigentumswohnungen (Vorjahr 41) sind wir zufrieden. Positiv ist ferner die Tatsache, dass es uns im vergangenen Jahr gelungen ist, an verschiedenen Standorten die letzten Stockwerkeigentumseinheiten der jeweiligen Überbauungen zu verkaufen (Kilchberg/ZH, Lyss/BE, Basel/BS, Feldbrunnen/SO). Wegen der restriktiven Kreditvergabe von Banken ist der Markt für Eigentumswohnungen aber weiterhin sehr schwierig. Die aktuellen Bauprojekte in Hausen/AG, Port/BE, Rohrbach/BE, Utzenstorf/BE und Täuffelen/BE laufen wie geplant. Gemäss der vom Verwaltungsrat und der Geschäftsleitung beschlossenen Strategieanpassung wird der Anteil an Mietwohnungen bei allen neuen Bauvorhaben von bisher 50% auf neu mindestens 60% erhöht. Dadurch gelangen in den nächsten Jahren wesentlich weniger Eigentumswohnungen auf den Markt. Trotz der verschlechterten Rahmenbedingungen für den Erwerb von Wohneigentum haben die Massnahmen und die aktive Begleitung unserer Kaufinteressenten die Verkaufszahlen ansteigen lassen.

Jahresabschluss

Das konsolidierte Jahresergebnis der bonainvest Holding AG nach Steuern liegt bei TCHF 4'160 und somit um TCHF 3'452 über dem Vorjahresergebnis von TCHF 708. Neben der gestiegenen Anzahl an Verkäufen von Eigentumswohnungen konnten auch die Personalkosten gegenüber dem Vorjahr um TCHF 351 oder 6% gesenkt werden. Insgesamt sind wir mit dem Jahresergebnis 2016 zufrieden und erwarten auch in den kommenden Jahren eine stetige und nachhaltige Verbesserung der Erträge.

Gute Finanzsituation

Im Berichtsjahr konnte die bonainvest Holding AG zwei Kapitalerhöhungen von insgesamt CHF 34.5 Mio. erfolgreich durchführen. Mit dem zusätzlichen Eigenkapital werden die neu erworbenen Entwicklungsprojekte in Unterägeri vorangetrieben. Ausserdem konnten neue Grundstücke in Täuffelen/BE, Langnau am Albis/ZH und Burgdorf/BE erworben werden. Bei diesen Projekten handelt es sich um reine Renditeliegenschaften. Die Marktkapitalisierung beträgt per 31.12.2016 knapp CHF 250 Mio. Die Eigenkapitalquote der Gesellschaft liegt aktuell bei 64.18%. Jährliche Kapitalerhöhungen von ca. CHF 25 Mio. bis CHF 30 Mio. sollen der Gesellschaft weiterhin ein gesundes Wachstum ermöglichen. So fand am 15.3.2017 bereits eine weitere Kapitalerhöhung von CHF 6.5 Mio. statt.

Immobilienprojekte

Im Geschäftsjahr 2016 haben wir drei Grundstücke erworben:

- Langnau am Albis/ZH, Wolfgrabenstrasse (Baurecht)
- Täuffelen/BE, Tulpenweg
- Burgdorf/BE, Steinhof

Zunahme der Renditeliegenschaften

Der Wert der Renditeliegenschaften liegt im abgelaufenen Jahr mit TCHF 137'437 um TCHF 32'590 höher als im Vorjahr. Diese Zunahme erfolgt durch die Fertigstellung der Überbauungen in Malters/LU, Bonstetten/ZH und Breitenbach/SO.

Gestiegene Erträge aus Vermietung von Immobilien

Die Erträge aus der Vermietung von Immobilien sind von TCHF 3'829 auf TCHF 5'247 gestiegen. Demgegenüber stieg aber auch der Liegenschaftsaufwand um TCHF 382 an. Davon wurden TCHF 100 für die Renovierung (Küche/Bad) einer Bestandsliegenschaft aufgewendet.
Die Erträge werden auch in den kommenden Jahren kontinuierlich ansteigen. Eine markante Zunahme wird jedoch erst im Jahr 2021 mit der Fertigstellung der grossen Überbauungen in Münchenbuchsee/BE und Ecublens/VD erfolgen. Mit dem Vermietungsstand unserer Bestandsliegenschaften sind wir zufrieden.

Kosten der Bauprojekte

Die Kosten der einzelnen Bauprojekte halten sich im Rahmen der Vorgaben. Bisher sind sowohl in den laufenden Bauprojekten wie auch in den Betriebskosten keine nennenswerten Abweichungen zu verzeichnen. Allfällige negative Abweichungen bei den Baukosten wurden in der laufenden Berichtsperiode entsprechend berücksichtigt.

Risikobeurteilung

In einigen Regionen der Schweiz besteht die latente Gefahr einer Überproduktion im Bereich Stockwerkeigentum sowie auch im Mietwohnungsmarkt. Ein weiteres Risiko besteht für

bonainvest bei der Entwicklung der Mietpreise. Es ist unklar, ob das Mietzinsniveau an allen Standorten stabil bleiben wird. bonainvest versucht mit aufwändigen ökonomischen Analysen den Marktherausforderungen Rechnung zu tragen. Nur drei von über 250 geprüften Grundstücken wurden gekauft. Beim Bestand zeigt sich, dass an wenigen Standorten mit intensiven Marketingmassnahmen die Nachfrage stimuliert werden kann. Weiterhin ist die Finanzierung durch Finanzinstitute bei Privatkunden von Stockwerkeigentum vor allem bei einem höheren bonacasa-Ausstattungsstandard in einigen Fällen immer noch sehr herausfordernd. Deshalb bieten wir unseren Kunden in Zusammenarbeit mit ausgewählten Banken Lösungen zur Finanzierung an.

In der Mittelfristplanung (Stand Juni 2015) wurden Annahmen für die Baubeginne von drei Grossprojekten ausgewiesen. Aufgrund der aufwändigen Planungsverfahren haben sich im Berichtsjahr Verschiebungen nach hinten ergeben. Da gleichzeitig aber die Dichte bei den Projekten markant gesteigert werden konnte, werden diese Verzögerungen in den Folgejahren durch Mehrerträge bei weitem wieder aufgefangen. Zinsrisiken bei der Finanzierung von Projekten werden durch langfristige Festfinanzierungen und mittels eines hohen Eigenkapitalanteils abgefedert.

Mit dem System RisKu wird jährlich eine systematische Risikobeurteilung durchgeführt. Der Verwaltungsrat hat die letzte Risikobeurteilung gemäss Riskmanagement-Bericht vom 22.2.2017 gemacht und die notwendigen Massnahmen zur Vermeidung, Verminderung oder Überwälzung von Risiken beschlossen. Es gibt keine aussergewöhnlichen schwebenden Geschäfte und Risiken, die noch in der konsolidierten Jahresrechnung zu berücksichtigen wären.

Vollzeitstellen

Die Gruppengesellschaften der bonainvest Holding AG beschäftigten im Jahresdurchschnitt umgerechnet auf Vollzeitstellen 39 Personen.

bonacasa ag

Im Privatkundenbereich konnte der Dienstleistungsumsatz zum dritten Mal in Folge verdoppelt werden. Neben den externen Dienstleistungspartnern beschäftigt die bonacasa ag unter anderem acht Concierges und rund dreissig Reinigungskräfte. Der Ausbau des Geschäftskundenbereichs konnte erfolgreich fortgesetzt werden. Das Kontingent an Wohnungen von externen Kooperationspartnern umfasst mittlerweile knapp 5'000 Einheiten. Einige Tausend weitere stehen in Verhandlung oder bereits kurz vor der Vertragsunterzeichnung. Für die Gemeinde Wiesendangen wurde eine gemeindeweite Sicherheits-, Beratungs- und Dienstleistungslösung etabliert, die von der renommierten Walder Stiftung ausgezeichnet worden ist. Weitere Gemeindelösungen sind in Abklärung.

Die Vernetzung der Tätigkeitsbereiche Bau, Sicherheit, Dienstleistungen und Haustechnologie wurde auch im Berichtsjahr weiterentwickelt. Der aktuelle Stand dieser Entwicklung kann in der Mustersiedlung Roggenpark in Oensingen/SO auf Anfrage sehr gerne besichtigt werden.

Dividendenpolitik

Anhand der prognostizierten Ergebnisse wird erneut eine Ausschüttung einer steuerfreien Rückzahlung aus Kapitaleinlagereserven möglich sein und ist auch entsprechend vorgesehen.

Aussichten Geschäftsjahr 2017

Alle laufenden Bauprojekte befinden sich bezüglich des Zeitplans und der Kosten im budgetierten Rahmen. Der Vermietungsstand wird sich zudem laufend verbessern. Der Verkauf der im Bau befindlichen oder bereits fertiggestellten Stockwerkeigentumseinheiten wird trotz tiefen Zinsen die grosse Herausforderung für die kommenden Geschäftsjahre sein. Wir rechnen für das Jahr 2017 mit identischen (52) Verkaufszahlen gegenüber dem Vorjahr. Die Arbeiten an den in guten Ertragslagen befindlichen Grundstücken Ecublens/VD, Münchenbuchsee/BE und Unterägeri/ZG laufen plangemäss und mit grossem Engagement. Daraus sollen bis ca. 2021 vermietete Liegenschaften von weiteren ca. CHF 200 Mio. entstehen. Die Anpassung der Strategie vor allem auf Mietobjekte trägt somit Früchte.

Dank

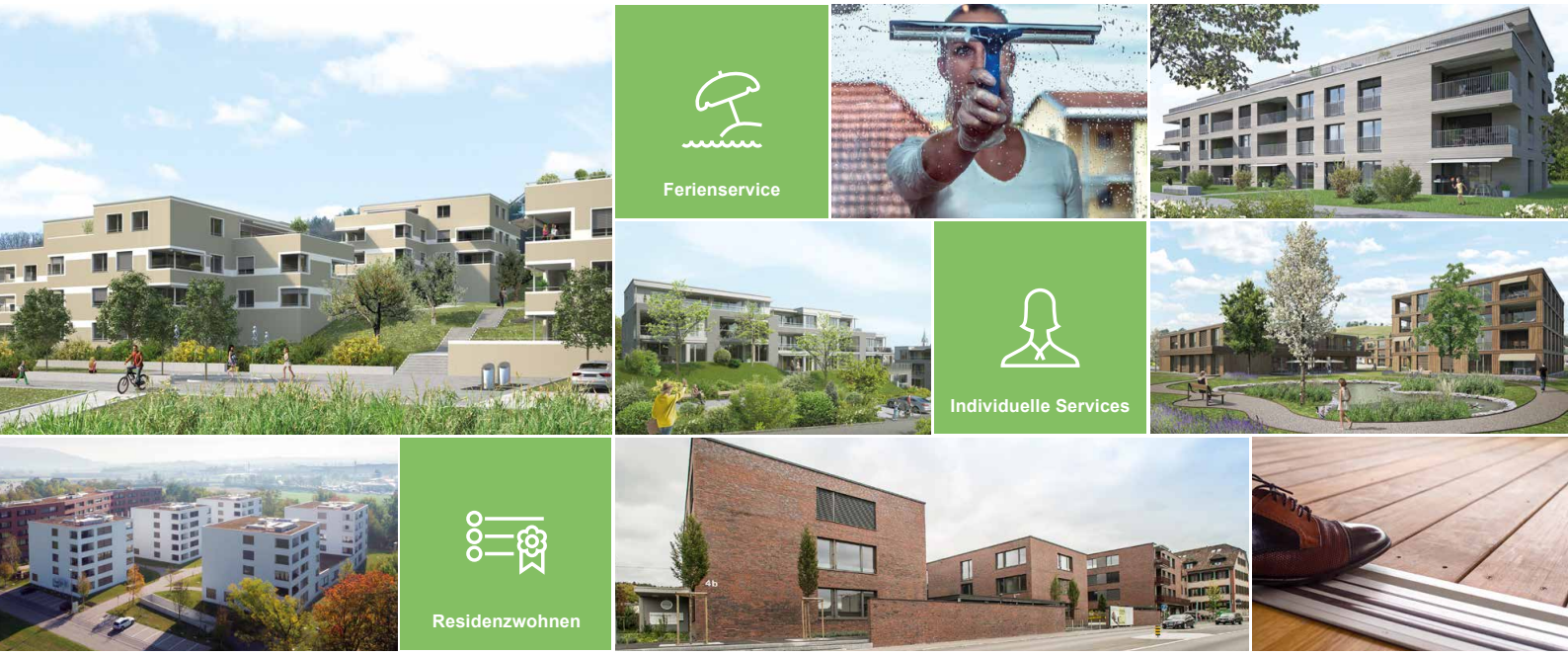
Wir danken unseren Aktionären, Geschäftspartnern, Käufern und Mietern für die gute Zusammenarbeit und unseren Mitarbeitenden für den vorzüglich geleisteten Einsatz.

Ivo Bracher
Präsident des
Verwaltungsrats

Thomas Kirchhofer
Vizepräsident des
Verwaltungsrats

bonacasa

Das smarteste Wohnangebot der Schweiz



bonacasa – Smart Living

Alle Wohnungen von bonainvest sind dank bonacasa modern und überzeugen mit smarten Details, die das Leben und Wohnen komfortabler und sicherer machen. Durch die Vernetzung von Bau, Sicherheit, Dienstleistungen sowie neu auch Haustechnologie bieten wir Mehrwerte, die das Portfolio von bonainvest am Immobilienmarkt abheben.

Mit dem einzigartigen bonacasa-Konzept können wir unseren Endkunden überragenden Nutzen gewährleisten. Jüngere Menschen geniessen den Komfort und lassen sich im Alltag entlasten, während ältere Kunden beispielsweise die Unterstützung durch eine Concierge in Anspruch nehmen und den bonacasa-Notruf für mehr Sicherheit schätzen. So werden ältere Menschen in die Lage versetzt, bis ins hohe Alter bei gehobener Lebensqualität autonom zu Hause zu leben. bonacasa bietet eine Wohnform, die ökonomisch für jeden Einzelnen, aber auch aus gesellschaftlicher Sicht äusserst attraktiv ist und die die Ausgaben der öffentlichen Hand entlasten kann.

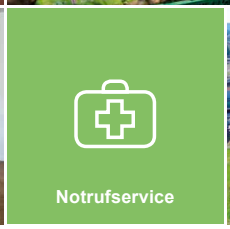
Sämtliche Altersgruppen in vielen unterschiedlichen Lebensphasen schätzen bonacasa gleichermassen und können von den Vorteilen in einer generationendurchmischten Liegenschaft profitieren.

Intelligente Bauweise

Der Baustandard von bonacasa garantiert eine bis ins Detail durchdachte und nachhaltige Bauweise der von bonainvest erstellten Wohnungen. Alle Liegenschaften sind schwellenfrei und sämtliche Zimmer – inklusive Balkon – sind hindernisfrei erreichbar. Eine ebenerdige Dusche ist praktisch und vermittelt Lifestyle, was besonders auch von jungen Personen sehr geschätzt wird. Zusätzlich sind die Wohnungen rollstuhlgängig und weisen deshalb grosszügige, moderne Grundrisse auf. Die Projekte werden nach ökologischen Grundsätzen hochwertig ausgebaut. So sind die Wohnungen mit Küchengeräten der neusten Generation und mit jeweils einer eigenen Waschmaschine und einem Trockner ausgestattet.

24/7-Sicherheit

Was passiert im Falle eines medizinischen Problems oder eines Sturzes? Für solche Notfälle verfügt bonacasa über ein Konzept, das rund um die Uhr Sicherheit garantiert. Der 24/7-Notrufservice kann auf verschiedene Arten betätigt werden: z. B. via Smartphone unterwegs, mit einem Tastendruck auf einem Armband oder optional über die Haustechnologieinstallation in der Wohnung. Über alle Kanäle wird eine Sprechverbindung zur 24/7-Notrufzentrale ausgelöst. Dank der durchdachten bonacasa-Interventionslösung und des in jeder Überbauung vorhandenen Schlüsseltresors sind Rettungskräfte schnell zur Stelle.



Dienstleistungen auf Wunsch

Auf Wunsch stehen in bonacasa-Wohnungen Services zur Verfügung, die das Leben einfacher und komfortabler machen. Ob über die bonacasa-Concierge vor Ort, via App oder Service-Telefon bestellt: bonacasa bietet für jede Alters- und Lebenssituation passende Dienstleistungen. Diese reichen von Wohnungsreinigung, Wäscheservice, Ferienabwesenheitsdienst und Einkaufsbegleitung über Fahrdienste bis hin zu ganz individuellen Kundenwünschen wie etwa administrativer Unterstützung oder der Organisation von Pflege. Dabei profitieren Kunden von der zuverlässigen Dienstleistungsqualität und von sehr vorteilhaften Preisen.

Soziale und digitale Vernetzung

Lebensstile sind individuell, und dafür bauen wir mit bonainvest die passenden Wohnungen und schaffen mit bonacasa ein optimales Lebensumfeld. Zusätzlich ist es uns ein Anliegen, die sozialen Gemeinschaften in den Siedlungen zu fördern. Dafür werden Ausflüge oder Anlässe organisiert, die auf Wunsch von den Bewohnern besucht werden können. Dies ist für die soziale Integration sowie für eine gute Nachbarschaft wichtig und reduziert die Gefahr der Vereinsamung von Personen, die alleine leben. Neben der sozialen Vernetzung sind die von bonainvest gebauten Wohnungen ab 2016 aber auch Innovationsträger bei der digitalen Vernetzung: Intelligente Briefkastenanlagen können Pakete gesichert aufnehmen, auch wenn der Empfänger nicht zu Hause ist, und ihn automatisch benachrichtigen. Dank der Kooperation mit starken Technologiepartnern bauen wir smarte Wohnungen mit Haustechnologieinstallationen der neusten Generation, die durch ihre digitale Vernetzung noch mehr Sicherheit und Komfort bieten. Mit der bonacasa-App gelingt der Kontakt zu bonacasa und den Dienstleistungen auf elektronischem Weg, und sie macht jedes Smartphone zum Notrufgerät.

bonacasa-Mehrwerte

- **Schöne und moderne Wohnungen**
- **Sicherheitskonzept mit 24/7-Notruf**
- **Breite Palette von optionalen Dienstleistungen**
- **Clevere Baudetails für Jung und Alt**
- **Schwellen- und hindernisfreie Bauweise**
- **Grosszügige Grundrisse (rollstuhlgängig)**
- **Reduit oder genügend Stauraum**
- **Waschmaschine und Trockner in der Wohnung**
- **Modernste Haustechnologieinstallation**
- **Mehr Sicherheit und Komfort**

Mehr Sicherheit und Komfort dank starken Partnern

Das Konzept von bonacasa basiert auf der Vernetzung von Bau, Sicherheit, Dienstleistungen und Haustechnologie. bonacasa bewährt sich in 1'000 Wohnungen von bonainvest und einem Mehrfachen davon bei Wohnungen von B2B-Partnern. Hans Fischer, Geschäftsführer der bonacasa ag, erklärt die wachsende Bedeutung starker Partnerschaften für die Entwicklung von bonacasa.

bonainvest: Wir interviewen im Geschäftsbericht die bonacasa-Partner ABB und Glutz AG. Welche Rolle spielen diese für das Konzept Smart Living von bonacasa?

