

bonainvest



**Halbjahresbericht 2021**

# Kennzahlen

	30.6.2021	31.12.2020	31.12.2019
	CHF	CHF	CHF
Bilanzsumme nach DCF-Bewertung der Liegenschaften und Firmen	443 179 163	428 647 318	416 131 277
Unbebaute Grundstücke	526 137	526 137	526 137
Renditeliegenschaften	282 388 329	286 814 829	253 591 111
Liegenschaften zum Verkauf	31 961 563	38 770 943	55 174 630
Liegenschaften im Bau, Aufträge in Arbeit	80 895 304	65 219 036	75 877 045
Erträge aus Vermietung von Liegenschaften	5 526 894	10 327 495	9 082 910
Liegenschaftsaufwand	794 061	1 702 059	1 752 778
Liegenschaftserfolg	4 732 833	8 625 436	7 330 132
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	4 084 756	9 831 377	11 678 983
Periodenergebnis vor Steuern (EBT)	4 003 941	9 276 353	9 646 057
Periodenergebnis	3 258 749	7 467 844	6 906 228
Eigenkapital (exkl. Bestand an eigenen Aktien)	271 148 855	259 339 543	246 967 308
<b>Marktkapitalisierung</b>	<b>293 332 463</b>	<b>275 008 431</b>	<b>264 581 150</b>
<b>Eigenkapitalquote</b> (inkl. Bestand an eigenen Aktien)	<b>61,44%</b>	<b>60,59%</b>	<b>59,57%</b>
Eigenkapitalrendite p. a. vor Steuern	1,46%	3,56%	3,87%
Eigenkapitalrendite p. a. (ROE)	1,19%	2,87%	2,77%
<b>Kennzahlen pro Aktie</b>	<b>Anzahl Aktien</b>	<b>Anzahl Aktien</b>	<b>Anzahl Aktien</b>
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	0 <sup>1</sup>	2.36	2.25
Dividende (bzw. Dividendenantrag)/Rückzahlung Kapitaleinlage pro Aktie in CHF	0 <sup>1</sup>	1.60	1.50
Eigenkapital pro Aktie (bewertet zu Anschaffungswerten gemäss Swiss GAAP FER)	80.88	81.80	80.28
Eigenkapital pro Aktie nach DCF-Bewertung	87.50	86.75 <sup>2</sup>	86.00
Aktienkurs ab 1.5.2021	87.50 <sup>3</sup>		

1 wird Ende Jahr festgelegt

2 Handelskurs ab 1.4.2020

3 Aktienkurs nach Jahresabschluss und Antrag Verwaltungsrat an Generalversammlung für Gewinnausschüttung

# Inhaltsverzeichnis

<b>Brief an die Aktionäre</b>	<b>4</b>
<b>Projekte im Bau</b>	<b>6</b>
<b>Projekte in Planung</b>	<b>10</b>
<b>bonainvest Holding AG</b>	<b>13</b>
<b>Konsolidierte Halbjahresrechnung 2021</b> nach Swiss GAAP FER	<b>25</b>

# Brief an die Aktionäre

---

Sehr geehrte Damen und Herren

**Das erste Halbjahr 2021 schloss die bonainvest Holding AG mit einem Ergebnis von CHF 3 258 749 ab. Das Resultat liegt mit CHF 1 286 416 über dem letztjährigen Halbjahresergebnis (+65,1%). Zum positiven Halbjahresergebnis haben auch der Verkauf der Liegenschaft Grossmatt in Bettlach und eine zusätzliche Auflösung von Steuerrückstellungen beigetragen. Die Immobilienprojekte im Bau und in Entwicklung machen gute Fortschritte. Ausserdem geht die Weiterentwicklung der bonacasa AG mit grossen Schritten voran. Die organisatorische Verselbständigung wurde vollzogen und die Gründung und Ausfinanzierung der neuen bonacasa Holding sollte bis Ende Jahr abgeschlossen sein. Der Ausblick auf das Gesamtjahr bleibt für die Unternehmensgruppe unverändert positiv.**

---

Auch das erste Halbjahr 2021 stand bei der bonainvest Holding AG und ihren Tochterunternehmen unter den anhaltenden Zeichen der Herausforderungen, die uns durch die COVID-19-Pandemie auferlegt wurden. Nach den weltweiten Auswirkungen der Pandemie 2020 führte eine einsetzende Konjunkturerholung dazu, dass erstens die Preise für Halb- und Fertigfabrikate teilweise markant gestiegen sind und zweitens auch die Lieferfristen für gewisse Produkte deutlich länger geworden sind. Wir gehen aber weiterhin davon aus, dass wir alle Bauprojekte gemäss unserem Kostenrahmen und den zeitlichen Vorgaben realisieren können.

---

## Stabiler Mietwohnungsmarkt

Die Leerstände unserer Portfolioliegenschaften haben in der Berichtsperiode leicht von 18 (Ende Jahr 2020) auf 23 Wohnungen zugenommen. Die Leerstandsquote ist somit vorübergehend von 4,0% Ende Jahr 2020 auf aktuell 5,0% gestiegen. Wir rechnen für das zweite Halbjahr wieder mit einer sinkenden Leerstandsquote.

---

## Erfreulich hohe Nachfrage bei Stockwerkeigentum

Beiden Eigentumswohnungen konnten wir erfreulicherweise anhaltend viele Verkaufsabschlüsse tätigen. Wir liegen bei den Abverkäufen von Stockwerkeigentum leicht über dem Halbjahresbudget. Besonders erwähnenswert sind die beiden Projekte in Münchenbuchsee, deren Baustart erst vor

wenigen Monaten erfolgt ist. Im Strahmhof mit 12 Eigentumswohnungen und der Strahmmatte mit 22 Eigentumswohnungen wurden bereits kurz nach Vermarktungsstart zwei Drittel der Wohnungen ab Plan reserviert. Auch bei den Projekten in Breitenbach, Bonstetten und Port konnten im ersten Halbjahr erfreuliche Verkaufserfolge erzielt werden.

---

## Projekte im Bau mit Fortschritten

Trotz teilweise widrigen Wetterbedingungen und den erwähnten Herausforderungen bei der Beschaffung von Rohstoffen sind unsere Projekte im Bau im ersten Halbjahr gut vorangekommen. Beim Projekt Hofmatt Nord in Fraubrunnen ist der Rohbau abgeschlossen und mit dem Innenausbau konnte gestartet werden. Den Baustart für das Projekt Am Mühlebach in Rudolfstetten konnten wir im Januar 2021 feiern, denjenigen für das Projekt Strahmmatte in Münchenbuchsee im April 2021. Die Planungsarbeiten für das Gesundheitshaus Am Baumgarten in Unterägeri sind in vollem Gang, die Bauarbeiten erfolgen ab August 2021. Auch das Projekt Langmoos in Langnau am Albis macht grosse Fortschritte.

---

## Projekte in Entwicklung

In Ecublens gehen wir davon aus, dass der neue Quartierplan noch vor Ende Jahr genehmigt wird. Auch bei den weiteren Projekten in Entwicklung (Bottigenstrasse in Bern-Bümpliz und Q34 in Burgdorf), konnten wir Zwischenziele erreichen.

---

### **Finanzierung der neuen bonacasa Holding mit Kapitalerhöhung bis Ende Jahr vor Abschluss**

---

Auch die bonacasa AG profitiert von der sich zunehmend verbessernden Stimmung. Waren die Geschäftskunden letztes Jahr noch zurückhaltender konnten besonders auch im B2B-Bereich im ersten Halbjahr 2021 vermehrt Erfolge erzielt und neue Eigentümer, Gemeinden sowie Partner für die Smart Living Loft gewonnen werden. Auch die Stimmung bei den Endkundinnen und -kunden von bonacasa verbessert sich, was die zunehmende Service-Bestellungen zeigen. Das Jahr 2020 und das erste Halbjahr 2021 wurden intensiv genutzt, um die Strategie weiter zu schärfen. bonacasa wird zukünftig überaus spannende Geschäftsfelder erschliessen. Auch wenn die Gewinnung neuer Aktionäre aufgrund der COVID-19-Pandemie etwas länger gedauert hat, rechnen wir auf Grund der positiven Rückmeldungen und der bereits vorliegenden Zeichnungen neuer Aktionäre mit der erfolgreichen Verselbständigung der bonacasa AG bis Ende 2021.



