bonainvest

Geschäftsbericht 2021

Inhaltsverzeichnis

Highlights 2021	**03**
Kennzahlen	**06**
Brief an die Aktionäre	**09**
Nachhaltigkeit ist wegweisend bei unseren Portfolio Liegenschaften Interview Jacques Garnier	**12**
Nachhaltigkeit schafft Lebensqualität	**17**
Who is Who im Smart Living	**21**
Megatrends in Zeiten der Pandemie	**24**
Projekte	
Projektübersicht	**28**
Projekte in Entwicklung	**30**
Projekte im Bau	**32**
Immobilien	
Portfolio	**38**
Standorte	**40**
Portfolioentwicklung	**41**
Smart Living nach Mass	**44**
Investitionen in die Zukunft	**46**
bonacasa-Ökosystem	**50**
Gemeinden vertrauen uns	**53**
Mission, Strategie und Leitbild	**56**
bonainvest Holding AG	**58**
Geschäftsleitung	**60**
Verwaltungsrat und Geschäftsleitung	**62**
Finanzbericht	
Bilanz	**64**
Erfolgsrechnung	**65**
Impressum	**67**

Highlights 2021

Bilanzsumme

CHF 460.6 Mio. +7,5 %

seit 31.12.2020 erfreulich gewachsen

Mieteinnahmen

CHF 11.2 Mio. +8,0 %

seit 31.12.2020 stark gewachsen

Hohe Eigenkapitalquote von

60,3 %

CHF 276.3 Mio. Eigenkapital per 31.12.2021
CHF 293.3 Mio. Marktkapitalisierung per 31.12.2021

Portfoliowert

CHF 296.9 Mio. +3,5 %

seit 31.12.2020 erheblich gewachsen

Jahresergebnis

CHF 8.5 Mio. +14,4 %

seit 31.12.2020 erfreulich gewachsen

Eigenkapitalrendite p.a. (ROE)

Vorjahr: 2,87 %
Erzielt wurde:

3,06 %

Nachhaltige Lebensqualität im Bellevuepark in Port

Ruhige und sonnige Lage mit Blick auf Biel trifft auf modernste Haustechnologie mit intelligenter Paketbox. Ökologische Gemeinschaftswiese als Habitat von 35 Straucharten und Obstbäumen. Wärmegewinnung mittels Holzpellets, unterstützt von Sonnenkollektoren auf dem Dach. Selbstverständlich Minergie-zertifiziert und mit individuellen, frei wählbaren Living Services von bonacasa. Von allem mehr, als man gewohnt ist.

Kennzahlen

	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
	CHF	CHF	CHF
Bilanzsumme nach DCF-Bewertung der Liegenschaften und Firmen	460 640 893	428 647 318	416 134 434
Unbebaute Grundstücke	526 137	526 137	526 137
Renditeliegenschaften	296 940 829	286 814 829	253 591 111
Liegenschaften zum Verkauf	20 701 907	38 770 943	55 174 630
Liegenschaften im Bau, Aufträge in Arbeit	102 483 661	65 219 036	75 879 199
Erträge aus Vermietung von Liegenschaften	11 157 743	10 327 495	9 082 910
Liegenschaftsaufwand	1 785 916	1 702 059	1 752 778
Liegenschaftserfolg	9 371 827	8 625 436	7 330 132
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	11 032 109	9 831 377	11 678 983
Periodenergebnis vor Steuern (EBT)	10 027 675	9 276 353	9 646 057
Periodenergebnis	8 544 814	7 467 844	6 906 228
Eigenkapital (exkl. Bestand an eigenen Aktien)	276 251 847	259 339 543	246 967 308
Marktkapitalisierung	**293 332 463**	**275 008 431**	**264 581 150**
Eigenkapitalquote (inkl. Bestand an eigenen Aktien)	**60,25 %**	**60,59 %**	**58,49 %**
Eigenkapitalrendite p.a. vor Steuern	3,59 %	3,56 %	3,94 %
Eigenkapitalrendite p.a. (ROE)	3,06 %	2,87 %	2,82 %
Kennzahlen pro Aktie	**Anzahl Aktien**	**Anzahl Aktien**	**Anzahl Aktien**
Ausgegebene Aktien	3 352 371	3 170 126	3 076 525
Stimmberechtigte Aktien	3 352 371	3 170 126	3 076 525
Dividendenberechtigte Aktien (inkl. Bestand an eigenen Aktien)	3 352 371	3 170 126	3 076 525
Gewinn p.a. pro dividendenberechtigte Aktie in CHF	2.55	2.36	2.25
Dividende (bzw. Dividendenantrag) / Rückzahlung Kapitaleinlage pro Aktie in CHF	1.70	1.60	1.50
Eigenkapital pro Aktie (bewertet zu Anschaffungswerten gemäss Swiss GAAP FER)	82.40	81.80	80.28
Eigenkapital pro Aktie nach DCF-Bewertung	87.50[1]	86.75[1]	86.00
Aktienkurs ab 1.5.2022	88.35[2]	87.50[2]	

1 Handelskurs ab 1.5.2021
2 Aktienkurs nach Jahresabschluss und Antrag Verwaltungsrat an Generalversammlung für Gewinnausschüttung

Mehr Lebensqualität im Alltag

Wohlbefinden schafft Lebensqualität: bei der Arbeit, in der Freizeit – und insbesondere beim Wohnen. Individualität verlangt nach Selbstbestimmung. Wohnungen mit Service-Lösungen von bonacasa verfügen über individuell passende Living Services und Sicherheitslösungen für ein einfaches, komfortables und sicheres Zuhause.

Smart Living umfasst viele Dimensionen: Gute Wohnlage und nachhaltige Architektur. Sicherheit und Komfort. Barrierefreiheit und Flexibilität. Digitale Vernetzung und individuelle Dienstleistungen.

Es sind wegweisende Lösungen, die zu erkennbaren Mehrwerten bei Tausenden von Mietern führen. Wir entwickeln sie gemeinsam mit Partnern aus Technologie und Wissenschaft. Praxistaugliche Innovationen und sinnstiftende Ideen haben uns zur Marktführerin von Smart Living in der Schweiz gemacht. Und daran wird sich auch in Zukunft nichts ändern.

Brief an die Aktionäre

Sehr geehrte Damen und Herren

Im zweiten Jahr der Corona-Pandemie konnten wir das Ergebnis gegenüber dem Vorjahr deutlich steigern. Das Betriebsergebnis für das Jahr 2021 stieg auf CHF 11 Millionen, der Reingewinn beträgt CHF 8.5 Millionen und liegt damit 14,4 Prozent höher als im Vorjahr. In Anbetracht der guten Ergebnisse und des soliden finanziellen Fundaments schlägt der Verwaltungsrat eine Erhöhung der Dividende von CHF 1.60 auf CHF 1.70 vor.

In der ersten Jahreshälfte 2021 wiederholte sich vieles, was Corona-bedingt bereits das Vorjahr geprägt hatte. Die Kontakte zu den Kunden und unter den Mitarbeitenden fanden leider oft nur noch online statt. Das direkte Gespräch und der damit einhergehende Gedankenaustausch bildeten die Ausnahme, nur mangelhaft ersetzte die Arbeit vor dem Bildschirm Nähe und kreative Prozesse. Im zweiten Halbjahr folgte dann ein wirtschaftlicher Aufschwung, der auch den Immobilienmarkt befeuerte. Gleichzeitig begannen sich mit den einsetzenden Impfprogrammen das Arbeitsklima und die Konsumentenstimmung aufzuhellen.

Je unsicherer die Zeiten sind, desto mehr gewinnt der Stellenwert der Wohnung. In ihr will man sich wohl und beschützt fühlen. Von ihr aus will man mit Arbeitskollegen, Kunden, Onlineanbietern, kurzum mit der ganzen Welt kommunizieren. Smart Living von bonacasa erwies sich in vielerlei Hinsicht als Best Practice. Nachhaltigkeit, Vernetzung, Digitalisierung und individuelle Living Services, die vier Säulen von Smart Living, bewiesen eindrücklich, dass Wohnungen mit bonacasa in der Lage sind, komplexe Herausforderungen vorbildlich zu meistern.

Leerstandsquote tief, Verkäufe Eigentumswohnungen hoch

Wie bereits 2020 lag die Leerstandsquote unseres Portfolios auch im vergangenen Jahr deutlich unter dem Landesdurchschnitt. Eigentumswohnungen waren besonders gesucht, und dementsprechend fielen die Verkaufszahlen höher aus als budgetiert. Zum positiven Jahresergebnis trugen auch der Verkauf der Liegenschaft Grossmatt in Bettlach und eine zusätzliche Auflösung von Steuerrückstellungen bei.

Projekte in Entwicklung und Bau

Immer öfter erfahren Projekte, die wir in Zusammenarbeit mit Gemeinden realisieren, nachhaltige Neuausrichtungen. Der Wunsch der Gemeinden nach Verdichtung, dem haushälterischen Umgang mit dem Boden, führt dazu, dass mehr Wohnungen gebaut werden, als in der ersten Planungsphase angedacht. Dies schafft einerseits eine optimale Raumnutzung, andererseits verzögert es die Fertigstellung der Objekte.

Im Bau befanden sich 2021 die Projekte Strahmhof und Strahmmatte in Münchenbuchsee, Hofmatte in Fraubrunnen sowie Am Mühlebach in Rudolfstetten, ein achtgeschossiges Mehrfamilienhaus in ökologisch optimierter Holzbauweise. In Langnau am Albis entsteht im Baurecht das zweite Projekt in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde: 53 generationentaugliche Wohnungen mit bonacasa-Services, Spitex-Räumen, Tagesaufenthaltsstruktur und direktem Anschluss ans Pflegeheim. In Unterägeri sind die Bauarbeiten beim Haus G des Projekts Am Baumgarten in vollem Gang.

Die bonacasa Holding AG auf Kurs

Die Finanzierung der neuen bonacasa Holding AG mit Kapitalerhöhung für das grosse Investitionsprogramm für die integrierte bonacasa Smart Home und Smart Living App ist abgeschlossen, die erfolgreiche Verselbstständigung erreicht. Die starke Nachfrage nach bonacasa-Dienstleistungen und die Skalierbarkeit des einzigartigen Konzepts haben die neuen Investoren überzeugt.

Im vergangenen Jahr haben wir den digitalen Vorsprung von bonacasa weiter ausgebaut. Das ehrgeizige Ziel lautet, alle Funktionalitäten der Häuser, Wohnungen und bonacasa-Dienstleistungen für die Kommunikation und das datengetriebene Management zu erfassen und zu nutzen. Der Konzepttest (Proof of Concept, PoC) steht nach abgeschlossenem Pilot vor der Umsetzung. Er wird über die Service-Management-Plattform und die Middleware auch das bonacasa-Ökosystem integrieren.

Ivo Bracher

Präsident des Verwaltungsrats
bonainvest Holding AG

Neue Führung bei der bonacasa AG

Die Mitglieder der Geschäftsleitung Markus Christ und Michael Benjamin wurden vom Verwaltungsrat am 18. August 2021 mit der Co-Geschäftsleitung der bonacasa AG beauftragt. Markus Christ ist als COO und CTO für den operativen Bereich bei bonacasa verantwortlich, Michael Benjamin leitet die Bereiche Marketing und Kommunikation, Ökosysteme, Verkauf und strategisches Personalmanagement. Beide arbeiten eng mit mir als Präsident und Delegiertem des Verwaltungsrats zusammen.

Herzlichen Dank

Im Namen der Geschäftsleitung danke ich unseren Mitarbeitenden für ihren grossen persönlichen Einsatz und ihre Verbundenheit mit unserem Unternehmen. Ihnen, geschätzte Aktionäre, danke ich für Ihre Treue und Ihr Vertrauen. Ich bin davon überzeugt, dass wir gemeinsam einer erfolgreichen Zukunft entgegengehen.

Ivo Bracher
Präsident des Verwaltungsrats

«Nachhaltigkeit ist wegweisend bei unseren Portfolio-liegenschaften.»

Interview mit Jacques Garnier, Geschäftsführer der bonainvest Holding AG

Herr Garnier, das erste Jahr als Vorsitzender der bonainvest Holding AG liegt hinter Ihnen. Welches waren aus Ihrer Sicht die prägenden Ereignisse für das Unternehmen?

