

bonainvest



Geschäftsbericht 2017

Inhaltsverzeichnis

Highlights 2017	3
Kennzahlen	6
Brief an die Aktionäre	9
Wohnen im Wandel	12
Nachhaltige Architektur, vernetzte Haustechnologie Mit Konzepten von bonacasa	14
Individuelle Dienstleistungen, besser wohnen Mit Living Services von bonacasa	18
Projekte	
2017 fertiggestellte Projekte	22
Projekte im Bau	26
Projekte in Entwicklung	30
Immobilien	
Portfolio	32
Projektübersicht	34
Standorte	36
Portfolioentwicklung	37
Wohnen mit Zukunft für Dritte Mit Lösungen von bonacasa	40
Digital Smart Interview mit Hans Fischer, bonacasa AG	42
bonacasa hat mich beeindruckt Interview mit Stephan Hürlemann, Architekt und Designer	46
Zeitgemässes Wohnen und Natur im Einklang	50
Mission, Strategie und Leitbild	54
Geschäftsleitung im Smart Living Lab	56
Finanzbericht	
Bilanz	60
Erfolgsrechnung	61
Kalender	62

Highlights 2017

Bilanzsumme

CHF 384.0 Mio. +6,3%

seit 31.12.2016 erfreulich gewachsen

Mieteinnahmen

CHF 6.77 Mio. +29,1%

seit 31.12.2016 stark gewachsen

Hohe Eigenkapitalquote von

62,5%

CHF 238.9 Mio. Eigenkapital per 31.12.2017

CHF 256.5 Mio. Marktkapitalisierung per 31.12.2017

Portfoliowert

CHF 176.9 Mio. +28,8%

seit 31.12.2016 erheblich gewachsen

Jahresergebnis

CHF 6.76 Mio. +62,5%

seit 31.12.2016 erfreulich gewachsen

Rendite

Vorjahr: 1,79%

Erzielt wurde:

2,79%





Unterägeri, Am Baumgarten

- 27 neue Mietwohnungen in drei Mehrfamilienhaus-Neubauten
- Gesundheitshaus mit 43 Wohnungen, Arztpraxis und Restaurant

Architekturbüro: Röck Baggenstos Architekten, Baar

→ [am-baumgarten.ch](https://www.am-baumgarten.ch)

Kennzahlen

	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
	CHF	CHF	CHF
Bilanzsumme nach DCF-Bewertung der Liegenschaften und Firmen	384 068 157	361 442 796	328 514 469
Unbebaute Grundstücke	13 043 929	13 043 929	13 043 929
Renditeliegenschaften	176 987 111	137 437 300	104 847 300
Liegenschaften zum Verkauf	58 555 113	52 256 219	38 144 018
Liegenschaften im Bau, Aufträge in Arbeit	102 155 531	122 694 584	138 253 692
Erträge aus Vermietung von Liegenschaften	6 773 140	5 247 221	3 828 514
Liegenschaftsaufwand	1 428 006	1 298 333	916 118
Liegenschaftserfolg	5 345 134	3 948 888	2 912 396
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	10 172 143	6 802 159	2 778 458
Periodenergebnis vor Steuern (EBT)	8 545 845	5 647 177	621 193
Periodenergebnis	6 759 022	4 160 141	707 957
Eigenkapital (exkl. Bestand an eigenen Aktien)	238 969 433	231 445 778	195 455 991
Marktkapitalisierung	256 557 353	249 753 885	215 267 260
Eigenkapitalquote (inkl. Bestand an eigenen Aktien)	62,54%	64,18%	59,49%
Eigenkapitalrendite p.a. vor Steuern	3,53%	2,42%	0,32%
Eigenkapitalrendite p.a. (ROE)	2,79%	1,79%	0,36%
Kennzahlen pro Aktie	Anzahl Aktien	Anzahl Aktien	Anzahl Aktien
Ausgegebene Aktien	3 014 775	2 938 281	2 532 556
Stimmberechtigte Aktien	3 014 775	2 938 281	2 532 556
Dividendenberechtigte Aktien (exkl. Bestand an eigenen Aktien)	2 975 232	2 802 441	2 406 801
Gewinn p.a. pro dividendenberechtigte Aktie in CHF	2.27	1.48	0.29
Dividende (bzw. Dividendenantrag)/Rückzahlung Kapitaleinlage pro Aktie in CHF	1.70	1.40	0.26
Eigenkapital pro Aktie (bewertet zu Anschaffungswerten gemäss Swiss GAAP FER)	79.27	78.77	77.18
Eigenkapital pro Aktie nach DCF-Bewertung	85.10 ¹	85.00	85.00

1 Handelskurs ab 15.3.2017



Horgen, Seeblick

Nachhaltige Architektur, vernetzte Haustechnologie und individuelle Wohnservices wegweisend in Szene gesetzt.

Das Konzept der bonainvest Holding ist einmalig und erfolgreich. Als Marktführer in der Schweiz bieten wir Mietern und Wohnungseigentümern einzigartige Mehrwerte: nachhaltige Architektur, vernetzte Haustechnologie und individuelle Wohnservices.

Vernetztes Wohnen mit mehr Lebensqualität ist ein generationenübergreifendes Bedürfnis, das Jahr für Jahr zunimmt. Immer mehr zufriedene Kunden sowie ein erfreulicher Geschäftsverlauf haben unsere Strategie auch 2017 bestätigt und lassen uns in eine erfolgversprechende Zukunft blicken.

Brief an die Aktionäre

Sehr geehrte Damen und Herren

Die bonainvest Holding war im Geschäftsjahr 2017 wiederum erfolgreich unterwegs: Das Jahresergebnis legte gegenüber dem Vorjahr um 62,5% zu. Der erzielte Reingewinn beträgt CHF 6.76 Millionen. Angesichts des guten Geschäftsgangs, des soliden finanziellen Fundaments und der guten Perspektiven schlägt der Verwaltungsrat eine Erhöhung der Dividende aus Kapitaleinlagereserven von CHF 1.40 auf CHF 1.70 pro Namenaktie vor.

Unsere Unternehmensstrategie, die sich an den langfristigen Megatrends Individualisierung, Konnektivität, Silver Society und Ökologie ausrichtet, beginnt immer stärker zu greifen. Als schweizerischer Träger des Wandels im Immobilienmarkt haben wir eine einzigartige Positionierung erreicht, mit der wir uns in einem sich zunehmend sättigenden Markt vorteilhaft differenzieren. Die Wachstumsperspektiven für die bonainvest Holding sind ausgezeichnet.

Zukunft inklusive

Im neunten Jahr unserer Geschäftstätigkeit zeigt sich, dass unser bonacasa-Wohnkonzept die Wünsche von unterschiedlichen Zielgruppen zur vollen Zufriedenheit zu erfüllen vermag. Wohnen mit individuellen Services

in zeitgemässer und nachhaltiger Architektur kennt keine Altersgrenzen. Der viel reisende und oft abwesende Single schätzt unsere Wohnungsreinigungs-, Wäsche- und Abwesenheitsservices; die berufstätigen Eltern mit Kindern werden durch Verpflegungs- und haushaltsnahe Dienstleistungen entlastet, während das Notrufkonzept und die Concierge-Dienstleistungen den Senioren Sicherheit und Geborgenheit bieten. In jedem Lebensabschnitt über die passende Wohnung mit den richtigen Living Services zu verfügen, ist ein Wohnmodell, das in westlichen Industrienationen immer mehr nachgefragt wird.

Breit abgestützt

Nicht nur unsere Mieter und Wohnungseigentümer schätzen unser Angebot des Wohnens



Ivo Bracher

Präsident des Verwaltungsrats
bonainvest Holding AG

«Selbstbestimmtes Wohnen ist ein generationenübergreifendes Bedürfnis, das bonainvest Holding mit einer innovativen Strategie, zeitgemässer Architektur, individuellen Services und persönlicher Sicherheit wegweisend erfüllt.»

mit Mehrwerten, es sind auch die Gemeinden und Grundstückseigentümer, die unserer Strategie viel Wohlwollen entgegenbringen. So konnten wir 2017 weitere wichtige Projekte gewinnen: Je ein zweites Projekt in Langnau am Albis und in Münchenbuchsee sowie neue Projekte in Burgdorf und in Bern-Bümpliz. Aktuell entwickelt und baut die bonainvest Holding Projekte mit einem Volumen von über 470 Wohnungen und einem Marktwert von weit über CHF 200 Millionen, bei denen nachhaltige Architektur und smarte Wohnservices auf dem neusten Stand umgesetzt werden.

Ausserdem sind bauliche Elemente von bonacasa wie der Schlüsseltresor, aber auch die Logistikplattform mit der App für Endkunden sowie digitale und persönliche Services immer öfters auch integraler Bestandteil im Wohnungsbau und in Bestandsliegenschaften von Dritten. Bis Ende des Berichtsjahres konnten rund 6000 Wohnungen von Geschäftskunden vertraglich an bonacasa gebunden werden.

Smart Living Lab

Unser Erfolg spornt uns an: Um unsere Wohnungs- und Serviceangebote weiterzuentwickeln, bauen wir in Oensingen die schweizweit führende Plattform für Smart Living. Zusammen mit unseren Partnern aus Architektur, Bauwirtschaft, Haustechnologie und Digitalisierung entsteht mit dem Smart Living Lab ein Ort für unsere Geschäftskunden, Investoren und alle Interessierten, um die heutigen Möglichkeiten des vernetzten Wohnens zu erfahren und zu erleben.

Danke

Ich danke unseren Mitarbeitenden für ihren grossen persönlichen Einsatz und ihre Verbundenheit mit unserem Unternehmen. Ihnen, geschätzte Aktionäre, danke ich für Ihre Treue und Ihr Vertrauen. Wir blicken mit besten Aussichten in die Zukunft.

Ivo Bracher
Präsident des Verwaltungsrats
bonainvest Holding AG

«Intelligence is the ability to adapt to change.»

Stephen Hawking (1942–2018)

Wohnen im Wandel

Die Welt verändert sich und mit ihr das Wohnen. Die klassische Zweieltern-Familie, die lange Zeit das Anforderungsprofil im Wohnungsbau bestimmte, ist nur noch eine Lebensform unter vielen. Mittlerweile wird das Spektrum der Nachfrage ebenso von kinderlosen Paaren, alten Menschen, Alleinerziehenden, Singles und Wohngemeinschaften bestimmt. Eine zukunftstaugliche Strategie aber lediglich auf sozio-demografische Zielgruppen abzustützen, würde zu kurz greifen, denn individuelle Bedürfnisse, die weder an Alter noch an Zivilstand gebunden sind, gewinnen immer mehr an Bedeutung. Die langfristig ausgerichtete Strategie von bonainvest Holding orientiert sich deshalb an Megatrends. Megatrends verändern nicht nur einzelne Bereiche des sozialen Lebens oder der Wirtschaft: Sie formen ganze Gesellschaften um, sie sind die Tiefenströmungen des langfristigen Wandels.

Megatrend «Individualisierung»

Individualität bedeutet die Freiheit zur Wahl; selbstbestimmt zu entscheiden, wie man lebt und wohnt. Individualisierung ist der Prozess, den Freiheitsraum und die Möglichkeiten für den Einzelnen auszuweiten. Ein weiterer Indikator für einen zunehmenden Individualismus ist die Single-Gesellschaft. In den Städten leben bereits über 50% in Einpersonenhaushalten – Tendenz steigend.

Megatrend «Konnektivität»

Vernetzung ist das neue Grundprinzip des Lebens. Über das virtuelle Netzwerk Internet kann eine Person mit beinahe jedem Menschen, aber auch mit jedem Gerät auf der Welt in Kontakt treten. Man verlässt das Haus, die Lichter gehen automatisch aus, die Heizung fährt in den Eco-Modus. Intelligente Sensoren erkennen die Bewohner und

wachen über ihren Gesundheitszustand. Das Smartphone schlägt aufgrund eines erhöhten Verkehrsaufkommens ungefragt eine alternative Route zum Büro vor. Willkommen im Zeitalter des «Internet of Things».