**Ivo Bracher**  
Präsident des Verwaltungsrats  
bonainvest Holding AG

---

### **Herzlichen Dank**

---

Unseren Mitarbeitenden gilt mein Dank für ihren grossen persönlichen Einsatz für unser Unternehmen und Ihnen, geschätzte Aktionäre, für Ihr Vertrauen und Ihre Treue. Noch wäre ein Investment in die neue bonacasa Holding AG möglich. Gerne stelle ich Ihnen den Businessplan dieser spannenden Firma persönlich vor.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'I. Bracher'. The signature is fluid and cursive, written on a white background.

Ivo Bracher

# Projekte im Bau



1



2

## Fraubrunnen, Hofmatte (1)

- 34 Wohnungen
- 5 Gewerbeeinheiten

Das Projekt mit zwei geplanten Mehrfamilienhäusern entsteht gut erschlossen neben dem Bahnhof von 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 2.5 und 3.5 Zimmern, fünf Gewerbeeinheiten und 27 Parkplätze in der Einstellhalle. Die Gebäude werden nach bonacasa-Standards umgesetzt und über vernetzte Haustechnologie und ein individuelles Dienstleistungsangebot verfügen.

→ [hofmatte-fraubrunnen.ch](https://hofmatte-fraubrunnen.ch)

## Langnau am Albis, Langmoos (2)

- 53 Mietwohnungen
- 2 Dienstleistungsflächen

In Langnau am Albis ist nahe am Dorfkern nach der Fertigstellung des bonacasa-Projekts Wolfgrabenstrasse ein weiteres Projekt, 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](https://langmoos.ch)



3



4

### Münchenbuchsee, Strahmhof (3)

- 33 Stockwerkeigentums- und Mietwohnungen
- 2 Gewerbeeinheiten

In der Gemeinde Münchenbuchsee ist das Projekt Strahmhof an attraktiver und zentrumsnaher Lage im Bau. Die neue Überbauung Strahmhof sieht drei Gebäude mit 33 Wohnungen sowie eine Hausarztpraxis und eine Gewerbeeinheit vor.

→ [strahmhof.ch](http://strahmhof.ch)

### Münchenbuchsee, Strahmmatte (4)

- 118 Stockwerkeigentums- und Mietwohnungen geplant

Neben dem Projekt Strahmhof realisiert bonainvest in Münchenbuchsee ein zweites Projekt. Auf dem 11 500 m<sup>2</sup> grossen Areal entstehen 94 Miet- und 22 Eigentumswohnungen mit 2.5 bis 4.5 Zimmern inklusive Kleinwohnungen, ein Gemeinschaftsraum und eine Gewerbeeinheit.

→ [strahmmatte.ch](http://strahmmatte.ch)



---

### Rudolfstetten, Am Mühlebach

---

- 28 Mietwohnungen
- Dienstleistungsfläche

Im Juni 2020 erfolgte der Kauf des Grundstücks direkt beim Bahnhof Rudolfstetten-Friedlisberg inklusive des baubewilligten Projekts. Es entsteht ein achtgeschossiges Mehrfamilienhaus nach bonacasa-Baustandard mit 28 Mietwohnungen sowie einer Dienstleistungsfläche im Erdgeschoss. Das Wohn- und Geschäftshaus umfasst Wohnungen mit 1.5, 2.5 und 3.5 Zimmern, eine rund 200 m<sup>2</sup> grosse Dienstleistungsfläche im Erdgeschoss sowie eine von der Öffentlichkeit mitgenutzte Umgebung. Den Mietern, Besuchern und Kunden steht eine Einstellhalle zur Verfügung. Die Wärme wird mittels Wärmepumpe und Photovoltaikanlage erzeugt werden.

→ [ammuehlebach.ch](http://ammuehlebach.ch)



---

### **Unterägeri, Am Baumgarten Haus G**

---

→ 44 betreute Residenzwohnungen

An oberster Lage in der Siedlung Am Baumgarten entsteht das Gesundheitshaus (Haus G) mit 44 betreuten Altersresidenzen (mit 2.5 bis 4.5 Zimmern) und mit einem grossartigen Ausblick auf das Dorf Unterägeri und den Ägerisee. Die grosszügigen Wohnungen verfügen über ein umfassendes 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 Dienstleistungen vorgesehen. Der Bau wird ab dem Sommer 2021 fortgeführt, nachdem eine abgewiesene Einsprache für eine Verzögerung gesorgt hatte.

→ [residenzambaumgarten.ch](https://residenzambaumgarten.ch)

# Projekte in Planung

---

## Bern-Bümpliz, Bottigenstrasse

---

- 22 Mietwohnungen geplant
- 2 Gewerbeeinheiten

Im Juni 2017 wurde der Kaufvertrag für das Grundstück zur Realisierung des Neubau-projekts Bottigenstrasse in Bern-Bümpliz abgeschlossen. Gemäss Planungsstand werden von bonainvest 22 Wohnungen, zwei Gewerbeeinheiten und eine Tiefgarage entwickelt. Der Baubeginn steht noch nicht fest.

→ [bonainvest.ch/de/projekt/bern-bottigenstrasse](https://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.

→ [q34-smartliving.ch](https://q34-smartliving.ch)

---

## Ecublens, En Parcs

---

- 153 Stockwerkeigentums- und Mietwohnungen geplant Gewerbeeinheiten

In Ecublens plant bonainvest das Projekt En Parcs mit rund 153 Wohnungen, Gewerbeeinheiten und einer Tiefgarage. Die Wohnungen sollen städtisches Flair für unterschiedliche Segmente wie Studenten, Familien oder Senioren bieten. Das Quartierplanverfahren läuft in Zusammenarbeit mit der Gemeinde, und die Pläne werden zusammen mit den Architekten optimiert. Der Baubeginn ist für Sommer 2022 vorgesehen.

→ [bonainvest.ch/de/projekt/ecublens-en-parcs](https://bonainvest.ch/de/projekt/ecublens-en-parcs)





# bonainvest Holding AG

<b>Konzernstruktur</b>	<b>14</b>
<b>Aktionariat</b>	<b>15</b>
<b>Mission, Strategie und Leitbild</b>	<b>16</b>
<b>Verwaltungsrat</b>	<b>18</b>
<b>Geschäftsleitung</b>	<b>19</b>
<b>Projektübersicht</b>	<b>20</b>
<b>Portfolio</b>	<b>22</b>

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 und Living Services des Tochterunternehmens bonacasa AG. Insgesamt sind in der bonainvest Holding AG 44 Personen zu 3780 Stellenprozenten tätig (exklusive Concierge- und Reinigungsmitarbeitende bei der bonacasa AG). Bei bonacasa sind 78 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

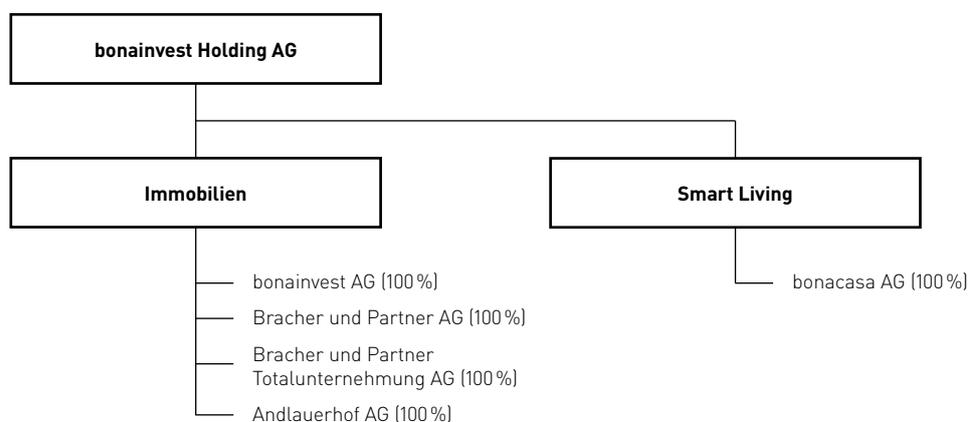
#### bonainvest AG

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.