Jacques Garnier: Wenn auch nicht so heftig wie 2020 stand auch das vergangene Jahr im Zeichen der Covid-Pandemie. Zu den Auswirkungen zählte in der ersten Jahreshälfte die Homeoffice-Pflicht, mit der damit einhergehenden Einschränkung der sozialen Kontakte. Schon früh begann sich zudem eine besorgniserregende Verknappung der Rohstoffe abzuzeichnen. Die Lieferengpässe bei Stahl, Kunststoffen und Holz verursachten nicht nur bei uns, sondern weltweit eine anhaltende Teuerung. Über mangelnde Herausforderungen hatten wir uns also nicht zu beklagen. Trotz den genannten Problemen kamen wir auf den grossen Baustellen Strahmhof und Strahmmatte in Münchenbuchsee sowie Langmoos in Langnau am Albis wie geplant voran.

Eine historische Marke für das Unternehmen war natürlich auch die Begleitung von bonacasa auf dem Weg der Verselbstständigung.

Können Sie uns die Prioritäten für das Jahr 2022 nennen?

Klare Priorität hat die Fertigstellung unserer Portfolioliegenschaften in Fraubrunnen und Rudolfstetten. Beide Gebäude sind Minergie-zertifiziert und nach modernsten ökologischen Grundsätzen erstellt. Nachhaltigkeit ist wegweisend bei unseren Portfolioliegenschaften, und wir werden alles daransetzen, dass die Leerwohnungsbestände auch 2022 tief ausfallen. Ausserdem wird im Spätherbst beim Grossprojekt En Parcs in Ecublens mit 143 Stockwerkeigentums- und Mietwohnungen der langersehnte Spatenstich erfolgen.

«Die ESG Kriterien sind bereits seit Jahren ein zentraler Bestandteil unserer Strategie.»

Jacques Garnier

Vorsitzender der Geschäftsleitung
der bonainvest Holding AG.
Seit 2002 im Unternehmen.

Immer mehr Investoren legen bei ihren Anlagen Wert auf Nachhaltigkeit. Wie werden Sie die Nachhaltigkeit von bonainvest glaubwürdig kommunizieren?

Wir haben vor Jahren die ESG-Kriterien als zentrale Faktoren unserer Strategie definiert. bonainvest hat diesbezüglich eines der zukunftsorientiertesten Portfolios aufgebaut. 2022 werden wir unsere Bestandsliegenschaften nach dem Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI) bewerten, einem Instrument zur Umsetzung der Energiestrategie 2050. Der SSREI erlaubt mit definierten Indikatoren und Anforderungen eine umfassende Beurteilung des Zustands einer Immobilie in den Bereichen Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt.

Welche Trends werden sich in den kommenden Jahren verstärken?

Die Digitalisierung und mit ihr der Subtrend Datenmanagement sind auf der Überholspur. Laut einer IDG-Studie wächst das Datenvolumen um durchschnittlich 63 Prozent pro Monat. Auch im Immobilien-Business gewinnen Daten immer mehr an Bedeutung, sowohl für die Planung der Immobilie als auch für ihren Unterhalt. bonacasa hat das gut erkannt und arbeitet zurzeit an einer Cloud-basierten Service-Management-Plattform für Geschäftskunden. Auch wir werden davon profitieren.

Weitere starke Trends sind natürlich Ökologie und Individualismus. In beiden Themenfeldern sind wir mit unserem nachhaltigen Gesamtkonzept und den individuellen Services von bonacasa gut aufgestellt.

Täglich hört und liest man von der weltweiten Überhitzung der Immobilienmärkte. Inwiefern könnte bonainvest davon betroffen werden?

Bisher waren wir in keiner Art und Weise von einer Überhitzung in unserer Branche betroffen. Im Gegenteil: Unsere Leerstände haben abgenommen. Während gemäss der Credit Suisse Immobilienstudie 2021 die Nähe zu Kultur, Freizeit und Gastronomie in den letzten Monaten in den Hintergrund gerückt ist, traten Wohnungseigenschaften wie ein Balkon, ausreichend Platz für Homeoffice und die Nähe zu Naherholungsgebieten in den Vordergrund. Besser könnte man unsere Portfolioliegenschaften nicht charakterisieren.

Hinzu kommt, dass bonainvest und bonacasa sehr flexibel unterwegs sind und das Angebot den sich ständig verändernden Wohnbedürfnissen anpassen. Sei es in Fragen der Raumgrössen, der Digitalisierung, der Vernetzung oder der individuellen Serviceangebote. Auch wenn in ein bis drei Jahren mit leicht anziehenden Hypothekarzinsen zu rechnen ist und die höhere Nachfrage nach Rohstoffen zu einer Teuerung von Immobilien beitragen wird, glauben wir, dass unser Konzept auch in Zukunft erfreuliche Renditen generieren wird.

Wie eng ist bonainvest mit den Gemeinden und ihrer Alterspolitik verbunden?

Seit Jahren begleiten wir Gemeinden in Altersfragen. Wir können in unterschiedlichen Bereichen Unterstützung leisten, wobei wir alle Lösungen zusammen mit den Gemeinden entwickeln. Daraus entsteht eine Partnerschaft, welche nicht selten zur Realisierung einer altersgerechten Überbauung, häufig neben den Alters-/Pflegeheimen, gemeinsam mit der Gemeinde führt. Schöne Beispiele sind Oensingen, Egerkingen, Rohrbach und Langnau am Albis.

Was wird unternommen, damit bonainvest ohne bonacasa nicht zu einem «gewöhnlichen» Immobilienunternehmen wird?

Wir werden in Zukunft nicht «ohne bonacasa» sein, vielmehr haben wir mit bonacasa einen mehrjährigen Zusammenarbeitsvertrag abgeschlossen. Dieser sichert die Fortführung der bisherigen Leistungen und beinhaltet auch die Implementierung respektive die Umsetzung von Neuerungen im bonacasa-Konzept für alle unsere Überbauungen.

Zu unseren Gemeinsamkeiten zählt auch weiterhin der bonacasa-Baustandard, den wir partnerschaftlich weiterentwickeln und in unseren Überbauungen laufend umsetzen werden.

Das im Bau befindliche Projekt Langmoos mit 53 Alters-Mietwohnungen, individuellen bonacasa-Serviceangeboten, einem Mehrzweckraum sowie zwei Dienstleistungsflächen für Spitexdienste ist zwischen dem Wohn- und Pflegezentrum Sonnegg und dem Neubau «Wohnen im Alter» – ebenfalls von bonainvest – eingebettet. Die Wohnungen sind nach bonacasa-Standards ausgestaltet.

Was wünschen Sie der jungen bonacasa Holding AG?

Wir glauben an die Zukunft von bonacasa und erwarten durch die Verselbstständigung auch neue Impulse und weitere wichtige Partnerschaften im Bereich Proof of Concept (PoC) und Smart Living Loft (SLL) in Oensingen.

bonainvest glaubt weiterhin an den Erfolg des bonacasa-Konzepts. Dies ist auch der Grund, weshalb bonainvest immer noch der grösste Aktionär der neu gegründeten bonacasa Holding AG ist.

Beispielhafter Sunnehof

So lange wie möglich autonom und sicher in den eigenen vier Wänden wohnen, ist zum einen der Wunsch von vielen älteren Menschen, zum anderen eine nachhaltige Lösung in Zeiten zunehmender Überalterung. Der Sunnehof ist Minergie-zertifiziert, bezieht Fernwärme aus dem Wärmeverbund und bietet seinen Mietern einen 24/7-Notrufservice sowie optionale Dienstleistungen von bonacasa, die das Leben einfacher und komfortabler machen.

Nachhaltigkeit schafft Lebensqualität

Den Energie- und Ressourcenverbrauch minimieren, den Flächenverbrauch reduzieren und die Natur möglichst wenig belasten: Das sind in der Regel die drei Säulen des ökologisch nachhaltigen Bauens. bonainvest ist der Ansicht, dass beim nachhaltigen Bauen noch andere Kriterien auf den Prüfstand gehören. Die Steigerung der Lebensqualität aller Gesellschaftsgruppen sollte ein weiteres Ziel des nachhaltigen Bauens sein.

Ökonomische Aspekte des Bauwesens stehen in der Nachhaltigkeitsbilanz ebenso im Fokus wie die soziokulturellen Aspekte Gesundheit, Behaglichkeit, Zufriedenheit und Komfort der Nutzer. Eine hohe Lebensqualität wirkt sich zudem positiv auf das Gebäude aus und führt zu einer höheren Wertbeständigkeit. Architekt Daniel Röck anlässlich eines Roundtable-Gesprächs: «Wohnungen nach bonacasa-Konzept kann man altersgerecht verändern und deshalb für lange Zeit bewohnen. Der bonacasa-Baustandard garantiert die Anpassbarkeit der Wohnungen an die Bedürfnisse der Bewohner: diese Nachhaltigkeit ist einzigartig.»

Nachhaltigkeit braucht Regeln

Um die nachhaltigen Ziele im Gebäudesektor zu erreichen, braucht es eine Grundsatzerklärung der Bauherrschaft, dass sie ökologisch und sozial nachhaltig bauen will. Benötigt wird für alle Beteiligten ein Regelwerk mit klaren Vorgaben hinsichtlich Energieversorgung, der material- und baustoffbezogenen Kreislaufwirtschaft sowie der ungehinderten und barrierefreien Zugänglichkeit und des Einbezugs des Diversitätsthemas in all seinen Dimensionen.

Wegweisende bonacasa-Standards

Seit ihrer Gründung 2009 hat sich bonainvest der nachhaltigen Bauweise verpflichtet. Als Leitplanken dienen die bonacasa-Standards, unser Regelwerk für eine ökologische und sozial nachhaltige Bauweise. Bei bonainvest findet man keine einzige Ölheizung, dafür Pellets-Heizungen, Fernwärmelösungen und Erdwärmesonden. Die Gebäude sind energieeffizient, wo immer möglich wird Sonnenenergie gewonnen und beigemischt. In den bonacasa-Standards wird besonderer Wert auf das hindernis- und barrierefreie Wohnen gelegt. Das ganze Haus ist schwellenfrei gebaut, Küchen und Badezimmer können dank vorausschauender Planung jederzeit mit wenig Aufwand generationengerecht umgebaut werden.

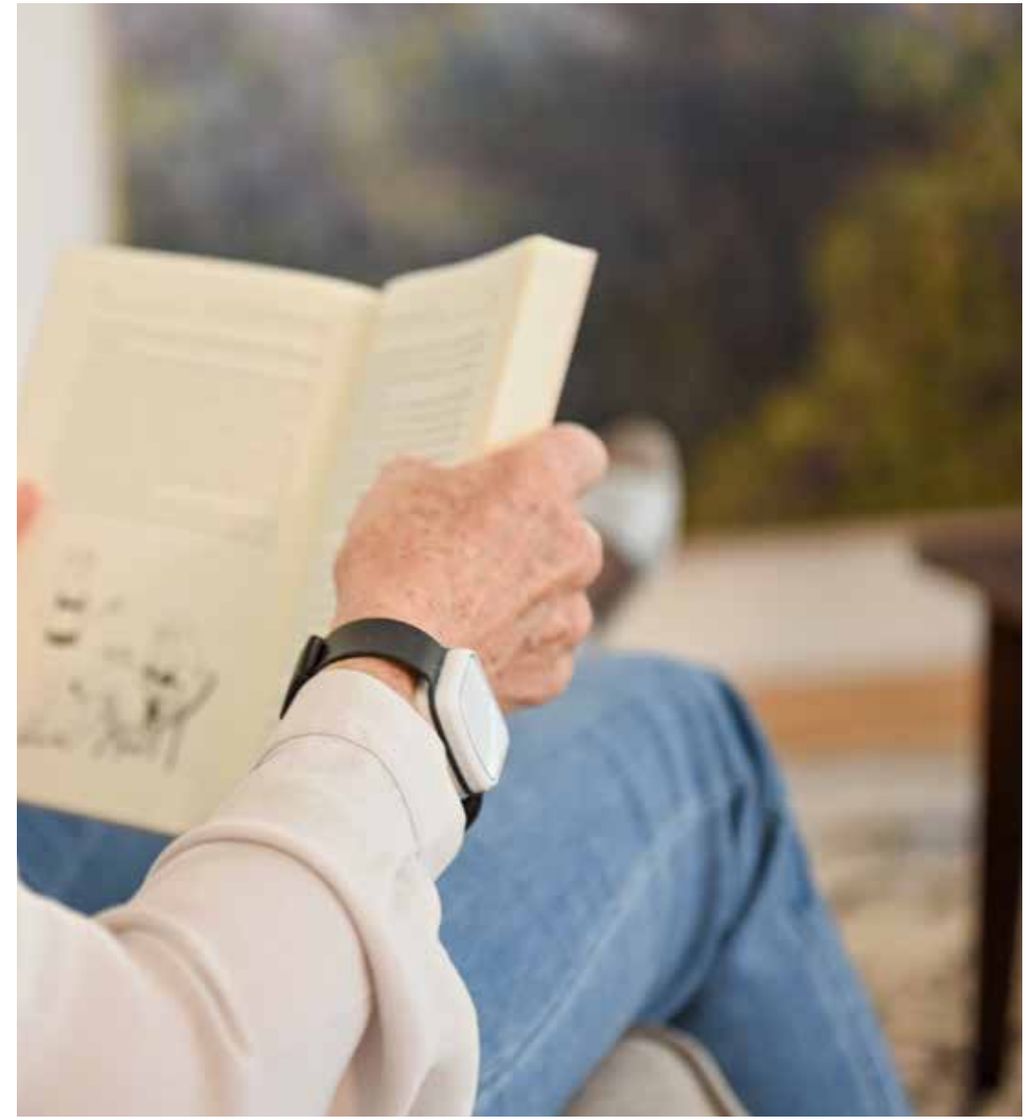
Das Wohlfühlpaket von bonacasa ist ein vernetztes Konglomerat von nachhaltiger Architektur, digitaler Haustechnologie und individuellen Services – mit letzteren sind die zahlreichen Concierge-Dienstleistungen gemeint, die massgeschneidert auf die Bedürfnisse der Bewohner zugeschnitten sind.