Hans Fischer: Glutz AG und ABB spielen eine gleichermassen sehr wichtige, aber auch eine sehr unterschiedliche Rolle. Glutz ist wichtiger Teil unseres Sicherheitsstandards, und ABB bietet eine Technologie, die künftig in allen bonainvest-Überbauungen als

Basis für den Haustechnologiestandard eingesetzt wird. Das ist sinnbildlich für die Funktionsweise von bonacasa: Wir geben die Grundlagen der Vernetzung von Bau, Sicherheit, Dienstleistungen und Haustechnologie vor und nutzen starke Partner, um die Missing Links zu schliessen. Oder anders ausgedrückt: Was wir nicht selber machen, leisten starke Partner, die in ihrem Bereich führend sind und die in unser Vernetzungskonzept eingebunden werden.

Welche Partner sind neben der Glutz AG und ABB noch von besonderer Bedeutung?

Wenn ich den Baubereich ausklammere, der von der bonainvest AG gemanagt wird, dann möchte ich insbesondere unseren Notrufpartner Medicall AG nennen. Die Medicall-Spezialisten leisten hervorragende Arbeit und sind wichtiger Teil des 24/7-Sicherheits- und Alarmkonzepts, von dem sowohl jüngere als auch ältere Kunden profitieren. Die Logistik- und Kundenplattform von bonacasa wurde so angepasst, dass sie mit der operativen Medicall-Lösung optimal zusammenspielt.

Arbeiten Sie auch mit regionalen Partnern zusammen?

Ja, das sind viele Dutzende. Neben den überregionalen Partnern binden wir, wenn immer möglich, lokale Dienstleister in die Angebotspalette für unsere Kunden ein. Die Wäscherei soll genauso lokal sein wie zum Beispiel ein Mahlzeitendienst oder die vor Ort verfügbaren Mobilitätsdienstleistungen.

Und wie wird die Qualität der vielen lokalen Dienstleister respektive Dienstleistungen sichergestellt?

Wir verfügen über Erfahrung bei der Auswahl von Partnern und kontrollieren die Qualität. Dafür nehmen wir das Feedback von Endkunden auf: Wir erfahren aus erster Hand, wenn ein Service die Ansprüche nicht erfüllt.

Wie kommen diese Feedbacks zu Ihnen?

bonacasa ist der zentrale Sammelpunkt für alle Anliegen der Bewohner. Im Notfall wird via bonacasa-System alarmiert und dieselbe Organisation stellt sicher, dass Raumreinigerinnen zur Verfügung stehen oder eine Fahrtmöglichkeit zum Arzt, Essen, etc. Bei bonacasa laufen alle Kundenwünsche zusammen. Auch Kritik und Anregungen werden hier deponiert. Für uns ist diese Quelle äusserst wichtig und sichert die stetige Weiterentwicklung des Dienstleistungsangebots und dessen Qualität.

Welche Services werden von Kundinnen und Kunden von bonacasa am meisten gefragt?

Reinigung, Verpflegung und Mobilität stehen an erster Stelle. Die entsprechenden Services rund um diese Schwerpunkte entwickeln sich laufend weiter. So beschäftigen wir für die Raumreinigung, inklusive Bügelaufträge oder Fensterreinigung, inzwischen 30 Mitarbeitende in Voll- oder Teilzeit.

Hans Fischer, bonacasa ag

Warum wird die arbeitsintensive Reinigung nicht ausgelagert?

Unsere Reinigungskräfte haben allesamt einen professionellen Background und Erfahrung. Wir haben festgestellt, dass Reinigungsinstitute mit den Anforderungen des Privatkundengeschäfts oft nicht zurechtkommen. Sehr kurzfristige Terminabsagen kommen vor. bonacasa hat sich so organisiert, dass flexibel reagiert werden kann und eine Reinigungskraft zum Beispiel spontan den Auftrag eines anderen Kunden vorzieht.

Welche Services erbringt bonacasa zusätzlich zur Reinigung auch selber?

Neben Raumreinigung sind es Concierge-Dienstleistungen, Notrufgeräteinstruktion und -unterhalt sowie die administrativen Dienstleistungen wie Auskünfte oder organisatorische Aufgaben. Für alle anderen Services arbeiten wir mit ausgesuchten Partnern zusammen.

Smarter wohnen bei bonacasa mit ABB

Bernhard Caviezel, ABB

bonainvest realisiert in Utzenstorf die Überbauung Dorfmatte mit 53 Eigentums- und Mietwohnungen. Zum ersten Mal wird in jede bonacasa-Wohnung die Haustechnologie des Partners ABB eingebaut. Bernhard Caviezel ist Mitglied der Geschäftsleitung bei ABB Schweiz AG, Niederspannungsprodukte, wie auch Product Marketing Director & Local Division Marketing Manager. Er erklärt, welche Bedeutung das Projekt Utzenstorf und das bonacasa-Konzept für ABB haben.

bonainvest: Das gemeinsame Projekt Dorfmatte in Utzenstorf ist für uns ein wichtiges Leuchtturmprojekt, denn das Thema Smart Living ist omnipräsent. In den Medien wird viel berichtet, aber derzeit versteht jeder noch etwas anderes darunter.

Bernhard Caviezel: Das Beispiel Utzenstorf zeigt eindrücklich, wie Smart Living über Lifestyle- oder Energiesparaspekte die verschiedensten Zielgruppen ansprechen kann. Die unterschiedlichen Ansprüche der Bewohnenden in einer automatisierten und intelligenten Wohnung können individuell erfüllt werden. Das Projekt Dorfmatte in Utzenstorf ist für uns von ABB auch ein Projekt von volkswirtschaftlichem Interesse. Die geburtenstarken Jahrgänge, die nun ins höhere Alter kommen, können nicht durch den Bau von unzähligen Altersheimen aufgefangen werden. Andere Lösungen sind gefragt, und auch ich persönlich möchte gerne so lange wie möglich in den eigenen vier Wänden bleiben. Wie das einfacher möglich sein wird, zeigen wir mit einer Lösung wie in Utzenstorf. Die Möglichkeiten der Haustechnologie von ABB werden mit persönlichen Services von bonacasa zum Konzept Smart Living verbunden. Durch die Skalierbarkeit ist Smart Living auch problemlos auf die Bedürfnisse jüngerer Zielgruppen anwendbar. So kann ein Smart Living eine ideale Altersdurchmischung der Überbauung unterstützen, was ein Ziel von bonacasa ist, und die Wohnqualität zusätzlich steigern.

Wie ist dies erlebbar und wann wird Smart Living zum Standard?

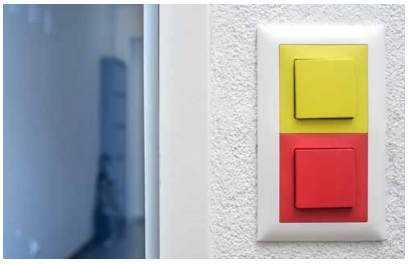
Ich glaube, das ist eine Generationenfrage. Die Jungen gehören zu den sogenannten Digital Natives und haben bereits eine gewisse Erwartungshaltung an die Intelligenz eines Gebäudes. Sie nutzen zudem gerne interaktive Tools wie z. B. eine Sprachsteuerung, wie wir sie in das Projekt Dorfmatte in Utzenstorf bereits integriert haben. Letztendlich ist aber der Sicherheitsaspekt einer der wichtigsten. Stellen Sie sich vor, Sie fahren in die Ferien und unterwegs sind Sie sich plötzlich nicht mehr sicher, ob Sie zu Hause wirklich alles abgestellt haben. Dies kann via Handy kontrolliert und falls nötig korrigiert werden. Oder es tritt ein medizinischer Notfall ein, dann können Sie per Tastendruck in der Wohnung oder auf dem Handy zuverlässig Hilfe holen. In Zukunft werden noch ganz andere Services gefragt sein, denn unsere Freizeit wird immer kostbarer und wir werden immer weniger Zeit aufwenden wollen für Haushalt, Einkäufe oder Ähnliches.

Wie wohnen wir in zehn Jahren?

Ich könnte mir vorstellen, dass wir zukünftig viel weniger Aktionen in unserem Heim selbst auslösen müssen. Beispielsweise werden beim nach Hause kommen Licht, Musik und anderes automatisch auf die individuellen Bedürfnisse eingestellt. Oder – auch keine Vision mehr, sondern bereits möglich ist, dass der Kühlschrank eigenständig seinen Inhalt analysiert und Fehlendes auf eine elektronische Einkaufsliste setzt. Denkbar ist auch, dass wir ein Rezept aus dem Internet herunterladen, worauf der Backofen selbstständig die erforderliche Temperatur und Backzeit-Einstellungen vornimmt. Keine Frage, Gebäudeautomation wird zu unserem täglichen Helfer und wird uns vieles abnehmen oder erleichtern.

In der Automobilindustrie ist Automation schon lange Alltag, warum nicht im Wohnbereich?

Bei Zweckbauten ist Gebäudeautomation seit über 20 Jahren gängig, im Wohnbau eher neu, auch aus Kostengründen. In den letzten Jahren wurden durch die Konsumgüterindustrie Bedürf-



nisse geweckt. Die neuen technischen Möglichkeiten bieten inzwischen komfortable Lösungen, die nun nachgefragt werden.

Warum kooperieren bonacasa und ABB?

Bau-, Service- und Dienstleistungskompetenz treffen auf Technologiekompetenz und schaffen die Voraussetzung für ein zukunftsweisendes, nachhaltiges Bauen und für Investitionssicherheit. bonainvest mit dem Konzept bonacasa und ABB ermöglichen in einer Symbiose den optimalen Nutzen für Bewohner jeder Altersgruppe, egal ob es sich um Bedürfnisse bezüglich Lifestyle, Energieeffizienz, Wohnen im Alter oder um eine Kombination der genannten Anwendungsbereiche handelt.

Sicherer wohnen bei bonacasa mit Glutz AG

Seit fast einem Jahrzehnt arbeiten bonainvest und bonacasa mit der Glutz AG im Bereich Sicherheit zusammen. Markus Egger ist Leiter Individualsysteme bei Glutz. bonainvest hat ihn zum Gespräch getroffen.

bonainvest: Die erste gemeinsame Entwicklung mit Ihrem Unternehmen war der Schlüsseltresor, der in fast allen bonacasa-Überbauungen zum Einsatz kommt. Er ist ein wichtiges Element für mehr Sicherheit bei bonacasa. Was hat Glutz damals an dieser Entwicklung gereizt?

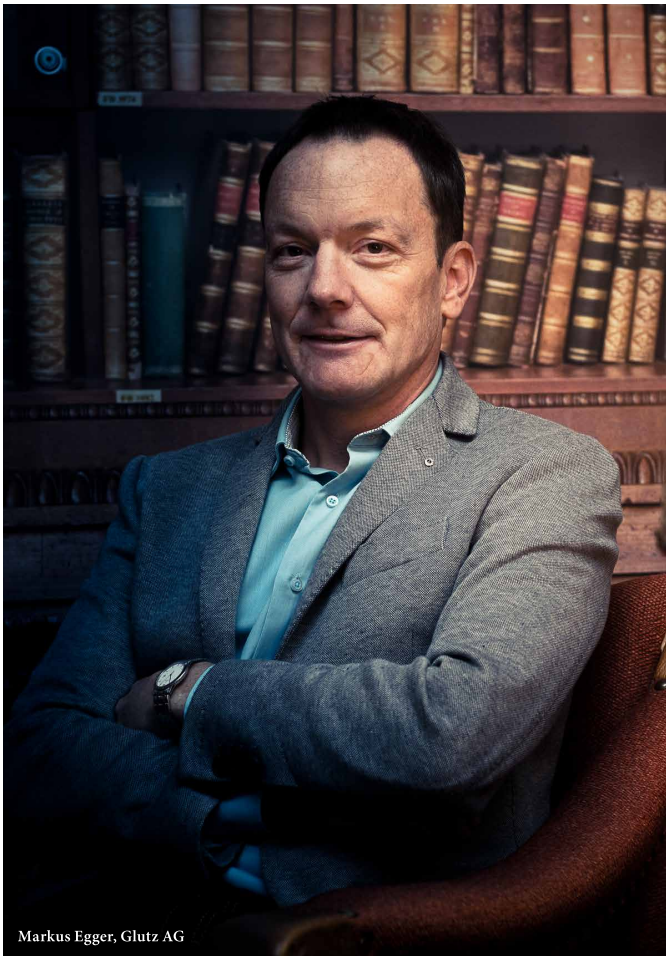
Markus Egger: Der Schlüsseltresor stellt eine ideale Ergänzung von mechanischen Schliessanlagen und mechatronischen Zutrittssystemen mit dem bonacasa-Sicherheitsgedanken dar. Als zentrales Element verbindet er den klassischen mechanischen Interventionszutritt mit dem 24/7-Notrufservice von bonacasa. Der Interventionsschlüssel wird im Tresor sicher verwahrt und kann erst nach einer systeminternen Sicherheitsprüfung durch den Rettungsdienst nach Autorisierung entnommen werden. Der gesamte Vorgang wird vom System lückenlos protokolliert; im Störfall erfolgt eine Alarmierung der Zentrale. Wir haben somit eine Lösung, die das Wohnen mit akzeptierter Technik auf eine wirtschaftliche Art und Weise sicherer und komfortabler macht. Genau dies ist der motivierende Gedanke: Zutritt findet nicht mehr nur an der Türe statt, sondern kann intelligent und automatisiert gesteuert werden. Die technischen Lösungen von Glutz ergänzen sich so ideal mit dem Ansatz von bonacasa, das Wohnen smarter zu machen.

Mit dem vermehrten Einsatz von Haustechnologie werden bonacasa-Wohnungen digital vernetzt. Die Verknüpfung von Schlüsseltresor und Alarmierungsmöglichkeiten für die Bewohnenden wird noch intensiver. Handelt es sich dabei aus Sicht von Glutz um einen nachhaltigen Trend?

Unser Leben ist heute bis weit in den dritten Lebensabschnitt geprägt von Tatendrang, Mobilität und Lebenslust. Komfort und Sicherheit sind dabei aber immer zentrale und meiner Ansicht nach auch wachsende Bedürfnisse. Gerade das Sicherheitsbedürfnis steigt einerseits aufgrund der empfundenen Gefahren in der heutigen Welt, aber auch dadurch, dass man bis ins höhere Alter eigenständig wohnen möchte. Diese Bedürfnisse können durch das bonacasa-Konzept erfüllt werden, indem die neuen Haustechnologien es den Menschen ermöglichen, komfortabler zu wohnen und sich zu Hause sicherer zu fühlen. Heute erlaubt zum Beispiel das Smartphone den Zugang zu Informationen, Produkten und Dienstleistungen aller Art. Diese neuen technischen Möglichkeiten erzeugen Erwartungen an den eigenen Wohnraum: Er soll Informationen liefern, smart gesteuert werden können, automatisch das Richtige tun. Dadurch steigen natürlich auch die Anforderungen an die Zutrittstechnik. Wenn wir sinnvolle, flexible und Nutzen bringende Haustechnologie mit intelligenten Zutrittssystemen kombinieren, dient dies allen Generationen bei der Gestaltung ihrer individuellen Wohnsituation.

Derzeit arbeiten unsere beiden Unternehmen an einer smarten Briefkastenanlage mit integrierten Paketfächern. Welchen Nutzen wird diese Anlage bringen?

Die aktuelle gesellschaftliche Entwicklung zeigt folgende Trends: Mobilität, jederzeitige Verfügbarkeit an 7 Tagen während 24 Stunden, Flexibilisierung der Arbeitszeit und des Arbeitsortes sowie Wachstum im E-Commerce. Obwohl die Paketlieferdienste ihre logistische Effizienz stetig weiterentwickeln, ist die aktuelle Situation unbefriedigend. Anders herum: Ich bin nie zu Hause, wenn mein Paket geliefert wird – sondern erst dann, wenn die Geschäftsstelle des Lieferdienstes geschlossen ist. Nun gibt es immer mehr Paketfachanlagen, welche zentral an Bahnhöfen oder Verkehrsknoten errichtet werden. Für Pendler mag dieses Konzept passen. Wir möchten aber, dass die Empfänger ihre Pakete vor die Haustüre geliefert erhalten und dass diese dort bis zur Abholung sicher verwahrt werden. Das Mehr an Komfort der smarten Briefkastenanlage liegt darin, dass die Paketfachanlage automatisch weiss, welche Paketfächer sich für welche Personen öffnen sollen. Die zugewiesenen Fächer lassen sich mit einem Schlüsselanhänger berührungslos öffnen. Mittels Glutz Technik wird auch die Abholung von



Markus Egger, Glutz AG

Paketen durch Lieferdienste ermöglicht und die sichere Übergabe der Waren jederzeit gewährleistet. Wir von Glutz können dank unserem Know-how und einer hervorragenden Technologie-Plattform eine einfach zu bedienende Zutrittslösung für jegliche Anwendungsbereiche anbieten, die sich hervorragend in das bonacasa-Konzept integriert.

Schüsspark SEI

Ansprechende Architektur mit bonacasa-Mehrwerten.

bonainvest Holding AG

Strategie, Mission und Leitbild

Unternehmensstrategie

Das Angebot an Immobilien wächst, während deren Nachfrage in manchen Regionen stagniert. So scheint sich der Markt in den nächsten Jahren zu sättigen. Zusätzlich verändern sich die Wohnbedürfnisse grundlegend. Verantwortlich dafür sind die demografische Entwicklung und der technologische Wandel, aber auch gesellschaftliche Veränderungen, die Einfluss darauf haben, wie wir in Zukunft leben und wohnen werden: in einer Gesellschaft, die trotz anteilsmässig mehr älteren Menschen nicht alt wird. In einer Gesellschaft, in der im Gegenteil über alle Altersgenerationen hinweg Bereiche wie Lifestyle, Selbstverwirklichung und Autonomie ständig wichtiger werden. Gleichzeitig gibt es aber auch Herausforderungen zu lösen: Es stellt sich etwa die Frage, wie ältere Menschen möglichst lange und zu annehmbaren Kosten zu Hause leben können. In diesem Kontext sind von der Immobilienbranche neue Ideen gefordert.

bonainvest hat diese neuen Trends bereits vor Jahren erkannt und die Idee bonacasa erarbeitet. Das bonacasa-Konzept gibt Antworten auf gesellschaftliche Veränderungen und unterstützt das autonome Wohnen zu Hause bis ins höhere Alter. Dadurch hilft es Kosten zu sparen und entlastet die öffentliche Hand sowie jeden Einzelnen. Junge Menschen schätzen an bonacasa den Zugewinn an Komfort und mehr Freizeit im Alltag, ältere bonacasa-Kunden die Möglichkeit, maximal lange autonom zu Hause zu leben – und dies in generationendurchmischten Überbauungen. Da bonacasa individuelle Wohn- und Lebensmodelle ermöglicht, ist es nicht verwunderlich, dass das Angebot bei Alleinstehenden, Familien, Berufstätigen und älteren Menschen gleichermassen Anklang findet.

bonacasa ist heute Marktführer im Bereich Smart Living: Alle Wohnungen von bonainvest werden nach bonacasa-Standards gebaut und bieten dank den Services von bonacasa mehr Komfort und Sicherheit als konventionelle Wohnungen. Inzwischen sind an 23 Standorten in der Schweiz knapp 1'000 Wohnungen von bonainvest errichtet worden, die dank bonacasa wegweisend in der Vernetzung von Bau, Sicherheit, Dienstleistungen und neu auch der Integration von Haustechnologie sind.