Megatrend «Silver Society»

In der Schweiz hat sich die Zahl der über 65-Jährigen in den letzten 20 Jahren verdoppelt, und sie wird in den kommenden Jahren weiter anwachsen. Aber gibt es die «Alten» überhaupt noch? Neue Lebensstile prägen das Bild des Alterns, die Grenzen zwischen den Generationen verschwimmen. Es formt sich eine Multi-Aging-Kultur mit unterschiedlichen Bedürfnissen und individuellen Formen des Alterns. Die Dreiteilung des Lebens – Jugend, Berufstätigkeit, Ruhestand – verliert zunehmend ihre einmalige Bedeutung.

Megatrend «Ökologie»

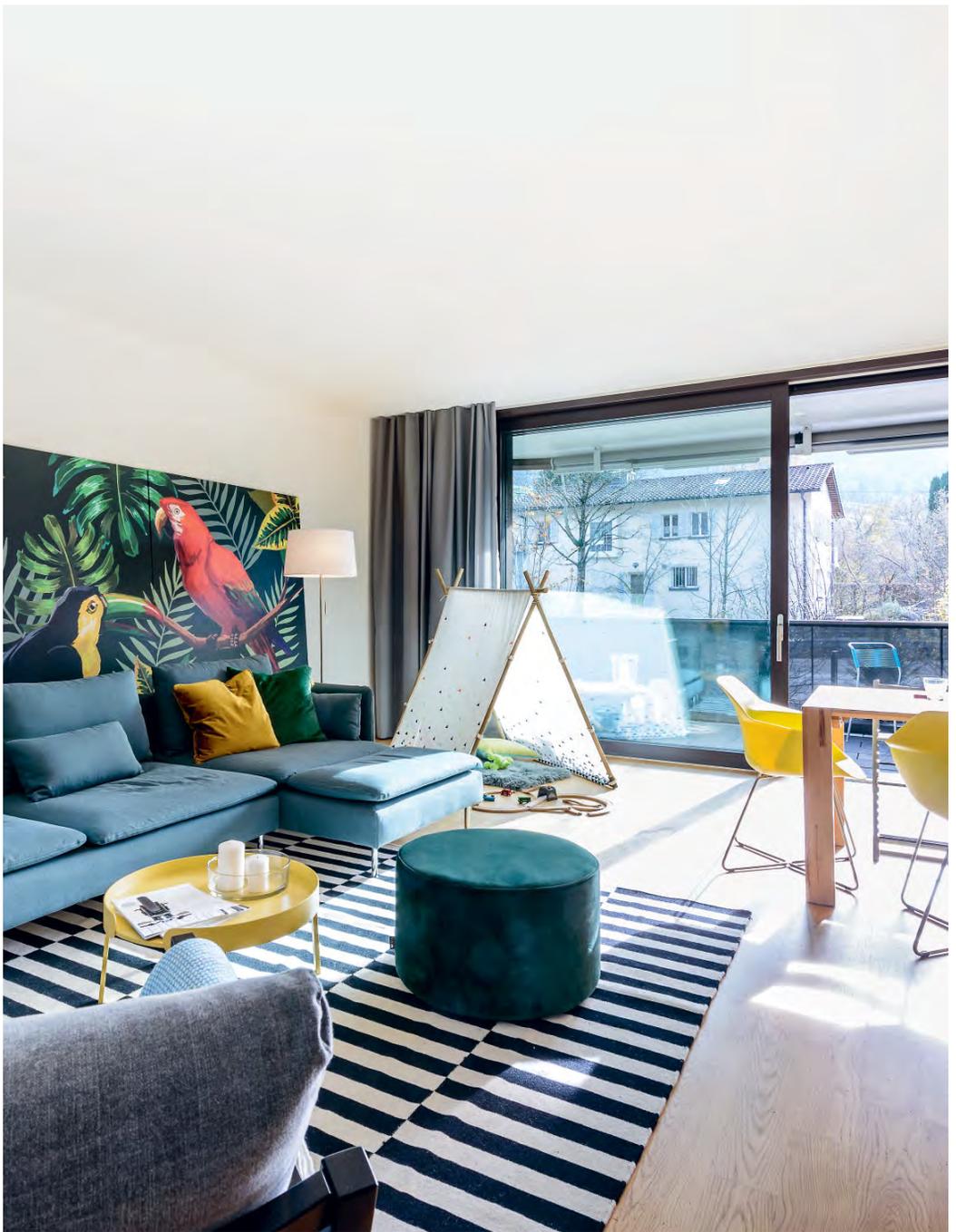
Innovative Ideen, die Ressourcen sparen, werden in Zukunft noch stärker in den Vordergrund rücken. Effizient ökologisch heisst künftig, Systemschwächen und übermässigen Verbrauch zu reduzieren und zugleich weniger Kosten zu produzieren. Ein attraktives Argument für Investoren wie auch für Konsumenten.

Strategie mit überdurchschnittlichem Potenzial

Die individuellen Ansprüche an Ökologie und Konnektivität sind die Treiber der neuen Wohnkultur in der Schweiz. Die Strategie von bonainvest Holding zielt genau auf diese neuen Bedürfnislagen, indem sie zum einen die Forderung nach nachhaltiger Architektur und Bauweise in all ihren Aspekten erfüllt. Zum anderen sind es die moderne Haustechnologie und die individuell wählbaren Living Services von bonacasa, die für junge und ältere Menschen gleichermaßen attraktiv sind; mehr noch, bonacasa schafft einen sozialen Mehrwert, indem sie alle Hausbewohner in eine vernetzte Gemeinschaft integriert.

«Wir investieren verantwortungsvoll und mit langfristigem Fokus nur dann in ein Projekt, wenn es unsere strengen Kriterien erfüllt und optimal zur Strategie passt. Die Wohnungen, welche von der bonainvest Holding entwickelt und realisiert werden, sind dank bonacasa wegweisend bei der Vernetzung von Bau, Sicherheit, Haustechnologie und Dienstleistungen. Smart Living wird von bonacasa auch für Wohnungen von Geschäftskunden aus der Immobilienwirtschaft umgesetzt. So erhalten Investoren nicht nur Zugang zu unserem eigenen Portfolio, sondern partizipieren auch am Wachstumsmarkt Smart Living.»

Ivo Bracher, Präsident des Verwaltungsrats bonainvest Holding AG



Malters, Zwiebacki

Nachhaltigkeit in Architektur und Konzept: Die Liegenschaften der Zwiebacki in Malters bieten Wohnraum für alle Generationen, dank einer Krippe in der Siedlung besonders auch für Familien mit Kindern.

→ bonacasa.ch/de/bonalifestyle

Nachhaltige Architektur, vernetzte Haustechnologie

Mit Konzepten von bonacasa

Grundstücke mit Standortqualitäten

Der Kauf von Grundstücken an zentralen Lagen mit funktionierenden Infrastrukturen, vorhandener Soziokultur und guten Anbindungen an den öffentlichen Verkehr ist ein Muss für die Entwicklung unserer nachhaltigen Immobilienprojekte. Die Nähe zu ressourcenschonender Mobilität, zu Kitas, Kindergärten und Schulen, zu Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants, zu Freizeitangeboten und lokaler Soziokultur, kurz zu allem, was das Leben ausserhalb der Wohnung lebenswert macht, zählt zu den wichtigen Kriterien unserer Investitionsstrategie. Gute Grundstücke sind nicht einfach zu finden; umso erfreulicher ist es, dass es auch die Gemeinden und viele private Grundeigentümer sind, die uns Landreserven zum Kauf anbieten oder uns bei der Suche unterstützen. Sie tun es im Wissen darum, dass bonacasa-Immobilien ein willkommener Beitrag für ein generationendurchmischtes Wohnen sind.

Nachhaltig planen und bauen

In der Planungsphase beauftragen wir Architekten, unsere Immobilien gemäss einem von uns erarbeiteten Regelwerk, den bonacasa-Standards, zu entwickeln. Wann immer möglich soll zusätzlich zum bonacasa-Baustandard auch der Minergie-Standard, der höchste Energiestandard der Schweiz, erreicht werden. Ganz im Sinne des Megatrends Ökologie sind wir bestrebt, Belastungen für die Umwelt von vornherein zu vermeiden oder sie zu verringern.

Jede einzelne Wohnung wird von uns in der Entwurfsplanung sorgfältig begutachtet. Eine bonacasa-Wohnung muss über grosszügige, flexibel gestaltbare Räume verfügen, um ein Höchstmass an Individualität zu ermöglichen. Sie muss vom Hauseingang und von der Einstellhalle über den Lift hindernisfrei erreichbar sein. Sie darf in den Wohnzimmern, im Badezimmer mit Dusche und auf dem Balkon keine Schwellen und Stufen aufweisen. Ältere



Bewohner schätzen die Barrierefreiheit, jüngere finden sie praktisch und chic.

Alle verwendeten Bauelemente und Materialien müssen gemäss bonacasa-Standard qualitativ hochwertig und langlebig sein. Jede Wohnung ist ökologisch und energetisch optimiert. Ein weiterer nachhaltiger Aspekt ist, dass durch vorausschauendes Planen nachträgliche Anpassungen oder Ausbauten für körperlich eingeschränkte Personen problemlos und rasch realisiert werden können. Ebenso sind die baulichen Massnahmen für die Haustechnologie integraler Bestandteil von Planung und Bauumfang. An jedem Standort werden Schlüsseltresore eingebaut, und immer mehr Wohnungen verfügen über persönliche Paketannahmeanlagen.

Vernetzte Haustechnologie: Vorsprung ausgebaut

In Zusammenarbeit mit innovativen Technologiepartnern entwickeln und installieren wir digital vernetzte Haustechnologielösungen, die das Leben komfortabler und sicherer machen.

- Dank intelligenten Paketannahmeanlagen erreichen Sendungen die Adressaten auch dann, wenn sie abwesend sind, in Zeiten des Online-Shoppings ein stressmildernder Faktor.
- Klingelt es an der Haupteingangstüre, sieht der Bewohner auf einem fest installierten Bildschirm oder auf dem Smartphone, wer unten steht.

- Die vernetzten Lichtquellen in der Wohnung lassen sich dimmen; unterschiedliche Lichtstimmungen sind einfach zu speichern und per App oder Knopfdruck abzurufen.
- Die Wohlfühltemperatur kann exakt eingestellt und dank Eco-Funktion automatisch heruntergefahren werden.
- Fest installierte Rauchmelder alarmieren die Bewohner frühzeitig und helfen so, Feuerschäden zu verhindern.
- Der Hagelschutz fährt bei einem Unwetter geschlossene Lamellenstoren hoch, damit diese keinen Schaden nehmen.
- Smarte Tablets informieren rund um die Uhr über lokale Fahrplanzeiten, das Wetter, Öffnungszeiten von lokalen Geschäften und vieles mehr.
- Bei Ferienabwesenheit simuliert ein spezielles Programm eine bewohnte Wohnung: Lichter gehen an und aus, die Storen fahren rauf und runter.
- Beim Verlassen der Wohnung reicht ein Schalterklick, um mit der Goodbye-Funktion alle Lichter auszumachen, die Storen zu schliessen und alle individuell definierten elektrischen Verbraucher zu deaktivieren.
- Bei der Welcome-Funktion reicht ein Klick auf den Schalter im Eingangsbereich und die Wohnung ist im Betriebszustand mit der Lichter- und Storen-Konfiguration, die vom Bewohner gewünscht wird.

Vernetzte Haustechnologie und Digitalisierung verstehen wir als «work in progress»: Wir bleiben am Puls der Zeit und ruhen nicht, um unseren Kunden immer smartere Lösungen anbieten zu können. «Konnektivität» erachten wir als wichtigen Megatrend, der die Zukunft des Wohnens massgebend beeinflussen wird.

«Das Projekt Dorfmatte in Utzenstorf zeigt eindrücklich, wie Smart Living über Sicherheits-, Komfort- und Energiesparfunktionen die verschiedensten Zielgruppen erreichen kann. Die unterschiedlichen Ansprüche der Bewohnenden in einer automatisierten und intelligenten Wohnung können individuell erfüllt werden. Die bonacasa-Siedlung Dorfmatte 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. Wie das anders und besser möglich ist, zeigen wir mit unserer Haustechnologielösung, die wir zusammen mit bonacasa für den Einsatz in der Dorfmatte optimal konfiguriert haben. Junge profitieren von Convenience und ältere Menschen von gesteigertem Komfort und mehr Sicherheit.»