Nachhaltig und fair

Soziale Nachhaltigkeit hat viel mit Fairness zu tun. Beim Wohnen im Alter bedeutet Fairness vor allem, dass Senioren selbstbestimmt und nach ihren eigenen Vorstellungen leben und wohnen können. Gerade weil alte Menschen heute länger fit und gesund sind als je zuvor, soll sich die Wohnsituation der älteren Generation flexibel auf das individuelle Lebensgefühl ihrer Bewohner einstellen. Von gut gelegenen Grundstücken, flexiblen Wohnungsgrundrissen und dem konsequenten Verzicht auf Schwellen bis hin zu den individuellen Services trägt unser Konzept dazu bei, dass man in jedem Alter im Hier und Jetzt wohnen kann.

Transparenz

2021 hat die bonainvest Holding AG beschlossen, die Nachhaltigkeit ihrer Immobilien in Zukunft nach dem Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI) auszuweisen. Die einheitliche Bewertung schafft Transparenz und Vergleichbarkeit, sie stellt damit einen wichtigen Benchmark für Investoren und den Markt dar. 2022 wird der erste SSREI-Bericht zu den Immobilien von bonainvest vorliegen.



Sicheres Wohnen im Alter

Ein Notrufgerät mit einem Armband gibt den Bewohnern stets ein gutes Gefühl. Sich in den eigenen vier Wänden sicher zu fühlen: eine Selbstverständlichkeit. Dennoch kann es zu einem unvorhergesehenen Ereignis kommen. Und dann ist rasches Handeln gefragt. Dank dem 24/7-Notrufservice werden passende Massnahmen zur jeweiligen Notsituation eingeleitet.

Who is Who im Smart Living

Smart Living ist ein partnerschaftlicher Prozess zwischen der bonainvest Holding und der bonacasa Holding. Zum einen entwickelt und baut bonainvest die Immobilien im Einklang mit den nachhaltigen und barrierefreien bonacasa-Standards, zum anderen plant und realisiert bonacasa die vernetzte Haustechnologie und die individuellen Living Services.

Beim Kauf von Grundstücken sind zentrale Lage mit funktionierender Infrastruktur, vorhandene Soziokultur und gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr ein Muss.

bonainvest kauft Grundstücke mit hoher Standortqualität

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 wichtigsten Kriterien unserer Investitionsstrategie in eigene Standorte. Von 300 Grundstücken, die uns pro Jahr angeboten werden, genügen in der Regel zwei unseren Ansprüchen.

bonainvest baut nachhaltig und nach bonacasa-Standards

Nachhaltigkeit bedeutet für bonainvest die Minimierung des Verbrauchs von Energie und Ressourcen, die Bewahrung des Ökosystems und der Umwelt sowie Nutzen zu schaffen für Mensch und Gesellschaft. Die bonacasa-Standards, die allen Beteiligten als Regelwerk dienen, halten das Gesamtkonzept detailliert fest. So muss jede Wohnung über flexibel gestaltbare Räume verfügen und vom Hauseingang über den Lift hindernisfrei erreichbar sein. Zudem darf sie weder in den Zimmern noch auf dem Balkon Schwellen oder Stufen

aufweisen. Jede Wohnung ist energetisch optimiert und erfüllt wenn möglich den Minergie-Standard. Durch vorausschauendes Planen stellen wir sicher, dass spätere bauliche Anpassungen zur Barrierefreiheit rasch und kostengünstig realisiert werden können.

bonacasa plant und realisiert vernetzte Haustechnologie

Haustechnologie ist integraler Bestandteil von Planung und Bauumfang. Zum heutigen Standard unserer Standorte zählen Schlüsseltresore, Paketboxen mit digitalem Benachrichtigungsdienst und der 24/7-Notruf. In Zusammenarbeit mit innovativen Technologiepartnern entwickeln und installieren wir digital vernetzte Haustechnologielösungen, die das Leben komfortabler und sicherer machen. Über festinstallierte Steuerungssysteme oder mit dem Smartphone lassen sich die Haupteingangstüre überwachen, die Beleuchtung und die Storen steuern, die Wohlfühltemperatur einstellen sowie während der Ferienabwesenheit eine bewohnte Wohnung simulieren. Die elektrischen Verbraucher werden permanent überwacht und beim Betreten oder Verlassen der Wohnung per Tastendruck ein- oder ausgeschaltet.

bonacasa bietet und organisiert individuelle Living Services

Bei bonacasa entscheiden die Kunden, welche optionalen Dienstleistungen sie in Anspruch nehmen möchten. Mit der mobilen bonacasa-App für iOS und Android ist das umfassende Serviceangebot immer in Griffnähe – täglich und rund um die Uhr. Per App, aber auch mit einem Anruf erreicht man die Service-Zentrale von bonacasa oder die Concierge der Liegenschaft. Via Service-Zentrale werden die individuellen Living Services vereinbart. Die Concierge ist einmal pro Woche oder beim bonaLiving-Konzept fast jeden Tag oder gar täglich zu festen Zeiten vor Ort ansprechbar. Sie organisiert die Living Services, Ausflüge und Anlässe. Ob Wanderung oder Jassnachmittag: Es sind gemeinsame Erlebnisse, die den Kitt für eine gute Nachbarschaft bilden. Der 24/7-Notrufservice gibt den Bewohnern das gute Gefühl, sicher zu sein. Er wird wie alle Services effizient und kostengünstig über die Service-Management-Plattform von bonacasa abgewickelt.

Die ganze Wohnung ein Homeoffice

In einer Wohnung mit Living Services von bonacasa macht das Homeoffice immer eine gute Figur. In allen Räumen sind Internetanschlüsse vorhanden, lassen sich Storen, Licht und Wohlfühltemperatur per App steuern. Niemand stört bei der Arbeit, Paketsendungen verschwinden lautlos in der Paketbox beim Hauseingang, die Meldung erfolgt per SMS. Arbeiten wie im alten Office? Nein, besser.

Megatrends in Zeiten der Pandemie

Megatrends zählen für bonainvest und bonacasa seit Jahren zu den wichtigsten Indikatoren für die Strategie und die Zukunftsausrichtung. Die Tiefenkräfte des Wandels (Zukunftsinstitut) beschreiben epochale Veränderungen und die daraus resultierenden Entwicklungen in Gesellschaft, Wirtschaft und Politik.

Wer glaubt, dass die Pandemie die Bedeutung von Megatrends einschneidend verändert hat, irrt sich. Zumindest in unseren Unternehmen war 2021 die Relevanz der Megatrends Konnektivität, Individualisierung, Silver Society und Neo-Ökologie klar ersichtlich.

Konnektivität

Noch nie war die Vernetzung der Menschen untereinander so wichtig wie während der Corona-Krise. Ohne Homeoffice hätte die Wirtschaft schwerwiegende Nachteile erfahren. Ohne Online-Shopping und Nachbarschaftshilfe wäre die ältere Bevölkerung vor Versorgungsproblemen gestanden. Und auch Schulen und Universitäten konnten nur dank Konnektivität mit dem Unterricht fortfahren.

Wohnungen von bonacasa meisterten die Krise mit überdurchschnittlicher Resilienz. Sie boten die idealen Voraussetzungen für den Betrieb eines Homeoffice: flexibel nutzbare Räume, High-Speed-Internetanschlüsse in allen Zimmern, vernetzte Haustechnologie sowie Paketboxen für die zeitlich unabhängige Entgegennahme von Warensendungen. Zudem verfügen sie auch bei kleinsten Wohnformaten über wertvolle Komfortmerkmale wie zum Beispiel grosszügig dimensionierte Balkone.

Individualisierung

Die individuellen Living Services von bonacasa wurden von den jüngeren Mietern stark nachgefragt. Diese verlangten vermehrt nach Services wie Wohnungsreinigung und Wäsche-/Bügelservice. Bei den Älteren war oftmals Cocooning angesagt, Kontakte mit anderen Menschen wurden vermieden. Umso mehr wurden Online-Bestellungen und Hauslieferungen geschätzt. Dank der Paketbox, die die Empfänger per SMS oder Push-Nachricht über das Eintreffen von Sendungen informiert, konnten Waren gänzlich kontaktfrei entgegengenommen werden.

Silver Society

Vor allem ältere Menschen waren in der Corona-Pandemie besonders stark gefährdet. Die eigene Sicherheit bekam einen noch höheren Stellenwert, und daran wird sich bei Senioren für längere Zeit nichts ändern. Die Nachfrage nach selbstbestimmtem Wohnen im Alter wird in Zukunft noch stärker zunehmen.

Die Wohnung überall und jederzeit im Griff haben. Ob mit Smartphone, Pad oder fix installierter Anlage lassen sich per bonacasa-App unter anderem Heizung, Lichtquellen und Storen bequem kontrollieren und steuern.

Ökologie

Der Klimawandel macht deutlich, dass es kein «Weiter so» mehr geben kann – und dass es auch ganz anders geht. Die nachfolgende Generation fordert ein neues Denken und Handeln mit dem Ziel einer nachhaltigeren, gerechteren Wirtschaft und Gesellschaft. Gesucht sind technologische Innovationen, die einen schonenden Umgang mit den Ressourcen und der Natur ermöglichen. Besonders beim Häuserbau, denn rund 40 Prozent der CO_2-Emissionen weltweit entstehen im Gebäudesektor (United Nations Environment Programme 2020). Smart-Living-Mehrfamilienhäuser mit flexiblen Wohnungen, die über einen langen Zeitraum von denselben Mietern genutzt werden können, bieten einen grossen Vorteil. Zusammen mit unseren Partnern aus Wissenschaft und Technik entwickeln wir nachhaltige Lösungen, die nichts verbieten, aber vieles verbessern.

Paketbox

Smart und sicher: die Paketbox beim Hauseingang. Kein Postbote, der stört. Keine Abholungseinladung, die am Briefkasten klebt. Vielmehr werden die Empfänger mit einer Push-Nachricht über die erfolgte Zustellung informiert.

Wäsche- und Bügelservice

Bei bonacasa ist jeder Tag ein Waschtag. Frische Bettwäsche und von Profis gebügelte Hemden machen auch im Homeoffice eine gute Figur.