Die Strategie ist klar: bonainvest wächst weiter an attraktiven Standorten, baut das eigene Portfolio sukzessive aus und bleibt mit bonacasa – dem smartesten Wohnangebot der Schweiz für Jung und Alt – Marktführer im Bereich «Wohnen mit Services». Mit bonacasa heben wir uns heute und langfristig im Immobilienmarkt ab, schaffen begeisternde Mehrwerte und verfügen über ein Alleinstellungsmerkmal, das uns nachhaltig differenziert.

Mission

bonainvest hat folgende Mission definiert:

- Um zu wachsen suchen und erwerben wir passende Grundstücke an zentralen und attraktiven Lagen. Die vor Ort vorhandene Kaufkraft, die ökonomischen Rahmenbedingungen und die lokal bestehende Infrastruktur sind wichtige Auswahlkrite-

Struktur und Organigramm der bonainvest Holding AG

bonainvest Holding AG

Immobilien			bonacasa		Support	
Dienstleister Bracher und Partner AG	Bracher und Partner Totalunternehmung AG	bonainvest AG	Dienstleister	bonacasa ag	Zentrale Dienste / Treuhand	Kommunikation Marketing Key Account

rien für unsere Grundstückkäufe. Es werden von uns konsequent nur strategiekonforme Grundstücke erworben, auf denen bonacasa-Liegenschaften gebaut werden können.
- Wir akquirieren im Rahmen von Kapitalerhöhungen Mittel, mit denen wir Wohnprojekte entwickeln, finanzieren und realisieren.
- Wir bauen nachhaltige Wohnprojekte mit hindernisfreien, qualitativ hochstehenden und architektonisch guten Wohnungen gemäss bonacasa-Standards. Dank diesen überzeugen sie mit cleveren Mehrwerten, welche die bonacasa-Wohnungen von konventionellen abheben. bonainvest baut ökologisch und energetisch optimierten Wohnraum gemäss der Maxime:
  - so, wie wir ihn für uns wollen,
  - so, wie wir ihn für unsere Eltern wollen,
  - so, wie wir ihn vor unseren Kindern und Enkelkindern verantworten können.
- Hauptziel von bonainvest ist der Portfolioaufbau von Renditeliegenschaften durch Realisierung von Neubauten; mehr als die Hälfte des Wohnraums soll zur Bewirtschaftung im Portfolio bleiben. In spezifischen Fällen ist ein höherer Anteil an Stockwerkeigentum möglich. Im Bedarfsfall und sofern die Objekte der Strategie entsprechen, können Gewerbeanteile miteinbezogen werden.
- Durch eine Kombination von Wohnraum und Dienstleistungen schaffen wir zusammen mit unserem Tochterunternehmen bonacasa Wohn- und Lebenswelten für alle Generationen. So sind nicht nur ältere Menschen in der Lage, bei hoher Lebensqualität länger autonom in den eigenen vier Wänden zu bleiben, sondern es erfüllt sich auch der altersunabhängige Wunsch nach Komfort und Lifestyle, so dass unsere Wohnungen für junge Menschen gleichermassen attraktiv sind. bonacasa vernetzt die Bewohner aktiv, damit diese einen sozialen Mehrwert erleben und in die Gemeinschaft eingebunden bleiben.

Investitionsstrategie

bonainvest bietet für Kapitalgeber eine gute Investitionsmöglichkeit in Renditeliegenschaften nach bonacasa-Konzept mit einer Zielrendite von 4.5%. Die von uns ausgeschüttete Eigenkapitalrendite soll ab dem Jahr 2021 bei 3% liegen. Um diese Ziele zu erreichen, orientieren wir uns an folgenden Investitionsgrundsätzen:

- Wir wachsen primär im Espace Mittelland und in den wirtschaftlich starken Kantonen ZH, AG, BS, BL, Arc lémanique sowie der Innerschweiz; sekundär auch in weiteren wirtschaftlich interessanten Gebieten.
- bonainvest finanziert sich durch Investoren (Aktionäre) in Zusammenarbeit mit Anlagestiftungen und nutzt für Portfolioliegenschaften das Potenzial einer hohen Eigenkapitalquote, die bei mindestens 40% liegt. Für Stockwerkeigentums-Überbauungen unterliegt bonainvest einer Eigenkapitalquote von mindestens 25%.
- bonainvest diversifiziert das Portfolio geografisch, indem kein wirtschaftlicher Ballungsraum mehr als 40% des Gesamtvolumens trägt.
- bonainvest baut auch im Baurecht, wenn der Partner langfristig orientiert ist (z. B. in Zusammenarbeit mit Einwohner- oder Kirchgemeinden).
- bonainvest baut ausnahmsweise auch in gemischten Trägerschaften – etwa wenn sich ein Grundeigentümer nicht an bonainvest, sondern nur direkt an einer Objekt-Trägerschaft (z. B. an einer Genossenschaft) beteiligen will.
- bonainvest wickelt eine Expansion ins Ausland, falls von Interesse, über Lizenz-Modelle ab.
- bonainvest befolgt die Rechnungslegungsvorschriften gemäss Swiss GAAP FER und agiert bezüglich Finanzgebaren und Transparenz wie ein börsenkotiertes Unternehmen.

Leitbild

- bonainvest handelt unter Berücksichtigung der Anliegen und Interessen folgender Anspruchsgruppen:
  - Endkunden
  - Investoren und Aktionäre
  - Mandanten und Lieferanten
  - Geschäftskunden
  - Gesellschaft und Öffentlichkeit
- bonainvest behandelt Anspruchsgruppen gemäss dem Grundsatz: «so, wie wir selbst behandelt werden wollen.» Wir agieren nachhaltig, verlässlich und fair mit einem Fokus auf langfristige Beziehungen zu unseren Anspruchsgruppen.
- bonainvest anerkennt den Wert der eigenen Mitarbeiter und nimmt diese als Partner, als Kompetenz- sowie Erfolgsträger wahr und fördert sie in ihrem beruflichen Wirken. Dabei wird eine angenehme, offene und von Respekt getragene

Unternehmenskultur unterstützt, die die Mitarbeitenden möglichst langfristig motiviert.

- bonainvest verurteilt Sexismus, Rassismus, Mobbing und respektlosen Umgang.
- bonainvest lehnt es ab, nach Gewohnheiten und Routinen aus Bequemlichkeit gemäss dem Motto «weil wir dies schon immer so gemacht haben» zu handeln. Innovationen und sinnvolle Neuerungen werden angestrebt und realisiert. Dafür pflegen wir eine Kultur der Veränderungsbereitschaft.
- bonainvest agiert flexibel, innovativ und offen für neue Ideen. Das Tochterunternehmen bonacasa erschliesst über den Immobilienbereich hinausgehende Potenziale und neue Wachstumsmärkte.

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.
Die Entwicklung von der reinen Rechtsanwaltskanzlei zu einem Immobilienunternehmen vollzog sich über Rechtsberatungen, später ergänzt durch Dienstleistungen in den Bereichen Bautreuhand und Unternehmensberatung.
Mitarbeitende in insgesamt 39 Vollzeitstellen sind am Standort Solothurn für die verschiedenen Unternehmensbereiche tätig. Nebst 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 220 Mio. Franken.

bonacasa ag

Die bonacasa ag ist in der Schweiz führend bei Smart Living mit der Vernetzung von Bau, Sicherheit, Dienstleistungen und Haustechnologie. Der Baustandard von bonacasa wird seit über zwanzig Jahren stetig weiterentwickelt und leistet der bonainvest Holding AG sowie externen Geschäftspartnern wertvolle und erprobte Dienste. Der Sicherheitsstandard sorgt dafür, dass die Bewohnerinnen und Bewohner in Notfällen situativ passend die 24/7-Notrufzentrale alarmieren und allfällig zum Einsatz kommende Rettungskräfte möglichst schnell und rund um die Uhr in die betroffenen Wohnungen gelangen können. Dank des Dienstleistungsstandards und seinen individuell passenden Services können ältere Menschen möglichst lange autonom in den eigenen vier Wänden wohnen und jüngere Kunden profitieren von Mehrwert in den Bereichen Komfort und Freizeit. Seit dem Berichtsjahr wird die Haustechnologie – in Ergänzung zu Bau, Sicherheit und Dienstleistungen – als vierter Standard etabliert. Dank den Installationen unseres Partners ABB (Interview auf Seite 14) werden die Wohnungen noch smarter und unterstützen die jeweiligen Lebenssituationen der Bewohnerinnen und Bewohner optimal.

Von grosser Bedeutung ist der Geschäftskundenbereich. bonacasa konzipiert, entwickelt und betreibt individuell passende Dienstleistungslösungen für Geschäftspartner – dies mit Schwerpunkt auf Immobilienkunden und im Bereich von Gemeindeinfrastrukturlösungen.

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. Aktuell realisiert und bearbeitet die TU AG folgende Projekte:
En Parcs/Ecublens (Wohnungen/Gewerbe), Holzgasse Süd/Hausen (Wohnungen), Strahmmatte/Münchenbuchsee (Wohnungen/Gewerbe), Bellevuepark/Port (Wohnungen), Sunnehof/Rohrbach (Wohnungen/Pflegeheim), Am Baumgärtli/Unterägeri (Wohnungen/Gesundheitshaus), Dorfmatte/Utzenstorf (Wohnungen/Gewerbe), Tulpenweg/Täuffelen (Wohnungen), Wolfgrabenstrasse/Langnau am Albis (Wohnungen/Gewerbe), Steinhof/Burgdorf (Wohnungen/Gewerbe).

Organe

Verwaltungsrat

Von links nach rechts:

Martin Vollenweider, Kaufmann, Investor, vormals MBO und Aktionär Schild AG.

Dr. Thomas Kirchhofer, Vizepräsident des Verwaltungsrats, Dr. oec. HSG, Investor, Verwaltungsratspräsident der Parkresort Rheinfelden Holding AG.

Dr. Markus Meyer, Rechtsanwalt, Investorenvertreter.

Ivo Bracher, Verwaltungsratspräsident, Rechtsanwalt, Notar, Gründer und Investor.

Dr. Michael Dober, ehemals Vorsitzender der Geschäftsleitung CPV/CAP Pensionskasse Coop, Investor.

Isidor Stirnimann, Techniker TS Aarau, Baufachmann, Investor.

Revisionsstelle

PricewaterhouseCoopers AG, Bern

Immobilienbewertung und Steuerberatung

Ernst & Young AG, Zürich und Bern

Geschäftsleitung

Von links nach rechts:

Adrian Sidler, seit 2008 Leiter Immobilien & Portfolio, eidg. dipl. Betriebsökonom HWV, Executive MBA, MAS REM, vorher Direktionssekretariat Grossbank. Über 20-jährige Tätigkeit in verschiedenen Führungsfunktionen in der Bau- und Baunebenbranche (Führung von 160 Mitarbeitern).

Hans Fischer, seit 2013 Geschäftsführer bonacasa ag, MBA. Früher: Mitbegründer und Geschäftsführer von borsalino.ch, Mitglied der Geschäftsleitung Ringier Wirtschaftsmedien, Head of Marketing Rolotec AG sowie selbstständiger Strategie-, Marketing- und Social-Media-Berater.

Stéphanie Logassi Kury, seit 2005 Leiterin Unternehmens- und Marketingkommunikation, Dipl. Kommunikationswissenschaftlerin, Journalistin BR. Erfahrung im Bereich Medien, PR-Agenturen und im Bereich Corporate Communication von Immobilien- und Baufirmen (Espace Real Estate AG, Losinger AG, Marazzi AG).

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 Vorstand diverser Genossenschaften.

Jacques Garnier, seit 2002 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).

Dr. Alain Benz, seit 2013 Leiter Unternehmensentwicklung, strategisches Marketing und IT, seit 2016 Mitglied der Geschäftsleitung. Zuvor wissenschaftlicher Mitarbeiter am Institut für Wirtschaftsinformatik an der Universität St. Gallen mit Dissertation zum Thema «Geschäftsmodelle für das Service-Wohnen» und Principal Consultant, Business Engineering Institute St. Gallen.

Corporate Governance

Die bonainvest Holding AG hat ihren Firmensitz an der Weissensteinstrasse 15 in 4500 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 Geschäftsberichts verwiesen.

1. Konzernstruktur und Aktionariat

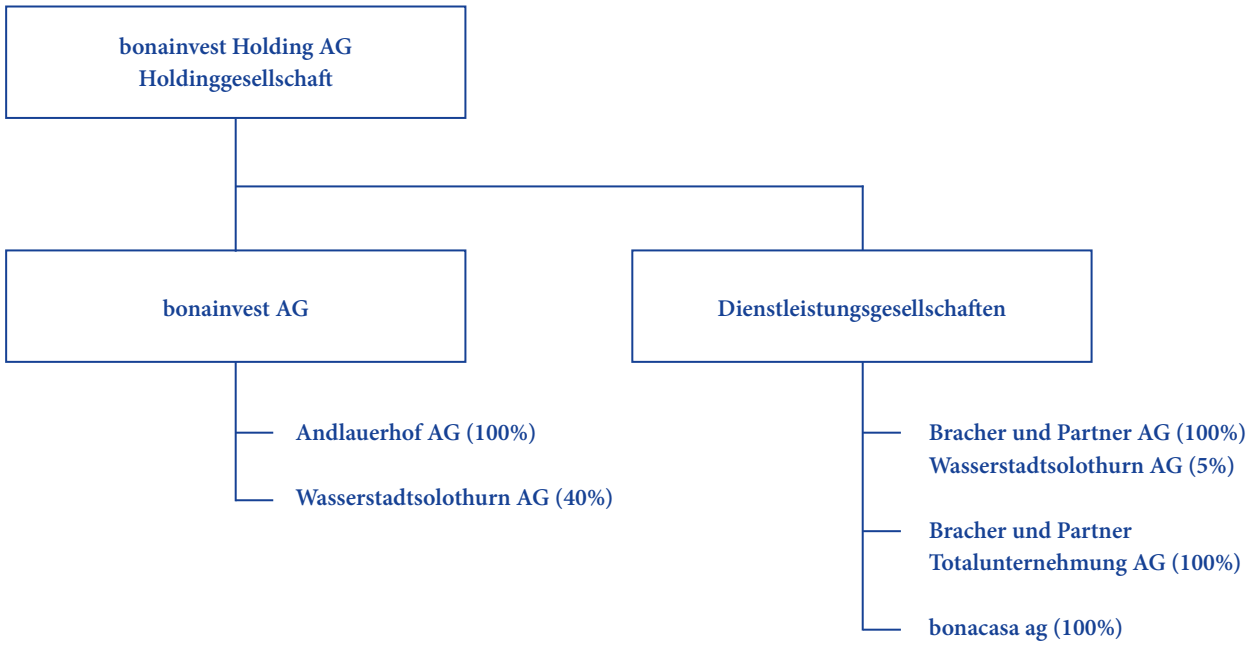
Die bonainvest Holding AG ist eine Immobiliengesellschaft, welche sich auf den Kauf, die Entwicklung, den Verkauf sowie die Vermietung von Immobilien in der Schweiz konzentriert. Die Spezialität von bonainvest ist das hindernisfreie, altersgerechte Wohnen in neuen, energetisch optimierten Gebäuden, die 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 39 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 dargelegt. bonainvest erfüllt alle Anforderungen einer börsenkotierten Gesellschaft punkto DCF-Bewertung, Swiss GAAP FER Rechnungslegung, Revisionsstelle, ordentliche Revision und Kommunikation. Der Handel der Aktien über die Geschäftsleitung genügt den Anforderungen der Aktionäre, indem bis zu einem Gegenwert von CHF 1 Mio. Aktien von einem verkaufswilligen Aktionär von der Gesellschaft zum Handelskurs minus 3% Handelskommission übernommen werden können. Die Beteiligungsverhältnisse ab 3% ergeben sich gemäss Grafik auf Seite 27. Es bestehen keine Kreuzbeteiligungen mit anderen Gesellschaften.

2. Kapitalstruktur

Das Aktienkapital betrug per 31.12.2016 nominell CHF 29'382'810. Es setzt sich aus 2'938'281 Namenaktien zu nominal CHF 10.00 zusammen.
Es besteht aktuell noch ein genehmigtes Kapital von ca. 44% des Aktienkapitals. Die Übertragbarkeit der Namenaktien wird in den Statuten durch Vinkulierungsbestimmungen geregelt. Per Bilanzstichtag waren keine Wandelanleihen oder Optionen ausstehend.

ORGANIGRAMM



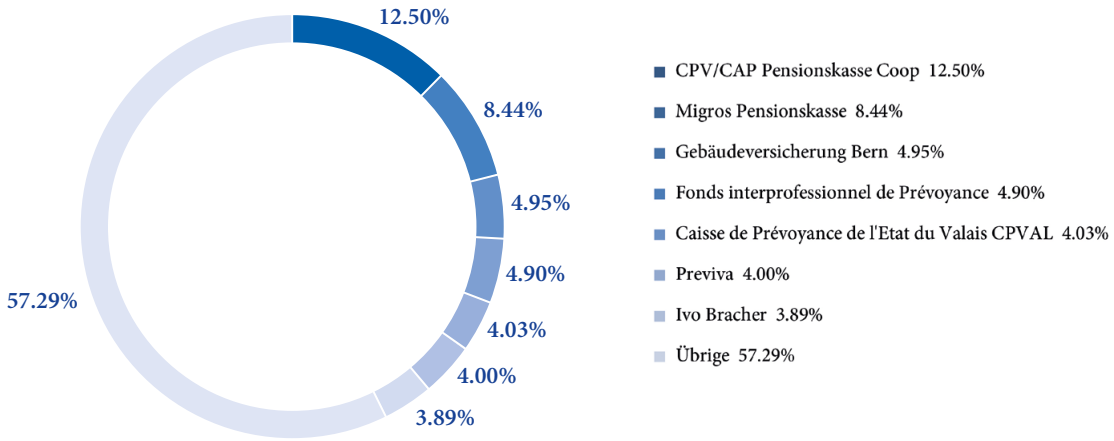
3. Verwaltungsrat

Der Verwaltungsrat besteht aus fünf nicht exekutiven Mitgliedern plus dem Leiter, dem exekutiven Präsidenten.
Der Gesamtverwaltungsrat hielt im Berichtsjahr sechs ordentliche Sitzungen ab. Alle Entscheidungen des Verwaltungsrats werden gemeinsam von allen Mitgliedern getroffen, wobei die Statuten die Stimmenmehrheit der anwesenden Mitglieder verlangen. Bei Stimmengleichheit entscheidet der Präsident, bei Wahlen das Los. Die Mitglieder der Geschäftsleitung nahmen, mit Ausnahme des Teils von Sitzungen im Zusammenhang mit der Struktur des Verwaltungsrats und der Entschädigung der Geschäftsleitung, an allen Sitzungen teil.

Die Zusammensetzung des Verwaltungsrats wie auch weitere Informationen über dessen Mitglieder sind aus dem 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 wird.

AKTIONARIAT MIT ANTEILEN ÜBER 3% *(31.12.2016)*



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. Investor.

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.