#### bonacasa AG

Die bonacasa AG ist in der Schweiz führend bei der

### 1.2 Organigramm bonainvest Holding AG mit Eigentumsverhältnissen an den Tochtergesellschaften



Vernetzung von nachhaltiger Architektur mit Haustechnologie und Wohnservices. Die Wohnmodelle von bonacasa unterliegen eigenen Standards, die höchste Qualität, Nachhaltigkeit und das Wohlbefinden von Bewohnern aus allen Altersgruppen garantieren. Dank dem Know-how-Vorsprung und den tausendfach erprobten Smart-Living-Lösungen von bonacasa ist das innovative Unternehmen ein wichtiger Lösungsanbieter für externe Geschäftspartner geworden. Das skalierbare Smart-Living-Konzept gewinnt Jahr für Jahr neue Kunden und begeistert Konsumenten schweizweit.

### 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 Aufgaben wie die Vermarktung der Immobilien sowie die Erstvermietung der Wohnungen im Portfolio und der Verkauf von Stockwerkeigentumseinheiten werden von der Bracher und Partner AG abgewickelt.

### 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.

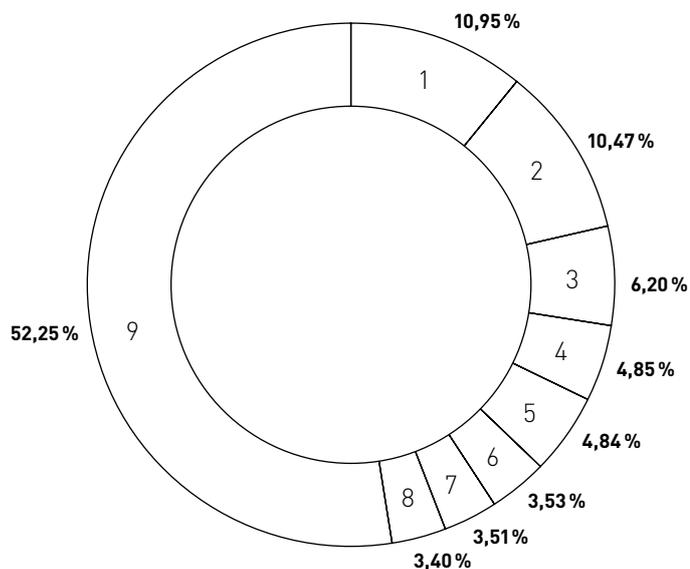
## 2. Aktionariat bonainvest Holding AG

### 2.1 Aktienhandel

Der Aktienhandel erfolgt über die Geschäftsleitung.

## 2.2 Zusammensetzung

Das Aktionariat setzt sich per 30. Juni 2021 aus 140 Investoren zusammen, darunter bekannte Pensionskassen, Versicherungen, Stiftungen und auch Privatinvestoren.



- 1 CPV/CAP Pensionskasse Coop → **10,95%**
- 2 Migros Pensionskasse → **10,47%**
- 3 F.G. Pfister Holding AG → **6,20%**
- 4 Gebäudeversicherung Bern → **4,85%**
- 5 Fonds interprofessionnel de Prévoyance → **4,84%**
- 6 Caisse de Prévoyance de l'Etat du Valais CP/VAL → **3,53%**
- 7 Previsa → **3,51%**
- 8 Ivo Bracher → **3,40%**
- 9 Übrige → **52,25%**

# Mission, Strategie und Leitbild

---

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

---

---

## Mission

Wir realisieren Wohnungen und stellen Living Services zur Verfügung, 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. Ziel von bonacasa ist es, ihre marktführende Stellung für das vernetzte Wohnen in den von bonainvest realisierten Liegenschaften und in den Wohnungsbeständen ihrer Geschäftskunden weiter auszubauen und mit Smart-Living-Lösungen im Immobilienmarkt die Massstäbe zu setzen.

---

## Investitionsstrategie

Primär wachsen wir im Espace Mittelland und in den wirtschaftlich starken Kantonen Zürich, Aargau, Basel-Stadt, Basel-Landschaft, 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 % 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 % liegt. bonainvest bietet für Kapitalgeber eine vorteilhafte Investitionsmöglichkeit in Renditeliegenschaften nach bonacasa-Konzept mit einer Bruttozielrendite von 3,75 %.

---

## Leitbild

---

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. bonainvest Holding und ihre

Tochtergesellschaften verpflichten sich, systematisch über den Geschäftsalltag hinauszudenken, um zukünftige Risiken und Erfolgspotenziale zu erkennen. Die eigenen Mitarbeiter 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. 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.

# Verwaltungsrat

Der Verwaltungsrat besteht aus vier nicht exekutiven Mitgliedern plus dem exekutiven Präsidenten. Die nicht exekutiven Verwaltungsratsmitglieder haben keine operative Führungsfunktion innerhalb der Gruppe. Gemäss Organisationsreglement treten die Verwaltungsräte bei von ihnen vorbereiteten Geschäften in den Ausstand. Damit wird sichergestellt, dass aufgrund strategiekonformer Kriterien entschieden wird.



**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 Bauunternehmen. Alt Kantonsrat ZH, alt Gemeinderatspräsident, Mitglied von Raumplanungskommissionen. Gründer tiv-partner-Netzwerk 2000. Seit 2009 Mitglied des Verwaltungsrats und bis 2022 gewählt.

# Geschäftsleitung

Die Geschäftsleitung besteht aus drei Mitgliedern plus dem Vorsitzende der Geschäftsleitung. Die vier Mitglieder der Geschäftsleitung führen die ihnen anvertrauten Bereiche mit voller Verantwortung. Per 30. Juni 2021 waren die vier Geschäftsleitungspositionen besetzt.



**Jacques Garnier, 1960, Schweizer**

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). Seit 2002 im Unternehmen.



**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, Betriebswirtschaftlerin 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**

Seit 2020 Geschäftsführer bonacasa AG, Dr. oec. HSG

Promotion an der Universität St. Gallen zum Thema «Geschäftsmodelle für das Service-Wohnen». Seit 2013 im Unternehmen, seit 2016 Mitglied der Geschäftsleitung.

# Projektübersicht

## Standort, Projektname

	Fertigstellung	Nettofläche (HNF m²)	Wohnungsmix				
			1.5 Zimmer	2.5 Zimmer	3.5 Zimmer	4.5 Zimmer	5.5 Zimmer
<b>Bellmund, Drüblatt</b> (im Bau)	2021	1715	2	6	3	5	-
<b>Bern-Bümpliz, Bottigenstrasse</b> (in Entwicklung)	2024	2488	*	*	*	*	*
<b>Burgdorf, Q34</b> (in Entwicklung)	2024	*	*	*	*	*	*
<b>Ecublens, En Parcs</b> (in Entwicklung)	2024	*	*	*	*	*	*
<b>Fraubrunnen, Hofmatte</b> (im Bau)	2022	1725	-	20	14	-	-
<b>Langnau am Albis, Langmoos</b> (im Bau)	2023	4373	13	16	18	4	2
<b>Münchenbuchsee, Strahmhof</b> (im Bau)	2023	3133	1	11	17	4	-
<b>Münchenbuchsee, Strahmmatte</b> (im Bau)	2024	9310	18	27	62	11	-
<b>Rudolfstetten, Am Mühlebach</b> (im Bau)	2022	1942	4	20	-	4	-
<b>Unterägeri, Am Baumgarten G</b> (im Bau)	2023	5259	-	20	17	7	-
<b>Total</b>		<b>29 945</b>					