Projekte in Entwicklung und Bau

Standort, Projektname	Geplante Fertigstellung	Nettofläche (HNF m²)	Wohnungsmix 1.5 Zimmer	2.5 Zimmer	3.5 Zimmer	4.5 Zimmer	5.5 Zimmer	Total Wohnungen	Davon Miete	Davon Abverkauf	Gewerbe-einheiten	Einstell-hallenplätze
Bern–Bümpliz, Bottigenstrasse (in Entwicklung)	2024	2878	–	22	3	3	–	28	28	–	2	26
Burgdorf, Q34 (in Entwicklung)	2024	2548	1	22	11	–	–	37	37	–	–	25
Ecublens, En Parcs (in Entwicklung)	2025	*	*	*	*	*	*	143	114	29	*	169
Fraubrunnen, Hofmatte (im Bau)	2022	1725	–	20	14	–	–	34	34	–	5	27
Langnau am Albis, Langmoos (im Bau)	2023	4373	13	16	18	4	2	53	53	–	2	63
Münchenbuchsee, Strahmhof (im Bau)	2023	3133	1	11	17	4	–	33	21	12	2	22
Münchenbuchsee, Strahmmatte (im Bau)	2024	9310	16	27	62	9	2	116	94	22	1	94
Rudolfstetten, Am Mühlebach (im Bau)	2022	1942	4	20	4	–	–	28	28	–	3	35
Unterägeri, Am Baumgarten, Haus G (im Bau)	2023	5187	–	20	14	10	–	44	44	–	2	84
Worben, Zentrum (in Entwicklung)	2025	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Total		**31 096**						**516**	**453**	**63**	**17**	**545**

* noch keine Angaben

Projekte in Entwicklung

Bern-Bümpliz, Bottigenstrasse

→ 28 Mietwohnungen geplant
→ 2 Gewerbeeinheiten

Im Juni 2017 wurde der Kaufvertrag für das Grundstück zur Realisierung des Neubauprojekts Bottigenstrasse in Bern-Bümpliz abgeschlossen. Gemäss Planungsstand werden von bonainvest 28 Wohnungen, zwei Gewerbeeinheiten und eine Tiefgarage entwickelt. Der Baubeginn ist für 2022 geplant.

→ **bonainvest.ch/de/projekt/bern-bottigenstrasse**

Burgdorf, Q34 (1)

→ 37 Mietwohnungen geplant

In Burgdorf mit seiner historischen Altstadt, seinen kulturellen Besonderheiten und Sehenswürdigkeiten werden auf dem Areal Steinhof gemäss Planungsstand 37 Kleinwohnungen mit 1.5 bis 3.5 Zimmern realisiert, die insbesondere auf die Bedürfnisse von Singles, Studenten und Senioren ausgerichtet sind. Alle Wohnungen werden mit moderner Haustechnologie ausgerüstet. Der Baubeginn steht noch nicht fest.

→ **bonainvest.ch/de/projekt/burgdorf-q34**

Ecublens, En Parcs

→ 143 Stockwerkeigentums- und Mietwohnungen geplant
→ Gewerbeeinheiten

In Ecublens plant bonainvest das Projekt En Parcs mit 143 Wohnungen, Gewerbeeinheiten und einer Tiefgarage. Die Wohnungen sollen städtisches Flair für unterschiedliche Segmente wie Studenten, Familien und Senioren bieten. Das Quartierplanverfahren konnte Ende 2021 erfolgreich abgeschlossen werden. Der Baubeginn ist für Ende 2022 vorgesehen.

→ **bonainvest.ch/de/projekt/ecublens-en-parcs**

Worben, Zentrum

→ Ca. 58 Stockwerkeigentums- und Mietwohnungen
→ Gewerbeeinheiten

Im Zentrum von Worben soll an attraktiver Lage eine Überbauung mit insgesamt fünf Neubauten mit ca. 54 Wohnungen sowie der Umbau eines bestehenden Bauernhauses mit ca. vier Mietwohnungen und Gewerbeeinheiten realisiert werden. Der Baubeginn steht noch nicht fest.

1

«Das Projekt Q34 in Burgdorf wird Mobilität und zukunftsorientiertes Wohnen für verschiedene Zielgruppen in idealer Weise vereinen.»

Ronny Fluri, Projektleiter bonainvest

Auf dem rund 8000 m² grossen Areal Steinhof in Burgdorf entsteht eine neue urbane Überbauung mit vier Gebäuden. Geplant sind von bonainvest und weiteren Investoren 97 Wohnungen mit 1.5 bis 5.5 Zimmern auf vier bis sieben Geschossen plus Ladenflächen, die das Quartier bereichern. Bahnhof sowie Park & Ride sind in unmittelbarer Nähe, und es wird eine hohe Durchlässigkeit für den Fuss- und Veloverkehr geschaffen. Bauherren: bonainvest, BLS und ein weiterer Grundeigentümer.

Die Bauten werden in Massivbauweise mit einer vorgehängten Fassadenkonstruktion ausgeführt. Die äussere Fassadenschicht wird durch eine strukturierte Metallverkleidung gebildet. Die Wohnungen haben keine tragenden Wände und können flexibel umgebaut werden. Für gemeinschaftliche Aktivitäten stehen ein Gemeinschaftsraum und ein Quartierplatz zur Verfügung.

Projekte im Bau

Fraubrunnen, Hofmatte

→ 34 Wohnungen
→ 5 Gewerbeeinheiten

Das Projekt mit zwei geplanten Mehrfamilienhäusern entsteht neben dem Bahnhof Fraubrunnen in der Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Hausärzten, Zahnärzten, Schulen und einem wunderbaren Naherholungsgebiet mit gepflegten Kulturlandschaften und historischen Ortsbildern. Es umfasst total 34 Wohnungen mit 1.5 bis 3.5 Zimmern, fünf Gewerbeeinheiten und 27 Parkplätze in der Einstellhalle. Die Gebäude werden nach bonacasa-Standards umgesetzt und über vernetzte Haustechnologie und individuelle Dienstleistungsangebote verfügen.

→ **hofmatte-fraubrunnen.ch**

Langnau am Albis, Langmoos

→ 53 Mietwohnungen
→ Gewerbeeinheiten

In Langnau am Albis ist nahe am Dorfkern nach der Fertigstellung des bonacasa-Projekts Wolfgrabenstrasse die Liegenschaft Langmoos im Bau. Die Planung fand in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde statt. Direkt neben dem Wohn- und Pflegezentrum Sonnegg gelegen, umfasst das Bauprojekt ein Wohngebäude mit 53 1.5- bis 5.5-Zimmer-Mietwohnungen, einem Mehrzweckraum mit Lounge, zwei Dienstleistungsflächen für Spitexdienste und einer Tagesstätte sowie einer Tiefgarage mit 63 Einstellhallenplätzen.

→ **langmoos.ch**

Münchenbuchsee, Strahmhof

→ 33 Stockwerkeigentums- und Mietwohnungen
→ Gewerbeeinheiten inkl. Hausarztpraxis

In der Gemeinde Münchenbuchsee ist das Projekt Strahmhof an attraktiver und zentrumsnaher Lage im Bau. Die neue Überbauung Strahmhof sieht gemäss Planungsstand drei Gebäude mit 21 Miet- und 12 Eigentumswohnungen mit 1.5 bis 4.5 Zimmern sowie zwei Gewerbeeinheiten inkl. Hausarztpraxis vor.

→ **strahmhof.ch**

Münchenbuchsee, Strahmmatte

→ 116 Stockwerkeigentums- und Mietwohnungen
→ 1 Gewerbeeinheit, 1 Gemeinschaftsraum

Neben dem Projekt Strahmhof entsteht in Münchenbuchsee ein zweites Projekt. Auf dem 15 000 m² grossen Areal werden 94 Miet- und 22 Eigentumswohnungen mit 1.5 bis 5.5 Zimmern inklusive Kleinwohnungen realisiert.

→ **strahmmatte.ch**

Rudolfstetten, Am Mühlebach

→ 28 Mietwohnungen
→ Gewerbeeinheiten

Im Juni 2020 erfolgte der Kauf des Grundstücks direkt beim Bahnhof Rudolfstetten-Friedlisberg, 2021 begannen die Bauarbeiten. Es entsteht ein achtgeschossiges Mehrfamilienhaus mit 28 Mietwohnungen sowie Dienstleistungsflächen.

Das Wohn- und Geschäftshaus umfasst Wohnungen mit 1.5, 2.5 und 3.5 Zimmern, eine rund 200 m^2 grosse Dienstleistungsfläche im Erdgeschoss sowie eine von der Öffentlichkeit genutzte Umgebung. Den Mietern, Besuchern und Kunden steht eine Einstellhalle zur Verfügung.

→ **ammuehlebach.ch**

Unterägeri, Am Baumgarten, Haus G

→ 44 Mietwohnungen mit Services und Concierge
→ Gastro- und Dienstleistungseinheiten

An oberster Lage in der Siedlung Am Baumgarten entsteht das Gesundheitshaus (Haus G) mit 44 betreuten Alterswohnungen mit Services und Concierge und einem grossartigen Ausblick auf das Dorf Unterägeri und den Ägerisee. Die funktionellen Wohnungen verfügen über ein adäquates Betreuungsangebot und smarte digitale Lösungen.

Dank den inkludierten bonacasa-Dienstleistungen und einem zeitgemässen Preis-Leistungs-Verhältnis bietet das Gesundheitshaus eine hohe Wohn- und Servicequalität und ermöglicht, bis ins hohe Alter in der eigenen Wohnung zu leben. Im Eingangsgeschoss sind nebst dem Gemeinschaftsbereich eine öffentlich nutzbare Coffee Lounge, ein Spielbereich für Kinder und ein Bereich für gesundheitsbezogene Dienstleister vorgesehen.