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. Von 2004 bis September 2015 war er Vorsitzender der Geschäftsleitung der CPV/CAP Pensionskasse Coop. Seit Frühjahr 2015 ist er Mitglied des Verwaltungsrats der Intershop Holding AG. Investor.

Markus Meyer, 1965, Schweizer
Maurerlehre, Dr. iur., Rechtsanwalt. Beratungsschwerpunkte: Verwaltungs-, Bau- und Planungsrecht, Wirtschaftsrecht. Verwaltungsrat/VR-Präsident diverser kleiner und mittlerer Unternehmungen. Beratung der öffentlichen Hand sowie von Alters- und Sozialinstitutionen. Investorenvertreter.

Isidor Stirnimann, 1945, Schweizer
Techniker TS Aarau, seit 1998 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. Investor.

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 wasserstadtsolothurn (seit 2009). Wesentliche Mandate: Mitglied des Verwaltungsrats Andlauerhof AG (seit 2008) und der wasserstadtsolothurn AG. Investor.

4. Laufende Amtszeit

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

Amtsdauer:

Ivo Bracher	2015 – 2017
Dr. Thomas Kirchhofer	2015 – 2017
Dr. Michael Dober	2015 – 2017
Dr. Markus Meyer	2015 – 2017
Isidor Stirnimann	2015 – 2017
Martin Vollenweider	2015 – 2017

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-Informations-System 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 Objekts aufzeigt. Dieser Zusammenzug, 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. Aufgrund der geringen Grösse der Unternehmung existiert keine interne Revision. Für allfällig notwendige Abklärungen oder Prüfungen werden deshalb Beauftragte oder die Revisionsstelle mandatiert.

7. Geschäftsleitung

Die Geschäftsleitung besteht aus sechs Mitgliedern plus dem Vorsitzenden der Geschäftsleitung. Am Bilanzstichtag waren die sechs Positionen besetzt. 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 Kompetenzausübung notwendigen Daten und Fakten zur Verfügung. Er stellt Antrag zu allen in die Kompetenz des Verwaltungsrats fallenden Geschäften. Er erstattet dem Verwaltungsrat regelmässig Bericht über die Geschäftsentwicklung der Gesellschaft.

Die Mitglieder der Geschäftsleitung

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

Ivo Bracher, 1957, Schweizer (Vorsitz)

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 Aufbauerfahrungen.

Jacques Garnier, 1960, Schweizer (Stv.)

Seit 2002 Leiter Finanzen und Treuhand, stv. Geschäftsführer, dipl. Kaufmann HKG. Langjährige Erfahrung in der Bau- und Baunebenbranche, unter anderem 20 Jahre als stellvertretender Leiter Finanz- und Rechnungswesen und Leiter Treasuring am Hauptsitz der Sanitas Troesch Gruppe.

Stéphanie Logassi Kury, 1973, Französin/Schweizerin

Seit 2005 Leiterin Unternehmens- und Marketingkommunikation, Dipl. Kommunikationswissenschaftlerin sowie Journalistin BR. Erfahrung im Bereich Medien, Kommunikationsagenturen und im Bereich Corporate Communication von Immobilien- und Baufirmen (Espace Real Estate AG, Losinger/Marazzi AG).

Adrian Sidler, 1960, Schweizer

Seit 2008 Leiter Immobilien und Portfolio, eidg. dipl. Betriebsökonom HWV, Executive MBA, MAS REM.
Vorher Direktionssekretariat einer Grossbank. Über 20-jährige Tätigkeit in verschiedenen Führungsfunktionen (Geschäftsstellenleiter, Verkaufsleiter, Geschäftsführer eines Unternehmens mit über 160 Mitarbeitern) in der Baunebenbranche.

Hans Fischer, 1966, Schweizer
Seit 2013 Geschäftsführer der bonacasa ag, MBA. Früher: Mitbegründer und Geschäftsführer von borsalino.ch, Mitglied der Geschäftsleitung Ringier Wirtschaftsmedien, Head of Marketing Rolotec AG sowie selbstständiger Strategie-, Marketing- und Social-Media-Berater.

Dr. Alain Benz, 1980, Schweizer
Seit 2013 im Unternehmen, seit 2016 Leiter Unternehmensentwicklung, strategisches Marketing und IT, Dr. oec./M.A. HSG in Business Innovation. Zuvor wissenschaftlicher Mitarbeiter am Institut für Wirtschaftsinformatik an der Universität St. Gallen mit Dissertation zum Thema «Geschäftsmodelle für das Service-Wohnen» und Principal Consultant, Business Engineering Institute St. Gallen.

8. Region Westschweiz

Die Geschäftstätigkeit in der Westschweiz wird seit September 2013 von Bruno Mori in enger Zusammenarbeit mit Adrian Sidler und Stéphanie Logassi Kury koordiniert.

9. Entschädigungen, Beteiligungen und Darlehen

Der Verwaltungsrat erhält ein fixes Honorar pro Sitzung, welches zweimal jährlich bezahlt wird. Allenfalls notwendige ausserordentliche Leistungen können separat vergütet werden. Der Verwaltungsrat wird, mit Ausnahme des für die bonainvest Vollzeit arbeitenden Verwaltungsratspräsidenten, auch für Akquisitionsarbeiten entschädigt. Das Salär der Mitglieder der Geschäftsleitung setzt sich zusammen aus einem Basissalär und einer leistungsabhängigen, variablen Erfolgszahlung. Das Basissalär wurde 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.

Seit 2016 existiert ein Aktienbeteiligungsprogramm für den Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung. Die Erfolge über einen Zeitraum von drei Jahren werden gemessen und eine positive sowie negative Abweichung basierend auf der Mittelfristplanung wird dabei berücksichtigt. Die Entschädigung erfolgt mit Aktien erstmals nach drei Jahren. Sowohl die Entschädigungen des Verwaltungsrats wie auch die der Geschäftsleitung werden vom Gesamtverwaltungsrat festgelegt und jährlich überprüft. 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 Einladungen eingereicht wird.

5. Eintragung im Aktienbuch
Die bonainvest Holding AG verfügt für die Namenaktien über ein Aktienbuch, welches über die SIX geführt wird. Zur Generalversammlung wird eingeladen, wer zum Zeitpunkt des Versands der Einladungen im Aktienbuch eingetragen ist.

11. Kontrollwechsel und Abwehrmassnahmen

Angebotspflicht
Es besteht keine Pflicht für Aktionäre, bei Erreichung eines Schwellenwerts 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 Verwaltungsrats oder der Geschäftsleitung vor unerwünschten Übernahmen schützen sollen.

12. Revisionsstelle

Die PricewaterhouseCoopers AG, Bern, ist als Revisionsstelle im Handelsregister eingetragen.

Leitender Revisor
Seit dem Geschäftsjahr 2013 zeichnet Oliver Kuntze 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 September 2015 ist die bonainvest Holding AG von Ernst & Young bewertet worden. Pro Aktie ergab sich ein Wert von CHF 85.00.

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

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 Geschäfts. 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

Projekteinblick «Zwiebacki»

Beste Architekten, bestes Konzept, beste Investoren und vor allem beste Zusammenarbeit: Die bonacasa-Siedlung «Zwiebacki» von bonainvest in Malters ist ein Vorzeige-Projekt, das auf allen Ebenen gut abschneidet. Sei es auf Seiten der beteiligten Unternehmer, der ehemaligen Grundstückseigentümer oder der Gemeindebehörden – die Bilanz seit Betriebsbeginn sieht sehr gut aus.

Aber blättern wir zurück ins Jahr 1877: Er schnitt das unverkaufte Brot abends in Scheiben und röstete dieses über Nacht im warmen Ofen. Das zweimal gebackene Brot wurde zum Zwieback. Damit hat Joseph Hug-Meyer den Grundstein für die bestens bekannte Erfolgsgeschichte der Firma HUG gelegt. Und im weitesten Sinne auch die Erfolgsgeschichte von bonainvest und bonacasa in Malters. Die bonacasa-Siedlung «Zwiebacki» hat nicht nur den Namen des Kult-Gebäcks übernommen, sondern steht auch auf dem Grundstück der ehemaligen Zwiebackfabrik der Firma HUG in Malters.

«Das Projekt mit dem renommierten Schweizer Architekturbüro Diener & Diener hatte bereits bestanden, und wir hielten nach dem passenden Investor Ausschau», sagt Andreas Hug, Vorsitzender der Geschäftsleitung und Delegierter des VR der HUG AG. Vor allem das Konzept und die Philosophie von bonacasa haben überzeugt, neugierig gemacht und letztlich den Ausschlag gegeben. «Deshalb haben wir bonainvest als Investor gewählt und sind heute sehr zufrieden mit der realisierten Wohnsiedlung», freut sich Andreas Hug. Nicht nur optisch passten die Wohnhäuser sehr gut ins Dorfbild, vor allem auch das Konzept «Wohnen mit Dienstleistungen» sei clever, innovativ und zeitgemäss. Andreas Hug kann sich sehr gut vorstellen, später einmal selber in der «Zwiebacki» zu wohnen.

Dem Projekt geholfen habe auf Gemeindeebene auch, dass bonacasa und bonainvest keine Unbekannten gewesen seien, hält Ivo Bracher, Verwaltungsratspräsident der bonainvest AG, fest. «Der erste Kontakt mit der Gemeinde Malters kam bereits vor einigen Jahren zustande, als im Rahmen eines Beratungsmandats von bonacasa aufgezeigt wurde, dass ein Bedarf an altersgerechtem Wohnraum besteht. Aufgrund dieser Resultate hat bonainvest im Anschluss den Kontakt mit der Firma HUG gesucht», sagt Ivo Bracher.
Bei bonainvest steht das Projekt «Zwiebacki» für eine ausserordentlich gute und konstruktive Zusammenarbeit. Der zuständige Projektleiter Jörg Hunziker erinnert sich gerne an die Zeit, als er gemeinsam mit den Architekten Diener & Diener die Detailplanung für den Innenausbau umsetzte. «Diese Arbeit war getragen von Respekt und sehr guten Lösungen», hält Jörg Hunziker fest. Auch Andreas Rüedi,

Partner bei Diener & Diener Architekten, betont, dass sie sehr glücklich über die Realisierung dieses Projekts und das architektonische Zusammenspiel von Alt und Neu seien, und verdeutlicht die Komplexität der Überbauung «Zwiebacki» in Malters, die in eine bestehende Anlage integriert wurde: die streng symmetrisch angeordnete Wohnkolonie «Daheim», bestehend aus einem monumentalen Baukörper, zwei Portalhäusern und zwei Pavillons, welche Anfang des 20. Jahrhunderts nach einem Entwurf des Architekten Armin Meili erbaut wurde. «Diese bestehende Anlage war aber mit den nahegelegenen, ländlich wirkenden Wohnhäusern mit Holzfassaden nicht verbunden», hält Andreas Rüedi fest und ergänzt, dass sie schon beim Entwurf des Bebauungsplanes zur Erweiterung der Anlage auch für den Neubau an Holzfassaden gedacht hätten – quasi als eine Annäherung an die bestehenden Fassaden mit ihrer dunklen Färbung. In der realisierten Fassung tritt die körperhafte Präsenz der neuen Häuser zurück. «Sie lassen den zentralen, verputzten Baukörper und die beiden Pavillons von Meili noch stärker hervortreten», betont der Architekt. Zwischen dem Umfeld und der bestehenden Siedlung «Daheim» entsteht eine unmittelbare Beziehung; die Neubauten der «Zwiebacki» sind nicht fremd, obwohl sie den Ort verändern.

Heisst das auch, dass diese Siedlung nur in Malters stehen kann? «Das Vorgehen wäre wiederholbar, die exakte Gestaltung wird es nur einmal geben und nur unter so hervorragenden Bedingungen», sagt Andreas Rüedi. Auch Projektleiter Jörg Hunziker ist der Meinung, dass diese Voraussetzung und «das gelungene Zusammenspiel einmalig waren, die Erfahrungen allerdings auf andere Bauprojekte von bonainvest übertragen werden können». Vor allem die barrierefreie und umweltverträgliche Bauweise (Minergie), der sorgfältige Umgang mit bestehenden Baukörpern sowie der Umwelt und last but not least, das innovative Konzept Smart Living von bonacasa mit seiner Schwellenfreiheit und den vielen cleveren Baudetails stehen für Nachhaltigkeit pur, denn es macht aus guter Architektur eine besonders zukunftsweisende Überbauung. In den Worten des Architekten: «Die richtigen Mittel zu suchen, funktional, umweltverträglich, beständig und frei zugänglich zu bauen – das ist eine Aufgabe, die zur Architektur und unseren Entwürfen gehört und deren Lösungen wir immer weiterentwickeln».

Generell hat sich der Wohnungsbau in Malters in den letzten zehn Jahren verändert, wie vielerorts in der Schweiz. Während früher der subventionierte Wohnungsbau im Fokus stand, wurde gerade mit der nachhaltigen und hochwertigen

Bauweise der «Zwiebacki» eine neue Ära eingeläutet. Gehobener Wohnraum mit smartem Lifestylekonzept bietet auch anspruchsvollen Bewohnerinnen und Bewohnern über alle Altersgenerationen hinweg tolle Wohnmöglichkeiten. Für die Gemeinde Malters ist die Verbindung der Baukörper beispielhaft gelungen. «Die Qualität des Areals stand für uns im Mittelpunkt und bedeutet für unsere Gemeinde mit rund 7'500 Einwohnern viel», sagt Ruedi Egli, Leiter des örtlichen Bauamts. Die komplexe Ausgangslage mit schützenswerten und erhaltenswerten Objekten sei sehr gut gelöst worden. Und da das Dorf heute bestens an die Stadt Luzern angebunden ist, hat Malters dank der «Zwiebacki» weiter an Attraktivität gewonnen.

Seeblick Horgen

Ein Wohnbijou mit hochwertigem Ausbau.

Rundum wohlfühlen mit bonacasa.

Konsolidierte Jahresrechnung 2016 (Konzernrechnung)

Nach Swiss GAAP FER

Konsolidierte Bilanz

IN CHF	Anhang	31.12.2016	31.12.2015
Aktiven			
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel		21'314'136	17'332'691
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.1	2'120'724	1'936'635
Übrige kurzfristige Forderungen	5.2	1'868'306	2'987'595
Liegenschaften im Bau, Aufträge in Arbeit	5.3	122'694'584	138'253'692
Liegenschaften zum Verkauf	5.4	52'256'219	38'144'018
Aktive Rechnungsabgrenzungen		214'481	156'364
Total Umlaufvermögen		**200'468'450**	**198'810'994**
Anlagevermögen			
Finanzanlagen			
Darlehen	5.5	8'039'455	8'340'065
Übrige Finanzanlagen	5.5	115'763	117'764
Aktive latente Ertragssteuern	5.6	1'271'945	2'244'752
		9'427'164	**10'702'582**
Beteiligungen	5.7	**1'003**	**2'003**
Sachanlagen			
Unbebaute Grundstücke	5.8	13'043'929	13'043'929
Renditeliegenschaften	5.8	137'437'300	104'847'300
Übrige Sachanlagen	5.9	583'507	540'324
		151'064'736	**118'431'553**
Immaterielle Anlagen	5.10	**481'444**	**567'337**
Total Anlagevermögen		**160'974'346**	**129'703'475**
Total Aktiven		**361'442'796**	**328'514'469**

IN CHF	Anhang	31.12.2016	31.12.2015
Passiven			
Fremdkapital			
Kurzfristiges Fremdkapital			
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	5.11	36'114'917	49'049'548
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		4'460'538	10'041'798
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		3'910'987	2'294'516
Passive Rechnungsabgrenzungen		3'090'709	1'595'219
		47'577'151	**62'981'081**
Langfristiges Fremdkapital			
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	5.11	75'186'457	62'364'175
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten		2'026'238	3'051'001
Langfristige Rückstellungen	5.12	5'207'172	4'662'221
		82'419'867	**70'077'398**
Total Fremdkapital		**129'997'018**	**133'058'478**
Eigenkapital			
Aktienkapital	5.14	29'382'810	25'325'560
Kapitalreserven		190'368'032	161'124'603
Eigene Aktien	5.14	-1'504'590	-33'557
Gewinnreserven		13'199'525	9'039'385
Total Eigenkapital		**231'445'778**	**195'455'991**
Total Passiven		**361'442'796**	**328'514'469**

Konsolidierte Erfolgsrechnung

IN CHF	Anhang	2016	2015
Betriebsertrag			
Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen		1'851'986	2'375'573
Erträge aus Vermietung von Liegenschaften		5'247'221	3'828'514
Erträge aus Immobilienhandel	5.15	44'955'365	35'404'718
Bestandsänderung an fertigen und unfertigen Bauten sowie an unverrechneten Lieferungen und Leistungen	5.3	-35'616'870	-28'562'847
Neubewertung Renditeliegenschaften	5.8	1'053'000	110'000
Andere betriebliche Erträge		11'770	10'716
Total Betriebsertrag		**17'502'472**	**13'166'676**
Betriebsaufwand			
Fremdarbeiten		1'113'191	1'244'136
Personalaufwand	5.16	5'486'945	5'838'556
Verwaltungsaufwand	5.17	1'818'400	1'493'988
Liegenschaftsaufwand	5.18	1'298'333	916'118
Abschreibungen auf Sachanlagen	5.8/5.9	258'359	160'032
Abschreibungen auf immateriellen Anlagen	5.10	283'893	246'207
Andere betriebliche Aufwendungen	5.19	441'192	489'182
Total Betriebsaufwand		**10'700'313**	**10'388'218**
Betriebliches Ergebnis		**6'802'159**	**2'778'458**
Finanzertrag		57'282	63'076
Finanzaufwand		-1'232'318	-1'007'071
Finanzergebnis	5.20	**-1'175'036**	**-943'995**
Ordentliches Ergebnis		**5'627'122**	**1'834'463**
Ergebnis von assoziierten Gesellschaften	5.21	0	-1'224'454
Ausserordentlicher Ertrag	5.22	58'931	187'342
Ausserordentlicher Aufwand	5.22	-38'875	-176'158
Ausserordentliches Ergebnis		**20'055**	**11'184**
Ergebnis vor Steuern		**5'647'177**	**621'193**
Steuern	5.23	-1'487'037	86'764
Jahresergebnis		**4'160'141**	**707'957**

Konsolidierte Geldflussrechnung

IN CHF	Anhang	2016	2015
Jahresergebnis		4'160'141	707'957
Abschreibungen		542'252	406'239
Zuschreibungen Neubewertung Renditeliegenschaften		-1'053'000	-110'000
Wertberichtigungen und sonstige fondsunwirksame Vorgänge		1'620'342	-4'791'000
Zunahme/Abnahme latente Steuerrückstellungen		544'951	570'503
Abnahme/Zunahme latente Steuerguthaben		972'807	-1'218'256
Abnahme/Zunahme von Forderungen aus Lief. und Leist.		-221'959	383'664
Abnahme/Zunahme von Liegenschaften im Bau, Aufträgen in Arbeit		-72'736'504	-67'431'273
Abnahme/Zunahme Liegenschaften zum Verkauf		41'095'569	31'756'252
Abnahme/Zunahme von sonstigen Forderungen und aktiven Rechnungsabgrenzungen		1'051'172	-2'124'974
Zunahme/Abnahme von Verbindlichkeiten aus Lief. und Leist.		-5'581'260	1'325'654
Zunahme/Abnahme von sonst. kurzfristigen Verbindlichkeiten und passiven Rechnungsabgrenzungen		3'111'961	-83'540
Geldfluss aus Betriebstätigkeit (operativer Cash Flow)		**-26'493'529**	**-40'608'773**
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen		-291'541	-8'249'575
Einzahlungen aus Devestitionen von Sachanlagen		0	27'194
Auszahlungen für Investitionen in Finanzanlagen		-17'628	-2'419'237
Einzahlungen aus Devestitionen von Finanzanlagen		288'608	718'974
Einzahlungen aus Devestitionen von Beteiligungen		1'000	133'000
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Anlagen		-198'000	-240'979
Geldfluss aus Investitionstätigkeit		**-217'561**	**-10'030'622**
Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen (inkl. Agio)		33'907'766	23'096'004
Rückzahlungen von Kapitaleinlagereserven an Anteilsinhaber		-625'768	-3'298'788
Kauf/Verkauf von eigenen Aktien am Kapital der Organisation		-1'452'351	2'165'053
Übernahme Aktienkapital Minderheiten		0	-200'000
Aufnahme/Rückzahlungen von kfr. Finanzverbindlichkeiten		-12'934'631	3'187'642
Aufnahme/Rückzahlungen von lfr. Finanzverbindlichkeiten		12'822'282	14'444'691
Aufnahme/Rückzahlung von sonst. lfr. Verbindlichkeiten		-1'024'763	-478'824
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		**30'692'534**	**38'915'779**
Netto-Veränderung flüssige Mittel		**3'981'444**	**-11'723'616**
Flüssige Mittel per 1.1.		17'332'691	29'056'307
Flüssige Mittel per 31.12.		21'314'136	17'332'691
Veränderung flüssige Mittel		**3'981'444**	**-11'723'616**

Die Geldflussrechnung basiert auf der indirekten Methode. Als Fonds werden «Flüssige Mittel» gewählt.