\* noch keine Angaben

Total Wohnungen	Davon Miete	Davon Abverkauf	Gewerbe- einheiten	Einstell- hallenplätze
16	16	-	1	26
22	22	-	2	*
37	37	-	-	25
153	133	20	*	*
34	34	-	5	27
53	53	-	2	63
33	21	12	2	22
118	94	24	1	94
28	28	-	*	35
44	44	-	2	84
<b>538</b>	<b>482</b>	<b>56</b>	<b>15</b>	<b>376</b>

# Portfolio

## Standort, Projektname

	Fertigstellung	Nettofläche (HNF m²)	Anzahl Liegens- schaften	Total Wohnungen	Gewerbe- einheiten
<b>Aarau, Aarenau Süd</b>	2014	3615	1	31	2
<b>Bonstetten, Mauritiuspark</b>	2016	2267	1	22	2
<b>Breitenbach, Wydengarten</b>	2016	1150	1	12	2
<b>Burgdorf, Q34</b> (in Entwicklung)	2024	*	*	37	*
<b>Ecublens, En Parcs</b> (in Entwicklung)	2024	*	*	133	*
<b>Egerkingen, Sunnepark</b>	2014	4355	3	42	2
<b>Hausen, Holzgasse Süd</b>	2017	1292	1	12	–
<b>Langnau am Albis, Wolfgrabenstrasse</b>	2019	1633	2	21	1
<b>Luterbach, Lochzelgli</b>	2016	1239	2	12	–
<b>Malters, Zwiebacki</b>	2016	2619	1	29	3
<b>Oensingen, Roggenpark</b>	2014	2661	3	24	4
<b>Port, Bellevuepark</b>	2018	4180	4	46	–
<b>Rohrbach, Sunnehof</b>	2017	2243	2	16	1
<b>Solothurn, Weissensteinstrasse 15/15a<sup>4</sup></b>	1957 <sup>4</sup>	1475	1	–	1
<b>Subingen, Birkengarten</b>	2011	1608	1	21	–
<b>Täuffelen, Tulpenweg</b>	2018	1708	1	20	–
<b>Unterägeri, Am Baumgarten Häuser A-C</b>	2020	2414	3	27	–
<b>Unterägeri, Am Baumgarten Häuser D-F</b>	2020	1781	3	31	–
<b>Unterägeri, Am Baumgarten Haus G</b> (im Bau)	2023	5259	1	44	2
<b>Utzenstorf, Dorfmatte</b>	2017	3013	3	31	3
<b>Zuchwil, Hofstatt</b>	2014	955	1	11	–
<b>Total</b>		<b>45 467</b>	<b>35</b>	<b>622</b>	<b>23</b>

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 Gewerbeinheit, Sanierung 1988/2007

\* noch keine Angaben

Einstell- hallenplätze	Diverses <sup>1</sup>	Total Mietobjekte	Bewer- tungs- jahr <sup>2</sup>	Marktwert in CHF	Durchschnittliche Leerstandsquote in % <sup>3</sup>			Bruttorendite Vollvermietung in %	Bruttorendite 30.6.2020 in %
					2019	2020	30.6.2021		
37	25	95	2019	24 324 000	10,92	4,68	0,50	4,02	4,00
32	5	61	2020	14 621 000	2,56	1,49	1,40	4,83	4,76
28	-	42	2020	6 119 000	26,82	18,38	16,57	5,28	4,40
25	*	62	*	2 482 811	*	*	*	*	*
*	*	133	*	12 219 300	*	*	*	*	*
47	4	95	2019	23 489 000	12,07	9,95	12,24	4,22	3,71
15	4	31	2019	8 642 000	20,00	12,18	8,84	3,87	3,53
26	-	48	2019	15 446 000	*	0,49	0,07	4,32	4,32
14	3	29	2020	6 513 000	8,06	12,09	0,00	3,89	3,89
41	3	76	2020	16 557 000	8,77	9,66	11,15	4,18	3,71
71	-	99	2019	15 847 000	21,88	11,27	7,99	4,34	4,00
71	1	118	2020	27 038 000	26,89	14,28	7,04	4,21	3,91
18	-	35	2019	15 009 000	1,34	2,63	0,99	4,05	4,01
-	-	1	2020	5 639 000	0,00	0,00	0,00	6,66	6,66
8	16	45	2019	8 453 500	3,90	0,67	0,83	4,26	4,22
23	2	45	2019	10 364 000	0,91	2,31	3,22	4,00	3,87
34	-	61	2020	29 015 000	*	*	0,91	3,18	3,16
7	-	38	2020	14 567 000	*	*	0,30	4,04	4,03
84	-	130	*	4 007 718	*	*	*	*	*
52	4	90	2019	16 311 000	23,34	17,23	14,14	4,63	3,98
12	1	24	2019	5 724 000	4,41	17,55	10,86	4,46	3,97
<b>645</b>	<b>68</b>	<b>1 358</b>		<b>282 388 329</b>					



# Konsolidierte Halbjahresrechnung 2021

nach Swiss GAAP FER

<b>Konsolidierte Bilanz</b>	<b>26</b>
<b>Konsolidierte Erfolgsrechnung</b>	<b>28</b>
<b>Konsolidierter Eigenkapitalnachweis</b>	<b>29</b>
<b>Anhang zur konsolidierten Halbjahresrechnung</b>	<b>30</b>

# Konsolidierte Bilanz

Aktiven		30.6.2021	31.12.2020
	Anhang	CHF	CHF
<b>Umlaufvermögen</b>			
Flüssige Mittel		36 240 028	26 942 940
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.1	2 517 769	1 996 062
Übrige kurzfristige Forderungen	5.2	1 565 830	1 296 040
Liegenschaften im Bau, Aufträge in Arbeit	5.3	80 895 304	65 219 036
Liegenschaften zum Verkauf	5.4	31 961 563	38 770 943
Aktive Rechnungsabgrenzungen		449 777	383 381
<b>Total Umlaufvermögen</b>		<b>153 630 271</b>	<b>134 608 403</b>
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Finanzanlagen</b>			
Darlehen	5.5	5 358 679	5 361 072
Übrige Finanzanlagen	5.5	7 452	17 452
Aktive latente Ertragssteuern	5.6	510 186	589 268
		<b>5 876 318</b>	<b>5 967 792</b>
<b>Beteiligungen</b>	5.7	<b>2</b>	<b>2</b>
<b>Sachanlagen</b>			
Unbebaute Grundstücke	5.8	526 137	526 137
Renditeliegenschaften	5.8	282 388 329	286 814 829
Übrige Sachanlagen	5.9	284 306	333 618
		<b>283 198 772</b>	<b>287 674 584</b>
<b>Immaterielle Anlagen</b>	5.10	<b>473 800</b>	<b>396 537</b>
<b>Total Anlagevermögen</b>		<b>289 548 892</b>	<b>294 038 915</b>
<b>Total Aktiven</b>		<b>443 179 163</b>	<b>428 647 318</b>

<b>Passiven</b>		<b>30.6.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
	Anhang	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
<b>Fremdkapital</b>			
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>			
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	5.11	37 937 000	41 827 000
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		5 953 960	4 148 263
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		918 998	722 861
Passive Rechnungsabgrenzungen		4 515 237	4 142 089
		<b>49 325 195</b>	<b>50 840 214</b>
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>			
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	5.11	113 602 661	108 401 869
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten		1 018 848	1 018 734
Langfristige Rückstellungen	5.12	8 083 605	9 046 958
		<b>122 705 114</b>	<b>118 467 561</b>
<b>Total Fremdkapital</b>		<b>172 030 308</b>	<b>169 307 775</b>
<b>Eigenkapital</b>			
Aktienkapital	5.14	33 523 710	31 701 260
Kapitalreserven		198 892 738	190 082 153
Eigene Aktien	5.14	-2 996 148	-913 676
Gewinnreserven		41 728 555	38 469 806
<b>Total Eigenkapital</b>		<b>271 148 855</b>	<b>259 339 543</b>
<b>Total Passiven</b>		<b>443 179 163</b>	<b>428 647 318</b>