Bernhard Caviezel, Mitglied der Geschäftsleitung
ABB Schweiz AG, Electrification Products

Individuelle Dienstleistungen, besser wohnen

Mit Living Services von bonacasa

Der starke Megatrend Individualismus bedeutet die Freiheit der Wahl. Bei bonacasa können die Mieter und Wohnungseigentümer selbstbestimmt entscheiden, welche optionalen Dienstleistungen sie für faire Preise in Anspruch nehmen wollen. Neben standardisierten Living Services bietet bonacasa auch individuelle und massgeschneiderte Dienstleistungen an. Unser Angebot ist so vielfältig, wie es die Bewohner der bonacasa-Wohnungen sind.

Sicherheit rund um die Uhr

Der 24/7-Notrufservice gibt jüngeren und älteren Bewohnern das gute Gefühl, immer sicher umsorgt zu sein. Betätigt wird er generationengerecht entweder über eine Taste auf einem Armband, via Festnetz und Smartphone oder über die Haustechnologie-Zentrale in der Wohnung. So oder so wird eine Sprechverbindung zur Notrufzentrale

hergestellt. Oftmals werden zielführende Lösungen im telefonischen Gespräch gefunden. Im medizinischen Interventionsfall alarmiert die bonacasa-Notrufzentrale die Blaulichtorganisation vor Ort, die dank einem im Schlüsseltresor hinterlegten Schlüssel rasch die zeitkritische Nothilfe einleiten kann.

- Annahme der Notrufe und Einleiten von Erstmassnahmen
- Alarmierung von Blaulichtorganisationen vor Ort
- Alarmierung oder Benachrichtigung von Angehörigen oder Bekannten (falls gewünscht)
- Telefonischer Support bis zum Eintreffen der Hilfskräfte
- Verschlüsselte Speicherung der persönlichen Daten
- Beratung zu Notrufgeräten (Notrufgeräte nicht inklusive)
- Installation und Inbetriebnahme von Notrufgeräten (gemäss individueller Offerte)

Wohnungsreinigung

Nicht alle wollen ihre Wohnung selber reinigen, und nicht alle können es. Gut gibt es für diese Arbeit einen professionellen und günstigen Living Service. Professionelle Raumpflegerinnen von bonacasa reinigen die Wohnung genauso, wie es sich die Bewohner wünschen. Pünktlich, freundlich und natürlich mit ökologisch unbedenklichen Reinigungsmitteln.

Im Preis inklusive sind:

- Anfahrt zur Wohnung
- Reinigung gemäss persönlichen Wünschen
- Reinigungsmittel
- Service-Telefon oder bonacasa-App für die Terminkoordination

Wäscheservice

Waschen, reinigen und bügeln. Kleider, Bettinhalte oder Gardinen. Nie mehr in einer Wäscherei anstehen und vergeblich nach der Quittung suchen. Die Wäsche wird in der Wohnung abgeholt und sauber wieder zurückgebracht.



«Wir bauen unsere Dienstleistungsressourcen weiter aus. Heute sind 13 Concierges und mehr als 50 Reinigungskräfte bei bonacasa tätig und unzählige externe Dienstleister erfolgreich in das Angebot eingebunden und qualitätsüberwacht. Dank unserer über die letzten zehn Jahre entwickelten Service-Management-Plattform können wir die administrativen Prozesse schlank halten und die Abwicklung effizient organisieren – das spart Zeit und Kosten.»

Hans Fischer, Geschäftsführer bonacasa AG

Ferienstservice

Ferien geniessen, in denen man alles vergessen darf. Von der Geschäftsreise zurückkehren und sich sogleich zuhause fühlen. Die Wohnung ist bei bonacasa in sicheren Händen.

Im Ferienstservice inbegriffen:

- Regelmässige Wohnungs-Checks
- Lüften
- Pflanzen giessen
- Briefkasten leeren

Auf Wunsch:

- Kofferpackservice
- Bahnhof- und Flughafentransfer inkl. Gepäckaufgabe
- Auffüllen des Kühlschranks vor Rückkehr mit frischen Lebensmitteln

bonacasa-App

Mit der mobilen bonacasa-App für iOS und Android ist das umfassende bonacasa-Serviceangebot immer in Griffnähe – täglich und rund um die Uhr.

Weitere Living Services

Darf es ein bisschen mehr sein? Hier eine Auswahl von Living Services, nach denen in bonacasa-Wohnungen schon nachgefragt wurde:

- Mobilitätsdienstleistungen
- Einkaufsbegleitung
- Residenzwohnen an ausgewählten Standorten
- Mahlzeitendienst
- Babysitting
- Handwerkliche Hilfe
- Balkon- und Gartenservice
- Administrative Unterstützung
- Botengänge
- Abfallentsorgung
- Umzugsservice
- Vermittlung ambulanter Pflege

Die «gute Fee» macht's möglich

Die Concierge von bonacasa nennen wir deshalb «gute Fee», weil sie den Bewohnern fast jeden Wunsch erfüllt und ihnen tatkräftig zur Seite steht. Sie ist der Dreh- und Angelpunkt für alle Living Services. Zu erreichen ist sie per App oder mit einem Anruf. Man kann mit ihr Termine vereinbaren, und einmal die Woche ist sie zu festen Präsenzzeiten vor Ort. Die «gute Fee» organisiert nicht nur die Living Services, sondern auch Ausflüge und Anlässe. Von der Wanderung bis zum Jassnachmittag im Gemeinschaftsraum der Siedlung. Es sind diese gemeinsamen Erlebnisse, die den Kitt für eine gute Nachbarschaft bilden und der Vereinsamung von älteren Mitbewohnern vorbeugen.



Ein Tag im Leben einer Concierge von bonacasa

- 07.45 Wäsche bei Textilreinigung für Kunden abholen
- 08.30 Altpapier einsammeln
- 11.00 Neue Aushänge am Anschlagbrett anbringen
- 11.30 Wohnungen der Ferienabwesenden lüften
- 13.00 Geburtstagskarte persönlich überbringen
- 13.30 Ferienservice mit Paar besprechen, das seine Flitterwochen plant
- 14.15 Spitex für Bewohnerin organisieren und Notrufgerät testen
- 14.35 Katzentoylette bei körperlich eingeschränkter Bewohnerin leeren
- 14.55 Einkäufe und Wäsche überbringen
- 15.20 Einkaufsbegleitung
- 15.40 Babysitting bei einer jungen Familie
- 17.30 Nächsten Tag planen und koordinieren

2017 fertiggestellte Projekte



Hausen, Holzgasse Süd

- 12 Mietwohnungen
- 14 Eigentumswohnungen



Neben den bonacasa-Baudetails wie etwa der bodenebenen Walk-in-Dusche oder dem praktischen Reduit mit Waschturm sorgen durchdachte Grundrisse für individuelle Wohnqualität. Durch die Anordnung der Gebäude entsteht ein gegen Süden und Westen offener Hof mit viel Privatsphäre und Ruhe, was das Verweilen auf den grosszügigen Balkonen und Sitzplätzen zum erholsamen Vergnügen macht. Das Projekt ist Minergie-zertifiziert. Die Wärme wird mittels Pellets erzeugt.

→ holzgasse-sued.ch



Utzenstorf, Dorfmatte

- 31 Mietwohnungen
- 22 Eigentumswohnungen

Dank dem optimalen Standort sind das Dorfzentrum mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten wie auch öffentliche Verkehrsmittel in wenigen Gehminuten erreichbar. Die Wohnungen überzeugen mit ihren durchdachten Grundrissen und ihrem gehobenen Ausbau. Für mehr Sicherheit und Komfort verfügen alle Wohnungen über eine Haustechnologieinstallation unseres Partners ABB sowie eine digitale Paketannahmeanlage. Alle Wohngebäude wurden nach modernsten ökologischen Grundsätzen erstellt und der Minergie-Standard konsequent umgesetzt. Die Wärme wird bei der Siedlung Dorfmatte mittels Grundwasserwärmepumpen erzeugt.

→ dorfmatte-utzenstorf.ch



Rohrbach, Sunnehof

- 16 Mietwohnungen
- 12 Eigentumswohnungen

Die Wohnungen liegen idyllisch in Zentrumsnähe und bieten durch zeitgemässe Grundrisslayouts viel Raum für individuelles Wohnen. Auch bei diesem Projekt setzen die smarten Details von bonacasa wie die bodenebene Dusche und das in jeder Wohnung vorhandene Reduit wohnliche und praktische Akzente. Zusätzlich zu den Wohnungen in zwei Gebäuden hat bonainvest Holding in einem dritten Gebäude ein Seniorenzentrum mit 20 Pflegezimmern schlüsselfertig realisiert und erfolgreich an die Betreiberin übergeben. Das Projekt ist Minergie-zertifiziert. Ein Wärmeverbund auf Basis von Holzenergie gewährleistet ökologische Nachhaltigkeit.

→ sunnehof-rohrbach.ch

Projekte im Bau

Unterägeri, Am Baumgarten (1)

An erhöhter und ruhiger Lage in Unterägeri wird auf dem Areal der Stiftung St. Anna die Überbauung Am Baumgarten realisiert. In drei Mehrfamilienhäusern entstehen 27 Mietwohnungen mit 2.5 bis 5.5 Zimmern, die teilweise mit einem herrlichen Blick auf den Ägerisee begeistern werden. Zudem werden drei bestehende Gebäude mit 31 Mietwohnungen für ältere Menschen sanft renoviert. Sämtliche Wohneinheiten werden durch ihren qualitativ hochwertigen Ausbau und ihren optimalen Standort überzeugen. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen, aber auch der Ägerisee, der zum Verweilen und Entspannen einlädt, sind in nur wenigen Gehminuten erreichbar.

Zusätzlich weicht das bestehende, in die Jahre gekommene Gesundheitshaus einem Neubau: Dieser wird gemäss Planungsstand 43 Wohnungen und Dienstleistungsflächen für gesundheitsbezogene Anwendungen sowie eine Einstellhalle mit 85 Parkplätzen bieten.

Ein Highlight der Überbauung wird die Haus-technologie bilden, welche jede Wohnung dank digitaler Steuerung für Licht, Storen, Heizung und Türkommunikation in ein Smart Home verwandelt.

Die Abbruch- und Aushubarbeiten haben im November 2017 begonnen, die eigentlichen Bauarbeiten beginnen im Frühjahr 2018. Die Fertigstellung ist für 2020 geplant.

→ am-baumgarten.ch

Port, Bellevuepark (2)

- 46 Mietwohnungen
- 40 Eigentumswohnungen

Die erste Bauetappe konnte 2017 erfolgreich fertiggestellt werden, die zweite wird 2018 folgen. Ein wichtiger Aspekt beim Bauprojekt in Port war die nachhaltige Bauweise: Alle Wohngebäude wurden nach modernsten ökologischen Grundsätzen erstellt und der Minergie-Standard konsequent umgesetzt. Die Wärmegewinnung erfolgt bei der Überbauung Bellevuepark mittels Holzpellets, unterstützt von Sonnenkollektoren auf dem Dach.



1



2

Nicht nur die Nähe zum Bielersee, die idyllische und sonnige Hanglage sowie eine eigene Bushaltestelle, auch die Wohnungen bieten zahlreiche Highlights: Durchdachte Grundrisse, gehobener Innenausbau und viele smarte Details, wie etwa eine bodenebene Walk-in-Dusche, sorgen für Wohlfühlambiente. Jenen, die gerne online einkaufen, bietet die digitale Paketannahmeanlage einen grossen Nutzen.

→ bellevuepark-port.ch

Täuffelen, Tulpenweg (3)

Die Gemeinde Täuffelen liegt direkt am Bielersee. Mit ihrer attraktiven Lage bietet sie den perfekten Standort für das Projekt Tulpenweg. Insgesamt werden 20 Mietwohnungen mit 1.5 bis 4.5 Zimmern realisiert. Die raffinierten Wohnungen überzeugen mit durchdachten Grundrissen, gehobenem Ausbaustandard und viel Platz für individuelle Wohnbedürfnisse.