Konsolidierter Eigenkapitalnachweis

IN CHF	Aktienkapital	Kapital-reserve	Gewinn-reserve	Eigene Aktien	Total Eigenkapital exkl. Anteile Dritte	Anteil Dritte	Total Eigenkapital inkl. Anteile Dritte
Eigenkapital per 1.1.2015	**22'522'080**	**144'069'152**	**8'326'878**	**-2'136'896**	**172'781'214**	**204'550**	**172'985'764**
Kapitalerhöhung	2'803'480	20'745'752			23'549'232		23'549'232
Eigenkapitaltransaktionskosten		-453'228			-453'228		-453'228
Erwerb eigener Aktien				-2'285'104	-2'285'104		-2'285'104
Verkauf eigener Aktien		61'714		4'388'443	4'450'157		4'450'157
Übernahme Minderheitsanteile			4'550		4'550	-204'550	-200'000
Rückzahlung Kapitaleinlageres.		-3'298'788			-3'298'788		-3'298'788
Jahresergebnis			707'957		707'957	0	707'957
Eigenkapital per 31.12.2015	**25'325'560**	**161'124'603**	**9'039'385**	**-33'557**	**195'455'991**	**0**	**195'455'991**
Kapitalerhöhung	4'057'250	30'429'375			34'486'625		34'486'625
Eigenkapitaltransaktionskosten		-578'859			-578'859		-578'859
Erwerb eigener Aktien				-4'115'061	-4'115'061		-4'115'061
Verkauf eigener Aktien		18'681		2'644'029	2'662'710		2'662'710
Rückzahlung Kapitaleinlageres.		-625'768			-625'768		-625'768
Jahresergebnis			4'160'141		4'160'141	0	4'160'141
Eigenkapital per 31.12.2016	**29'382'810**	**190'368'032**	**13'199'525**	**-1'504'590**	**231'445'778**	**0**	**231'445'778**

Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung

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 Rechnungslegung erfolgt in Übereinstimmung mit den gesamten Fachempfehlungen zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER. Für die Berichts- und Vorperiode wurden die gleichen Bewertungsgrundlagen und -grundsätze für die Einzelpositionen angewendet.

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 und somit die Kontrolle über die Unternehmung besitzt. Assoziierte Organisationen werden mittels der Equity-Methode erfasst, und Beteiligungen von unter 20% werden zu Anschaffungs- oder zu aktuellen Werten bilanziert.

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. Ein nach dieser Neubewertung verbleibender Goodwill (Anschaffungskosten > Nettoaktiven) wird aktiviert und innert 5 Jahren linear abgeschrieben. Ein negativer Goodwill wird bei der Erstkonsolidierung einmalig als Beteiligungsertrag in der Erfolgsrechnung erfasst. Alle gegenseitigen Forderungen, Verbindlichkeiten, Erträge und Aufwendungen zwischen den Konzerngesellschaften sowie wesentliche Zwischengewinne werden eliminiert.

Nachfolgende Gesellschaften sind analog Vorjahr im Konsolidierungskreis berücksichtigt:

Name, Sitz	Kapital-Anteil	Konsolidierungsmethode
bonainvest Holding AG, 4500 Solothurn	100%	Vollkonsolidierung
bonainvest AG, 4500 Solothurn	100%	Vollkonsolidierung
Bracher und Partner AG, 4500 Solothurn	100%	Vollkonsolidierung
Bracher und Partner Totalunternehmung AG, 4500 Solothurn	100%	Vollkonsolidierung
bonacasa ag, 4500 Solothurn	100%	Vollkonsolidierung
Andlauerhof AG, 4532 Feldbrunnen-St. Niklaus	100%	Vollkonsolidierung
wasserstadtsolothurn AG, 4500 Solothurn	45%	Equity-Methode

4. Angewandte Rechnungslegungsgrundsätze

4.1 Bewertungsgrundlagen

Die Bewertungsgrundsätze orientieren sich an den historischen Anschaffungs- und Herstellungskosten. Die Bewertung erfolgt innerhalb der einzelnen Bilanzpositionen einheitlich. Dabei gilt der Grundsatz der Einzelbewertung von Aktiven und Passiven.

4.2 Bewertungsgrundsätze für die Einzelpositionen

Flüssige Mittel

Die flüssigen Mittel umfassen Kasse und Bankguthaben mit einer Restlaufzeit von höchstens 90 Tagen. Die Bewertung erfolgt zum Nominalwert.

Forderungen

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie die sonstigen kurzfristigen Forderungen enthalten Guthaben, die innerhalb eines Jahres fällig werden. Die Bilanzierung erfolgt zum Nominalwert, abzüglich der betriebswirtschaftlich notwendigen Wertberichtigungen.

Liegenschaften im Bau, Aufträge in Arbeit

Die Liegenschaften im Bau enthalten die Grundstück-, Planungs- und Baukosten der laufenden Bauprojekte. Die Bewertung erfolgt zu Anschaffungs- und Herstellungskosten, wobei die Skonti als Kostenminderungen berücksichtigt werden. Die Zinsaufwendungen der Baufinanzierungen werden bis zur Fertigstellung der einzelnen Bauprojekte aktiviert. Sofern zum Bilanzstichtag ein beurkundeter Verkaufsvertrag vorliegt, wird eine anteilige Gewinnrealisierung gemäss POC-Methode (Percentage of Completion) im Verhältnis des Fertigstellungsgrads nach der Cost-to-cost-Methode verbucht. Unverrechnete Lieferungen und Leistungen werden zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet.

Liegenschaften zum Verkauf

Bei diesen Immobilien handelt es sich um Wohnungseinheiten aus realisierten Bauprojekten, die noch nicht verkauft werden konnten. Die Bewertung dieser Immobilien erfolgt zu Anschaffungs- und Herstellungskosten oder zu tieferen Marktwerten.

Unbebaute Grundstücke

Bauland wird zu Anschaffungskosten oder zu tieferen Marktwerten bilanziert.

Renditeliegenschaften

Zur Kategorie Renditeliegenschaften gehören Wohn- und Geschäftsliegenschaften, welche langfristigen Anlagezwecken dienen. Die Bilanzierung erfolgt zu einem aktuellen Wert, welcher von einem unabhängigen Liegenschaftsschätzer mittels DCF-Bewertung (Discounted Cash Flow) bestimmt wird. Die Werthaltigkeit der Liegenschaften wird alle drei Jahre von einem Liegenschaftsschätzer neu überprüft. Jährlich findet auch eine Überprüfung der Werthaltigkeit durch die Geschäftsleitung statt. Aufwertungen und Abwertungen des aktuellen Wertes werden unter Berücksichtigung von latenten Steuern dem betrieblichen Periodenergebnis gutgeschrieben resp. belastet. Im Geschäftsjahr 2011 wurde bei der Erstbewertung einer Renditeliegenschaft ein Darlehen von TCHF 1'000, welches der Gesellschaft durch den damaligen Landeigentümer bis im Jahre 2047 zinsfrei gewährt wird, mitberücksichtigt. Der Wert dieser Liegenschaft wird seitdem jährlich um den jeweiligen Diskontierungswert abgeschrieben, so dass sich dieser bis zur Fälligkeit des Darlehens um TCHF 1'000 reduziert haben wird.

Übrige Sachanlagen

Die Bewertung der Sachanlagen zur Erbringung von Dienstleistungen erfolgt zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich betriebswirtschaftlich notwendiger Abschreibungen. Die Abschreibungen erfolgen linear über die wirtschaftliche Nutzungsdauer des Anlageguts.

Diese wurde wie folgt festgelegt:

Innenausbauten	10 – 20 Jahre
Mobiliar	5 – 10 Jahre
Fahrzeuge	8 Jahre
EDV	3 Jahre

Es gilt eine grundsätzliche Aktivierungsuntergrenze von CHF 1'000.

Finanzanlagen

Die Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten abzüglich notwendiger Wertberichtigungen bilanziert. Die Beteiligungen an Baugenossenschaften (Anteil > 20%) sowie die übrigen Finanzanlagen in Baugenossenschaften (Anteil < 20%) sind zum anteiligen Eigenkapital bewertet. Eine allfällige Differenz zwischen dem Anschaffungswert und dem gegebenenfalls niedrigeren erzielbaren Wert wird 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 fünf Jahren abgeschrieben.

Verbindlichkeiten
Die Verbindlichkeiten sind in der Bilanz zum Nominalwert bewertet.

Rückstellungen
Eine Rückstellung ist eine auf einem Ereignis in der Vergangenheit begründete zukünftige und wahrscheinliche Verpflichtung, deren Höhe und/oder Fälligkeit ungewiss, aber schätzbar ist. Ist der Mittelabfluss nicht wahrscheinlich oder nicht bestimmbar, erfolgt ein Ausweis unter den Eventualverbindlichkeiten im Anhang.

Wertbeeinträchtigungen
Die Werthaltigkeit der Vermögenswerte, welche zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bilanziert sind, wird an jedem Bilanzstichtag einer Beurteilung unterzogen. Liegen Hinweise auf eine nachhaltige Wertminderung vor, wird eine Berechnung des realisierbaren Wertes durchgeführt (Impairment-Test). Übersteigt der Buchwert den realisierbaren Wert, wird eine erfolgswirksame Anpassung vorgenommen. Wenn sich die bei der Ermittlung des realisierbaren Wertes berücksichtigten Faktoren massgeblich verbessert haben, wird eine in früheren Berichtsperioden erfasste Wertbeeinträchtigung teilweise oder ganz aufgehoben (Zuschreibung).

Steuern
Die notwendigen steuerlichen Rückstellungen vom laufenden Ergebnis sind in den passiven Rechnungsabgrenzungen enthalten. Die Steuern werden zu den aktuell gültigen Steuersätzen zurückgestellt. Auf der Differenz zwischen den steuerlichen Werten und den Werten gemäss Swiss GAAP FER werden latente Steuern gebildet. Der angewandte Steuersatz beträgt 25% (Vorjahr 25%). Aktive latente Steuern, welche sich aus Verlustverrechnungspotenzialen ergeben, werden nur dann bilanziert, wenn eine entsprechende Realisierung als wahrscheinlich gilt.

Umsatzrealisierung
Erlöse aus Dienstleistungen werden bei Erbringung realisiert. Erlöse aus dem Verkauf von Wohnungseinheiten werden erfasst, wenn Nutzen und Gefahr, welche mit dem Eigentum der verkauften Wohnungseinheiten verbunden sind, auf den Käufer übergegangen sind (Schlüsselübergabe) und es hinreichend wahrscheinlich ist, dass die damit verbundenen Forderungen erfüllt sind. Bei langfristigen Projekten erfolgt die Umsatzrealisierung entsprechend dem Fertigstellungsgrad (siehe Liegenschaften im Bau, Aufträge in Arbeit).

Vorsorgeverpflichtung
Die berufliche Vorsorge der Mitarbeitenden für Ruhestand, Tod und Invalidität in den Konzerngesellschaften sind bei BVG-Sammelstiftungen versichert. Alle Stiftungen sind nach dem Beitragsprimat organisiert. Die wirtschaftlichen Auswirkungen von Vorsorgeeinrichtungen auf die Gesellschaft werden nach Swiss GAAP FER 26 ermittelt und wie folgt dargestellt: Die Aktivierung eines wirtschaftlichen Nutzens aus Überdeckung in der Vorsorgeeinrichtung (beispielsweise in Form einer positiven Auswirkung auf zukünftige Geldflüsse) erfolgt nicht, da weder die Voraussetzungen dafür erfüllt sind noch die Gesellschaft beabsichtigt, diesen zur Senkung der Arbeitgeberbeiträge einzusetzen. Nur die Arbeitgeberbeitragsreserven werden als wirtschaftlicher Nutzen betrachtet und aktiviert. Eine wirtschaftliche Verpflichtung (beispielsweise in Form von negativen Auswirkungen auf zukünftige Geldflüsse infolge einer Unterdeckung in der Vorsorgeeinrichtung) kann nicht entstehen, da die Sammelstiftungen das Anlagerisiko tragen und einen Deckungsgrad von 100% garantieren. Die ordentlichen jährlichen Arbeitgeberbeiträge werden periodengerecht als Personalaufwand in der Erfolgsrechnung erfasst.

Roggenpark Oensingen

bonacasa Smart Living
in der Musterwohnung erleben.
Wir freuen uns auf Ihren Besuch.

Erläuterungen zur konsolidierten Jahresrechnung (Konzernrechnung)

IN CHF	31.12.2016	31.12.2015
5. Erläuterungen zur konsolidierten Bilanz und Erfolgsrechnung		
5.1 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
Gegenüber Dritten	2'164'692	1'942'733
Delkredere	-43'969	-6'099
	2'120'724	**1'936'635**
5.2 Übrige kurzfristige Forderungen		
Gegenüber Dritten	1'868'306	2'987'595
	1'868'306	**2'987'595**
5.3 Liegenschaften im Bau, Aufträge in Arbeit		
Bauprojekt Mauritiuspark, 8906 Bonstetten		
Aktivierte Auftragsaufwendungen	0	22'761'404
Erhaltene Anzahlungen	0	0
Bauprojekt Kastels, 2540 Grenchen		
Aktivierte Auftragsaufwendungen	0	669'250
Erhaltene Anzahlungen	0	-490'172
Bauprojekt Sunnehof, 4938 Rohrbach		
Aktivierte Auftragsaufwendungen	10'376'930	4'826'132
Erhaltene Anzahlungen	0	0
Bauprojekt Kronenrain, 3315 Bätterkinden		
Aktivierte Auftragsaufwendungen	0	407'218
Erhaltene Anzahlungen	0	0
Bauprojekt Mauritiuskirche, 8906 Bonstetten		
Aktivierte Auftragsaufwendungen	9'526'375	4'111'717
Erhaltene Anzahlungen	-9'958'733	-8'940'215
Bauprojekt Zwiebacki, 6102 Malters		
Aktivierte Auftragsaufwendungen	0	24'524'561
Erhaltene Anzahlungen	0	0
Bauprojekt Seeblick, 8810 Horgen		
Aktivierte Auftragsaufwendungen	14'031'448	16'020'013
Erhaltene Anzahlungen	0	0

IN CHF	31.12.2016	31.12.2015
Bauprojekt Bellevuepark, 2562 Port		
Aktivierte Auftragsaufwendungen	23'686'766	9'040'212
Erhaltene Anzahlungen	0	0
Bauprojekt Wydengarten, 4226 Breitenbach		
Aktivierte Auftragsaufwendungen	0	14'260'050
Erhaltene Anzahlungen	0	0
Bauprojekt Lochzelgli, 4542 Luterbach		
Aktivierte Auftragsaufwendungen	7'213'144	6'704'750
Erhaltene Anzahlungen	0	0
Bauprojekt Brückfeld, 3270 Aarberg		
Aktivierte Auftragsaufwendungen	2'445'281	3'211'628
Erhaltene Anzahlungen	0	0
Bauprojekt Hüslerhof, 4513 Langendorf		
Aktivierte Auftragsaufwendungen	0	2'896
Erhaltene Anzahlungen	0	0
Bauprojekt Lakeside, 8802 Kilchberg		
Aktivierte Auftragsaufwendungen	8'357'787	7'927'732
Erhaltene Anzahlungen	0	0
Bauprojekt Holzgasse Süd, 5212 Hausen		
Aktivierte Auftragsaufwendungen	14'422'386	7'592'221
Erhaltene Anzahlungen	0	0
Bauprojekt En Parcs, 1024 Ecublens		
Aktivierte Auftragsaufwendungen	4'123'437	3'093'263
Erhaltene Anzahlungen	0	0
Bauprojekt Strahmmatte, 3053 Münchenbuchsee		
Aktivierte Auftragsaufwendungen	14'210'515	13'266'263
Erhaltene Anzahlungen	0	0
Bauprojekt Dorfmatte, 3427 Utzenstorf		
Aktivierte Auftragsaufwendungen	16'954'558	7'469'553
Erhaltene Anzahlungen	0	0

Fortsetzung 5.3 Liegenschaften im Bau, Aufträge in Arbeit	IN CHF	31.12.2016	31.12.2015
Bauprojekt Noville, 1845 Noville			
Aktivierte Auftragsaufwendungen		300'968	300'000
Erhaltene Anzahlungen		0	0
Bauprojekt Am Baumgärtli, 6314 Unterägeri			
Aktivierte Auftragsaufwendungen		2'506'460	619'640
Erhaltene Anzahlungen		0	0
Bauprojekt Wolfgrabenstrasse, 8135 Langnau am Albis			
Aktivierte Auftragsaufwendungen		516'294	0
Erhaltene Anzahlungen		0	0
Bauprojekt Tulpenweg, 2575 Täuffelen			
Aktivierte Auftragsaufwendungen		2'118'871	0
Erhaltene Anzahlungen		0	0
Bauprojekt Steinhof, 3400 Burgdorf			
Aktivierte Auftragsaufwendungen		1'452'208	0
Erhaltene Anzahlungen		0	0
Aktivierte Auftragsaufwendungen		132'243'429	146'808'503
Erhaltene Anzahlungen		-9'958'733	-9'430'387
Total langfristige Aufträge		**122'284'696**	**137'378'116**
Unverrechnete Lieferungen und Leistungen		403'790	865'570
Erschliessungskosten Bauland, 4566 Kriegstetten		0	7'686
Übrige Vorräte		6'098	2'320
Total Vorräte, Aufträge in Arbeit		**122'694'584**	**138'253'692**

Im Bilanzwert der Aufträge in Arbeit sind erhaltene Anzahlungen in der Höhe von TCHF 9'959 (Vorjahr TCHF 9'430) enthalten. Der nach POC-Methode erzielte Umsatz beträgt TCHF 1'214 (Vorjahr TCHF 415). Die Liegenschaften im Bau beinhalten aktivierte Fremdkapitalzinsen von TCHF 761 (Vorjahr TCHF 822).