Portfolio

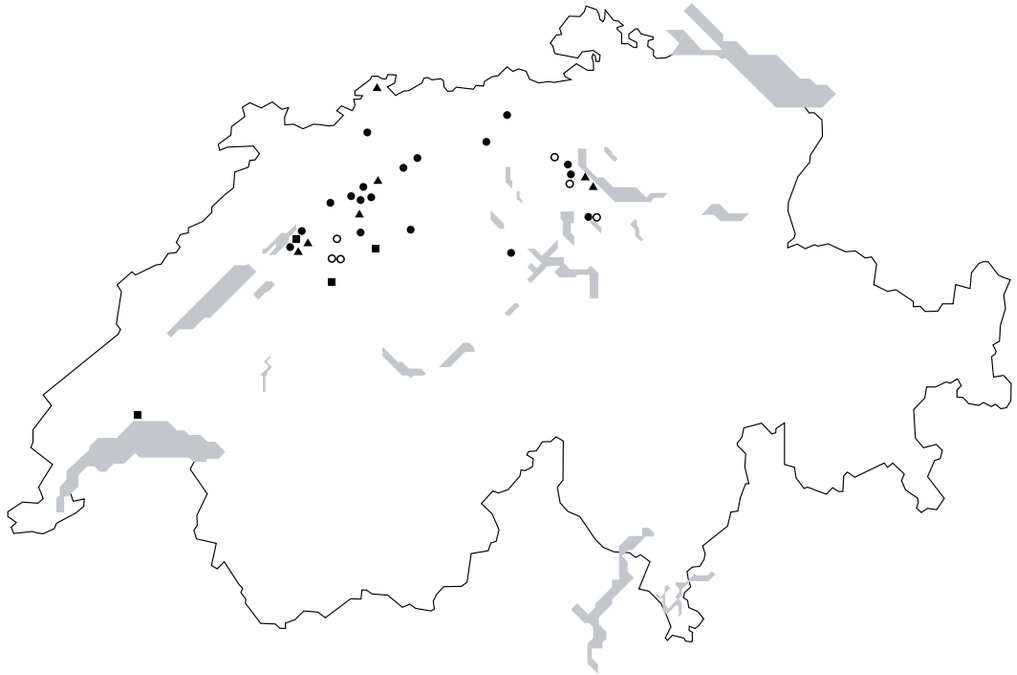
Standort, Projektname

	Fertig-stellung	Nettofläche (HNF m²)	Anzahl Liegen-schaften	Total Wohnungen	Gewerbe-einheiten	Einstell-hallenplätze	Diverses[1]	Total Mietobjekte	Bewer-tungsjahr[2]	Marktwert in CHF[2]	Durchschnittliche Leerstandsquote in %[3] 2020	Durchschnittliche Leerstandsquote in %[3] 2021	Bruttorendite Vollvermietung in %	Bruttorendite 2021 in %
Aarau, Aarenau Süd	2014	3615	1	31	2	37	25	95	2021	26 468 000	4,68	0,74	3,70	3,67
Bonstetten, Mauritiuspark	2016	2267	1	22	2	32	5	61	2020	14 621 000	1,49	1,56	4,83	4,76
Breitenbach, Wydengarten	2016	1150	1	12	2	27	–	41	2020	6 119 000	18,38	18,61	5,27	4,29
Bellmund, Drüblatt	2021	1716	2	16	1	26	–	43	2021	10 959 000	–	0,71	3,96	3,93
Burgdorf, Q34 (in Entwicklung)	2024	2548	*	37	*	25	*	62	*	2 482 811	*	*	*	*
Ecublens, En Parcs (in Entwicklung)	2025	*	*	143	*	*	*	114	*	12 219 300	*	*	*	*
Egerkingen, Sunnepark	2014	4355	3	42	2	47	4	95	2021	23 493 000	9,95	9,23	4,20	3,81
Hausen, Holzgasse Süd	2017	1292	1	12	–	14	7	33	2021	8 660 000	12,18	14,22	3,86	3,31
Langnau am Albis, Wolfgrabenstrasse	2019	1633	2	21	1	26	–	48	2021	15 890 000	0,49	0,08	4,20	4,20
Luterbach, Lochzelgli	2016	1239	2	12	–	14	3	29	2020	6 513 000	12,09	4,35	4,26	4,08
Malters, Zwiebacki	2016	2619	1	29	3	36	7	75	2020	16 557 000	9,66	10,84	4,14	3,69
Oensingen, Roggenpark	2014	2661	3	24	4	69	3	100	2021	16 050 000	11,27	4,37	4,28	4,09
Port, Bellevuepark	2018	4180	4	46	–	71	1	118	2020	27 038 000	14,28	7,97	4,20	3,87
Rohrbach, Sunnehof	2017	2243	2	16	1	17	–	34	2021	15 270 000	2,63	0,99	3,98	3,94
Solothurn, Weissensteinstrasse 15/15a[4]	1957 [4]	1475	1	–	1	–	–	1	2020	5 639 000	0,00	0,00	6,66	6,66
Subingen, Birkengarten	2011	1608	1	21	–	8	16	45	2021	8 294 000	0,67	0,74	4,34	4,31
Täuffelen, Tulpenweg	2018	1708	1	20	–	23	2	45	2021	10 597 000	2,31	1,93	3,91	3,84
Unterägeri, Am Baumgarten, Häuser A-C	2020	2414	3	27	–	34	12	73	2020	29 015 000	*	0,88	3,18	3,16
Unterägeri, Am Baumgarten, Häuser D-F	2020	1781	3	31	–	7	–	38	2020	14 567 000	*	0,22	4,04	4,04
Unterägeri, Am Baumgarten, Haus G (im Bau)	2023	5259	1	44	2	84	–	130	*	4 007 718	*	*	*	*
Utzenstorf, Dorfmatte	2017	3013	3	31	3	38	18	90	2021	16 734 000	17,23	11,20	4,51	4,01
Zuchwil, Hofstatt	2014	955	1	11	–	12	1	24	2021	5 747 000	17,55	7,85	4,27	3,93
Total		**49 731**	**37**	**648**	**24**	**647**	**104**	**1394**		**296 940 829**				

1 Hobbyräume, Ateliers etc.
2 Schätzung durch EY gemäss DCF-Methode
3 Die Leerstandsquote ist über das ganze Jahr im Durchschnitt ausgewiesen und gibt somit keine Stichtagsbetrachtung per 31.12. wieder. In der Leerstandsquote sind auch nicht vermietete Parkplätze einbezogen, womit der effektive Wohnungsleerstand tiefer liegt.
4 Gewerbeeinheit, Sanierung 1988/2007
* noch keine Angaben

Standorte

Geografische Verteilung der Immobilienstandorte

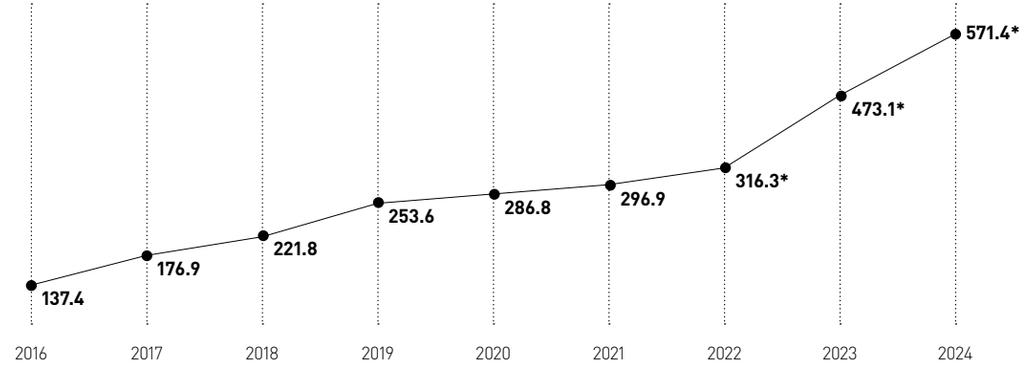


- ● Portfolioliegenschaften
- ■ Projekte in Entwicklung
- ○ Projekte im Bau
- ▲ Stockwerkeigentumsliegenschaften

Der Fokus der bonainvest Holding liegt auf der Entwicklung und Realisierung von Wohnimmobilien. Sekundär wichtig sind Gewerbeflächen oder Flächenanteile für gesundheitsbezogene Nutzungen. Diese werden dann realisiert, wenn eine Nachfrage am Standort besteht oder Vorschriften einen Gewerbeanteil für ein Projekt fordern.

Portfolioentwicklung

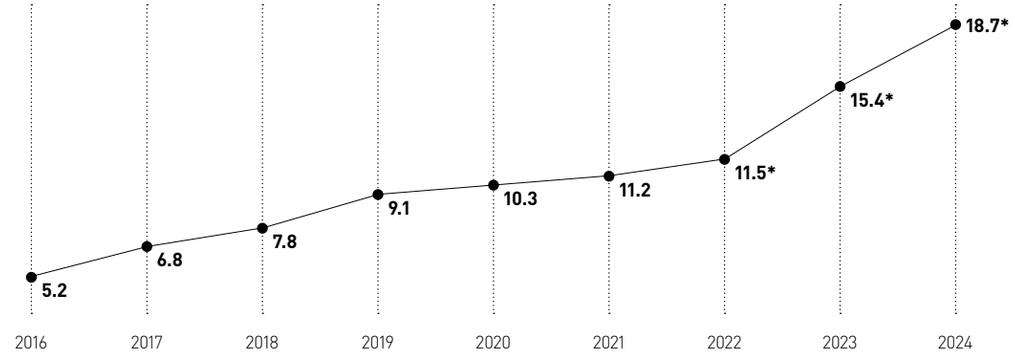
Portfoliobestand (in CHF Mio.)



* Prognose gemäss Mittelfristplanung

Die Portfoliogrösse wird bis zum Jahr 2024 nach Planungsstand rund CHF 570 Millionen betragen. Die Grundstücke, um dieses Wachstum realisieren zu können, hat bonainvest bereits erworben, und die Projekte befinden sich in Entwicklung oder bereits im Bau. Weiterhin sucht und kauft die bonainvest Holding Grundstücke, die ihren Standortanforderungen entsprechen.

Mieterträge (in CHF Mio.)



* Prognose gemäss Mittelfristplanung

Die Mieterträge wachsen in Abhängigkeit von der Fertigstellung der Projekte. Die kalkulatorische Bruttorendite des Portfolios beträgt ab 2024 bei Vollvermietung ca. 3,75 Prozent.

Portfoliowachstum auf Kurs

Unser Portfolio weist ein solides Wachstum auf. Per 31. Dezember 2021 betrug der Wert des bonainvest-Portfolios CHF 296.9 Millionen, was einem Wachstum gegenüber dem Vorjahr von 3,5 Prozent entspricht. Die Mieteinnahmen stiegen 2021 im Vergleich zu 2020 um 8,0 Prozent oder CHF 0.83 Millionen auf den Wert von CHF 11.2 Millionen.

Überdurchschnittliche Leerstandreduktion

Wie bereits 2020 ist es uns auch 2021 gelungen, die Leerstände deutlich unter der durchschnittlichen schweizerischen Leerstandsquote zu halten. Unsere Smart-Living-Wohnungen erwiesen sich in der fortdauernden Corona-Krise als besonders gesucht, was wir auf die optimale Standortwahl, die umfassende Konnektivität und die Service-Leistungen zurückführen.

Die Gewerbeflächen machen im Portfolio von bonainvest nur gerade 5 Prozent aus. Auf die bei manchen Gewerbemietern infolge der Corona-Pandemie entstandenen Schwierigkeiten sind wir individuell und kulant eingegangen.

Run auf Eigentumswohnungen

2021 erlebte die Nachfrage nach Eigentumswohnungen einen regelrechten Boom. Mit dem Verkauf von 24 Eigentumswohnungen lagen wir per Ende 2021 um zwei Einheiten über Budget. Die Trendwende, die bereits im zweiten Halbjahr 2020 ausgelöst wurde, führte beim Stockwerkeigentum zu einer höheren Nachfrage.

Projekte im Bau mit Fortschritten

Nach der weltweiten Ausweitung der Pandemie 2020 führte eine einsetzende Konjunkturerholung dazu, dass sowohl die Preise für Halb- und Fertigfabrikate teilweise markant gestiegen sind als auch die Lieferfristen für gewisse Produkte deutlich länger geworden sind. Trotz teilweise widrigen Wetterbedingungen und den erwähnten Herausforderungen bei der Beschaffung von Rohstoffen sind unsere Projekte im Bau im letzten Jahr erfolgreich vorangekommen. Wir gehen aber weiterhin davon aus, dass wir alle Bauprojekte gemäss unserem Kostenrahmen und den zeitlichen Vorgaben realisieren können.

Chancen und Herausforderungen

Wurden noch vor kurzem immer mehr Menschen zu Nomaden, die auf dem ganzen Planeten tätig waren, bereitete die Corona-Pandemie diesem Aspekt der Globalisierung ein plötzliches Ende. Statt zu fliegen, begegnet man sich auf Monitoren. Statt in ferne Länder zu reisen, wandert man im eigenen Land. Die einst globalisierte Gesellschaft entwickelt sich wieder zurück zu lokalen Strukturen, die Nachbarschaft und die Wohnung gewinnen vermehrt an Bedeutung. Wir rechnen damit, dass das Bedürfnis nach Sicherheit und Geborgenheit für längere Zeit aktuell bleiben wird. Nachhaltig gebaute Wohnungen an guten Lagen mit vernetzter Haustechnologie und qualitativ hochstehenden Services für die Mieter werden zu den Gewinnern zählen. Mit der Differenzierung und den Mehrwerten sowie der Ausrichtung auf grosse Zielgruppen, die mit dem bonacasa-Konzept möglich sind, verspricht sich die bonainvest Holding, ihre gute Marktstellung in Zukunft auszubauen.

Aussichten

Dank der engen Partnerschaft mit der bonacasa AG verfügt bonainvest wie kein zweites Immobilienunternehmen über Erfahrung und wertvolles Know-how im Bereich des Wachstumsmarktes Smart Living. Wir folgen unserer Strategie, den Fokus auf den Ausbau des eigenen Portfolios mit attraktiven Neubaurenditeliegenschaften zu legen.

Smart Living nach Mass

B2B von bonacasa

Ende 2021 waren 10138 Wohnungen von Geschäftskunden bei bonacasa unter Vertrag, was eine Zunahme von 445 Wohnungen oder 4,6 % gegenüber dem Vorjahr bedeutet. Immer mehr Kunden aus der Immobilienbranche differenzieren ihr Angebot mit Smart Living. Anstatt selber Kompetenz, Infrastruktur und Ressourcen aufzubauen, setzen sie auf die erprobten und kostengünstigen Smart-Living-Module von bonacasa, die von der Beratung bis zur Realisierung und Organisation der Dienstleistungen reichen.