# Konsolidierte Erfolgsrechnung

		1.1.–30.6.2021	1.1.–30.6.2020
	Anhang	CHF	CHF
<b>Betriebsertrag</b>			
Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen		1 556 860	1 598 451
Erträge aus Vermietung von Liegenschaften		5 526 894	4 923 714
Erträge aus Immobilienhandel	5.15	12 898 160	9 512 000
Bestandsänderung an fertigen und unfertigen Bauten sowie an unverrechneten Lieferungen und Leistungen	5.3	-10 190 326	-7 842 172
Neubewertung Renditeliegenschaften	5.8	0	0
Andere betriebliche Erträge		7 201	6 701
<b>Total Betriebsertrag</b>		<b>9 798 790</b>	<b>8 198 692</b>
<b>Betriebsaufwand</b>			
Fremdarbeiten		-335 139	-400 069
Personalaufwand	5.16	-3 508 722	-3 138 019
Verwaltungsaufwand	5.17	-769 184	-825 464
Liegenschaftsaufwand	5.18	-794 061	-876 154
Abschreibungen auf Sachanlagen	5.8/5.9	-88 348	-185 617
Abschreibungen auf immateriellen Anlagen	5.10	-93 737	-82 140
Andere betriebliche Aufwendungen	5.19	-124 844	-105 636
<b>Total Betriebsaufwand</b>		<b>-5 714 034</b>	<b>-5 613 098</b>
<b>Betriebliches Ergebnis</b>		<b>4 084 756</b>	<b>2 585 595</b>
Finanzertrag		30 176	9 865
Finanzaufwand		-968 878	-1 075 666
<b>Finanzergebnis</b>	5.20	<b>-938 703</b>	<b>-1 065 800</b>
<b>Ordentliches Ergebnis</b>		<b>3 146 053</b>	<b>1 519 794</b>
Ergebnis von assoziierten Gesellschaften	5.21	0	0
Ausserordentlicher Ertrag	5.22	912 167	986 475
Ausserordentlicher Aufwand	5.22	-54 279	-83 311
<b>Ausserordentliches Ergebnis</b>		<b>857 888</b>	<b>903 165</b>
<b>Ergebnis vor Steuern</b>		<b>4 003 941</b>	<b>2 422 959</b>
Steuern	5.23	-745 192	-450 626
<b>Periodenergebnis</b>		<b>3 258 749</b>	<b>1 972 333</b>

# Konsolidierter Eigenkapitalnachweis

	Aktienkapital	Kapitalreserve	Gewinnreserve	Eigene Aktien	Total Eigenkapital
	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
<b>Eigenkapital per 1.1.2020</b>	<b>30 765 250</b>	<b>187 440 976</b>	<b>31 001 962</b>	<b>-2 240 881</b>	<b>246 967 308</b>
Kapitalerhöhung	936 010	7 183 877			8 119 887
Eigenkapitaltransaktionskosten		-126 586			-126 586
Erwerb eigener Aktien				-5 848 420	-5 848 420
Verkauf eigener Aktien		195 227		7 175 625	7 370 851
Rückzahlung Kapitaleinlagereserven		-4 611 341			-4 611 341
Jahresergebnis			7 467 844		7 467 844
<b>Eigenkapital per 31.12.2020</b>	<b>31 701 260</b>	<b>190 082 153</b>	<b>38 469 806</b>	<b>-913 676</b>	<b>259 339 543</b>
Kapitalerhöhung	1 822 450	13 987 304			15 809 75
Eigenkapitaltransaktionskosten		-179 466			-179 466
Erwerb eigener Aktien				-4 132 343	-4 132 343
Verkauf eigener Aktien		62 926		2 049 871	2 112 796
Rückzahlung Kapitaleinlagereserven		-5 060 179			-5 060 179
Periodenergebnis			3 258 749		3 258 749
<b>Eigenkapital per 30.6.2021</b>	<b>33 523 710</b>	<b>198 892 738</b>	<b>41 728 555</b>	<b>-2 996 148</b>	<b>271 148 855</b>

# Anhang zur konsolidierten Halbjahresrechnung

## 1. Allgemeines

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

Die Rechnungslegung erfolgt grundsätzlich in Übereinstimmung mit den gesamten Fachempfehlungen zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER. Für die Berichts- und Vorperiode wurden die gleichen Bewertungsgrundlagen und -grundsätze für die Einzelpositionen angewendet. Für die Halbjahresrechnung wird auf die Erstellung der Geldflussrechnung verzichtet.

## 2. Konsolidierungskreis

Die konsolidierte Halbjahresrechnung enthält die Jahresabschlüsse der Konzerngesellschaften, bei denen die bonainvest Holding AG direkt oder indirekt 50% oder mehr der Stimmrechte hält und somit die Kontrolle über die Unternehmung besitzt. Assoziierte Organisationen werden mittels der Equity-Methode erfasst und Beteiligungen von unter 20% werden zu Anschaffungs- oder zu aktuellen Werten bilanziert.

Nachfolgende Gesellschaften sind analog dem Vorjahr im Konsolidierungskreis berücksichtigt:

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

## 3. Konsolidierungsgrundsätze

Bei der Methode der Vollkonsolidierung werden die Aktiven und Passiven zu 100% erfasst. Der Anteil von Dritten am Eigenkapital und am Ergebnis wird in der konsolidierten Bilanz im Eigenkapital respektive in der konsolidierten Erfolgsrechnung separat ausgewiesen. Die Kapitalkonsolidierung erfolgt nach der Erwerbsmethode (Purchase-Methode). Die Aktiven und Passiven von neukonsolidierten Tochtergesellschaften werden auf den Stichtag der Erstkonsolidierung nach konzernerheitlichen Richtlinien bewertet. Ein nach dieser Neubewertung verbleibender Goodwill (Anschaffungskosten > Nettoaktiven) wird aktiviert und innert 5 Jahren linear abgeschrieben. Ein negativer Goodwill wird bei der Erstkonsolidierung einmalig als Beteiligungsertrag in der Erfolgsrechnung erfasst. Alle gegenseitigen Forderungen, Verbindlichkeiten, Erträge und Aufwendungen zwischen den Konzerngesellschaften sowie wesentliche Zwischengewinne werden eliminiert.

Alle gegenseitigen Forderungen, Verbindlichkeiten, Erträge und Aufwendungen zwischen den Konzerngesellschaften sowie wesentliche Zwischengewinne werden eliminiert.

---

## 4. Angewandte Rechnungslegungsgrundsätze

---

### 4.1 Bewertungsgrundlagen

---

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

### 4.2 Bewertungsgrundsätze für die Einzelpositionen

---

#### **Flüssige Mittel**

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

#### **Forderungen**

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

#### **Liegenschaften im Bau, Aufträge in Arbeit**

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

#### **Liegenschaften zum Verkauf**

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

#### **Unbebaute Grundstücke**

Bauland wird zu Anschaffungskosten oder zu tieferen Marktwerten bilanziert.

#### **Renditeliegenschaften**

Zur Kategorie Renditeliegenschaften gehören Wohn- und Geschäftliegenschaften, welche langfristigen Anlagezwecken dienen. Die Bilanzierung erfolgt zu einem aktuellen Wert, welcher von einem unabhängigen Liegenschaftsschätzer mittels DCF-Bewertung (Discounted Cash Flow) bestimmt wird. Die Werthaltigkeit der Liegenschaften wird alle drei Jahre von einem Liegenschaftsschätzer neu überprüft. Jährlich findet auch eine Überprüfung der Werthaltigkeit durch die Geschäftsleitung statt. Aufwertungen und Abwertungen des aktuellen Wertes werden unter Berücksichtigung von latenten Steuern dem betrieblichen Periodenergebnis gutgeschrieben resp. belastet.

Im Geschäftsjahr 2011 wurde bei der Erstbewertung einer Renditeliegenschaft ein Darlehen von TCHF 1000, welches der Gesellschaft durch den damaligen Landeigentümer bis im Jahre 2047 zinsfrei gewährt wird, mitberücksichtigt. Der Wert dieser Liegenschaft wird seitdem jährlich um den jeweiligen Diskontierungswert abgeschrieben, sodass sich dieser bis zur Fälligkeit des Darlehens um TCHF 1000 reduziert haben wird.