Die Bestandsänderung an fertigen und unfertigen Bauten sowie an unverrechneten Lieferungen und Leistungen von TCHF 35'617 (Vorjahr TCHF 28'563) beinhaltet die Baukostenzunahme der laufenden Projekte sowie die Baukostenabnahme durch Verkauf inkl. anteiligen POC-Gewinnen und allfälligen Wertberichtigungen.

5.4 Liegenschaften zum Verkauf	IN CHF	31.12.2016	31.12.2015
STWE Alpenstrasse, 2540 Grenchen		0	3'200
STWE Untere Matte, 4532 Feldbrunnen		959'400	870'830
STWE Brückfeld, 3270 Aarberg		131'000	214'000
STWE Hüslerhof, 4513 Langendorf		96'000	104'000
STWE Sunnepark, 4622 Egerkingen		4'112'457	4'996'544
STWE Roggenpark, 4702 Oensingen		4'767'806	5'452'801
STWE Grossmatt, 2544 Bettlach		0	0
STWE Ambiente, 2543 Lengnau		0	77'000
STWE Hofstatt, 4528 Zuchwil		390'830	2'160'464
STWE Aarenau Süd, 5000 Aarau		10'066'894	13'295'515
STWE Seesicht, 8802 Kilchberg		1'900'000	4'069'605
STWE Kronenrain, 3315 Bätterkinden		1'967'522	1'400'239
STWE Arnhof, 3250 Lyss		0	3'420'018
STWE Andlauerhof, 4051 Basel		122'000	2'079'801
STWE Mauritiuspark, 8906 Bonstetten		16'157'500	0
STWE Zwiebacki, 6102 Malters		3'487'331	0
STWE Wydengarten, 4226 Breitenbach		8'097'479	0
		52'256'219	**38'144'018**

Im Geschäftsjahr fanden Reklassifizierungen ohne Mittelfluss von Anlagen im Bau in Liegenschaften zum Verkauf über CHF 27'742'310 statt (Vorjahr CHF 25'265'232).

5.5 Finanzanlagen	IN CHF	31.12.2016	31.12.2015
Darlehen			
Gegenüber Dritten		3'074'454	3'358'932
Gegenüber Baugenossenschaften		4'965'001	4'981'133
		8'039'455	**8'340'065**
Übrige Finanzanlagen			
Beteiligungen Dritte < 20%		16'454	16'453
Beteiligungen Baugenossenschaften < 20%		1'001	3'003
Stehbeträge Baugenossenschaften		98'308	98'308
Total		**115'763**	**117'764**

5.6 Aktive latente Ertragssteuern

Per Bilanzstichtag sind nicht genutzte steuerliche Verlustvorträge von TCHF 5'032 (Vorjahr TCHF 8'889) vorhanden. Unter der Verwendung eines Ertragssteuersatzes von 25% ergeben sich daraus aktive latente Ertragssteuern von TCHF 1'258 (Vorjahr TCHF 2'223), die bilanziert wurden. Die übrigen latenten Ertragssteuern betragen TCHF 14 (Vorjahr TCHF 22). Zusätzlich bestehen steuerliche Verlustvorträge von TCHF 2'894 (Vorjahr TCHF 3'123), die nicht bilanziert worden sind, da es zum heutigen Zeitpunkt unsicher ist, ob diese realisiert werden können.

5.7 Beteiligungen	IN CHF	31.12.2016	31.12.2015
Beteiligungen Dritte ≥ 20%		2	2
Beteiligungen Baugenossenschaften ≥ 20%		1'001	2'001
		1'003	2'003

5.8 Sachanlagen zu aktuellen Werten	IN CHF	Unbebaute Grundstücke	Renditeliegen-schaften	Total
Nettobuchwert am 1.1.2015		**13'043'929**	**89'073'300**	**102'117'229**
Anschaffungs-/Herstellungskosten				
Stand 1.1.2015		13'043'929	89'099'300	102'143'229
Zugänge		0	15'700'000	15'700'000
Änderungen aktuelle Werte		0	110'000	110'000
Abgänge		0	-27'000	-27'000
Reklassifikationen		0	0	0
Stand 31.12.2015		13'043'929	104'882'300	117'926'229
Kumulierte Wertberichtigungen				
Stand 1.1.2015		0	-26'000	-26'000
Abschreibungen		0	-9'000	-9'000
Stand 31.12.2015		0	-35'000	-35'000
Nettobuchwert am 31.12.2015		**13'043'929**	**104'847'300**	**117'891'229**
Nettobuchwert am 1.1.2016		**13'043'929**	**104'847'300**	**117'891'229**
Anschaffungs-/Herstellungskosten				
Stand 1.1.2016		13'043'929	104'882'300	117'926'229
Zugänge		0	0	0
Änderungen aktuelle Werte		0	150'000	150'000
Abgänge		0	0	0
Reklassifikationen		0	32'450'000	32'450'000
Stand 31.12.2016		13'043'929	137'482'300	150'526'229
Kumulierte Wertberichtigungen				
Stand 1.1.2016		0	-35'000	-35'000
Abschreibungen		0	-10'000	-10'000
Stand 31.12.2016		0	-45'000	-45'000
Nettobuchwert am 31.12.2016		**13'043'929**	**137'437'300**	**150'481'229**

Im Geschäftsjahr fanden Reklassifizierungen ohne Mittelfluss von Anlagen im Bau in Renditeliegenschaften von CHF 32'450'000 statt (Vorjahr 0).

5.9 Übrige Sachanlagen	IN CHF
Nettobuchwert am 1.1.2015	**641'927**
Anschaffungs-/Herstellungskosten	
Stand 1.1.2015	2'378'113
Zugänge	49'429
Abgänge	0
Stand 31.12.2015	2'427'541
Kumulierte Wertberichtigungen	
Stand 1.1.2015	-1'736'185
Abschreibungen	-151'032
Stand 31.12.2015	-1'887'218
Nettobuchwert am 31.12.2015	**540'324**
Anschaffungs-/Herstellungskosten	
Stand 1.1.2016	2'427'541
Zugänge	291'542
Abgänge	0
Stand 31.12.2016	2'719'083
Kumulierte Wertberichtigungen	
Stand 1.1.2016	-1'887'218
Abschreibungen	-248'359
Stand 31.12.2016	-2'135'576
Nettobuchwert am 31.12.2016	**583'507**

5.10 Immaterielle Anlagen	IN CHF	Entwicklungskosten	Goodwill	Total
Nettobuchwert am 1.1.2015		**572'566**	**0**	**572'566**
Anschaffungs-/Herstellungskosten				
Stand 1.1.2015		1'632'494	623'670	2'256'164
Zugänge		240'978	0	240'978
Stand 31.12.2015		1'873'472	623'670	2'497'142
Kumulierte Wertberichtigungen				
Stand 1.1.2015		-1'059'928	-623'670	-1'683'598
Abschreibungen		-246'207	0	-246'207
Stand 31.12.2015		-1'306'135	-623'670	-1'929'805
Nettobuchwert am 31.12.2015		**567'337**	**0**	**567'337**
Anschaffungs-/Herstellungskosten				
Stand 1.1.2016		1'873'472	623'670	2'497'142
Zugänge		198'000	0	198'000
Stand 31.12.2016		2'071'472	623'670	2'695'142
Kumulierte Wertberichtigungen				
Stand 1.1.2016		-1'306'135	-623'670	-1'929'805
Abschreibungen		-283'893	0	-283'893
Stand 31.12.2016		-1'590'028	-623'670	-2'213'698
Nettobuchwert am 31.12.2016		**481'444**	**0**	**481'444**

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

5.11 Finanzverbindlichkeiten	IN CHF	31.12.2016	31.12.2015
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten			
Bankkredite laufender Bauprojekte		36'114'917	49'049'548
		36'114'917	**49'049'548**
Langfristige Finanzverbindlichkeiten			
Hypothekardarlehen Banken		75'180'000	61'877'000
Darlehen Dritte		0	0
Darlehen nahestehende Personen		6'457	487'175
		75'186'457	**62'364'175**

5.12 Rückstellungen

IN CHF

Steuerrückstellungen	
Buchwert per 1.1.2015	**4'091'717**
Bildung	939'577
Verwendung	0
Auflösung	-369'073
Buchwert per 31.12.2015	**4'622'221**
Bildung	996'641
Verwendung	0
Auflösung	-451'690
Buchwert per 31.12.2016	**5'207'172**
davon kurzfristige Rückstellungen	0

Die Steuerrückstellungen enthalten latente Ertragssteuern von 25% aus der Neubewertung von Liegenschaften in Höhe von TCHF 2'622 (Vorjahr TCHF 2'359) und TCHF 118 (Vorjahr TCHF 165) aus POC-Gewinnen sowie übrige latente Steuerrückstellungen von TCHF 2'467 (Vorjahr TCHF 2'138).

5.13 Vorsorgeverpflichtungen

Wirtschaftlicher Nutzen wirtschaftliche Verpflichtung und Vorsorgeaufwand	Überdeckung gemäss FER 26		Wirtschaftl. Anteil des Unternehmens 2015/2016	Veränderung zum Vorjahr	Auf die Periode abgegrenzte Arbeitgeberbeiträge	Vorsorgeaufwand im Personalaufwand	
	31.12.16	31.12.15				31.12.16	31.12.15
Patronale Stiftungen	-	-	-	-	-	-	-
Vorsorgeeinrichtungen ohne Über-/Unterdeckungen	-	-	-	-	514'956	514'956	511'618
Vorsorgeeinrichtungen mit Über-/Unterdeckungen	-	-	-	-	-	-	-

Es bestehen keine Arbeitgeberbeitragsreserven.

5.14 Aktienkapital

Das Aktienkapital der bonainvest Holding AG besteht aus 2'938'281 Namenaktien mit einem Nominalwert von je CHF 10 (Vorjahr 2'532'556 Namenaktien mit Nominalwert CHF 10). Aus dem Beschluss der Generalversammlung der bonainvest Holding AG vom 10.5.2016 verbleibt ein genehmigtes Kapital in Höhe von CHF 12'927'180 (Vorjahr CHF 10'007'520). Der Betrag der nicht ausschüttbaren statutarischen oder gesetzlichen Reserven beläuft sich auf CHF 5'876'562 (Vorjahr CHF 5'065'112).

Eigene Aktien	Anzahl	Art	durchschnittl. Transaktionspreis in CHF	Buchwert in CHF
Bestand 1.1.2016	**407**	**Namenaktien**	**82.45**	**33'557**
Käufe	49'144	Namenaktien	83.73	4'115'061
Verkäufe	-31'326	Namenaktien	85.00	-2'662'710
Verkaufsgewinne (fifo)				18'681
Bestand 31.12.2016	**18'225**	**Namenaktien**	**82.56**	**1'504'590**

5.15 Erträge aus Immobilienhandel	IN CHF	2016	2015
Verkaufserträge Projekte bonainvest		40'797'111	30'810'298
Verkaufserträge Projekte Totalunternehmung		1'888'254	4'594'421
Verkaufserträge Projekt Andlauerhof		2'270'000	0
Total Erträge aus Immobilienhandel		**44'955'365**	**35'404'718**

5.16 Personalaufwand		
Löhne	4'281'250	4'568'740
Sozialleistungen	869'025	891'176
Übriger Personalaufwand	336'670	378'640
Total Personalaufwand	**5'486'945**	**5'838'556**

5.17 Verwaltungsaufwand		
Raumaufwand	442'669	441'426
Unterhalt u. Reparaturen	31'310	16'912
Fahrzeugaufwand	40'376	31'604
Sachversicherungen, Gebühren, Abgaben	119'620	102'328
Verwaltungs- und Informatikaufwand	710'850	525'397
Beiträge, Spenden	57'878	44'166
Buchführungs- u. Beratungsaufwand	415'697	332'155
Total Verwaltungsaufwand	**1'818'400**	**1'493'988**

5.18 Liegenschaftsaufwand	IN CHF	2016	2015
Unterhalt, Reparaturen, Betriebskosten Renditeliegenschaften		713'870	459'357
Versicherungen u. Verwaltungskosten		505'810	366'372
Übriger Aufwand		78'653	90'389
Total Liegenschaftsaufwand		**1'298'333**	**916'118**

5.19 Andere betriebliche Aufwendungen		
Werbung, Ausstellungen, Repräsentation	286'897	269'099
Übriger Aufwand	154'295	220'083
Total andere betriebliche Aufwendungen	**441'192**	**489'182**

5.20 Finanzergebnis		
Finanzertrag		
Übriger Finanzertrag	57'282	63'076
Total Finanzertrag	**57'282**	**63'076**
Finanzaufwand		
Zinsen kurzfristige Finanzverbindlichkeiten Dritte	1'913	2'443
Hypothekarzinsen Dritte	1'216'473	924'310
Zinsen nahestehende Organisationen	0	61'296
Bankzinsen, -spesen	13'932	19'022
Total Finanzaufwand	**1'232'318**	**1'007'071**

5.21 Ergebnis von assoziierten Gesellschaften

Im Geschäftsjahr fanden keine Wertberichtigungen statt. Im Vorjahr wurde eine Wertberichtigung von TCHF 1'224 für Beteiligungswerte und offene Forderungen gegenüber der wasserstadtsolothurn AG vorgenommen.

5.22 Ausserordentlicher Erfolg	IN CHF	2016	2015
Ausserordentlicher Aufwand			
Wertberichtigung Beteiligungen u. Darlehen		38'875	176'158
Total ausserordentlicher Aufwand		**38'875**	**176'158**
Ausserordentlicher Ertrag			
Forderungsverzichte, Reuegelder u. Rückvergütungen		6'000	168'723
Überschussbeteiligungen, Liquidationsüberschuss Genossenschaft		52'931	0
Rückzahlung abgeschriebene Forderungen und Genossenschaftsanteile		0	18'619
Total ausserordentlicher Ertrag		**58'931**	**187'342**

5.23 Steuern	IN CHF	2016	2015
Laufende Ertragssteuern		30'722	-492'086
Latenter Steuerertrag		244'008	1'565'393
Latenter Steueraufwand		-1'761'766	-986'543
Total Steuern		**-1'487'037**	**86'764**

6. Weitere Angaben

6.1 Eventualverbindlichkeiten und Eventualforderungen

Es bestehen keine Eventualverbindlichkeiten und Eventualforderungen.

6.2 Weitere nicht zu bilanzierende Verpflichtungen	IN CHF	31.12.2016	31.12.2015
Verpflichtungen aus nicht bilanzierten Leasingverbindlichkeiten		90'155	2'448
Total weitere nicht zu bilanzierende Verpflichtungen		**90'155**	**2'448**
Fälligkeitsstruktur zukünftiger Leasingzahlungen	Jahr 2016	0	2'448
	Jahr 2017	48'358	0
	Jahr 2018	18'326	0
	Jahr 2019	16'345	0
	Jahr 2020	7'126	0

6.3 Verpfändete Aktiven

Zur Sicherstellung eigener langfristiger Finanzverbindlichkeiten sind folgende Aktiven verpfändet.

Sachanlagen im Bau	57'195'365	80'708'300
Immobilien zum Verkauf	49'312'085	30'912'265
Grundstücke	1'900'000	1'900'000
Renditeliegenschaften	137'437'300	104'347'300
Total verpfändete Aktiven	**245'844'750**	**217'867'865**

6.4 Beteiligungen Organe und Mitarbeitende		
Verwaltungsrat	116'375	160'575
Geschäftsleitung	500	500
Mitarbeitende	3'000	3'000
Total Anzahl Aktien Organe und Mitarbeitende	**119'875**	**164'075**
Beteiligungsquote	4.08%	6.48%

6.5 Aussergewöhnlich schwebende Geschäfte und Risiken

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

6.6 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Die vorliegende konsolidierte Jahresrechnung wurde am 15.3.2017 durch den Verwaltungsrat verabschiedet. Es gibt keine Ereignisse nach dem Bilanzstichtag, die noch hätten berücksichtigt werden müssen.

Mauritiuspark Bonstetten

bonacasa Smart Living
in aussergewöhnlicher Architektur.

Bericht der Revisionsstelle

an die Generalversammlung der bonainvest Holding AG

Solothurn

Bericht der Revisionsstelle zur Konzernrechnung

Als Revisionsstelle haben wir die beiliegende Konzernrechnung der bonainvest Holding AG bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung, Eigenkapitalnachweis und Anhang (Seiten 36 bis 56) für das am 31. Dezember 2016 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Verwaltungsrates

Der Verwaltungsrat ist für die Aufstellung der Konzernrechnung in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER und den gesetzlichen Vorschriften verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems mit Bezug auf die Aufstellung einer Konzernrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist der Verwaltungsrat für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

Verantwortung der Revisionsstelle

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Konzernrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Konzernrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Konzernrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Konzernrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Konzernrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Konzernrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung vermittelt die Konzernrechnung für das am 31. Dezember 2016 abgeschlossene Geschäftsjahr ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER und entspricht dem schweizerischen Gesetz.

PricewaterhouseCoopers AG, Bahnhofplatz 10, Postfach, 3001 Bern
Telefon: +41 58 792 75 00, Telefax: +41 58 792 75 10, www.pwc.ch

PricewaterhouseCoopers AG ist Mitglied eines globalen Netzwerks von rechtlich selbständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften.

Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung gemäss Revisionsaufsichtsgesetz (RAG) und die Unabhängigkeit (Art. 728 OR) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbaren Sachverhalte vorliegen.

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und dem Schweizer Prüfungsstandard 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrates ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Konzernrechnung existiert.

Wir empfehlen, die vorliegende Konzernrechnung zu genehmigen.

PricewaterhouseCoopers AG

Oliver Kuntze

Revisionsexperte
Leitender Revisor

Marc Zurflüh

Revisionsexperte

Bern, 27. März 2017

Aktienwert bonainvest Holding AG

Nach Bewertung gemäss DCF-Methode auch der Dienstleistungsfirmen

Per 15.9.2015 wurde von der Ernst & Young AG, Zürich, eine Unternehmensbewertung rückwirkend per 30.6.2015 nach DCF erstellt.

Aktienwert gemäss Bewertung Ernst & Young AG **IN CHF**	**Anzahl Aktien**	**Nominalwert**	**Aktienwert gemäss Bewertung**	**Gegenwert Eigenkapital inkl. eigene Aktien**
Valorennummer 1107545 / ISIN CH0011075451	**2'407'208**	**10.00**	**85.00**	**204'612'680**

Marktkapitalisierung	**Anzahl Aktien**	**Nominalwert**	**Aktienwert**	**Gegenwert Kapital**	**Eigenkapital-quote**
Aktienwert per 31.12.2016	2'938'281	10.00	85.00	249'753'885	64.18% [1]
Aktienwert per 31.12.2015	2'532'556	10.00	85.00	215'267'260	59.49% [1]
Aktienwert per 31.12.2014	2'252'208	10.00	84.00	189'185'472	61.24% [1]
Aktienwert per 31.12.2013	1'821'580	10.00	83.10	151'373'290	61.65% [1]
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] Inklusive Bestand an eigenen Aktien.