Modul 1:
bonacasa-Baustandard

Der bonacasa-Baustandard bietet erprobte Unterstützung in Hunderten von Planungsfragen. Er stellt die nachhaltige Bauweise sicher und plant vorausschauend die Integration der vernetzten Haustechnologie. Er setzt die Parameter für die durchgängig schwellenfreie Bauweise und den hindernisfreien Zugang zum ganzen Haus. Er gibt Empfehlungen für ein gutes Beleuchtungskonzept, für die optimale Grösse von Balkonen sowie für einfach zu bedienende Lifte und intuitiv steuerbare Technologien. Er bestimmt die zu verwendenden Materialien und unterstützt die Bauherrschaft in der Planungsphase.

Modul 2:
bonacasa-Vernetzungsstandard

Modernste Haustechnologie bietet echten Kundennutzen und ist ein Alleinstellungsmerkmal unserer Wohnungen. Dazu zählt die von unserem Partner ABB entwickelte Haustechnologielösung free@home mit individuell konfigurierbaren Funktionen. Sie reichen von der Türautomation bis zu Lichtsteuerung und Videogegensprechanlage. Zur vernetzten Haustechnologie zählen auch der Schlüsseltresor für eine 24/7-Intervention bei einem medizinischen Notfall und die intelligente Paketbox, die Pakete entgegennimmt, wenn niemand zuhause ist. Ein Geschäftskunde kann individuell entscheiden, ob und in welchem Umfang er Haustechnologie in seine Projekte integrieren möchte.

Modul 3:
bonacasa-Sicherheitsstandard

Der 24/7-Notrufservice gibt älteren Bewohnern das gute Gefühl, sicher umsorgt zu sein. Betätigt wird er generationengerecht entweder über eine Taste auf einem Armband, via Festnetz, über die Haustechnologiezentrale in der Wohnung oder mit dem Smartphone. In jedem Fall wird eine Sprechverbindung zur Notrufzentrale hergestellt. Im medizinischen Interventionsfall alarmiert die bonacasa-Notrufzentrale die Blaulichtorganisation vor Ort, die dank dem im Schlüsseltresor hinterlegten Schlüssel rasch die zeitkritische Nothilfe einleiten kann.

Modul 4:
Living Services von bonacasa

Mehr Komfort für jede Altersgruppe zu fairen Preisen ermöglichen die individuellen und optionalen Living Services von bonacasa, die auch in Liegenschaften von Geschäftskunden erbracht werden. Neben standardisierten Living Services wie Wohnungsreinigung, Wäscheservice, Bügelservice und Ferienservice organisiert die Concierge von bonacasa auch individuelle Services wie Mobilitätsdienstleistungen, Einkaufsbegleitung, Mahlzeitendienst oder Babysitting. Alle Services können telefonisch oder per App bestellt und abgewickelt werden.

Modul 5:
bonacasa-Badstandard

Auch im Badezimmer gilt: Hindernisfreier Wohnraum verbessert die Nutzbarkeit für Menschen jedes Alters. Schwellenfreier Zugang zu durchdachter Badarchitektur, die im Bedarfsfall ohne viel Aufwand verändert werden kann. Dazu attraktive Keramik- und Möbelprodukte von bekannten Marken sowie dunkel gehaltene Wände auf hellem Boden, die ein grosszügiges Raumgefühl vermitteln.

Investitionen in die Zukunft

Die ganze Wohnung in einer App

Mit der neuen bonacasa-App mit Push-Nachricht-Funktion können nicht nur sämtliche Wohnservices in der bonacasa-Zentrale gebucht werden, die App dient neu auch dazu, wichtige Mitteilungen von bonacasa zu empfangen. Zum Beispiel wann der nächste Ausflug geplant ist, wann die Concierge zu Besuch sein wird oder wie der neue Hauswart heisst.

Die zwei neuen Geschäftsführer der bonacasa Holding AG, Markus Christ und Michael Benjamin, haben einen starken IT-Background. Sie verfügen über das nötige Wissen und die Erfahrung, um die bonacasa Holding in eine gesicherte digitale Zukunft zu führen. Mithilfe der Digitalisierung soll die Effizienz von bonacasa in Bezug auf Strategie, Output und Kundenbeziehungen optimiert werden.

In der Vergangenheit konzentrierte sich bonacasa erfolgreich auf das Erbringen und Organisieren von analogen Living Services. Über die bonacasa-Serviceplattform wurden zum Beispiel der Einsatz von rund 80 Reinigungsfachkräften koordiniert und die Pikettdienstleistungen des 24/7-Notrufs sichergestellt. Mit zunehmender Anzahl von Kunden und Wohnungen unter Vertrag drängt sich eine verstärkte Digitalisierung der Kundenbeziehungen und des Managements auf.
Als erster Schritt wurde der weltweit tätige Innovationsdienstleister Zühlke mit dem Erarbeiten einer Studie zur digitalen Transformation von bonacasa beauftragt.

bonacasa-Cloud und bonacasa-App

Die Aufgaben von Immobilienverwaltungen werden zunehmend komplexer – besonders dann, wenn die Wohnungen nach dem Smart-Living-Konzept realisiert sind. Die digitale Vernetzung des Mieters mit einer fortschrittlichen Haustechnologie (Paketbox, digitale Schliesssysteme, 24/7-Notrufservice usw.) sowie die Option der Inanspruchnahme von individuellen Living Services verursachen gewichtige Datenmengen. Da löst schon ein Mieterwechsel hohe Anforderungen aus: Die digitale Identität des Mieters verändert sich, Sicherheitssysteme verlangen nach neuer Authentifizierung, ganz zu schweigen von der Erfassung neuer Daten für die korrekte Erbringung von individuellen Dienstleistungen.

In naher Zukunft soll das Immobilienmanagement von Smart-Living-Wohnungen sicherer, schneller und erst noch viel günstiger sein.
Bei bonacasa wird zurzeit eine neue Generation von Cloud-basierter Service-Management-Plattform entwickelt, in der alle messbaren Daten der Wohnung wie Ressourcenverbrauch, Gerätedaten sowie die der Dienstleistungen schnell und unkompliziert auffindbar sein werden.

Die digitale Plattform wird nicht nur die B2B-Kunden und Immobilienverwaltungen zeitlich und finanziell entlasten, sondern auch Mehrwerte für die Mieter schaffen.

Das Pendant zur bonacasa-Cloud soll aus Bewohnersicht die bonacasa-App sein.
Sie wird alle möglichen Use Cases in den Bereichen Smart Living, Smart Access und Smart Energy abbilden.

Kollaboratives Arbeiten ist eine enge Form der Zusammenarbeit, wie man sie zum Beispiel in der Softwareentwicklung kennt. Markus Christ und Michael Benjamin leiten die bonacasa Holding AG und sind überzeugt davon, dass komplexe Aufgaben dann erfolgreich gelöst werden, wenn sie gemeinsam angepackt werden.

Demnächst in einer bonacasa-Wohnung

Stellen Sie sich vor, Sie erwachen frühmorgens im Bett und blinzeln in das erste Tageslicht. Gleichzeitig sendet ein 24/7-Meteo-Dienst der Heizungssteuerung Ihrer Wohnung die Nachricht, dass die Sonne mit 97 Prozent Wahrscheinlichkeit den ganzen Tag scheinen wird. Das hat zur Folge, dass die Heizung automatisch um zwei Stufen heruntergefahren wird. Die Storen werden nach Verlassen des Schlafzimmers in allen Zimmern hochgezogen, damit die Sonnenwärme ungehindert eindringen kann.

Auf der bonacasa-App erfahren Sie, wie viel Energie eingespart wird. Der ganze Prozess wird zeitgleich auf der Cloud gespeichert, die Verwaltung kann die Werte einsehen und periodisch in einem Spreadsheet visualisieren. Laut Markus Christ ist dies nur ein kleines Beispiel von dem, was in einer rundum vernetzten Wohnung möglich sein wird.

bonaLiving

bonacasa bietet mit bonaLiving eine Weiterentwicklung des erfolgreichen bonacasa Konzeptes Living Services für Siedlungsprojekte mit Gemeinschaftsflächen an. Durch Flexibilität und modulare Zusammensetzung der Angebote ist bonaLiving in unterschiedlichen Siedlungskonstellationen einsetzbar. Der Dreh- und Angelpunkt ist die Concierge. Sie bringt Leben in die Gemeinschaftsflächen, verbindet und vernetzt Bewohner miteinander und bringt ihnen Wertschätzung und Sicherheit. Die Concierge organisiert Aktivitäten wie z. B. Kaffeetreff und Gesundheitsangebote und integriert die Bewohner hierdurch in die Siedlungsgemeinschaft. Die vielfältigen Serviceleistungen passen sich der Bewohnerschaft an und sind nicht nur für aktive Senioren von Vorteil.

Weiterdenken

Um die prinzipielle Durchführbarkeit der neuen Anwendungen unter Einbezug von digitalen B2B- und B2C-Schnittstellen sicherzustellen, erarbeitete bonacasa 2021 einen Proof of Concept. Erste konkrete User Cases, wie zum Beispiel die Integration von digitalen Schliesssystemen, wurden bereits ausgelöst. Rund CHF 6 Millionen will die bonacasa Holding AG in die Digitalisierung des Unternehmens und der Produkte investieren.

bonacasa ist überzeugt, dass der Megatrend Konnektivität und damit die Digitalisierung matchentscheidend sind. Beim gewählten Digital-First-Ansatz werden Geschäfts- und Technologiestrategien zusammenspielen, denn nur mit einer hochgradig vernetzten digitalen Plattform kann bonacasa aussergewöhnliche digitale Erlebnisse (B2C) bieten und an den wichtigen Ökosystemen (B2B) teilnehmen.

bonacasa-Ökosystem

Von Beginn weg legte bonacasa grossen Wert auf Kooperationen mit Partnern und entwickelte gemeinsam mit ihnen innovative Produkte und Services. Aus Kooperation wird Kollaboration. «Kollaboration ist etwas ungleich Schwierigeres als Kooperation. Bei Kooperation treffen verschiedene Akteure aufeinander, die zusammenarbeiten und die sich nach der gemeinsamen Tätigkeit wieder in inaktive Einheiten auflösen. Kollaboration meint dagegen eine Zusammenarbeit, bei der die Akteure einsehen, dass sie selbst im Prozess verändert werden, und diesen Wandel sogar begrüssen.» (2015) Migrationsforscher Mark Terkessidis

Smart Living Loft

Das Smart Living Loft ist die führende Plattform für Smart Living in der Schweiz. Es bildet die Basis für das bonacasa-Innovationsökosystem, dem mittlerweile 32 Partner angehören.

Digitalisierung und Vernetzung

Die Entstehung des bonacasa-Innovationsökosystems ist ein Produkt der zunehmenden Digitalisierung und Vernetzung. Die gemeinsame Entwicklung von Produkten bietet allen Beteiligten die Möglichkeit, den eigenen Wertschöpfungsanteil zu steigern. Dank Cloud-basierter Service-Management-Plattform und Middleware sollen in naher Zukunft alle Prozesse in den Bereichen Smart Home, Smart Access und Smart Energy für die Teilnehmenden aktuell und transparent abgebildet werden.

Ökologische Nachhaltigkeit

Immer mehr Stakeholder fordern heute Transparenz und Nachhaltigkeit. Sie erwarten, dass Unternehmen Verantwortung übernehmen, indem sie die ökologischen und sozialen Folgen den Anforderungen einer nachhaltigen Entwicklung anpassen. Eine zeitgemässe Antwort auf diese Herausforderungen kann nur durch die Integration aller Wertschöpfungsketten erfolgen.

Universal Design

Je smarter die Wohnung, umso einfacher und intuitiver sollte ihre Bedienbarkeit sein. Gerade in generationenübergreifenden Objekten müssen Menschen mit unterschiedlichen Fähigkeiten von den vielen Vorteilen von Smart Living profitieren können. Deshalb bietet bonacasa unterschiedliche Steuerungssysteme an. Spracherkennung oder individuell vereinbarte Steuerungsprozesse können das Angebot in Zukunft erweitern.

Stand 1. Januar 2022

«Für uns ist die Lösung mit bonainvest eine grosse Entlastung. Die Gemeinde gibt das Land im Baurecht an bonainvest ab und erhält von ihr zukunftsweisende und erschwingliche Alterswohnungen, die massgeschneidert auf die Bedürfnisse von Langnau am Albis abgestimmt sind.»