Von der Überbauung aus liegen diverse Einkaufsmöglichkeiten wie auch Post, Bank oder öffentliche Verkehrsanschlüsse in bequemer Gehdistanz. Neben den bonacasa-Mehrwerten werden die Wohnungen mit einer Haustechnologieinstallation von ABB begeistern. So zählt zum modernen bonacasa-Wohnerlebnis unter anderem die vernetzte Steuerung von Licht, Storen, Heizung und Türkommunikation.

Die Fertigstellung ist für das Jahr 2018 geplant. Bereits konnten für die meisten Wohnungen Mietverträge abgeschlossen werden.

→ tulpenweg-tauffelen.ch

Langnau am Albis, Wolfgrabenstrasse (4)

Die 21 neuen Mietwohnungen von bonacasa an der Wolfgrabenstrasse werden mit durchdachten Grundrissen und einem gehobenen Ausbaustandard begeistern. Das Projekt umfasst zwei Gebäude inklusive einer Arztpraxis und einer Tiefgarage. Nahe am Dorfkern ist das Grundstück ruhig gelegen, aber doch gut erschlossen und optimal an den öffentlichen Verkehr angebunden. Der Bahnhof kann bequem per Bus oder zu Fuss erreicht werden. Auf Wunsch stehen alle Living Services von bonacasa individuell zur Verfügung.

Die Fertigstellung ist für das Jahr 2019 vorgesehen. Für alle Wohnungen liegen bereits unterzeichnete Mietverträge vor.

→ wolfgrabenstrasse.ch



3



4

Projekte in Entwicklung

Burgdorf, Steinhof (1)

Auf dem Areal Steinhof in Burgdorf werden gemäss Planungsstand 36 Kleinwohnungen mit 1.5 bis zu 2.5 Zimmern realisiert, die insbesondere auf die Bedürfnisse von Singles, Studenten und Senioren ausgerichtet sind. Zusätzlich werden für Paare, Kleinfamilien und Wohngemeinschaften hochwertige 3.5-Zimmer-Wohnungen gebaut. Dank bonacasa wird eine schwellenfreie Bauweise, eine Haustechnologieinstallation für mehr Komfort und Sicherheit sowie ein umfassendes Angebot von Wohnservices zur Verfügung stehen.

Die Planungsarbeiten sind im Gange, der Baubeginn ist für 2020 vorgesehen.

Ecublens, En Parcs

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

Das Quartierplanverfahren wurde in Zusammenarbeit mit der Gemeinde begonnen und die Pläne werden gemäss den Anforderungen von bonacasa zusammen mit den Architekten optimiert.

Der Baubeginn ist für 2019 geplant.

Münchenbuchsee, Strahmmatte (2)

Im Zentrum der stark wachsenden Gemeinde Münchenbuchsee, 15 Fahrminuten von Bern, ist das Projekt Strahmmatte in Entwicklung. Auf dem 15 000 m² grossen Areal sollen ca. 130 Wohnungen nach bonacasa-Standards realisiert werden, davon rund 100 Mietwohnungen und rund 30 Eigentumswohnungen. Der Wohnungsmix ist breit ausgelegt, so werden neben konventionellen Wohnungsgrössen auch Kleinwohnungen und für das WG-Wohnen optimierte Wohnungen angeboten. Alle Wohnungen werden hindernisfrei gebaut, mit smarterer Haustechnologie ausgestattet und über ein breites Service-Angebot verfügen.

Die Planungsarbeiten sind im Gange, der Baubeginn ist für 2019 vorgesehen.



1



2

Insgesamt sind bei bonainvest sieben Projekte in Entwicklung. Details dazu finden sich in der Projektübersicht auf Seite 34/35.

Portfolio

Standort, Projektname

	Fertigstellung	Nettofläche (HNF m ²)	Anzahl Liegens- schaften	Total Wohnungen
Aarau, Aarenau Süd	2014	3 615	1	31
Bettlach, Grossmatt	2011	826	1	11
Bonstetten, Mauritiuspark	2016	2 267	2	22
Breitenbach, Wydengarten	2016	1 150	1	12
Burgdorf, Steinhof (in Entwicklung)	*	*	*	*
Ecublens, En Parcs (in Entwicklung)	*	*	*	*
Egerkingen, Sunnepark	2014	4 355	3	42
Hausen, Holzgasse Süd (Erstbezug ab April 2017)	2017	1 292	2	12
Luterbach, Lochzelgli	2016	1 239	2	12
Malters, Zwiebacki	2016	2 619	1	29
Oensingen, Roggenpark	2014	2 661	3	24
Solothurn, Hans-Huber-Strasse 38 (Gewerbeeinheit)	1992	159	1	–
Solothurn, Küngoltstrasse 28 (Bestand zum Abverkauf)	1977 ²	435	1	9
Solothurn, Weissensteinstrasse 15/15a (Gewerbeeinheit)	1957 ¹	1 475	1	*
Subingen, Birkengarten	2011	1 608	1	21
Unterägeri, Am Baumgarten (im Bau)	*	*	*	*
Utzenstorf, Dorfmatte (Erstbezug ab Juli 2017)	2017	3 013	3	31
Zuchwil, Hofstatt	2014	955	1	11
Total		27 669	24	267

1 Sanierung 1988/2007

2 Sanierung 1991

* noch keine Angaben

Gewerbe- einheiten	Einstell- hallenplätze	Diverses	Total Mietobjekte	Marktwert in CHF	Durchschnittliche Leerstandsquote 2017 in %	Bruttorendite Vollvermietung in %	Bruttorendite 2017 in %
2	38	8	79	22 630 000	12,78	4,49	3,91
-	8	-	19	4 420 000	29,88	4,93	3,46
2	32	5	61	12 010 000	7,87	6,00	5,53
2	28	-	42	6 330 000	29,01	5,46	3,88
*	*	*	*	2 482 811	*	*	*
*	*	*	*	12 219 300	*	*	*
2	47	4	95	19 910 000	25,37	5,28	3,94
-	15	4	31	7 660 000	*	4,37	*
-	14	3	29	5 670 000	3,10	5,12	4,96
3	39	4	75	14 110 000	25,50	4,83	3,60
4	71	-	99	14 820 000	23,07	4,81	3,70
1	1	3	5	420 000	0	5,43	5,43
-	8	7	24	1 650 000	4,59	6,94	6,62
1	-	-	1	6 400 000	0	5,87	5,87
-	8	15	44	8 015 000	7,51	4,56	4,22
*	*	*	*	15 700 000	*	*	*
3	52	4	90	16 800 000	*	4,76	*
-	12	-	23	5 740 000	9,75	4,40	3,97
20	373	57	717	176 987 111			

Projektübersicht

Standort, Projektname

	Fertigstellung	Nettofläche (HNF m ²)	Wohnungsmix				
			1.5 Zimmer	2.5 Zimmer	3.5 Zimmer	4.5 Zimmer	5.5 Zimmer
Bern-Bümpliz (noch ohne Namen, in Entwicklung)	*	*	*	*	*	*	*
Burgdorf, Steinhof (in Entwicklung)	*	*	*	*	*	*	*
Ecublens, En Parcs (in Entwicklung)	*	*	*	*	*	*	*
Horgen, Seeblick	2016	1 420	–	8	9	1	–
Kilchberg, Lakeside (in Entwicklung)	*	*	*	*	*	*	*
Langnau am Albis, Langmoos (in Entwicklung)	*	*	*	*	*	*	*
Langnau am Albis, Wolfgrabenstrasse (im Bau)	2019	1 898	–	12	8	1	–
Münchenbuchsee, Strahmhof (in Entwicklung)	*	*	*	*	*	*	*
Münchenbuchsee, Strahmmatte (in Entwicklung)	*	*	*	*	*	*	*
Port, Bellevuepark (im Bau)	2018	8 401	1	10	34	33	8
Rohrbach, Sunnehof	2017	2 265	–	23	5	–	–
Täuffelen, Tulpenweg (im Bau)	2018	1 707	2	4	9	5	–
Unterägeri, Am Baumgarten (im Bau)	2020	*	*	*	*	*	*
Total							

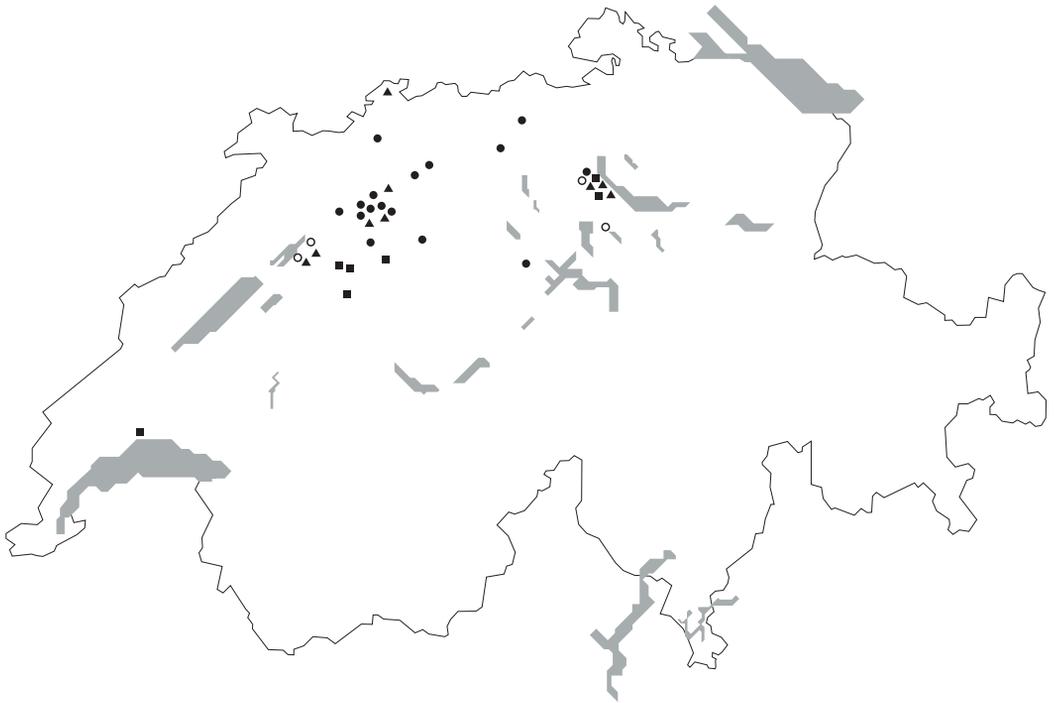
1 Pflegezimmer

* noch keine Angaben

Total Wohnungen	Davon Miete	Davon Abverkauf	Gewerbe- einheiten	Einstell- hallenplätze	Anlagekosten initial in CHF	Zukünftige Portfolio- liegenschaften in CHF	Geplante Mieteinnahmen p.a.
*	*	*	*	*	*	*	*
*	*	*	*	*	*	*	*
*	*	*	*	*	*	*	*
18	–	18	–	18	21 740 000	–	–
*	*	*	*	*	*	*	*
*	*	*	*	*	*	*	*
21	21	–	1	28	*	*	670 700
*	*	*	*	*	*	*	*
*	*	*	*	*	*	*	*
86	46	40	–	141	60 400 000	26 439 000	1 190 000
28	16	12	20 ¹	29	19 400 000	14 242 000	615 740
20	20	–	–	23	*	*	422 400
*	*	*	*	*	51 488 000	51 488 000	2 720 000
172	102	70	21	239	153 028 000	91 169 000	5 618 840

Standorte

Geografische Verteilung der Immobilienstandorte

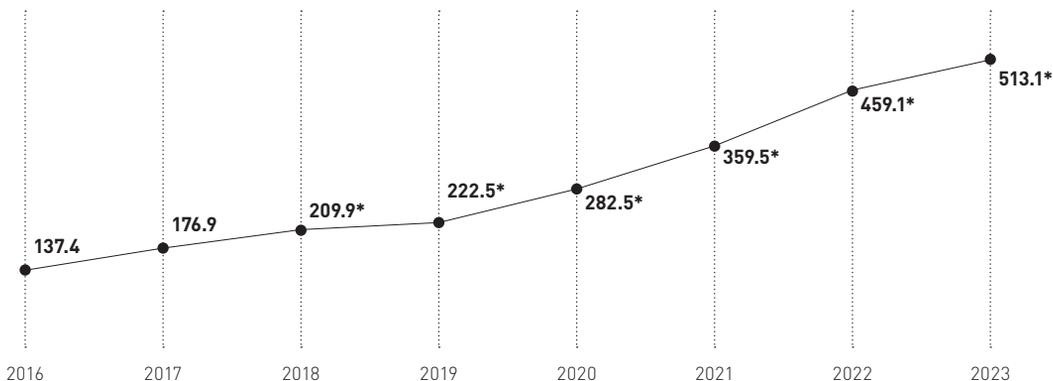


- Portfolioliegenschaften
- Projekte in Entwicklung
- Projekte im Bau
- ▲ Stockwerkeigentumliegenschaften

bonainvest Holding entwickelt und realisiert Projekte mit einem klaren Fokus auf das Wohnen (Bau von Wohnungen). Sekundär wichtig sind Gewerbeflächenanteile und Immobilien für eine gesundheitsbezogene Nutzung. Sie werden nur dann realisiert, wenn die lokalen Marktverhältnisse in der Potenzialanalyse positiv bewertet werden oder Vorschriften einen Gewerbeanteil bei der Projektentwicklung fordern.