Steuerwert Aktie bonainvest Holding AG (nominal CHF 10.00)

IN CHF	**Brutto**	**Netto**
Steuerwert 2015	76.80	53.76
Steuerwert 2014	77.60	54.32
Steuerwert 2013	77.39	54.17
Steuerwert 2012	74.45	52.12
Steuerwert 2011	64.00	44.80
Steuerwert 2010	54.00	37.80

Aktuellere Steuerwerte sind leider noch nicht verfügbar.

Aktienhandel

Ein Handel mit eigenen Aktien findet über die Geschäftsleitung statt.

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.

Jahresrechnung 2016

Nach Obligationenrecht

Bilanz per 31.12.2016

IN CHF	Anhang	31.12.2016	31.12.2015
Aktiven			
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel		2'859'640.67	6'387'784.66
Übrige kurzfristige Forderungen		14'100.10	68'372.91
Total Umlaufvermögen		**2'873'740.77**	**6'456'157.57**
Anlagevermögen			
Finanzanlagen	2.1	211'719'662.71	173'565'022.81
Beteiligungen	2.2	15'005'246.76	15'005'246.76
Total Anlagevermögen		**226'724'909.47**	**188'570'269.57**
Total Aktiven		**229'598'650.24**	**195'026'427.14**
Passiven			
Kurzfristiges Fremdkapital			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		29'281.20	24'023.40
Passive Rechnungsabgrenzungen	2.3	580'680.00	858'000.00
Total kurzfristiges Fremdkapital		**609'961.20**	**882'023.40**
Eigenkapital			
Aktienkapital		29'382'810.00	25'325'560.00
Gesetzliche Kapitalreserven			
Reserve aus Kapitaleinlagen		189'939'440.71	160'135'833.97
Agio		3'185'728.40	3'185'728.40
Gesetzliche Gewinnreserven		349'400.00	349'400.00
Freiwillige Gewinnreserven			
Ergebnisvortrag		5'181'438.52	5'788'596.16
Jahresergebnis		2'454'461.26	-607'157.64
Eigene Aktien	6.	-1'504'589.85	-33'557.15
Total Eigenkapital		**228'988'689.04**	**194'144'403.74**
Total Passiven		**229'598'650.24**	**195'026'427.14**

Erfolgsrechnung per 31.12.2016

IN CHF	Anhang	2016	2015
Betriebsertrag			
Ertrag aus Beteiligungen		453'000.00	195'000.00
Übrige betriebliche Erträge		11'090.30	10'716.45
Total Betriebsertrag		**464'090.30**	**205'716.45**
Betriebsaufwand			
Verwaltungsaufwand	2.4	-1'657'256.08	-951'998.64
Total Betriebsaufwand		**-1'657'256.08**	**-951'998.64**
Betriebliches Ergebnis		**-1'193'165.78**	**-746'282.19**
Finanzertrag		3'415'204.30	3'575'948.52
Finanzaufwand		-9'847.76	-3'074'556.37
Finanzergebnis	2.5	**3'405'356.54**	**501'392.15**
Jahresergebnis vor Steuern		**2'212'190.76**	**-244'890.04**
Steuern	2.6	242'270.50	-362'267.60
Jahresergebnis		**2'454'461.26**	**-607'157.64**

Anhang zur Jahresrechnung 2016

1. Rechnungslegung
Die bonainvest Holding AG wendet die Richtlinien des neuen Rechnungslegungsrechts gemäss Art. 957ff. OR an.

Auf die zusätzlichen Angaben im Anhang zur Jahresrechnung, die Geldflussrechnung und den Lagebericht wird gem. Art. 961d verzichtet, da von der bonainvest Holding AG eine Konzernrechnung nach einem anerkannten Rechnungslegungsstandard erstellt wird.

1.1 Angewandte Rechnungslegungsgrundsätze

1.1.1 Bewertungsgrundlagen
Die Bewertungsgrundsätze orientieren sich an den historischen Anschaffungs- und Herstellungskosten. Die Bewertung erfolgt innerhalb der einzelnen Bilanzpositionen einheitlich. Dabei gilt der Grundsatz der Einzelbewertung von Aktiven und Passiven.

1.1.2 Bewertungsgrundsätze für die Einzelpositionen

Flüssige Mittel
Die flüssigen Mittel umfassen Bankguthaben mit einer Restlaufzeit von höchstens 90 Tagen. Die Bewertung erfolgt zum Nominalwert.

Forderungen
Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie die sonstigen kurzfristigen Forderungen enthalten Guthaben, die innerhalb eines Jahres fällig werden. Die Bilanzierung erfolgt zum Nominalwert abzüglich der betriebswirtschaftlich notwendigen Wertberichtigungen.

Finanzanlagen
Die Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten abzüglich notwendiger Wertberichtigungen bilanziert.

Beteiligungen
Beteiligungen werden einzeln bewertet, sofern sie wesentlich sind und nicht aufgrund ihrer Gleichartigkeit für die Bewertung üblicherweise als Gruppe zusammengefasst werden.

Verbindlichkeiten
Die Verbindlichkeiten sind in der Bilanz zum Nominalwert bewertet.

Rückstellungen
Eine Rückstellung ist eine auf einem Ereignis in der Vergangenheit begründete zukünftige und wahrscheinliche Verpflichtung, deren Höhe und/oder Fälligkeit ungewiss, aber schätzbar ist. Ist der Mittelabfluss nicht wahrscheinlich oder nicht bestimmbar, erfolgt ein Ausweis unter den Eventualverbindlichkeiten im Anhang.

Wertbeeinträchtigungen
Die Werthaltigkeit der Vermögenswerte, welche zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bilanziert sind, wird an jedem Bilanzstichtag einer Beurteilung unterzogen. Liegen Hinweise auf eine nachhaltige Wertminderung vor, wird eine Berechnung des realisierbaren Wertes durchgeführt (Impairment-Test). Übersteigt der Buchwert den realisierbaren Wert, wird eine erfolgswirksame Anpassung vorgenommen. Wenn sich die bei der Ermittlung des realisierbaren Wertes berücksichtigten Faktoren massgeblich verbessert haben, wird eine in früheren Berichtsperioden erfasste Wertbeeinträchtigung teilweise oder ganz aufgehoben (Zuschreibung).

Steuern
Die notwendigen steuerlichen Rückstellungen vom laufenden Ergebnis sind in den passiven Rechnungsabgrenzungen enthalten. Die Steuern werden zu den aktuell gültigen Steuersätzen zurückgestellt.

2. Erläuterungen zur Bilanz und Erfolgsrechnung	IN CHF	31.12.2016	31.12.2015
2.1 Finanzanlagen			
Darlehen Bracher und Partner AG		2'878'425.21	4'220'732.44
Darlehen Bracher und Partner Totalunternehmung AG		72'119'369.59	73'280'139.45
Darlehen bonacasa ag		391'056.67	566'859.46
Darlehen bonacasa ag (Rangrücktritt)		300'000.00	300'000.00
Darlehen bonainvest AG		131'030'811.24	92'197'291.46
Darlehen bonainvest AG (Rangrücktritt)		5'000'000.00	3'000'000.00
Total Finanzanlagen		**211'719'662.71**	**173'565'022.81**
2.2 Beteiligungen			
Bracher und Partner AG		1'200'000.00	1'200'000.00
Bracher und Partner Totalunternehmung AG		419'755.00	419'755.00
bonacasa ag		847'000.00	847'000.00
bonainvest AG		12'538'491.76	12'538'491.76
Total Beteiligungen		**15'005'246.76**	**15'005'246.76**
2.3 Passive Rechnungsabgrenzungen			
Vorsteuerkürzung		680.00	0.00
Revision		12'000.00	12'000.00
Steuern		568'000.00	846'000.00
Total Passive Rechnungsabgrenzungen		**580'680.00**	**858'000.00**
2.4 Verwaltungsaufwand		**2016**	**2015**
Dienstleistungsaufwand Dritter		1'052'334.48	500'103.65
Haftpflichtversicherung		9'712.50	9'712.50
Gebühren, Abgaben		372'459.00	260'410.80
Revision, Verwaltungsrat, Generalversammlung		144'472.90	149'476.69
Geschäftsbericht, Drucksachen		29'670.90	21'993.95
Übriger Verwaltungsaufwand		48'606.30	10'301.05
Total Verwaltungsaufwand		**1'657'256.08**	**951'998.64**
2.5 Finanzergebnis			
Zinserträge		3'396'523.00	3'575'948.52
Kursgewinne		18'681.30	61'714.15
Einzelbewertung Beteiligung bonacasa ag		0.00	-3'123'436.60
Zinsaufwand		-9'847.76	-12'833.92
Total Finanzergebnis		**3'405'356.54**	**501'392.15**
2.6 Steuern			
Ordentlicher Steueraufwand (ohne Holding-Privileg)		-596'576.10	-362'267.60
Auflösung überhöhte Steuerrückstellungen 2013 – 2015		838'846.60	0.00
Total Steuern		**242'270.50**	**-362'267.60**

3. Firma, Rechtsform, Sitz

bonainvest Holding AG, Weissensteinstrasse 15, 4500 Solothurn, CHE-101.905.105

4. Erklärung zu Anzahl Vollzeitstellen

Die bonainvest Holding AG beschäftigt kein Personal.

5. Wesentliche Beteiligungen	IN CHF	31.12.2016	31.12.2015
5.1 Direkte Beteiligungen			
Bracher und Partner AG, Solothurn			
Nominalkapital (1'200 Namenaktien à nom. CHF 1'000)		1'200'000.00	1'200'000.00
Kapital- und Stimmenanteil		100%	100%
Bracher und Partner Totalunternehmung AG, Solothurn			
Nominalkapital (300 Namenaktien à nom. CHF 1'000)		300'000.00	300'000.00
Kapital- und Stimmenanteil		100%	100%
bonacasa ag, Solothurn			
Nominalkapital (20'000 Namenaktien à nom. CHF 100)		2'000'000.00	500'000.00
Kapital- und Stimmenanteil		100%	100%
bonainvest AG, Solothurn			
Nominalkapital (164'250 Namenaktien à nom. CHF 10)		1'642'500.00	1'642'500.00
Kapital- und Stimmenanteil		100%	100%
5.2 Indirekte Beteiligungen			
Andlauerhof AG, Feldbrunnen			
Nominalkapital (1'000 Namenaktien à nom. CHF 1'000)		1'000'000.00	1'000'000.00
Kapital- und Stimmenanteil via bonainvest AG		100%	80%
wasserstadtsolothurn AG, Solothurn			
Nominalkapital (100 Namenaktien à nom. CHF 10'000)		1'000'000.00	1'000'000.00
Kapital- und Stimmenanteil via Bracher und Partner AG sowie bonainvest AG		45%	45%

6. Eigene Aktien	IN CHF	Anzahl	Durchschnittskurs	Buchwert
Namenaktien à nom. CHF 10.00				
Bestand 1.1.2015		**25'469**	**83.90**	**2'136'896.00**
Käufe		27'636	82.69	2'285'104.00
Verkäufe		-52'698	84.45	-4'450'157.00
Verkaufsgewinne (fifo)				61'714.15
Bestand 31.12.2015		**407**	**82.45**	**33'557.15**
Käufe		49'144	83.73	4'115'061.40
Verkäufe		-31'326	85.00	-2'662'710.00
Verkaufsgewinne (fifo)				18'681.30
Bestand 31.12.2016		**18'225**	**82.56**	**1'504'589.85**

7. Eventualverbindlichkeiten

Die bonainvest Holding AG bildet zusammen mit den Tochtergesellschaften eine Mehrwertsteuer-Gruppe und haftet demzufolge solidarisch für entsprechende Steuerschulden.

8. Beteiligungen Organe und Mitarbeitende	31.12.2016 Anzahl Aktien	31.12.2015 Anzahl Aktien
Verwaltungsrat	116'375	160'575
Geschäftsleitung	500	500
Mitarbeitende	3'000	3'000
Total Beteiligungen Organe und Mitarbeitende	**119'875**	**164'075**
Beteiligungsquote	4.08%	6.48%

9. Reserve aus Kapitaleinlagen

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 in Frage kommenden Beträge der Kapitaleinlagereserve und der Offenlegung in der Jahresrechnung unterschiedlich interpretiert. Von den per 31.12.2015 ausgewiesenen Kapitaleinlagereserven von CHF 160'135'833.97 hat die Eidg. Steuerverwaltung zwischenzeitlich bestätigt, dass von der Gesellschaft CHF 158'220'661.12 ohne Verrechnungssteuerabzug an ihre Aktionäre ausgeschüttet werden können. Die Entscheidung über den restlichen Betrag bleibt pendent.

Weitere Angaben sind gemäss Art. 959c Abs. 2 nicht erforderlich.

Antrag/Beschluss über die Verwendung des Bilanzgewinns und Ausschüttung von Reserven aus Kapitaleinlagen

Der Verwaltungsrat schlägt vor, den Bilanzgewinn wie folgt zu verwenden: IN CHF	Antrag des Verwaltungsrats 2016	Beschluss der General-versammlung 2015
Vortrag 1.1.	5'181'438.52	5'788'596.16
Jahresergebnis	2'454'461.26	-607'157.64
Bilanzgewinn 31.12.	**7'635'899.78**	**5'181'438.52**
Zuweisung gesetzliche Gewinnreserven	-122'700.00	0.00
Vortrag auf neue Rechnung	**7'513'199.78**	**5'181'438.52**

Antrag zur Ausschüttung von Reserven aus Kapitaleinlagen

Der Verwaltungsrat schlägt vor, nach Umbuchung in die freien Reserven, folgende Ausschüttung aus den Reserven aus Kapitaleinlagen vorzunehmen:

Reserve aus Kapitaleinlagen vor Ausschüttung	**189'939'440.71**	**160'135'833.97**
Ausschüttung von CHF 1.40 pro Namenaktie mit einem Nennwert von CHF 10		
(2'802'441 dividendenberechtigte Namenaktien per 31.12.16, nach Abzug der eigenen Aktien)	-3'923'417.40	-625'768.26
Reserve aus Kapitaleinlagen nach Ausschüttung	**186'016'023.31**	**159'510'065.71**

Bericht der Revisionsstelle

an die Generalversammlung der bonainvest Holding AG

Solothurn

Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung

Als Revisionsstelle haben wir die beiliegende Jahresrechnung der bonainvest Holding AG bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang (Seiten 62 bis 67) für das am 31. Dezember 2016 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Verwaltungsrates

Der Verwaltungsrat ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems mit Bezug auf die Aufstellung einer Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist der Verwaltungsrat für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

Verantwortung der Revisionsstelle

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2016 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

PricewaterhouseCoopers AG, Bahnhofplatz 10, Postfach, 3001 Bern
Telefon: +41 58 792 75 00, Telefax: +41 58 792 75 10, www.pwc.ch

PricewaterhouseCoopers AG ist Mitglied eines globalen Netzwerks von rechtlich selbständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften.

Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung gemäss Revisionsaufsichtsgesetz (RAG) und die Unabhängigkeit (Art. 728 OR) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbaren Sachverhalte vorliegen.

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und dem Schweizer Prüfungsstandard 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrates ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

Ferner bestätigen wir, dass der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

PricewaterhouseCoopers AG

Oliver Kuntze

Revisionsexperte
Leitender Revisor

Marc Zurflüh

Revisionsexperte

Bern, 27. März 2017

Sunnehof Rohrbach

bonacasa Smart Living
entsteht.

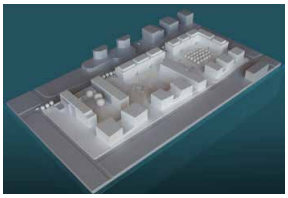
Aarau/AG
Aarenau Süd

Bettlach/SO
Grossmatt

Bonstetten/ZH
Mauritiuspark

Breitenbach/SO
Wydengarten

Burgdorf/BE
Steinhof



Ecublens/VD
En Parcs

Egerkingen/SO
Sunnepark

Hausen/AG
Holzgasse Süd

Langnau am Albis/ZH
Wolfgrabenstrasse

Luterbach/SO
Lochzelgli

Malters/LU
Zwiebacki

Münchenbuchsee/BE
Strahmmatte

Oensingen/SO
Roggenpark

Port/BE
Bellevuepark

Rohrbach/BE
Sunnehof

Solothurn/SO
Hans-Huber-Strasse

Solothurn/SO
Küngoltstrasse

Solothurn/SO
Weissensteinstrasse

Subingen/SO
Birkengarten

Täuffelen/BE
Tulpenweg

Unterägeri/ZG
Am Baumgärtli

Utzenstorf/BE
Dorfmatte

Zuchwil/SO
Hofstatt

Projekte, Portfolio und Analyse

Projektübersicht [1)]

Projekt	Fertigstellung	Nutzfläche (HNF m²)	1½ Zimmer	2½ Zimmer	3½ Zimmer	4½ Zimmer	5½ Zimmer
Aarberg, Brückfeld Kappelenstrasse 13/13a, 3270 Aarberg/BE	2015	1'650 m²	-	-	2	8	2
Basel, Andlauerhof Petersgasse 36/38, 4051 Basel/BS	2014	2'940 m²	-	4	6	2	4
Bätterkinden, Kronenrain Kronenrain 1/3/5, 3315 Bätterkinden/BE	2014	1'936 m²	-	4	18	2	-
Burgdorf, Steinhof (in Entwicklung) 3400 Burgdorf/BE	*	*	*	*	*	*	*
Ecublens, En Parcs (in Entwicklung) Route de Crochy 11, 1024 Ecublens/VD	*	*	*	*	*	*	*
Feldbrunnen, Untere Matte West (Haus N) Sandmattstrasse / Weissensteinweg, 4532 Feldbrunnen/SO	2014	1'371 m²	-	-	3	6	1
Hausen, Holzgasse Süd Spittelgässli 1, Holzgasse 5/7/9, 5212 Hausen/AG	2017	2'420 m²	-	5	8	11	2
Horgen, Seeblick Spätzstrasse 1/3, 8810 Horgen/ZH	2016	1'420 m²	-	8	9	1	-
Kilchberg, Lakeside (in Entwicklung) 8802 Kilchberg/ZH	*	*	*	*	*	*	*
Kilchberg, Seesicht Weinbergstrasse, 8802 Kilchberg/ZH	2014	1'261 m²	-	-	10	3	-
Langnau am Albis, Wolfgrabenstrasse Wolfgrabenstrasse 4a/4b, 8135 Langnau am Albis/ZH	2019	1'898 m²	-	12	8	1	-
Luterbach, Lochzelgli (Häuser D, E und F) Lochzelgli 36/37/41, 4542 Luterbach/SO	2016	1'703 m²	-	4	8	7	-
Münchenbuchsee, Strahmmatte (in Entwicklung) 3053 Münchenbuchsee/BE	*	*	*	*	*	*	*
Port, Bellevuepark 2562 Port/BE	2018	8'401 m²	1	10	34	33	8
Rohrbach, Sunnehof Allmendstrasse 18/20, 4938 Rohrbach/BE	2017	2'265 m²	-	23	5	-	-
Täuffelen, Tulpenweg Tulpenweg 1/3, 2575 Täuffelen/BE	2019	1'707 m²	2	4	9	5	*
Unterägeri, Am Baumgärtli (in Entwicklung) 6314 Unterägeri/ZG	*	*	*	*	*	*	*
Utzenstorf, Dorfmatte Hauptstrasse 2/4/6/6A, Poststrasse 1/1A/1B, 3427 Utzenstorf/BE	2017	5'018 m²	1	20	24	7	1
Total							