Reto Grau, Gemeindepräsident Langnau am Albis

Gemeinden vertrauen uns

Geburtenrückgang auf der einen und steigende Lebenserwartung auf der anderen Seite sind die Treiber der Überalterung in unserer Gesellschaft. Mit dem Eintritt der Babyboomer-Generation in den Ruhestand verstärkt sich dieses Phänomen zusätzlich. Viele Gemeinden erleben eine noch nie dagewesene Nachfrage nach altersgerechtem Wohnraum.

Von Beginn weg dabei

Die Erfahrungen der bonainvest Holding bei der planerischen und strategischen Zusammenarbeit mit Gemeinden im Bereich der Alterspolitik reichen weit zurück. Ivo Bracher, Verwaltungsratspräsident von bonacasa, erkannte schon vor rund 30 Jahren im damaligen Altersheim Läbesgarte (Biberist), dass die Plätze im Altersheim niemanden begeisterten. In der Folge entstand die Idee von bonacasa: Ältere Menschen sollten möglichst lange in ihren eigenen vier Wänden wohnen können und dabei von Dienstleistungen der Spitex oder des Läbesgarte Unterstützung erhalten. Das altersgerechte Wohnen war geboren, die Abkehr vom klassischen Altersheim nahm ihren Lauf.

Gemeinsame Ziele

Weil das Unternehmensziel von bonainvest der Portfolioaufbau von Liegenschaften durch Realisierung von Neubauten ist und der Wohnraum mehrheitlich im eigenen Portfolio verbleibt, ergeben sich für Gemeinden einzigartige Lösungen. Mit bonainvest und bonacasa kommen sie ohne finanzielles Engagement zu altersgerechten Siedlungen.

Indem sie bonainvest einen Teil ihrer Baulandreserven im Baurecht überlassen, erhalten sie nachhaltig gebaute Alterswohnungen mit vernetzter Haustechnik und individuellen Wohnservices sowie als neue Ertragsquelle einen Bauzins.

Neues Format bonaLiving

An erhöhter Lage in Unterägeri in der Siedlung Am Baumgarten entsteht die erste bonaLiving Ägerisee von bonainvest. Die im Bau befindliche Altersresidenz wird neue Massstäbe hinsichtlich des Preis-Leistungs-Verhältnisses setzen. Nebst der exklusiven Lage mit grossartigem Ausblick auf den Ägerisee beinhalten die funktionellen Wohnungen ein umfassendes Betreuungsangebot. Im Eingangsgeschoss sind ein Gemeinschaftsbereich mit einer öffentlich nutzbaren Coffee Lounge und einer Erlebnisküche vorgesehen sowie ein Spielbereich für Kinder, eine Bibliothek, mehrere Gemeinschaftsräume und ein kleiner Wellnessbereich. Den Senioren steht eine grosse Bandbreite an Tagesangeboten zur Verfügung. Alle Wohnungen sind hindernisfrei gebaut und mit smarter Haustechnologie ausgestattet.

bonaLiving: Bis ins hohe Alter in der eigenen Wohnung leben und von einer hohen Betreuungs- und Servicequalität profitieren.

Mission, Strategie und Leitbild

Die bonainvest Holding AG verfolgt eine klar definierte und lukrative Strategie, die im Kontext von Megatrends (Individualisierung, Konnektivität, Silver Society, Ökologie) einen kontinuierlichen Aufwind erfährt und einen am Markt relevanten Mehrwert liefert. Mit seinem Fokus auf nachhaltig gebauten Wohnimmobilien in Kombination mit Konzept- und Servicekompetenz für Smart Living weist das Geschäftsmodell eine klare Differenzierung zu anderen Immobiliengesellschaften auf.

Mission

Wir realisieren nachhaltige Wohnungen mit vernetzter Haustechnologie und Living Services, die Mietern und Eigentümern über alle Generationen hinweg Lebensqualität bieten, und wir erwirtschaften für unsere Aktionäre eine nachhaltige Rendite.

Unternehmensstrategie

bonainvest ist heute Schweizer Marktführer im Bereich des Wohnens mit nachhaltiger Architektur, vernetzter Haustechnik und individuellen Wohnservices. An 35 Standorten in der Schweiz hat bonainvest über 1000 Wohnungen errichtet, die ihren Bewohnern dank bonacasa einzigartige Mehrwerte bieten. In den nächsten Jahren wird bonainvest um mindestens weitere 500 Wohnungen wachsen. Durch Partnerschaften mit führenden Unternehmen aus Haustechnologie und Digitalisierung investieren wir in die Entwicklung von neuen Smart-Living-Lösungen, um unser Alleinstellungsmerkmal auch in Zukunft zu sichern.

Unternehmensziele

Ziel von bonainvest ist der Portfolioaufbau von Renditeliegenschaften durch Realisierung von Neubauten, wobei der Wohnraum mehrheitlich zur Bewirtschaftung im eigenen Portfolio verbleiben soll. Ausserdem will bonainvest ihre marktführende Stellung für das vernetzte Wohnen in den von bonainvest realisierten Liegenschaften und in den Wohnungsbeständen ihrer Geschäftskunden weiter ausbauen und mit Smart-Living-Lösungen im Immobilienmarkt die Massstäbe setzen.

Investitionsstrategie

Primär wachsen wir im Espace Mittelland und in den wirtschaftlich starken Kantonen Zürich, Aargau, Basel-Stadt, Basel-Landschaft und Waadt sowie in der Innerschweiz, ohne dabei weitere wirtschaftlich interessante Gebiete zu vernachlässigen. Unser Portfolio ist geografisch diversifiziert, indem kein wirtschaftlicher Ballungsraum mehr als 40 Prozent des Gesamtvolumens trägt. Wir investieren äusserst verantwortungsbewusst nach unseren strengen Kriterien ausschliesslich in Projekte, die zu unserer Strategie und in unser Portfolio passen.

Finanzierung

Die bonainvest Holding finanziert sich durch ihre Aktionäre und aus selbst erarbeiteten Mitteln. Für Portfolioliegenschaften nutzt sie die hohe Eigenkapitalquote, die bei mindestens 40 Prozent liegt. bonainvest bietet für Kapitalgeber eine vorteilhafte Investitionsmöglichkeit in Renditeliegenschaften nach bonacasa-Konzept mit einer Bruttozielrendite von 3,75 Prozent.

Leitbild

Die bonainvest Holding und ihre Tochtergesellschaften sind für ihre Stakeholder verlässliche Geschäftspartner, welche die gesellschaftlichen Interessen ebenso berücksichtigen wie die Bedürfnisse von Kunden und Aktionären. Die bonainvest-Gruppe agiert nachhaltig, verlässlich und fair mit einem Fokus auf langfristige Beziehungen und mit hohem Qualitätsbewusstsein. Die bonainvest Holding und ihre Tochtergesellschaften verpflichten sich, systematisch über den Geschäftsalltag hinauszudenken, um zukünftige Risiken und Erfolgspotenziale zu erkennen.

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

Die bonainvest Holding kommuniziert intern und extern proaktiv und befolgt die Rechnungslegungsvorschriften gemäss Swiss GAAP FER, so dass sie im Hinblick auf die Rechnungslegung weitgehend wie ein börsenkotiertes Unternehmen agiert.

bonainvest Holding AG

Die bonainvest Holding AG hat ihren Firmensitz an der Weissensteinstrasse 15 in 4503 Solothurn. Sie ist eine private Aktiengesellschaft und nicht an der Börse kotiert. Deshalb müsste sie lediglich die gesetzlichen Informationspflichten im Sinne des Obligationenrechts erfüllen. Die bonainvest Holding AG hat sich seit der Gründung zur Transparenz gegenüber ihren Aktionären verpflichtet. Aus diesem Grund erfolgen Berichterstattung und Rechnungslegung gemäss den Richtlinien von Swiss GAAP FER. Die Reihenfolge der nachfolgenden Abschnitte orientiert sich im Wesentlichen an den Richtlinien betreffend Informationen zur Corporate Governance (RLCG) der SIX Swiss Exchange.

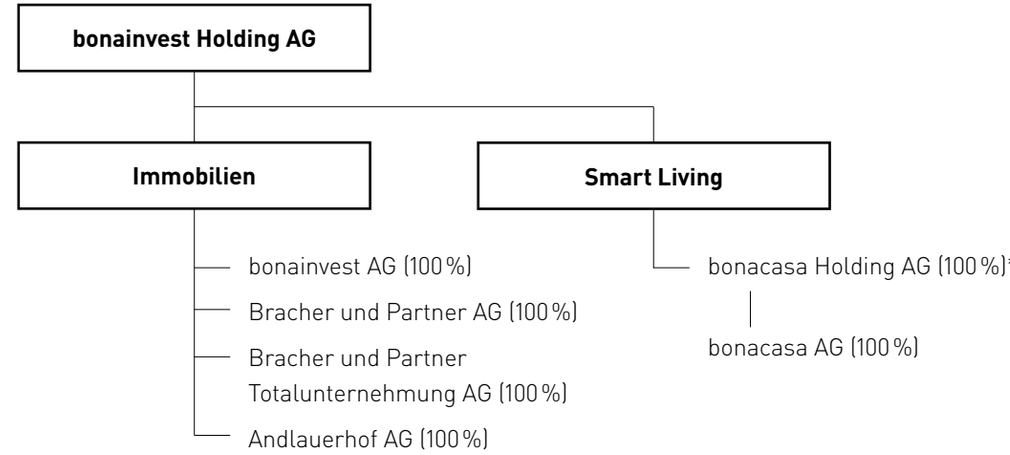
1. Konzernstruktur

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. Ihr Alleinstellungsmerkmal ist das Konzept für vernetztes Wohnen mit nachhaltiger Architektur. Insgesamt sind in der bonainvest Holding AG 46 Personen zu 3895 Stellenprozenten tätig (exklusive Concierge- und Reinigungsmitarbeitende bei der bonacasa AG). Bei bonacasa sind 66 Concierges und Reinigungskräfte in Voll- oder Teilzeit beschäftigt. Obwohl nicht an einer Börse kotiert, erfüllt die bonainvest Holding AG weitgehend die Anforderungen an eine börsenkotierte Gesellschaft punkto DCF-Bewertung (Discounted Cash Flow), Swiss GAAP FER Rechnungslegung, Revisionsstelle, ordentliche Revision und Kommunikation. Der Handel mit Aktien über die Geschäftsleitung genügt den Anforderungen der Aktionäre, indem nach Möglichkeit Aktien von einem verkaufswilligen Aktionär von der Gesellschaft zum Handelskurs minus 3% Handelskommission übernommen werden können. Die Beteiligungsverhältnisse ab 3% werden im Abschnitt 2.1 aufgeführt. Es bestehen keine Kreuzbeteiligungen mit anderen Gesellschaften.

1.1 Tochtergesellschaften

bonainvest AG
Die bonainvest AG legt das Kapital der Aktionäre der bonainvest Holding AG gewinnbringend in Immobilien an, die von der Bracher und Partner Totalunternehmung AG nach bonacasa-Konzept erstellt und von der Bracher und Partner AG verwaltet werden. Die bonainvest AG ist Eigentümerin des Immobilienportfolios.

Bracher und Partner AG
Die Bracher und Partner AG wurde 2009 in die neu gegründete bonainvest Holding AG eingegliedert. Sie übernimmt die operativen Aufgaben des Immobilienbereichs von der Suche und Akquise von Grundstücken für eigene Projekte über die Durchführung von Architekturwettbewerben bis hin zum Portfolio- und Finanzmanagement. Auch die Vermarktung der Immobilien sowie die Erstvermietung der Wohnungen im Portfolio und der Verkauf von Stockwerkeigentumseinheiten gehören zu den Aufgaben.



Bracher und Partner Totalunternehmung AG
Die Bracher und Partner Totalunternehmung AG (TU AG) erstellt im Auftrag der bonainvest AG Immobilien nach bonacasa-Konzept. Sie realisiert auch Bauvorhaben von Dritten (z.B. Gemeinden), dies ausschliesslich in einem offenen TU-Modell ohne Baukostenrisiko. Die TU AG beschäftigt kein eigenes Personal, dieses bezieht sie von der Bracher und Partner AG.