### Übrige Sachanlagen

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

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

Es gilt eine grundsätzliche Aktivierungsuntergrenze von CHF 1000.

### Finanzanlagen

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

### Immaterielle Anlagen

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

### Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind in der Bilanz zum Nominalwert bewertet.

### Rückstellungen

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

### Wertbeeinträchtigungen

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

### **Steuern**

Die notwendigen steuerlichen Rückstellungen vom laufenden Ergebnis sind in den passiven Rechnungsabgrenzungen enthalten. Die Steuern werden zu den aktuell gültigen Steuersätzen zurückgestellt. Auf der Differenz zwischen den steuerlichen Werten und den Werten gemäss Swiss GAAP FER werden latente Steuern gebildet. Der angewandte Steuersatz beträgt 18% (Vorjahr 20%). Aktive latente Steuern, welche sich aus Verlustverrechnungspotenzialen ergeben, werden nur dann bilanziert, wenn eine entsprechende Realisierung als wahrscheinlich gilt.

### **Umsatzrealisierung**

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

### **Vorsorgeverpflichtung**

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

**5. Erläuterungen zur konsolidierten Bilanz und Erfolgsrechnung****5.1 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen**

	<b>30.6.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
	CHF	CHF
Gegenüber Dritten	2 547 030	2 022 661
Delkredere	-29 261	-26 599
	<b>2 517 769</b>	<b>1 996 062</b>

**5.2 Übrige kurzfristige Forderungen**

	<b>30.6.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
	CHF	CHF
Gegenüber Dritten	1 565 830	1 296 040
	<b>1 565 830</b>	<b>1 296 040</b>

**5.3 Liegenschaften im Bau, Aufträge in Arbeit**

	<b>30.6.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
	CHF	CHF
Bauprojekt En Parcs, 1024 Ecublens		
Aktivierte Auftragsaufwendungen	9 163 404	8 804 954
Erhaltene Anzahlungen	0	0
Bauprojekt Strahmmatte, 3053 Münchenbuchsee		
Aktivierte Auftragsaufwendungen	22 353 263	19 763 841
Erhaltene Anzahlungen	0	0
Bauprojekt Noville, 1845 Noville		
Aktivierte Auftragsaufwendungen	308 658	306 076
Erhaltene Anzahlungen	0	0
Bauprojekt Am Baumgarten, 6314 Unterägeri		
Aktivierte Auftragsaufwendungen	3 771 335	3 012 814
Erhaltene Anzahlungen	0	0
Bauprojekt Steinhof, 3400 Burgdorf		
Aktivierte Auftragsaufwendungen	2 889 698	2 804 548
Erhaltene Anzahlungen	0	0

	<b>30.6.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
Bauprojekt Langmoos, 8135 Langnau a. Albis		
Aktiviert Auftragsaufwendungen	7 613 953	4 730 840
Erhaltene Anzahlungen	0	0
Bauprojekt Strahmhof, 3053 Münchenbuchsee		
Aktiviert Auftragsaufwendungen	4 836 327	3 043 604
Erhaltene Anzahlungen	0	0
Bauprojekt Bottigenstrasse, 3018 Bern-Bümpliz		
Aktiviert Auftragsaufwendungen	3 495 285	3 420 422
Erhaltene Anzahlungen	0	0
Bauprojekt Lohngasse, 2564 Bellmund		
Aktiviert Auftragsaufwendungen	10 302 110	9 344 171
Erhaltene Anzahlungen	0	0
Bauprojekt Hofmatte, 3312 Fraubrunnen		
Aktiviert Auftragsaufwendungen	8 712 339	5 570 076
Erhaltene Anzahlungen	0	0
Bauprojekt am Mühlebach, 8964 Rudolfstetten		
Aktiviert Auftragsaufwendungen	6 890 728	3 838 097
Erhaltene Anzahlungen	0	0
Ausbau bonacasa, 4702 Oensingen		
Aktiviert Auftragsaufwendungen	326 882	326 882
Erhaltene Anzahlungen	0	0
Aktiviert Auftragsaufwendungen	80 663 983	64 966 325
Erhaltene Anzahlungen	0	0
<b>Total langfristige Aufträge</b>	<b>80 663 983</b>	<b>64 966 325</b>
Unverrechnete Lieferungen und Leistungen	219 270	217 710
übrige Vorräte	12 051	35 001
<b>Total Vorräte, Aufträge in Arbeit</b>	<b>80 895 304</b>	<b>65 219 036</b>

Der nach POC-Methode erzielte Umsatz beträgt TCHF 255 (1. Sem. 2020 TCHF 276). Die Liegenschaften im Bau beinhalten aktivierte Fremdkapitalzinsen von TCHF 99 (1. Sem. 2020 TCHF 136).

Die Bestandesänderung an fertigen und unfertigen Bauten sowie an unverrechneten Lieferungen und Leistungen von TCHF 10 190 (1. Sem. 2020 TCHF 7842) beinhaltet die Baukostenzunahme der laufenden Projekte sowie die -abnahme durch Verkauf inkl. anteiligen POC-Gewinnen und allfälligen Wertberichtigungen.

#### 5.4 Liegenschaften zum Verkauf

	<b>30.6.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
STWE Untere Matte, 4532 Feldbrunnen	28 000	28 000
STWE Hüslerhof, 4513 Langendorf	56 000	56 000
STWE Sunnepark, 4622 Egerkingen	0	603 094
STWE Roggenpark, 4702 Oensingen	489 238	991 476
STWE Aarenau, 5000 Aarau	1 770 293	1 763 913
STWE Mauritiuspark, 8906 Bonstetten	5 858 651	8 411 233
STWE Zwiebacki, 6102 Malters	1 099 986	1 133 600
STWE Dorfmatte, 3427 Utzenstorf	250 078	733 876
STWE Holzgasse Süd, 5212 Hausen	69 018	838 579
STWE Seeblick, 8810 Horgen	3 864 788	3 954 072
STWE Sunnehof, 4938 Rohrbach	1 360 641	1 310 073
STWE Bellevuepark, 2562 Port	15 044 524	15 697 042
STWE Wydengarten, 4226 Breitenbach	2 070 347	3 249 986
	<b>31 961 563</b>	<b>38 770 943</b>

STWE = Stockwerkeigentum

Im 1. Semester 2021 fanden keine Reklassifizierungen ohne Mittelfluss von Anlagen im Bau in Liegenschaften zum Verkauf statt (Vorjahr 0).

**5.5 Finanzanlagen**

	<b>30.6.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
	CHF	CHF
<b>Darlehen</b>		
Gegenüber Dritten	1 678 036	1 680 429
Gegenüber Baugenossenschaften	3 680 643	3 680 643
	<b>5 358 679</b>	<b>5 361 072</b>
<b>Übrige Finanzanlagen</b>		
Beteiligungen Dritte < 20 %	6 452	16 452
Beteiligungen Baugenossenschaften < 20 %	1 000	1 000
	<b>7 452</b>	<b>17 452</b>

**5.6 Aktive latente Ertragssteuern**

Per Bilanzstichtag sind nicht genutzte steuerliche Verlustvorträge von TCHF 2694 (Vorjahr TCHF 2809) vorhanden. Unter der Verwendung eines Ertragssteuersatzes von 18% ergeben sich daraus aktive latente Ertragssteuern von TCHF 485 (Vorjahr TCHF 562), die bilanziert wurden. Die übrigen latenten Ertragssteuern betragen TCHF 23 (Vorjahr TCHF 27).

Zusätzlich bestehen steuerliche Verlustvorträge von TCHF 128 (Vorjahr TCHF 122), die nicht bilanziert worden sind, da es zum heutigen Zeitpunkt unsicher ist, ob diese realisiert werden können.

Der Steuersatz wurde 2021 aufgrund der Steuergesetzrevision im Kanton Solothurn auf 18 % (Vorjahr 20 %) angepasst.