Portfolioentwicklung

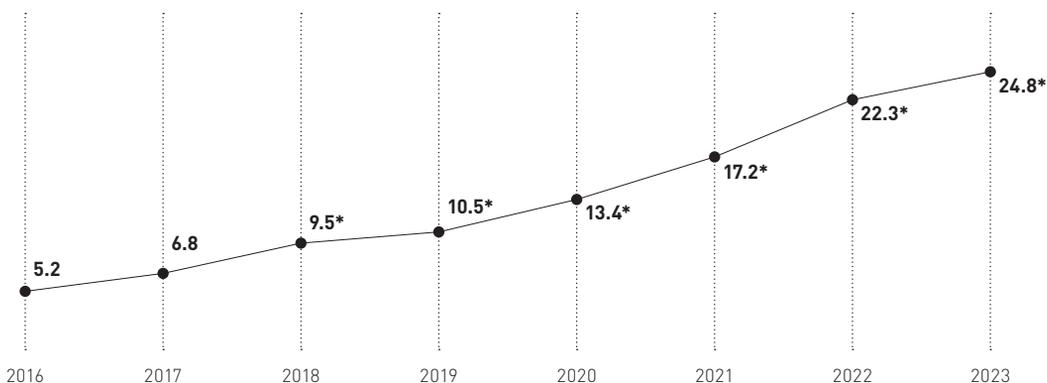
Portfoliobestand (in CHF Mio.)



* Prognose

Bis zum Jahr 2023 wird eine Portfoliogrösse von rund CHF 500 Millionen angestrebt. Die Grundstücke, um dieses Wachstum realisieren zu können, sind bereits erworben. Auch in Zukunft werden attraktive und strategiekonforme Grundstücke für die Projektentwicklung gesucht.

Mieterträge (in CHF Mio.)



* Prognose

Nach wie vor wachsen die Mieterträge in Abhängigkeit von der Fertigstellung der Projekte im Bau. Die kalkulatorische Bruttorendite des Portfolios beträgt ab 2023 bei Vollvermietung 4,5%.

Erfreuliches Portfoliowachstum

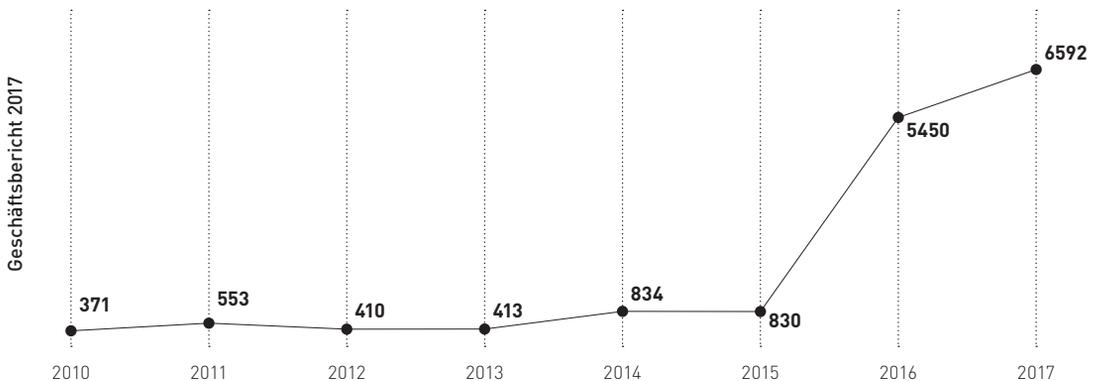
Unserer Strategie entsprechend, die seit einigen Jahren eine Reduktion des Anteils an Stockwerkeigentum zu Gunsten des Wachstums des Portfolios vorsieht, haben die Erträge aus dem Immobilienhandel 2017 in der Höhe von CHF 39.65 Mio. gegenüber 2016 leicht abgenommen. Die Erträge aus Vermietung von Liegenschaften konnten im Vergleich zu 2016 um CHF 1.53 Mio. auf den Betrag von CHF 6.77 Mio. gesteigert werden. Der Wert des Portfolios beträgt per 31. Dezember 2017 CHF 176.9 Mio., was einem Wachstum gegenüber dem Vorjahr von 28,8% entspricht.

Anhaltendes Wachstum bei Living Services und im Geschäftskundenbereich

Der Umsatz, den bonacasa mit Living Services erzielt, ist zum vierten Mal in Folge gewachsen. Die bonacasa AG beschäftigt inzwischen über 60 Concierges und Reinigungskräfte und konnte weitere Dienstleistungspartner einbinden. Der Ausbau des Geschäftskundenbereichs von bonacasa konnte auch im Berichtsjahr erfolgreich fortgesetzt werden. Die Anzahl Wohneinheiten von bonainvest und von Geschäftskunden unter Vertrag ist auf über 6500 Einheiten angewachsen.

Anzahl Wohnungen mit bonacasa Smart Living

Summe aller Wohnungen von bonainvest und von Geschäftskunden mit bonacasa-Vertrag.



Bauprojekte im Kosten- und Zeitrahmen

Die Kosten der einzelnen Bauprojekte halten sich im Rahmen der Vorgaben. Bisher sind sowohl in den laufenden Bauprojekten wie auch bei den Betriebskosten keine nennenswerten Abweichungen im Vergleich zur langfristigen Planung zu verzeichnen. Probleme wurden erkannt und Massnahmen eingeleitet. Allfällige negative Abweichungen bei den Baukosten wurden in der laufenden Berichtsperiode entsprechend berücksichtigt. Während sich im Geschäftsjahr 2016 aufgrund der aufwändigen Planungsverfahren und Verdichtung gegen innen Verzögerungen bei der Projektentwicklung ergeben hatten, weichen im aktuellen Geschäftsjahr 2017 die Projekte in Entwicklung nicht nennenswert von ihrer zeitlichen Planung ab. Mögliche höhere Ausnutzungen wurden aber in der Bewertung noch nicht berücksichtigt.

Herausforderungen

In einigen Regionen der Schweiz besteht wie bisher die latente Gefahr einer Überproduktion von Wohnungen im Bereich des Stockwerkeigentums sowie auch im Mietwohnungsmarkt. Mit der Differenzierung und den Mehrwerten, die das bonacasa-Konzept bietet, verspricht sich bonainvest Holding weiterhin eine gute Marktstellung, auch wenn die Sättigung des Marktes zunehmen, respektive die Nachfrage insgesamt nach Immobilien an einzelnen Standorten zurückgehen wird. Die Entwicklung der Mietpreise ist schwierig zu prognostizieren. So ist nicht absehbar, ob an allen unseren Standorten das Mietpreisniveau stabil bleiben wird. Immer noch bleibt die Finanzierung durch Finanzinstitute bei Privatkunden von Stockwerkeigentum, vor allem bei einem höheren bonacasa-Ausstattungsstandard, herausfordernd. Die bonainvest Holding begegnet dieser Situation mit Massnahmen im Bereich des Marketings und der Vermarktungsaktivitäten. Im Bereich Wohneigentum unterstützt sie die Kunden aber auch, indem sie in Zusammenarbeit mit ausgewählten Banken Lösungen zur Finanzierung erarbeitet.

Erfolgsaussichten

Aktuell entwickelt und baut bonainvest Holding Projekte mit einem Volumen von über 470 Wohnungen, die mit nachhaltiger Architektur, vernetzter Haustechnologie und individuellen Wohnservices eine generationenübergreifende Kundschaft überzeugen werden. Auch im Geschäftskundenbereich von bonacasa erwarten wir anhaltendes Wachstum. Die Erfolgsaussichten sind äusserst vielversprechend.

Wohnen mit Zukunft für Dritte

Mit Lösungen von bonacasa

Immer mehr Immobilienunternehmen haben den Mehrwert und das Erfolgspotenzial von Smart Living erkannt. Als führender Anbieter des vernetzten Wohnens mit Dienstleistungen in der Schweiz betreut bonacasa zurzeit über 6000 Wohnungen von externen Geschäftspartnern. Anstatt selber Kompetenz, Infrastruktur und Ressourcen aufzubauen, vertrauen Geschäftskunden den erprobten, modularen und kostengünstigen Lösungen von bonacasa.

Ein Geschäftskunde kann sich wie aus einem Baukasten bedienen und die für sein Neubauprojekt oder seinen Immobilienbestand passenden Module bei bonacasa beziehen. So erhält er etwa planerische Unterstützung mittels des bonacasa-Baustandards oder einer individuellen Planprüfung. Er kann die zu seinem Projekt passenden Bauelemente wie den Schlüsseltresor oder die Haustechnologie wählen. Er kann sich für die Service-Management-Plattform, eine Kernleistung von bonacasa, entscheiden, die zusammen mit der frei konfigurierbaren App oder dem Service-Telefon den Kontakt zu den Endkunden gewährleistet. bonacasa stellt auf die

Bedürfnisse des Projekts und des Geschäftskunden zugeschnittene Living Services bereit, die den Komfort und die Sicherheit steigern. Das komplette Angebot ist optimal aufeinander abgestimmt und wird von bonacasa auch als White-Label-Angebot im Markenauftritt des Geschäftskunden erbracht.

Die Skalierbarkeit des bonacasa-Konzepts ist vielversprechend: Für 2018 sind bereits zahlreiche Wohnungen von Dritten eingeplant; sie werden den Geschäftskundenbereich von bonacasa weiter stark wachsen lassen.

Zwei Beispiele von vielen:

bonacasa im Neubauprojekt Suurstoffi von Zug Estates

Die Zug-Estates-Gruppe realisiert auf dem Suurstoffi-Areal beim Bahnhof Rotkreuz ZG ein verkehrsfreies Quartier für rund 1500 Bewohner mit etwa 2500 Arbeitsplätzen. Dieses wegweisende Projekt wird seit 2017 in mehreren Etappen erstellt.

bonacasa wurde mit der Umsetzung des Service-Wohnens im gesamten Projekt beauftragt. Über die auf den Markenauftritt der Suurstoffi angepasste bonacasa-App und das Service-Telefon von bonacasa können die Bewohner des Suurstoffi-Areals Dienstleistungen bestellen. Die Logistik der Dienstleistungen basiert auf der Service-Management-Plattform von bonacasa. Als Leistungsträgerin für die Living Services ist bonacasa mit der eigenen Service-Organisation vor Ort und der ebenfalls verfügbare 24/7-Notruf wird von der bonacasa-Notrufzentrale koordiniert. bonacasa kooperiert auch mit lokalen Dienstleistern, die in das Gesamtangebot eingebunden sind. Um eine Rund-um-die-Uhr-Intervention der Ambulanz bei einem medizinischen Notfall gewährleisten zu können, hat Zug Estates den elektronischen Schlüsseltresor von bonacasa für mehr Sicherheit gewählt und eingebaut.