Andlauerhof AG
Die Andlauerhof AG wurde zur Realisierung des gleichnamigen Projektes Andlauerhof (Basel) gegründet. Es konnten alle Wohnungen der 2014 erstellten Liegenschaften als Stockwerkeigentum erfolgreich verkauft werden. Die Gesellschaft ist nicht mehr aktiv.

bonacasa Holding AG
Die bonacasa Holding AG ermöglicht individuelle Lebens- und Wohnformen durch die Entwicklung und den Vertrieb von Living Services und bonaLiving. Diese Kerngeschäfte werden ergänzt mit dem Smart Living Loft Ökosystem und Forschungsprojekten.

bonacasa AG
Die bonacasa AG ist schweizweit führend in der Vernetzung von Bau, Sicherheit, Haustechnologie und Dienstleistungen. Der Baustandard der bonacasa AG wird seit über 20 Jahren weiterentwickelt und leistet den Geschäftskunden wertvolle, erprobte Dienste. Das Smart Living Loft von bonacasa ist die wegweisende Plattform für Smart Living in der Schweiz.

2. Aktionariat bonainvest Holding AG

2.1 Aktienhandel

Der Aktienhandel erfolgt über die Geschäftsleitung.

2.2 Zusammensetzung

Das Aktionariat setzt sich per 31. Dezember 2021 aus 153 Investoren zusammen, darunter bekannte Pensionskassen, Versicherungen, Stiftungen und auch Privatinvestoren.

* 38 % per 13. Januar 2022

Geschäftsleitung im Strahmhof

Zentrale Lage, aussergewöhnliche Architektur: Für ihr Porträt im Geschäftsbericht 2021 wählte die Geschäftsleitung der bonainvest Holding AG die Überbauung Strahmhof in Münchenbuchsee. Die neue Überbauung Strahmhof sieht gemäss Planungsstand drei Gebäude mit 21 Miet- und 12 Eigentumswohnungen mit 1.5 bis 4.5 Zimmern sowie zwei Gewerbeeinheiten inkl. Hausarztpraxis vor.

Von links nach rechts:
Jacques Garnier, Stéphanie Sidler, Adrian Sidler

Verwaltungsrat und Geschäftsleitung

Verwaltungsrat

Ivo Bracher
Lic. iur. Präsident des Verwaltungsrats, Rechtsanwalt und Notar. Wirtschaftsanwalt, spezialisiert auf Konzepte und deren Umsetzung, mit einem Schwergewicht im Alters- und Immobilienbereich (seit 1983). Initiant und Mitbegründer der Espace Real Estate AG, Initiant und Mitbegründer der bonainvest Holding AG. Seit 2009 Präsident des Verwaltungsrats und bis 2022 gewählt.

Dr. Thomas Kirchhofer
Stv. Verwaltungsratspräsident. Dr. oec. HSG. Unternehmer und Berater in den Bereichen Wellness, Rehabilitationsmedizin, Hotellerie und Wohnen im Alter. Als Immobilieninvestor tätig. Verwaltungsrats- und Geschäftsführungsmandate. Branchenerfahrung im Bereich Wellness, Hotellerie, Gesundheitswesen, öffentliche Hand, Gemeinden, Verbände, Alters- und Sozialinstitutionen. Seit 2009 Vizepräsident des Verwaltungsrats und bis 2022 gewählt.

Dr. Michael Dober
Dr. iur. Führungserfahrung in verschiedenen Bereichen (Personal, Management Services, Finanzen, Immobilien, Projekte) und Branchen (Krankenversicherung, Vitamine, Detailhandel). Von 2004 bis 2015 Vorsitzender der Geschäftsleitung CPV/CAP Pensionskasse Coop, Stiftungsrat Stiftung Rheinleben, Basel. Seit 2012 Mitglied des Verwaltungsrats und bis 2022 gewählt.

Dr. Markus Meyer
Dr. iur. Rechtsanwalt mit Beratungsschwerpunkten Verwaltungs-, Bau-, Planungs- und Wirtschaftsrecht. Verwaltungsrat/Verwaltungsratspräsident diverser kleiner und mittlerer Unternehmen. Beratungsmandate für die öffentliche Hand sowie für Alters- und Sozialinstitutionen. Seit 2009 Mitglied des Verwaltungsrats und bis 2022 gewählt.

Isidor Stirnimann
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. Seit 2009 Mitglied des Verwaltungsrats und bis 2022 gewählt.

Geschäftsleitung bonainvest Holding AG

Jacques Garnier, 1960, Schweizer
Seit 2002 im Unternehmen als CFO. Seit 2020 Vorsitzender der Geschäftsleitung. 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).

Adrian Sidler, 1960, Schweizer
Seit 2008 Leiter Immobilien und Portfolio, stv. Geschäftsführer, eidg. dipl. Betriebsökonom HWV, Executive MBA, MAS REM. Vorher Direktionssekretariat Grossbank. Über 20-jährige Tätigkeit in verschiedenen Führungsfunktionen in der Bau- und Baunebenbranche.

Stéphanie Sidler, 1978, Schweizerin
Seit 2020 Leiterin Finanzen, Betriebswirtschafterin lic.rer.pol., Executive MBA in Controlling und Consulting. Langjährige Erfahrung im Finanzbereich als Leiterin Finanzen und Leiterin Controlling in verschiedenen Branchen.

Dr. Alain Benz, 1980, Schweizer
Ab 2013 im Unternehmen, ab 2016 Mitglied der Geschäftsleitung. Ab 2020 Geschäftsführer der bonacasa AG, Dr. oec. HSG. Promotion an der Universität St. Gallen zum Thema «Geschäftsmodelle für das Service-Wohnen». Austritt per 31.12.2021.

Geschäftsleitung der bonacasa Holding AG

Michael Benjamin, 1983, Schweizer/Italiener
Seit 2020 bei bonacasa. Seit 2021 Co-Geschäftsführer der bonacasa AG. Vertrieb (Geschäftskunden, Ökosystem, Gemeinden), Marketing und Kommunikation sowie strategische HR-Themen. M.A. Business Innovation (HSG), B.Sc. Business Administration (HEC Lausanne), Dipl. Wirtschaftspädagoge. Versch. Stationen im In- und Ausland (u.a. BKW, Tesla, Allthings und WWF).

Markus Christ, 1968, Schweizer
Seit 2017 im Unternehmen. Seit 2021 Co-Geschäftsführer der bonacasa AG.
CTO und COO, Betriebs- und Volkswirtschaftsstudium Universität Bern/Neuchâtel, Dipl. Ing. Wirtschaftsinformatik, Fachhochschule Biel, langjährige Führungserfahrung in wegweisenden Schweizer Technologieunternehmen.

Bilanz

(Konzernrechnung nach Swiss GAAP FER)

	31.12.2021	31.12.2020
	CHF	CHF
Flüssige Mittel	31 343 650	26 942 940
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2 241 301	1 996 062
Übrige kurzfristige Forderungen	1 437 779	1 296 040
Liegenschaften im Bau, Aufträge in Arbeit	102 483 661	65 219 036
Liegenschaften zum Verkauf	20 701 907	38 770 943
Aktive Rechnungsabgrenzungen	1 077 232	383 381
Total Umlaufvermögen	**159 285 528**	**134 608 403**
Darlehen	2 845 312	5 361 072
Übrige Finanzanlagen	7 452	17 452
Aktive latente Ertragssteuern	316 759	589 268
Total Finanzanlagen	**3 169 524**	**5 967 792**
Beteiligungen	**2**	**2**
Unbebaute Grundstücke	526 137	526 137
Renditeliegenschaften	296 940 829	286 814 829
Übrige Sachanlagen	209 154	333 618
Total Sachanlagen	**297 676 120**	**287 674 584**
Immaterielle Anlagen	**509 719**	**396 537**
Total Anlagevermögen	**301 355 365**	**294 038 915**
Total Aktiven	**460 640 893**	**428 647 318**
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	40 167 500	41 827 000
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	8 103 666	4 148 263
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	6 342 055	722 861
Passive Rechnungsabgrenzungen	3 789 605	4 142 089
Kurzfristiges Fremdkapital	**58 402 825**	**50 840 214**
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	115 744 615	108 401 869
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	1 024 174	1 018 734
Langfristige Rückstellungen	9 217 432	9 046 958
Langfristiges Fremdkapital	**125 986 221**	**118 467 561**
Total Fremdkapital	**184 389 046**	**169 307 775**
Aktienkapital	33 523 710	31 701 260
Kapitalreserven	198 964 105	190 082 153
Eigene Aktien	–3 250 589	–913 676
Gewinnreserven	47 014 621	38 469 806
Total Eigenkapital	**276 251 847**	**259 339 543**
Total Passiven	**460 640 893**	**428 647 318**

Erfolgsrechnung

(Konzernrechnung nach Swiss GAAP FER)

	1.1.–31.12.2021	1.1.–31.12.2020
	CHF	CHF
Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen	3 236 055	3 055 644
Erträge aus Vermietung von Liegenschaften	11 157 743	10 327 495
Erträge aus Immobilienhandel	24 586 450	26 578 415
Bestandsänderung an fertigen und unfertigen Bauten sowie an unverrechneten Lieferungen und Leistungen	–19 388 809	–20 641 923
Erstbewertung nach Fertigstellung	65 145	1 332 000
Neubewertung Liegenschaften (Folgebewertung)	3 529 269	1 263 000
Andere betriebliche Erträge	9 344	14 451
Total Betriebsertrag	**23 195 196**	**21 929 081**
Fremdarbeiten	–742 665	–800 724
Personalaufwand	–7 039 835	–6 796 923
Verwaltungsaufwand	–1 900 153	–1 949 916
Liegenschaftsaufwand	–1 785 916	–1 702 059
Abschreibungen auf Sachanlagen	–193 992	–381 283
Abschreibungen auf immateriellen Anlagen	–219 818	–192 818
Andere betriebliche Aufwendungen	–280 708	–273 981
Total Betriebsaufwand	**–12 163 087**	**–12 097 704**
Betriebliches Ergebnis	**11 032 109**	**9 831 377**
Finanzertrag	54 628	53 020
Finanzaufwand	–1 982 750	–2 093 559
Finanzergebnis	**–1 928 122**	**–2 040 539**
Ordentliches Ergebnis	**9 103 988**	**7 790 839**
Ausserordentlicher Ertrag	932 128	1 972 950
Ausserordentlicher Aufwand	–8 440	–487 436
Ausserordentliches Ergebnis	**923 688**	**1 485 514**
Ergebnis vor Steuern	**10 027 675**	**9 276 353**
Steuern	–1 482 860	–1 808 508
Jahresergebnis	**8 544 815**	**7 467 844**

Die ausführliche Rechnungslegung nach Swiss GAAP FER und OR sowie die Corporate Governance sind im separat erhältlichen Finanzbericht 2021 ausgewiesen.

Gross, grösser, Balkon

Im Schnitt misst ein Balkon in der Schweiz 1 bis 1.2 m in der Breite und ist 2 bis 2.5 m lang. Weil Wohnungen nach bonacasa-Standard alles andere als durchschnittlich sind, messen unsere grosszügig dimensionierten Balkone mindestens 2 x 4 Meter. Das schafft erstens genügend Platz für sämtliche Rollstuhl-Manöver und bietet zweitens wunderbar viel Raum für gemütliche Essen im Freien. Dass man schwellenfrei nach draussen gelangt, ist bei bonainvest inbegriffen.

Impressum

Herausgeber
bonainvest Holding AG
Weissensteinstrasse 15 | CH-4503 Solothurn

Gestaltung
bonacasa AG, Oensingen

Fotos
Eichenberger Pictures, Weiningen
Fredi Lienhardt, Bonstetten/Zürich
Mark Drotsky, Aarwangen
Meier & Kamer Fotografie, Oberarth
Stefan Weber Fotograf sbf, Jens
X. Photo, Tim X. Fischer, Solothurn
Yanik Gasser, Büren an der Aare

Visualisierungen
Beyonity Switzerland GmbH, Lengnau BE
Business Images AG, Baden
Frei Architekten AG, Aarau
maaars architektur visualisierungen, Zürich
Nightnurse Images AG, Zürich
Swiss Interactive AG, Aarau Rohr
TOTAL REAL, Zürich

Druck
Baumberger Print AG, Oberbuchsiten

Der vorliegende Geschäftsbericht 2021 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 2021 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 unbekannten 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 beiderlei Geschlechts gemeint.

Titelbild und Rückseite: Bellmund, Drüblatt (fertiggestellt 2021)

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