**5.7 Beteiligungen**

	<b>30.6.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
	CHF	CHF
Beteiligungen Dritte $\geq 20\%$	2	2
	<b>2</b>	<b>2</b>

**5.8 Sachanlagen**

	Unbebaute Grundstücke	Rendite- liegenschaften	Total
	CHF	CHF	CHF
<b>Nettobuchwert am 1.1.2020</b>	<b>526 137</b>	<b>253 591 111</b>	<b>254 117 249</b>
<b>Anschaffungs-/Herstellungskosten</b>			
Stand 1.1.2020	526 137	253 669 244	254 195 382
Neubewertungen	0	82 000	82 000
- Erstbewertung nach Baufertigstellung	0	1 332 000	1 332 000
- periodische Folgebewertung alle drei Jahre	0	1 263 000	1 263 000
Abgänge	0	0	0
Reklassifikationen	0	30 557 718	30 557 718
Stand 31.12.2020	526 137	286 903 962	287 430 099
<b>Kumulierte Wertberichtigungen</b>			
Stand 1.1.2020	0	-78 133	-78 133
Abschreibungen	0	-11 000	-11 000
Stand 31.12.2020	0	-89 133	-89 133
<b>Nettobuchwert am 31.12.2020</b>	<b>526 137</b>	<b>286 814 829</b>	<b>287 340 966</b>
<b>Nettobuchwert am 1.1.2021</b>	<b>526 137</b>	<b>286 814 829</b>	<b>287 340 966</b>
<b>Anschaffungs-/Herstellungskosten</b>			
Stand 1.1.2021	526 137	286 903 962	287 430 099
Zugänge	0	0	0
Änderungen aktuelle Werte	0	0	0
Abgänge	0	-4 420 000	-4 420 000
Reklassifikationen	0	0	0
Stand 30.6.2021	526 137	282 483 962	283 010 099
<b>Kumulierte Wertberichtigungen</b>			
Stand 1.1.2021	0	-89 133	-89 133
Abschreibungen	0	-6 500	-6 500
Stand 30.6.2021	0	-95 633	-95 633
<b>Nettobuchwert am 30.6.2021</b>	<b>526 137</b>	<b>282 388 329</b>	<b>282 914 466</b>

**5.9 Übrige Sachanlagen**

	<b>Total</b>
	<b>CHF</b>
<b>Nettobuchwert am 1.1.2020</b>	<b>611 083</b>
<b>Anschaffungs-/Herstellungskosten</b>	
Stand 1.1.2020	3 926 842
Zugänge	92 818
Abgänge	0
Stand 31.12.2020	4 019 660
<b>Kumulierte Wertberichtigungen</b>	
Stand 1.1.2020	-3 315 759
Abschreibungen	-370 283
Stand 31.12.2020	-3 686 042
<b>Nettobuchwert am 31.12.2020</b>	<b>333 618</b>
<b>Anschaffungs-/Herstellungskosten</b>	
Stand 1.1.2021	4 019 660
Zugänge	32 536
Abgänge	0
Stand 30.6.2021	4 052 196
<b>Kumulierte Wertberichtigungen</b>	
Stand 1.1.2021	-3 686 042
Abschreibungen	-81 848
Stand 30.6.2021	-3 767 890
<b>Nettobuchwert am 30.6.2021</b>	<b>284 306</b>

**5.10 Immaterielle Anlagen**

	Entwicklungskosten	Goodwill	Total
	CHF	CHF	CHF
<b>Anschaffungs-/Herstellungskosten</b>			
Stand 1.1.2020	2 593 640	623 670	3 217 309
Zugänge	243 924	0	243 924
Stand 31.12.2020	2 837 564	623 670	3 461 233
<b>Kumulierte Wertberichtigungen</b>			
Stand 1.1.2020	-2 248 209	-623 670	-2 871 879
Abschreibungen	-192 818	0	-192 818
Stand 31.12.2020	-2 441 027	-623 670	-3 064 697
<b>Nettobuchwert am 31.12.2020</b>	<b>396 537</b>	<b>0</b>	<b>396 537</b>
<b>Anschaffungs-/Herstellungskosten</b>			
Stand 1.1.2021	2 837 564	623 670	3 461 233
Zugänge	171 000	0	171 000
Stand 30.6.2021	3 008 564	623 670	3 632 233
<b>Kumulierte Wertberichtigungen</b>			
Stand 1.1.2021	-2 441 027	-623 670	-3 064 697
Abschreibungen	-93 737	0	-93 737
Stand 30.6.2021	-2 534 764	-623 670	-3 158 434
<b>Nettobuchwert am 30.6.2021</b>	<b>473 800</b>	<b>0</b>	<b>473 800</b>

**5.11 Finanzverbindlichkeiten**

	<b>30.6.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
	CHF	CHF
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten		
Bankkredite laufender Bauprojekte	37 937 000	41 827 000
	<b>37 937 000</b>	<b>41 827 000</b>
<b>Langfristige Finanzverbindlichkeiten</b>		
Hypothekendarlehen Banken	113 600 000	108 397 500
Darlehen nahestehender Personen	2 661	4 369
	<b>113 602 661</b>	<b>108 401 869</b>
	<b>108 401 869</b>	<b>108 401 869</b>

**5.12 Rückstellungen**

	Steuerrückstellungen
	CHF
<b>Buchwert per 1.1.2020</b>	<b>10 538 394</b>
Bildung	3 256 035
Verwendung	0
Auflösung	-4 747 471
<b>Buchwert per 31.12.2020</b>	<b>9 046 958</b>
Bildung	237 953
Verwendung	0
Auflösung	-1 201 307
<b>Buchwert per 30.6.2021</b>	<b>8 083 605</b>
davon kurzfristige Rückstellungen	0

Die Steuerrückstellungen enthalten latente Ertragssteuern von 18 % aus der Neubewertung von Liegenschaften in Höhe von TCHF 5938 (Vorjahr TCHF 6195) und TCHF 192 (Vorjahr TCHF 243) aus POC-Gewinnen sowie übrige latente Steuerrückstellungen von TCHF 1953 (Vorjahr TCHF 2609).

Der Steuersatz wurde 2021 aufgrund der Steuergesetzrevision im Kanton Solothurn auf 18% (Vorjahr 20 %) angepasst.

### 5.13 Vorsorgeverpflichtungen

Wirtschaftlicher Nutzen, wirtschaftliche Verpflichtungen und Vorsorgeaufwand	Überdeckung gemäss FER 26		Wirtschaftl. Anteil des Unternehmens	Veränderung zum Vorjahr	Auf die Periode ab- gegrenzte Arbeitgeber- beiträge	Vorsorgeaufwand im Personalaufwand	
	30.6.2021	30.6.2020				30.6.2021	30.6.2020
						2020/2021	
Patronale Stiftungen	-	-	-	-	-	-	-
Vorsorgeeinrichtungen ohne Über-/Unterdeckungen	-	-	-	-	305 951	305 951	304 202
Vorsorgeeinrichtungen mit Über-/Unterdeckungen	-	-	-	-	-	-	-

Weder im Jahr 2020 noch im Vorjahr bestanden Arbeitgeberbeitragsreserven.

### 5.14 Aktienkapital

Das Aktienkapital der bonainvest Holding AG besteht aus 3 352 371 Namenaktien mit einem Nominalwert von je CHF 10 (Vorjahr 3 170 126 Namenaktien mit Nominalwert CHF 10). Aus dem Beschluss der Generalversammlung der bonainvest Holding AG vom 14.5.2020 verbleibt ein genehmigtes Kapital in Höhe von CHF 1 856 320 (Vorjahr CHF 3 678 770). Der Betrag der nicht ausschüttbaren statutarischen oder gesetzlichen Reserven beläuft sich auf CHF 6 704 742 (Vorjahr CHF 6 340 252).