Die White-Label-Lösung mit bonacasa ermöglicht es Zug Estates, einen eigenen Markenauftritt zu realisieren. Damit kann Zug Estates von einer Marktdifferenzierung und von positiven Marketingeffekten profitieren.

bonacasa im Wohnungsbestand von La Foncière

La Foncière ist ein schweizerischer Immobilien-Anlagefonds, der 1954 in Lausanne gegründet wurde und unter der Leitung der Investissements Foncières SA (IFSA) steht. La Foncière besitzt insgesamt rund 4100 Wohnungen.

La Foncière hat bonacasa damit beauftragt, sukzessive in alle Wohnungen ein «Wohnen mit Services» zu implementieren. Der 24/7-Notrufservice wird dereinst in allen Wohnungen zur Verfügung stehen, wobei der Mieter entscheidet, ob er den Service nutzen möchte. Für die Living Services baut bonacasa eine Service-Organisation in den Kerngebieten des Fonds in der Westschweiz auf, orchestriert und wickelt die Servicebestellungen über App und per Service-Telefon mit dem eigenen Back-Office ab. Die Mieterschaft des Fonds ist bezogen auf Lebensphasen und Alter heterogen, weshalb ein breites Dienstleistungsangebot von bonacasa die unterschiedlichen Bedürfnisse am besten abdeckt.

Durch die Implementierung der bonacasa-Services profitiert La Foncière von einem positiven Marketingeffekt. Das Zusatzangebot wertet den Wohnungsbestand deutlich auf: Jüngere Personen schätzen den zeitgemässen Komfort, während sich älteren und alleine lebenden Menschen dank der gesteigerten Sicherheit die Aussicht eröffnet, bis ins hohe Alter in einer Wohnung des Fonds leben zu können.

→ bonacasa.ch/de/geschaeftskunden



Digital smart

Hans Fischer galt zu Beginn des Internets als Pionier. Damals zählte er zu den Gründern der Börsenplattform Borsalino. Heute führt er die bonacasa AG und setzt nach wie vor auf die frühzeitige Adaption von Trends und neuen Technologien. Simone Leitner von «bonaLifestyle», dem Kundenmagazin von bonacasa, das viermal jährlich mit einer Auflage von 20 000 Exemplaren erscheint, hat ihn interviewt.

Simone Leitner: Sie haben für bonacasa eine Logistik-Plattform entwickelt, die unter anderem in Form einer App benutzt werden kann. Ist es immer noch schwierig, solche technisch komplexe Entwicklungen zu kommunizieren?

Hans Fischer: Die Endkunden erkennen den Nutzen schnell und bestellen zum Beispiel Services via App. Wer das lieber via Telefon macht, darf das natürlich auch. Schwieriger ist es gelegentlich im Geschäftspartnerbereich. Um vom Trend «Wohnen mit Services» zu profitieren, reicht es nicht, eine hübsche Info-App anzubieten. Es braucht erprobte Logistiklösungen, welche möglichst ressourcenschonende Prozesse respektive Dienstleistungserbringungen ermöglichen. Ist dies nicht der Fall, sind die Kosten für die

Endkunden nicht interessant genug. Der Unterschied zwischen einer simplen App und einer Logistikplattform mit App als grafische User-Oberfläche ist nicht von vornherein allen klar, aber für den Erfolg der Lösung entscheidend.

Das heisst, viele Menschen benutzen Apps, wissen aber gar nicht, welche komplexe Technik hinter dieser Oberfläche steckt?

Ja, und das ist im Endkundenbereich auch gut so. Wir haben rund zehn Jahre an der Plattform gearbeitet und ermöglichen damit, wie vorher erwähnt, Dienstleistungen zu erbringen mit möglichst tiefen Endkundenkosten. Wie die einzelnen Räder respektive Bits und Bytes ineinandergreifen, ist aus Kundensicht nicht relevant.



Wenn Sie auf die letzten 20 Jahre zurückblicken, welche digitalen Meilensteine haben Sie am meisten beeindruckt?

Es gibt so viele. Aber am allermeisten beeinflusst hat mich persönlich die Verschmelzung von Telefon und Internet. Das hat mein Arbeitsverhalten verändert und ermöglicht viel effizientere und mobilere Interaktionen mit End- und Geschäftskunden.

Heute können neue Wohnungen smart ausgerüstet werden. Domotik, eine intelligente Gebäudesteuerung, heisst das Zauberwort und erlaubt, eine Verbindung zwischen Elektronik, Physik, Automatisierung, Informatik und Telekommunikation in einem Gebäude herzustellen. Doch nicht einmal Architekten sind immer auf dem aktuellsten Stand. Wer hilft bei einem Neu- oder Umbau?

Grundsätzlich helfen Information und Tests. Wir haben verschiedene Haustechnologiesysteme in Siedlungen eingebaut und getestet. Für Bestandsliegenschaften sind andere Lösungen passend als in Neubauten. Ganz grundsätzlich handelt es sich um ein sehr stark umkämpftes Feld. Nach eingehenden Tests haben wir uns für die «free@home»-Lösung von ABB entschieden, weil sie userfreundlich ist und sich optimal in die 24/7-Notruforganisation und Servicebestellung integrieren lässt. In unseren Musterwohnungen in Oensingen können unsere Geschäftskunden und auch Architekten, Bauherren und Investoren die Möglichkeiten im praktischen und alltagstauglichen Einsatz von bonacasa erleben.

Einerseits kann mit Domotik die Sicherheit, andererseits der Komfort im Alltag optimiert werden. Ist diese Technik denn überhaupt bezahlbar?

Absolut. Die Zeiten von sechsstelligen Summen für die Installationen, die wegen Fehlfunktionen schon mal Urlaube vermiesen konnten, sind definitiv passé. Wer sich gut informiert und die situativ passende Lösung findet, kann mit Kosten von CHF 1000 bis 2000 je Zimmer durchaus äusserst gute Resultate erzielen.

Zurück in die 1990er-Jahre: Eine einigermaßen brauchbare Internetverbindung kostete damals ein Vermögen. Heute sind Höchstleistungen bezahlbar. Welche digitale Errungenschaft, die heute noch sehr teuer ist, wird sich schon bald günstig etablieren?

Alleine unter den Stichwörtern «Digitalisierung» oder «Künstliche Intelligenz» liessen sich so viele Neuerungen aufzählen, die sich etablieren werden. Wir sind in einer unglaublich dynamischen Zeit, was Innovationen betrifft, die für uns relevant werden. Dass Smart Living günstiger und damit demokratisiert wird, habe ich erwähnt. Neue Technologien, wie zum Beispiel Blockchains, werden unter anderem die Finanzbranche und den Immobilienbereich stark verändern. Von der Projektierung über die Bauphase bis hin zur Erst- und Wiedervermietung lassen sich viele Prozessschritte künftig via «Smart Contracting» abbilden. Ein logisches Konstrukt, das je nach Projektphase automatisch die optimal passenden Folgeschritte auslöst. Dass solcherlei auch Ängste bezüglich des Verlusts von Arbeitsplätzen auslösen kann, ist klar. Ich denke aber, dass sich neue Arbeitsinhalte und -formen etablieren werden.

Haben Sie auch Angst vor der Digitalisierung? Dass wir mit zunehmendem Alter nicht mehr mithalten können?

Nein. Wenn ich nicht mehr mithalten kann, wird es Assistenzsysteme geben, die mich stützen und Lücken überbrücken. Das Handling von Technologie wird immer einfacher werden – die Grundlagen aber immer komplexer.

Glauben Sie, dass die Technik in den bonacasa-Wohnungen auch für ältere Menschen bedienbar ist?

Absolut. Wie schon erwähnt, haben wir viele Tests in Siedlungen durchgeführt und erste Überbauungen wie die Dorfmatte in Utzenstorf komplett ausgerüstet. Die letztlich in der Masse verbaute Technologie fokussiert auf Stabilität, Sicherheit und vor allem auch auf Bedienungsfreundlichkeit. Das ist überhaupt kein Problem für ältere Menschen.

Hält uns die smarte Technik vielleicht sogar jung?

Davon bin ich überzeugt. Wer zum Beispiel in der Mobilität eingeschränkt ist, kann dank verschiedenster Medien gedanklich und visuell mobil bleiben. Technik wird sich sehr rasch auch auf Prävention, medizinische Behandlungen und Rehabilitation auswirken. Auf jeden Fall wird die technologische Entwicklung das Leben gefühlt jünger und faktisch länger machen. Die Frage wird aber sein, wer unter welchen Umständen von diesen Entwicklungen profitieren kann.



bonaLifestyle, das Magazin für Fortgeschrittene, ist ein Printprodukt von bonacasa für Menschen mit Erfahrung. Im Leben, im Sport, im Wohnen, im Anlegen, im Reisen und in vielen anderen Bereichen. Nicht über das Alter wird geschrieben, sondern über die Anliegen, die in jeder einzelnen Lebensphase im Vordergrund stehen. bonaLifestyle umfasst zwei Teile: einen monothematischen und einen mit wiederkehrenden Themen wie Gesundheit, Gesellschaft, Wohnformen oder Reisen. Journalistisch werden die Themen leicht, spannend und unterhaltend aufgearbeitet. Das Magazin wird über Partner und im Abo distribuiert, umfasst durchschnittlich 74 Seiten und erscheint vierteljährlich.

Mit den Websites bonacasa.ch/de/bonalifestyle und bonalifestyle.ch wird regelmässig neuer Lesestoff geboten: Es wird informiert, es werden luxuriöse Hotelübernachtungen verlost, trendige Wohnformen vorgestellt und auch Leserfragen beantwortet.

bonacasa hat mich beeindruckt

Er gehört zu den gefragtesten Designern der Schweiz und entwickelt in seiner Agentur in Zürich neben Möbeln und Produkten auch Architekturprojekte, Innenräume und Szenografien: **Stephan Hürlemann**. Der international arbeitende Designer konnte nun auch für eine Kooperation mit bonacasa gewonnen werden. Gemeinsam ist ein neues Architekturkonzept entwickelt worden. Im Interview mit **Simone Leitner** von bonaLifestyle spricht er von Design und erklärt, warum es sich stets lohnt, in Qualität zu investieren.

Simone Leitner: Der Begriff «Design» ist bei Einrichtungsobjekten in aller Munde. Können Sie ihn überhaupt noch hören?

Stephan Hürlemann: Das Prädikat «Design» wird tatsächlich inflationär eingesetzt. Vieles soll dadurch eine Aufwertung erfahren. Unabhängig davon ist der Begriff so stark in unserer Kultur verankert, dass wir wohl oder übel darauf zurückgreifen müssen.

Als renommierter Architekt und Designer haben Sie für de Sede und andere grosse Namen Möbel und Objekte entwickelt. Wie lange arbeiteten Sie beispielsweise an Ihrem Sofa DS-77 für de Sede?

Beim DS-77 dauerte der Prozess vom Entwurf bis zum fertigen Sofa zirka ein Jahr. Die

Entwicklungszeit variiert jedoch von Projekt zu Projekt stark. Nicht selten verstreichen mehrere Jahre, bis die Idee als fertiges Produkt lanciert wird.

Aufwändig und geistreich entwickelte Möbel haben kein Verfallsdatum. Entspricht das immer noch dem heutigen Zeitgeist? Oder werden auch hochwertige Designmöbel eher mal ersetzt?

Ob ein Produkt zum Klassiker wird, lässt sich nicht voraussagen. Mit Aufwand hat das oft nichts zu tun. Auch schlichte Entwürfe, die rasch entwickelt werden, können überdauern. Natürlich halten hochwertige Produkte länger, es gibt aber auch Hochwertiges, an dem man sich schnell satt sieht. In den letzten Jahren hat sich der Erneuerungsdruck erhöht.



Dadurch ist es viel schwieriger geworden, ein Produkt zu entwerfen, welches mehr als fünf Jahre lang vertrieben wird.

Ihr früherer Geschäftspartner Hannes Wettstein (1958 – 2008) hat vor 30 Jahren mit der Firma Belux die Seilsystemleuchte «Metro» entwickelt. Sie haben die Seilsystemleuchte neu gedacht und mit «Hello» 2016 ein neues Produkt für dieselbe Firma entworfen. Muss Licht heute mehr können als früher?