[1)] Die Tabelle spiegelt den Stand der Projektentwicklung per 31.12.2016 wider. * Noch keine Angaben

Einfamilienhäuser	Gewerbeeinheiten	Einstellhallenplätze	Total Wohnungen/Häuser/Gewerbe	Davon Abverkauf	Davon Miete	Anlagekosten initial (CHF)	Portfolioliegenschaften (CHF)	Geplante Mietzinsen p.a. nach Fertigstellung (CHF)
-	-	-	12	12	-	9'470'000	-	-
2	-	18	18	18	-	31'000'000	-	-
-	-	19	24	24	-	11'900'000	-	-
-	*	*	*	-	*	*	*	*
*	*	*	*	*	*	*	*	*
-	2	15	12	12	-	8'250'000	*	-
-	1	29	27	14	13	16'700'000	6'820'000	337'500
-	-	18	18	18	-	21'740'000	-	-
*	*	*	*	*	*	*	*	*
-	-	13	13	13	-	19'500'000	-	-
-	1	28	22	-	22	*	*	670'700
-	-	26	19	7	12	10'060'000	6'350'000	283'560
*	*	*	*	*	*	*	*	*
*	-	141	86	40	46	60'400'000	26'439'000	1'190'000
-	Pflegezimmer 20	29	48	12	36	19'400'000	14'242'000	615'740
-	-	23	20	-	20	*	*	422'400
*	*	*	*	*	*	51'488'000	51'488'000	2'720'000
-	2	80	55	22	33	28'721'000	15'690'000	763'140
			374	**192**	**182**	**288'629'000**	**121'029'000**	**7'003'040**

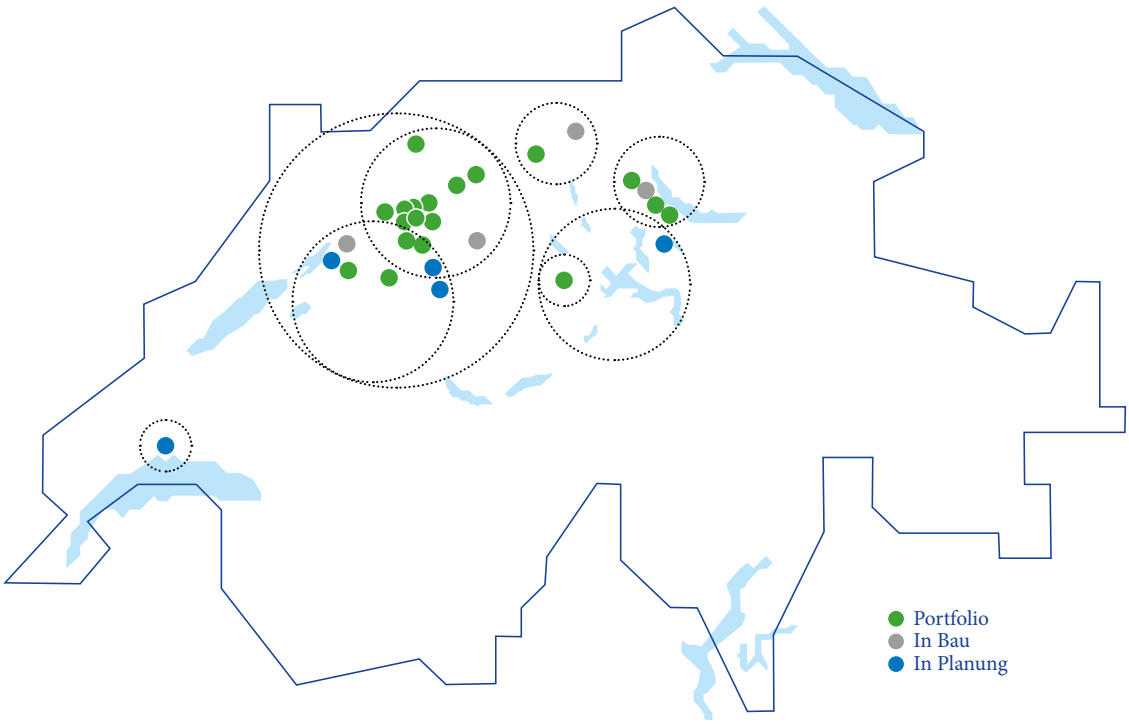
Portfolio

Projekt	Baujahr	Sanierungen	Nutzfläche (HNF m²)	Anzahl Liegenschaften	1 Zimmer	2½ Zimmer
Aarau, Aarenau Süd Aarenaustrasse 2 – 16, 5000 Aarau/AG	2014	-	3'478 m²	1	-	3
Bettlach, Grossmatt Dorfstrasse, 2544 Bettlach/SO	2011	-	826 m²	1	-	3
Bonstetten, Mauritiuspark Stallikerstrasse 4 – 10, 8906 Bonstetten/ZH	2016	-	2'018 m²	2	-	6
Breitenbach, Wydengarten Brislachstrasse 2/4a/4b, 4226 Breitenbach/SO	2016	-	2'798 m²	1	-	12
Ecublens, En Parcs Route de Crochy 11, 1024 Ecublens/VD (in Entwicklung)	*	*	*	*	*	*
Egerkingen, Sunnepark Einschlagstrasse 54/56/58/58A, 4622 Egerkingen/SO	2014	-	6'718 m²	3	-	13
Malters, Zwiebacki Hellbühlstrasse/Industriestrasse, 6102 Malters/LU	2016	-	4'912 m²	1	-	14
Oensingen, Roggenpark Hauptstrasse/Sternenweg, 4702 Oensingen/SO	2014	-	4'658 m²	3	-	10
Solothurn Hans-Huber-Strasse 38, 4500 Solothurn/SO	1992	-	159 m²	1	-	-
Solothurn Küngoltstrasse 28, 4500 Solothurn/SO	1977	1991	435 m²	1	3	3
Solothurn Weissensteinstrasse 15/15a, 4503 Solothurn/SO	1957	1988/2007	1'475 m²	1	-	-
Subingen, Birkengarten Birkenweg 2, 4553 Subingen/SO	2011	-	1'608 m²	1	-	6
Unterägeri, Am Baumgärtli 6314 Unterägeri/ZG (in Entwicklung)	*	*	*	*	*	*
Zuchwil, Hofstatt 4528 Zuchwil/SO	2014	-	3'032 m²	1	-	2
Total						

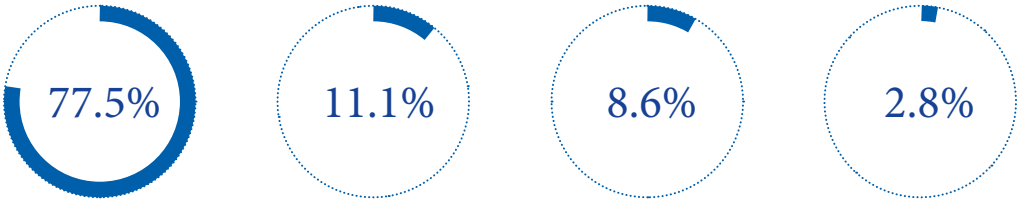
* Noch keine Angaben

3½ Zimmer	4½ Zimmer	5½ Zimmer	Total Wohnungen	Gewerbeeinheiten	Einstellhallenplätze	Diverses	Total Mietobjekte	Marktwert	Bruttorendite Vollvermietung	Bruttorendite 31.12.2016
13	15	-	31	2	37	-	70	19'710'000	5.03%	4.21%
8	-	-	11	-	9	-	20	3'983'000	5.63%	3.72%
11	5	-	22	2	32	5	61	12'010'000	5.87%	*
-	-	-	12	2	28	-	42	6'330'000	5.46%	*
*	*	*	*	*	*	*	*	12'219'300	*	*
16	13	-	42	2	47	4	95	18'940'000	5.54%	3.76%
12	3	-	29	3	39	4	75	14'110'000	5.13%	*
8	6	-	24	4	74	-	102	13'680'000	5.22%	3.72%
-	-	-	-	1	1	3	5	420'000	6.14%	6.14%
2	1	-	9	-	8	7	24	1'650'000	6.85%	6.15%
-	-	-	-	1	-	-	1	6'400'000	5.86%	5.86%
15	-	-	21	-	8	15	44	7'415'000	4.94%	4.45%
*	*	*	*	*	*	*	*	15'700'000	*	*
4	5	-	11	-	15	-	26	4'870'000	5.30%	3.93%
			212	**17**	**298**	**38**	**565**	**137'437'300**	**5.59%**	**4.66%**

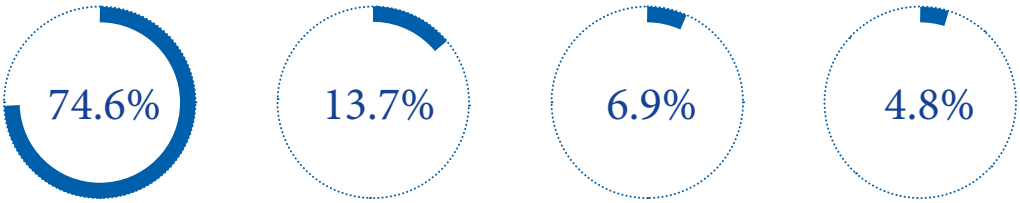
Projekt- und Portfolioanalyse



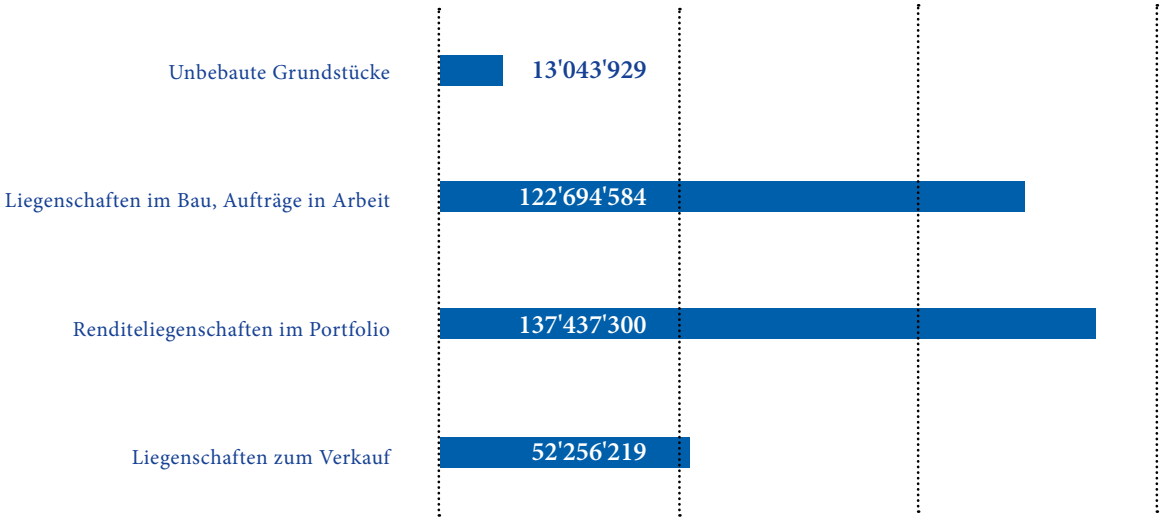
VERTEILUNG DER NUTZUNGSART DES PORTFOLIOS UND DER PROJEKTE IN BAU



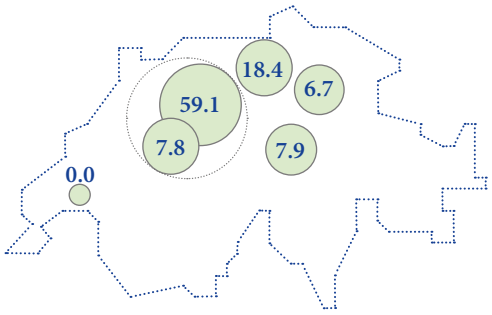
VERTEILUNG DER NUTZUNGSART DER PROJEKTE IN PLANUNG



WERTE VON BILANZPOSITIONEN *IN CHF*

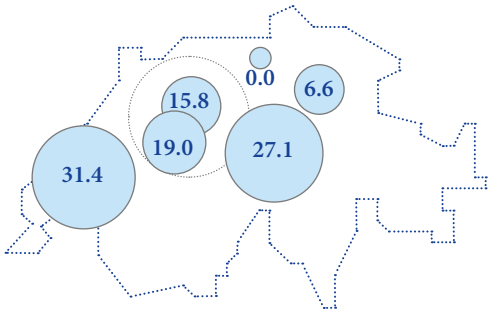


GEOGRAFISCHE VERTEILUNG DES PORTFOLIOS *IN %*



Genfersee	0.0%
Bern	7.8%
Mittelland	59.1%
Nordwestschweiz	18.4%
Zürich	6.7%
Zentralschweiz	7.9%

GEOGRAFISCHE VERTEILUNG DER PROJEKTE IN PLANUNG *IN %*



Genfersee	31.4%
Bern	19.0%
Mittelland	15.8%
Nordwestschweiz	0.0%
Zürich	6.6%
Zentralschweiz	27.1%

Projektausblick

Die Projektpipeline von bonainvest ist gut gefüllt. In den nächsten Jahren werden wir mit attraktiven bonacasa-Überbauungen weiter wachsen. Kurz vor Baubeginn und in Entwicklung sind die folgenden Projekthighlights:

Unterägeri, Am Baumgärtli

An erhöhter und ruhiger Lage in Unterägeri im Kanton Zug hat bonainvest 2015 die Grundstücke der Stiftung St. Anna erworben. Die Stiftung St. Anna hat sich entschlossen, selbst kein Gesundheitshaus mehr zu betreiben und das gesamte Projekt an bonainvest als professionelle Eigentümerin und Projektentwicklerin zu verkaufen. Die Stiftung St. Anna hat sich andererseits an der bonainvest beteiligt. Mit der Partnerfirma Casalife wird der Betrieb des pflegenden Familienhotels sichergestellt.

Mit Weitblick und Sicht auf den Ägerisee sind auf dem Areal St. Anna ein pflegendes Familienhotel, ein Restaurant und Dienstleistungsflächen sowie 13 Residenz-Wohnungen geplant. Neben den bestehenden drei Gebäuden mit 31 Mietwohnungen sollen des Weiteren drei Mehrfamilienhäuser mit 27 2½- bis 5½-Zimmer-Wohnungen entstehen. Diese werden, wie alle bonainvest-Bauten, nach dem generationenübergreifenden bonacasa-Konzept realisiert.

Voraussichtlicher Baubeginn: 2018.

Münchenbuchsee, Strahmmatte

Im Zentrum der stark wachsenden Gemeinde Münchenbuchsee, 15 Fahrminuten von Bern, ist das Projekt Strahmmatte geplant. Auf dem 15'000 m² grossen Areal sollen 2½-, 3½- und 4½-Zimmer-Wohnungen realisiert werden.

Die Testplanung mit der Gemeinde konnte Ende 2015 erfolgreich abgeschlossen werden. Der Studienauftrag wurde im Herbst 2016 abgeschlossen. Die Verdichtung wird statt 70 voraussichtlich 130 Wohnungen ermöglichen.

Die zentrale Lage in der 10'000-Einwohner-Gemeinde, gegenüber einem Einkaufszentrum und in unmittelbarer Nähe des öffentlichen Verkehrs, wird neben dem bonacasa-Konzept in der Vermarktung des Projekts ein grosser Vorteil sein. Die Planungsarbeiten sind im Gange.

Voraussichtlicher Baubeginn: 2019.

Langnau am Albis, Wolfgrabenstrasse

Die Gemeinde Langnau am Albis will ihren älteren Bewohnern hindernisfreie Mietwohnungen zur Verfügung stellen. Dazu entwickelte sie in Zusammenarbeit mit dem Architekturbüro Trombini Surber + Trombini aus Adliswil das vorliegende Projekt. Im September 2015 suchte die Gemeinde mit einer Ausschreibung für das Projekt «Wohnen im Alter Wolfgrabenstrasse» nach einem Investor und Gesamtleistungsanbieter, der die Wohnungen im Baurecht erstellt, finanziert und betreibt.

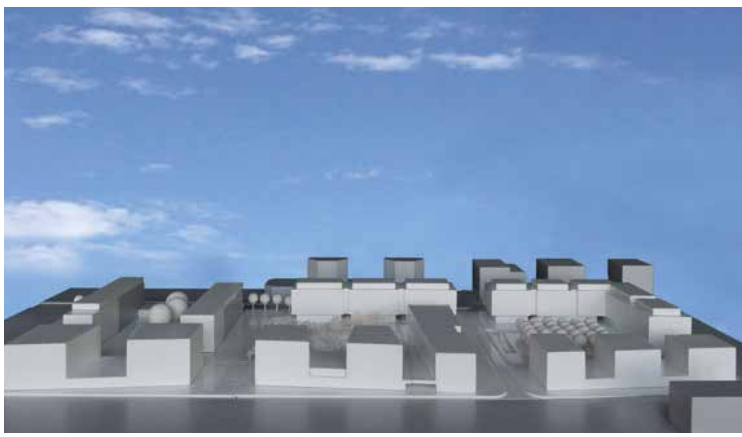
Mitte Dezember 2015 erhielt die bonainvest AG den Zuschlag. Das Grundstück liegt an ruhiger Lage am Rand des Dorfkerns, ist erschlossen und an den ÖV angebunden.

Das Projekt wurde baubewilligt und der Spatenstich erfolgte am 7.3.2017. Gebaut werden zwei Mehrfamilienhäuser mit 21 Wohnungen, eine Arztpraxis und eine gemeinsame Einstellhalle mit 28 Parkplätzen.

Ecublens, En Parcs

An zentraler Lage in Ecublens, einer der attraktivsten Gemeinden der Genferseeregion, ist an der Route de Crochy und Route du Bois ein Neubauprojekt mit Wohnungen und Dienstleistungsflächen geplant. Das Grundstück liegt unmittelbar neben dem Coop Einkaufszentrum und der Metro Lausanne. In der ersten Phase wurde mit der Gemeinde die Dichte überprüft. Statt 90 können ca.160 Wohnungen erstellt werden. Das Quartierplanverfahren wurde in Zusammenarbeit mit der Gemeinde begonnen. Die Projektentwicklung ist derzeit im Gang.

Voraussichtlicher Baubeginn: Frühjahr 2019.



Holzgasse Süd Hausen

Ansprechendes Wohnambiente
und gehobenes Wohngefühl
dank bonacasa.

Impressum

Herausgeber:
bonainvest Holding AG
Weissensteinstrasse 15
CH-4503 Solothurn

Text, Redaktion und Gestaltung:
bonainvest AG

Fotos, Visualisierungen:
bonainvest AG, ABB,
Tim X. Fischer, Raumdimension,
VisualPro, Samuel Wimmer

bonainvest Holding AG

bonainvest Holding AG
Weissensteinstrasse 15 | CH-4503 Solothurn
T +41 32 625 95 95 | F +41 32 625 95 90
www.bonainvest.ch | www.bonacasa.ch

bonacasa
smart living