#### Eigene Aktien

	Anzahl	Art	durchschnittl. Transaktionspreis CHF	Buchwert CHF
<b>Bestand 1.1.2021</b>	<b>10 817</b>	<b>Namenaktien</b>	<b>84.47</b>	<b>913 676</b>
Käufe	49 030	Namenaktien	84.28	4 132 343
Verkäufe	-24 355	Namenaktien	86.75	-2 112 796
Verkaufsgewinne (Fifo)				62 926
<b>Bestand 30.6.2021</b>	<b>35 492</b>	<b>Namenaktien</b>	<b>84.42</b>	<b>2 996 148</b>

**5.15 Erträge aus Immobilienhandel**

	<b>1. Sem. 2021</b>	<b>1. Sem. 2020</b>
	CHF	CHF
Verkaufserträge Projekte bonainvest	7 448 160	9 512 000
Verkaufserträge Rediteliegenschaften bonainvest	5 450 000	0
Verkaufserträge Projekte Totalunternehmung	0	0
Verkaufserträge Projekt Andlauerhof	0	0
<b>Total Erträge aus Immobilienhandel</b>	<b>12 898 160</b>	<b>9 512 000</b>

**5.16 Personalaufwand**

	<b>1. Sem. 2021</b>	<b>1. Sem. 2020</b>
	CHF	CHF
Löhne	-2 847 538	-2 502 649
Sozialleistungen	-548 831	-514 599
Übriger Personalaufwand	-112 353	-120 771
<b>Total Personalaufwand</b>	<b>-3 508 722</b>	<b>-3 138 019</b>

**5.17 Verwaltungsaufwand**

	<b>1. Sem. 2021</b>	<b>1. Sem. 2020</b>
	CHF	CHF
Raumaufwand	-298 978	-237 018
Unterhalt und Reparaturen	-6 365	-4 473
Fahrzeugaufwand	-41 909	-38 046
Sachversicherungen, Gebühren, Abgaben	-37 152	-38 554
Verwaltungs- und Informatikaufwand	-203 567	-359 986
Beiträge, Spenden	-19 289	-19 968
Buchführungs- und Beratungsaufwand	-161 924	-127 420
<b>Total Verwaltungsaufwand</b>	<b>-769 184</b>	<b>-825 464</b>

**5.18 Liegenschaftsaufwand**

	1. Sem. 2021	1. Sem. 2020
	CHF	CHF
Unterhalt, Reparaturen, Betriebskosten Renditeliegenschaften	-406 359	-447 550
Versicherungen und Verwaltungskosten	-344 144	-357 844
Übriger Aufwand	-43 558	-70 761
<b>Total Liegenschaftsaufwand</b>	<b>-794 061</b>	<b>-876 154</b>

**5.19 Andere betriebliche Aufwendungen**

	1. Sem. 2021	1. Sem. 2020
	CHF	CHF
Werbung, Ausstellungen, Repräsentation	-87 348	-105 636
Übriger Aufwand	-37 496	0
<b>Total andere betriebliche Aufwendungen</b>	<b>-124 844</b>	<b>-105 636</b>

**5.20 Finanzergebnis**

	1. Sem. 2021	1. Sem. 2020
	CHF	CHF
<b>Finanzertrag</b>		
Beteiligungsertrag	0	0
Zinsen nahe stehende Personen und Organisationen	20 497	4 255
Übriger Finanzertrag	9 678	5 610
<b>Total Finanzertrag</b>	<b>30 176</b>	<b>9 865</b>
<b>Finanzaufwand</b>		
Zinsen und Spesen Finanzverbindlichkeiten Dritte	0	-1 075 666
Hypothekarzinsen Dritte	-957 093	0
Bankzinsen, -spesen	-11 785	0
<b>Total Finanzaufwand</b>	<b>-968 878</b>	<b>-1 075 666</b>

**5.21 Ergebnis von assoziierten Gesellschaften**

Sowohl in der Berichtsperiode als auch im Vorjahr wurden keine Wertberichtigungen von assoziierten Gesellschaften berücksichtigt.

	1. Sem. 2021	1. Sem. 2020
<b>5.22 Ausserordentlicher Erfolg</b>		
<b>Ausserordentlicher Ertrag</b>		
Aus Reduktion des latenten Steuersatzes von 25 % auf 20 %	0	986 475
Aus Reduktion des latenten Steuersatzes von 20 % auf 18 %	912 167	0
<b>Total ausserordentlicher Ertrag</b>	<b>912 167</b>	<b>986 475</b>
<b>Ausserordentlicher Aufwand</b>		
Aus Reduktion des latenten Steuersatzes von 25 % auf 20 %	0	-83 311
Aus Reduktion des latenten Steuersatzes von 20 % auf 18 %	-54 279	0
<b>Total ausserordentlicher Aufwand</b>	<b>-54 279</b>	<b>-83 311</b>
<b>5.23 Steuern</b>		
Laufende Ertragssteuern	-771 576	-129 825
Latenter Steuerertrag	167 062	5 498
Latenter Steueraufwand	-140 678	-326 300
<b>Total Steuern</b>	<b>-745 192</b>	<b>-450 626</b>

## 6. Weitere Angaben

### 6.1 Eventualverbindlichkeiten und Eventualforderungen

Es bestehen keine Eventualverbindlichkeiten und Eventualforderungen.

### 6.2 Weitere nicht zu bilanzierende Verpflichtungen

	<b>30.6.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
	CHF	CHF
Verpflichtungen aus nicht bilanzierten Leasingverbindlichkeiten	171 171	114 497
<b>Total weitere nicht zu bilanzierende Verpflichtungen</b>	<b>171 171</b>	<b>114 497</b>
Fälligkeitsstruktur zukünftiger Leasingzahlungen		
Jahr 2021	34 801	48 199
Jahr 2022	55 788	33 660
Jahr 2023	42 106	19 978
Jahr 2024	38 477	12 660

### 6.3 Verpfändete Aktiven

Zur Sicherstellung eigener langfristiger Finanzverbindlichkeiten sind folgende Aktiven verpfändet.

	<b>30.6.2021</b>	<b>30.6.2020</b>
	CHF	CHF
Sachanlagen im Bau	48 031 336	34 530 300
Immobilien zum Verkauf	31 711 784	37 286 273
Grundstücke	0	0
Renditeliegenschaften	282 388 329	286 814 829
<b>Total verpfändete Aktiven</b>	<b>362 131 449</b>	<b>358 631 402</b>

#### 6.4 Beteiligungen Organe und Mitarbeitende

	<b>30.6.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
	CHF	CHF
Verwaltungsrat	119 087	117 242
Geschäftsleitung	600	600
Mitarbeitende	3 000	3 000
<b>Total Anzahl Aktien Organe und Mitarbeitende</b>	<b>122 687</b>	<b>120 842</b>
Beteiligungsquote	3,66%	3,81%

#### 6.5 Aussergewöhnliche schwebende Geschäfte und Risiken

Es gibt keine aussergewöhnlich schwebende Geschäfte und Risiken, die in der konsolidierten Halbjahresrechnung noch zu berücksichtigen wären.

#### 6.6 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Die vorliegende konsolidierte Halbjahresrechnung wurde am 20. August 2021 durch den Verwaltungsrat verabschiedet. Es gibt keine Ereignisse nach dem Bilanzstichtag, die noch hätten berücksichtigt werden müssen.

# Impressum

## Herausgeber

bonainvest Holding AG  
Weissensteinstrasse 15 | CH-4503 Solothurn

## Gestaltung

bonainvest Holding AG, Solothurn

## Visualisierungen

B-VR Switzerland GmbH, Lengnau BE  
Swiss Interactive AG, Aarau Rohr  
Business Images AG, Baden

## Fotos

Michele Limina, Zürich  
Stefan Weber Fotograf sbf, Jens  
Pixters Fotografie, Yanik Gasser, Wabern

Hinweis zu möglichen zukunftsgerichteten Aussagen: Der vorliegende Halbjahresbericht 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 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.

Der vorliegende Halbjahresbericht 2021 der bonainvest Holding AG erscheint auf Deutsch. Das PDF des Halbjahresberichts ist unter [bonainvest.ch](http://bonainvest.ch) abrufbar.

Titelbild: Strahnhof in Münchenbuchsee (im Bau)  
Bild Seite 17: Drüblatt in Bellmund (fertiggestellt 2021)

**bonainvest Holding AG**

Weissensteinstrasse 15 | CH-4503 Solothurn

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

[bonainvest.ch](http://bonainvest.ch) | [bonacasa.ch](http://bonacasa.ch)