Ja, an Leuchten werden heute mehr Anforderungen gestellt als früher. Zum Beispiel müssen sie eine hohe Energieeffizienz aufweisen und in zeitgemässe Gebäudesteuerungen integriert werden können. Das bedeutet, dass Vorschaltgeräte und Treiber komplizierter

ausfallen, als dies früher der Fall war. Bei der «Hello» war es mir ein Anliegen, die Seilsystemleuchte stilistisch in die Gegenwart zu holen und aus den zwei Spannkabeln eines zu machen. Bei der «Hello» hat das Trägerseil nur die Aufgabe, die Leuchtkörper zu tragen, und führt keinen Strom mehr, so wie es die «Metro» tat. Dieser wird bei «Hello» mittels Spiralkabel von einem Leuchtkörper zum nächsten geführt.

Sie haben für bonacasa ein neues Architekturkonzept entwickelt. Was war dabei die grösste Herausforderung?

Die Idee hinter bonacasa hat mich von Anfang an beeindruckt. Das Wohnkonzept bietet eine Basis für serviceorientiertes Wohnen, das sich generationenübergreifend etabliert und dabei auch an weniger finanzkräftige Personen denkt. Als Architekt haben mich vor allem die räumlichen Anforderungen interessiert. Der erste Bereich, den wir in den bonacasa-Standard überführen, ist das minimale Bad. Unser Konzept bietet vieles, und das auf kleinstem Raum. Es wird auch älteren Menschen gerecht, ohne dabei eine Pflegeheim-Atmosphäre auszustrahlen.

Muss beispielsweise das Bad ein Alleskönner sein? Die Sinne verwöhnen, smarte Funktionen haben – und dann noch generationenübergreifend sowie schwellenlos sein?

Die eierlegende Wollmilchsau ist nicht das Ziel. Wir haben versucht, eine möglichst funktionale Struktur zu definieren, welche rollstuhlgängig sein kann, ohne diese Eigenschaft auszustrahlen. Zudem wollten wir eine ansprechende Raumstimmung erzeugen, ohne dabei auf teure Oberflächen oder Apparate zurückzugreifen.



Im Bellevuepark in Port hat bonainvest zwei Küchen realisiert, die in Form und Funktion massgebend weiterentwickelt wurden. Sie sind Konzept- und Designvorlage für alle unsere zukünftigen Küchen.



Vielfältige Zusammenarbeit

Stephan Hürlemann und sein Team haben für bonacasa eine Badezimmer- und Küchenstudie entwickelt – Grundlage für alle zukünftig von bonainvest Holding realisierten Wohnungen. Dabei wurde das Augenmerk auf Design, funktionale Ästhetik und Wirkung der Materialien gelegt und auch die Ergonomie und Nutzbarkeit verbessert. Ausserdem optimiert Hürlemann mit seinem Team die Grundrisse der Wohnungen unserer Immobilienprojekte und entwickelt neue Grundrisslayouts, etwa für Kleinwohnungen und Wohnungen, die für Wohngemeinschaften optimal nutzbar sind. Damit ist der bonacasa-Baustandard um ein bonacasa-Architekturleitbild erweitert worden, das den Architekten die Idee des bonacasa-Konzepts auf planerischer Ebene vermittelt.

Zeitgemässes Wohnen und Natur im Einklang

Zum einen hat jedes der acht Häuser des Bellevueparks in Port eine hochmoderne Paketannahmeanlage. Zum anderen beschenkt die grosszügige Umgebung die Bewohner mit einer intakten Natur. Igel, Wiesensalbei und Haselstrauch sind im Bellevuepark ebenso zu Hause wie Obstbäume, an deren Ästen Kirschen, Äpfel und Co. wachsen werden. Und das Beste daran: Früchte pflücken ist erlaubt.

Sie hat mächtig gestaunt: Eine Frau im Elektrorollstuhl, die am Tag der offenen Tür im Sommer 2017 eigens aus Oensingen zum Bellevuepark nach Port gereist war. Sie lebt in der bonacasa-Überbauung Roggenpark in Oensingen und wollte sich persönlich ein Bild machen, wie das ihr bekannte bonacasa-Wohnangebot in Port umgesetzt wurde. «Das Zusammentreffen mit dieser Frau war ein eindrückliches Erlebnis», erzählt Ivo Bracher, Verwaltungsratspräsident von bonainvest Holding. «Die Dame war bereits eine halbe Stunde vor Beginn der Eröffnung in Port, weil sie nicht damit gerechnet hatte, dass der Bellevuepark über eine eigene Bushaltestelle verfügt.»

Eine gute Fee für individuelle Wünsche

Dass der öffentliche Verkehr gemäss Wunsch der Bauherrin bonainvest an die Siedlung angebunden ist, macht Ivo Bracher stolz. «Wir bieten mit bonacasa unseren Bewohnern – egal ob Student, Familie oder Seniorin – optimale Rahmenbedingungen fürs Wohnen und Leben.» Neben der eigenen Bushaltestelle machen auch bauliche und haustechnologische Mehrwerte sowie die individuellen bonacasa-Wohnservices den Unterschied. Alle 40 Eigentumswohnungen und 46 Mietwohnungen des Bellevueparks sind schwellenlos und alle Duschen ebenerdig. Ein 24/7-Notfallservice steht ebenso



Port, Bellevuepark

Bis die Pflanzen blühen, werden noch einige Monate vergehen. Auf einer Fläche von eineinhalb Fussballfeldern gestalten die Landschaftsarchitekten eine einzigartige naturnahe Umgebung, in der sich Menschen und Tiere wohlfühlen werden.



In der intelligenten Paketannahmeanlage werden Paketanlieferungen bis zur Abholung im gesicherten Fach des Empfängers aufbewahrt. Vergebliche Zustellversuche und das Abholen bei der Poststelle gehören der Vergangenheit an.

bereit wie die Concierge von bonacasa. Sie bietet je nach Lebenssituation die passenden Living Services. So hütet sie beispielsweise die Wohnung einer jungen Familie, die in den Ferien weilt. Sie organisiert die Hemdenreinigung dreier beruflich voll ausgelasteter Banker, die in einer Männer-WG wohnen. Oder sie kauft mit einer in ihrer Mobilität eingeschränkten Seniorin im Dorf ein.

Komfortabel wie nie zuvor: Pakete empfangen

Eingekauft wird je länger je mehr im Internet. Ein paar Mausklicks und das gewünschte

Produkt ist online bestellt. Nach dem Feierabend oder am Samstagmorgen auf die Post eilen, um die Paketsendung abzuholen, weil der Postbote eine Abholeinladung hinterlassen hat, gehört für die Bewohner des Bellevueparks der Vergangenheit an. «Der Bellevuepark ist eines der ersten Projekte, das wir mit einer intelligenten Paketannahmeanlage ausstatten», sagt Alain Benz, Leiter Unternehmensentwicklung, IT und Marketing bei der bonainvest Holding. «Ich bin darüber erfreut, dass wir mit einer verbesserten Ausstattung den Komfort für unsere Kunden einmal mehr steigern konnten.» Ist der Empfänger eines Pakets nicht zu Hause, schliesst der Postbote dieses in

eines der Fächer der Paketannahmeanlage ein. Der Adressat erhält automatisch per E-Mail oder SMS eine Benachrichtigung mit einem persönlichen Code, dank dem er das Paket später entnehmen kann.

Zwei Architekturbüros zeichnen verantwortlich für das Grossprojekt «Bellevuepark»: rollimarchini Architekten aus Bern und wahlirüefli Architekten aus Biel. Die Architekten des Bellevueparks sind begeistert vom Resultat und nicht zuletzt auch von der Paketannahmeanlage. Projektleiter Fabian Vögeli von rollimarchini: «Als uns die Hersteller die Paketannahmeanlage vorführten, überzeugte mich ihre einfache Bedienungsweise auf Anhieb. Sie entspricht zu hundert Prozent dem heutigen Zeitgeist.»

Die Natur hautnah erleben

Seit Oktober 2017 sind die vier Häuser der ersten Bauetappe des Bellevueparks fertiggestellt. Die Häuser der zweiten Bauetappe sind schon weit fortgeschritten und können im April 2018 bezogen werden. Bis die Pflanzen der Umgebung gewachsen und gediehen sind, werden noch einige Monate vergehen. Auf einer Fläche von eineinhalb Fussballfeldern werden die Architekten zusammen mit einem Landschaftsarchitekten eine einzigartige naturnahe Umgebung schaffen, in der sich Menschen und Tiere wohlfühlen werden. Um die Häuser des Bellevueparks wachsen 35 verschiedene Straucharten, und es blühen Kirsch-, Apfel- und Zwetschgenbäume. Für Projektleiter Fabian Vögeli ist die Ökowieze das Highlight der Umgebung: «Wir haben nicht einfach in einem Laden Saatgut gekauft, sondern einen Bauern aus der Umgebung gebeten, uns sein Heu zu geben. Durch das Auslegen des ökologischen Heus

auf die offene Humusschicht entsteht eine ortstypische Naturwiese. Das beurteile ich als ökologisch nachhaltig. Wir haben der Natur ein Stück genommen, jetzt geben wir ihr einen Teil zurück.» Die Ökowieze wird nicht gedüngt, nur einmal jährlich geschnitten. Stellenweise bleibt ein Stück Wiese bestehen, damit Tiere wie Grillen, Amseln oder Schmetterlinge Unterschlupf finden. Das Zirpen der Grillen wird sich an lauen Sommerabenden mit dem Lachen der Kinder mischen, die sich auf dem grossen Spielplatz austoben.

bonacasa trifft den Nerv der Zeit

Ob Grillparty mit Freunden, gemütlicher Jassnachmittag mit Kollegen oder farbenfroher Kindergeburtstag, die Umgebung des Bellevueparks schafft Mehrwert für Gross und Klein. Begeistert ist auch Projektleiter Fabian Vögeli: «bonainvest hat uns Architekten immer sehr gut zugehört, gemeinsam konnten wir sehr viel Gutes erreichen.» Das bonacasa-Konzept war für Fabian Vögeli Neuland: «Ich hatte vor der Zusammenarbeit mit der bonainvest Holding noch nie von bonacasa gehört. Ich bin beeindruckt und finde das Angebot sehr sinnvoll. Es nimmt für mich eine Vorreiterrolle ein, denn ich nehme wahr, dass bei den Kunden bauliche Mehrwerte und Services, wie sie bonacasa anbietet, immer mehr gefragt sind.»

→ bellevuepark-port.ch

Mission, Strategie und Leitbild

Die bonainvest Holding verfolgt eine klar definierte und lukrative Strategie, die im Kontext von Megatrends einen kontinuierlichen Aufwind erfährt und einen am Markt erkennbaren Mehrwert liefert. Die Geschäftsmodelle weisen mit ihrem Fokus auf Wohnimmobilien in Kombination mit Konzept- und Servicekompetenz für Smart Living eine erkennbare Differenzierung zu anderen Immobiliengesellschaften auf.

Mission

Wir erwerben an zentralen und attraktiven Lagen strategiekonforme Grundstücke, auf denen wir nachhaltige Wohnprojekte mit hindernisfreiem, qualitativ hochstehendem Wohnraum gemäss bonacasa-Standards realisieren. Ziel der bonainvest Holding ist der Portfolioaufbau von Renditeliegenschaften durch Realisierung von Neubauten, wobei mehr als 60% des Wohnraums zur Bewirtschaftung in das eigene Portfolio aufgenommen werden.

Strategie

bonainvest Holding ist heute Schweizer Marktführer im Bereich des Wohnens mit nachhaltiger Architektur und individuellen

Wohnservices. An 23 Standorten sind in der Schweiz über 1000 Wohnungen errichtet worden, die dank bonacasa ihren Bewohnern einzigartige Mehrwerte bieten. bonainvest Holding wächst mit innovativen Projekten weiter an attraktiven Standorten. Mit bonacasa heben wir uns heute und langfristig im Immobilienmarkt ab, schaffen begeisternde Mehrwerte und verfügen über ein Alleinstellungsmerkmal, das uns nachhaltig differenziert. bonacasa wird auch Geschäftskunden zur Verfügung gestellt.

Investitionsstrategie

bonainvest Holding bietet für Kapitalgeber eine gute Investitionsmöglichkeit in Renditeliegenschaften nach bonacasa-Konzept mit einer Bruttozielrendite von 4,5%. Primär

wachsen wir mit unseren Immobilien im Espace Mittelland und in den wirtschaftlich starken Kantonen Zürich, Aargau, Basel-Stadt, Basel-Landschaft, Arc lémanique sowie in der Innerschweiz, ohne dabei weitere wirtschaftlich interessante Gebiete zu vernachlässigen. Unser Portfolio ist geografisch diversifiziert, indem kein wirtschaftlicher Ballungsraum mehr als 40% des Gesamtvolumens trägt. Wir bauen auch im Baurecht, wenn Partner wie Einwohner- oder Kirchengemeinden langfristig orientiert sind, und ausnahmsweise auch in gemischten Trägerschaften, etwa wenn sich ein Grundeigentümer nicht an bonainvest Holding, sondern nur an einer Objekt-Trägerschaft beteiligen will. Wir investieren äusserst verantwortungsbewusst nach unseren strengen Kriterien ausschliesslich in Projekte, die zu unserer Strategie und in unser Portfolio passen.

Finanzierung

Für Portfolioliegenschaften nutzt bonainvest Holding die hohe Eigenkapitalquote, die bei mindestens 40% liegt. Für Stockwerksüberbauungen unterliegt bonainvest Holding einer Eigenkapitalquote von 25%.

Leitbild

Die Gruppengesellschaften von bonainvest Holding sind für ihre Stakeholder verlässliche Geschäftspartner, welche die gesellschaftlichen Interessen ebenso berücksichtigen wie die Bedürfnisse von Kunden und Aktionären. Alle Unternehmen der Holding agieren nachhaltig, verlässlich und fair mit einem Fokus auf langfristige Beziehungen und mit hohem Qualitätsbewusstsein. Die Mitarbeitenden werden als Innovations-

Kompetenz- sowie Erfolgsträger geschätzt und in ihrem beruflichen Wirken gefördert. Dabei wird eine offene und von Respekt getragene Unternehmenskultur unterstützt, welche die Mitarbeitenden langfristig motiviert. Alle Beteiligten erkennen den Wert von Innovationen, die im Sinne einer fortwährenden Produkt- und Unternehmensentwicklung aktiv angestossen werden.

Die bonainvest Holding verpflichtet sich, durch strategische Führung systematisch über den Geschäftsalltag hinauszudenken, um zukünftige Risiken und Erfolgspotenziale zu erkennen. Sie kommuniziert intern und extern proaktiv und befolgt die Rechnungslegungsvorschriften gemäss Swiss GAAP FER, so dass sie finanzpolitisch wie ein börsenkotiertes Unternehmen agiert.



Geschäftsleitung im Smart Living Lab

Die Geschäftsleitung der bonainvest Holding hat für ihr Gruppenbild bewusst den Rohbau des neuen Smart Living Lab in Oensingen gewählt. Hier wird 2018 in Zusammenarbeit mit Experten und Partnern aus Architektur, Bauwirtschaft, Haustechnologie und Digitalisierung die schweizweit führende Plattform für Smart Living entstehen, damit Kunden und Investoren die heutigen Möglichkeiten des vernetzten Wohnens noch besser erfahren und erleben können.



Von links nach rechts:
Adrian Sidler, Dr. Alain Benz, Ivo Bracher, Hans Fischer, Jacques Garnier

Verwaltungsrat und Geschäftsleitung

Verwaltungsrat

Ivo Bracher, 1957, Schweizer

ist Präsident des Verwaltungsrats der bonainvest Holding AG. lic. iur. Universität Bern, Rechtsanwalt und Notar. Beruflicher Hintergrund und Fachkompetenzen: Wirtschaftsanwalt, spezialisiert auf Konzepte und deren Umsetzung, mit einem Schwergewicht im Alters- und Immobilienbereich (seit 1983). Initiant und Mitbegründer der Espace Real Estate AG, Präsident und Mitglied des Verwaltungsrats (2001 bis 2010). Initiant und Mitbegründer der bonainvest Holding AG. Als Investor tätig.

Dr. Thomas Kirchhofer, 1964, Schweizer

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

Dr. Michael Dober, 1956, Schweizer

Dr. iur. Von 1983 bis 1990 war er bei der Schweizerischen Grütli Krankenkasse tätig (Rechtsdienst, Direktionsassistent, Leiter Geschäftsstelle Basel). 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. Als Investor tätig.

Dr. 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. Als Investorenvertreter tätig.

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. Gründertiv-partner-Netzwerk 2000. Als Investorenvertreter tätig.

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 dieses Unternehmens bis Dezember 2008. Partner bei bonainvest AG, Projekt wasserstadtsolothurn (seit 2009). Wesentliche Mandate: Mitglied des Verwaltungsrats Andlauerhof AG (seit 2008) und der wasserstadtsolothurn AG. Als Investor tätig.

Geschäftsleitung

Ivo Bracher, 1957, Schweizer

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

Jacques Garnier, 1960, Schweizer

Stellvertreter des Vorsitzenden der Geschäftsleitung. Seit 2002 Leiter Finanzen und

Treuhand, stellvertretender Geschäftsführer, diplomierter 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.

Dr. Alain Benz, 1980, Schweizer

Seit 2013 im Unternehmen, seit 2016 Leiter Unternehmensentwicklung, Marketing/Kommunikation und IT, Dr. oec. HSG/M.A. HSG in Business Innovation. Zuvor Strategie- und Unternehmensberater am Business Engineering Institute St. Gallen. Von 2009 bis 2013 Mitarbeiter am Institut für Wirtschaftsinformatik an der Universität St. Gallen mit Dissertation zum Thema «Geschäftsmodelle für das Service-Wohnen».

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.

Adrian Sidler, 1960, Schweizer

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

Bilanz

(Konzernrechnung nach Swiss GAAP FER)

	31.12.2017	31.12.2016
	CHF	CHF
Flüssige Mittel	18 210 505	21 314 136
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1 749 402	2 120 724
Übrige kurzfristige Forderungen	1 166 226	1 868 306
Liegenschaften im Bau, Aufträge in Arbeit	102 155 531	122 694 584
Liegenschaften zum Verkauf	58 555 113	52 256 219
Aktive Rechnungsabgrenzungen	569 735	214 481
Total Umlaufvermögen	182 406 512	200 468 450
Darlehen	8 216 995	8 039 455
Übrige Finanzanlagen	115 762	115 763
Aktive latente Ertragssteuern	2 210 052	1 271 945
Total Finanzanlagen	10 542 810	9 427 164
Beteiligungen	1 003	1 003
Unbebaute Grundstücke	13 043 929	13 043 929
Renditeliegenschaften	176 987 111	137 437 300
Übrige Sachanlagen	679 467	583 507
Total Sachanlagen	190 710 508	151 064 736
Immaterielle Anlagen	407 324	481 444
Total Anlagevermögen	201 661 645	160 974 346
Total Aktiven	384 068 157	361 442 796
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	32 284 082	36 114 917
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5 669 929	4 460 538
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	1 411 213	3 910 987
Passive Rechnungsabgrenzungen	3 685 316	3 090 709
Kurzfristiges Fremdkapital	43 050 541	47 577 151
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	92 106 401	75 186 457
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	2 256 100	2 026 238
Langfristige Rückstellungen	7 685 683	5 207 172
Langfristiges Fremdkapital	102 048 183	82 419 867
Total Fremdkapital	145 098 724	129 997 018
Aktienkapital	30 147 750	29 382 810
Kapitalreserven	192 128 775	190 368 032
Eigene Aktien	-3 265 639	-1 504 590
Gewinnreserven	19 958 547	13 199 525
Total Eigenkapital	238 969 433	231 445 778
Total Passiven	384 068 157	361 442 796

Erfolgsrechnung

(Konzernrechnung nach Swiss GAAP FER)

	31.12.2017	31.12.2016
	CHF	CHF
Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen	2 103 461	1 851 986
Erträge aus Vermietung von Liegenschaften	6 773 140	5 247 221
Erträge aus Immobilienhandel	39 651 589	44 955 365
Bestandsänderung an fertigen und unfertigen Bauten sowie an unverrechneten Lieferungen und Leistungen	-32 004 663	-35 616 870
Neubewertung Renditeliegenschaften	5 407 561	1 053 000
Andere betriebliche Erträge	25 427	11 770
Total Betriebsertrag	21 956 516	17 502 472
Fremdarbeiten	840 611	1 113 191
Personalaufwand	6 429 534	5 486 945
Verwaltungsaufwand	2 073 654	1 818 400
Liegenschaftsaufwand	1 428 006	1 298 333
Abschreibungen auf Sachanlagen	309 021	258 359
Abschreibungen auf immateriellen Anlagen	252 920	283 893
Andere betriebliche Aufwendungen	450 627	441 192
Total Betriebsaufwand	11 784 373	10 700 313
Betriebliches Ergebnis	10 172 143	6 802 159
Finanzertrag	63 194	57 282
Finanzaufwand	-1 689 492	-1 232 318
Finanzergebnis	-1 626 298	-1 175 036
Ordentliches Ergebnis	8 545 845	5 627 122
Ergebnis von assoziierten Gesellschaften	0	0
Ausserordentlicher Ertrag	4 553	58 931
Ausserordentlicher Aufwand	0	-38 875
Ausserordentliches Ergebnis	4553	20 055
Ergebnis vor Steuern	8 550 397	5 647 177
Steuern	-1 791 376	-1 487 037
Jahresergebnis	6 759 022	4 160 141

Die ausführliche Rechnungslegung nach Swiss GAAP FER und OR ist im Finanzbericht 2017 ausgewiesen.

Kalender

17. Mai 2018

Generalversammlung der bonainvest Holding AG

Sommer 2018

Eröffnung Smart Living Lab

Spätsommer 2018

Kapitalerhöhung der bonainvest Holding AG

Fortlaufend

Tage der offenen Türen und freie Besichtigungen

Aktuelle Agenda → bonainvest.ch

Impressum

Herausgeber

bonainvest Holding AG
Weissensteinstrasse 15 | CH-4503 Solothurn

Konzept und Gestaltung

schneiterpartner AG, Zürich

Visualisierungen

maaars architektur visualisierungen, Zürich
Raumdimension, Solothurn
TOTAL REAL, Zürich
YOS, Zürich

Fotos

Grund.photo, Christian Grund, Zürich
ImmobilienFotografie, Jeronimo Vilaplana, Zürich
Manuel Rickenbacher, Zürich
X. Photo, Tim X. Fischer, Solothurn

Druck

Baumberger Print AG, Oberbuchsiten

Der vorliegende Geschäftsbericht 2017 der bonainvest Holding AG erscheint auf Deutsch und Französisch, massgebend und verbindlich ist die deutsche Version. Das PDF des Geschäftsberichts ist unter bonainvest.ch abrufbar. Eine gedruckte Ausgabe kann per E-Mail an info@bonainvest.ch bestellt werden.

Hinweis zu möglichen zukunftsgerichteten Aussagen: Der vorliegende Geschäftsbericht 2017 der bonainvest Holding AG enthält auch zukunftsgerichtete Aussagen. Diese können an Ausdrücken wie «sollen», «geplant», «annehmen», «erwarten», «rechnen mit», «beabsichtigen», «anstreben», «zukünftig» oder ähnlichen sowie der Diskussion von Strategien, Zielen, Plänen oder Absichten usw. erkennbar sein. Sie unterliegen bekannten oder unbekanntem Risiken und Unsicherheiten, die zur Folge haben können, dass die tatsächlichen Ergebnisse und Ereignisse wesentlich von den Erwartungen abweichen, die in den zukunftsgerichteten Aussagen enthalten oder impliziert sind.

Hinweis zu Schreibweisen: In diesem Dokument 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.



bonainvest Holding AG

Weissensteinstrasse 15 | CH-4503 Solothurn

T +41 32 625 95 95 | F +41 32 625 95 90

bonainvest.ch | bonacasa.ch