

bonainvest



Geschäftsbericht 2022

Inhaltsverzeichnis

Highlights 2022	3
Kennzahlen	6
Brief an die Aktionäre	7
«Wir können von einer Punktlandung sprechen!» Interview mit Jacques Garnier	10
Trends nutzen – Menschen verstehen	15
Vernetzung – das neue Grundprinzip des Lebens	19
Selbstbestimmt wohnen im Alter – Gemeinden bauen auf unser Konzept	24
bonaLiving Ägerisee – Unvergleichlich wohnen im Alter	29
ESG – Bestandteil der bonainvest-Strategie	34
«Möglichst viele Flächen grün halten» Interview mit Serge Dürig	40
Smart-Living-Kompetenzen	44
Projekte	
Projektübersicht	46
Projekte in Entwicklung	48
Projekte im Bau	50
Kürzlich fertiggestellte Projekte	56
Immobilien	
Portfolio	58
Standorte	60
Portfolioentwicklung	61
Mission, Strategie und Leitbild	64
bonainvest Holding AG	66
Verwaltungsrat und Geschäftsleitung	70
Finanzbericht	
Bilanz	72
Erfolgsrechnung	73
Impressum	75

Highlights 2022

Bilanzsumme

CHF 505.8 Mio. +9,8 %

seit 31.12.2021 stark gewachsen

Mieteinnahmen

CHF 11.5 Mio. +3,4 %

seit 31.12.2021 erfreulich gewachsen

Hohe Eigenkapitalquote von

56,3 %

CHF 283.1 Mio. Eigenkapital per 31.12.2022

CHF 296.2 Mio. Marktkapitalisierung per 31.12.2022

Portfoliowert

CHF 308.9 Mio. +4,0 %

seit 31.12.2021 erheblich gewachsen

Jahresergebnis

CHF 13.3 Mio. +55,2 %

seit 31.12.2021 erfreulich gewachsen

Eigenkapitalrendite p.a. (ROE)

Vorjahr: 3,06 %

Erzielt wurde:

4,63 %





Demnächst einzugsbereit

In Münchenbuchsee entsteht auf einem 12 156 m² grossen Areal die Wohnsiedlung Strahmmatte mit 94 Miet- und 22 Eigentumswohnungen. Die ersten Wohnungen werden ab Ende 2023 bezugsbereit sein.

Aufnahme: November 2022

Kennzahlen

	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
	CHF	CHF	CHF
Bilanzsumme nach DCF-Bewertung der Liegenschaften und Firmen	505 775 954	460 640 893	428 647 318
Unbebaute Grundstücke	526 137	526 137	526 137
Renditeliegenschaften	308 857 529	296 940 829	286 814 829
Liegenschaften zum Verkauf	6 030 481	20 701 907	38 770 943
Liegenschaften im Bau, Aufträge in Arbeit	158 351 966	102 483 661	65 219 036
Erträge aus Vermietung von Liegenschaften	11 537 751	11 157 743	10 327 495
Liegenschaftsaufwand	1 791 580	1 785 916	1 702 059
Liegenschaftserfolg	9 746 171	9 371 827	8 625 436
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	17 376 392	11 032 109	9 831 377
Periodenergebnis vor Steuern (EBT)	14 195 713	10 027 675	9 276 353
Periodenergebnis	13 264 079	8 544 814	7 467 844
Eigenkapital (exkl. Bestand an eigenen Aktien)	283 062 064	276 251 847	259 339 543
Marktkapitalisierung	296 181 978	293 332 463	275 008 431
Eigenkapitalquote (inkl. Bestand an eigenen Aktien)	56,27%	60,25%	60,59%
Eigenkapitalrendite p.a. vor Steuern	4,95%	3,59%	3,56%
Eigenkapitalrendite p.a. (ROE)	4,63%	3,06%	2,87%
Kennzahlen pro Aktie	Anzahl Aktien	Anzahl Aktien	Anzahl Aktien
Ausgegebene Aktien	3 352 371	3 352 371	3 170 126
Stimmberechtigte Aktien	3 352 371	3 352 371	3 170 126
Dividendenberechtigte Aktien (inkl. Bestand an eigenen Aktien)	3 352 371	3 352 371	3 170 126
Gewinn p.a. pro dividendenberechtigte Aktie in CHF	3.96	2.55	2.36
Dividende (bzw. Dividendenantrag)/Rückzahlung Kapitaleinlage pro Aktie in CHF	1.90	1.70	1.60
Eigenkapital pro Aktie (bewertet zu Anschaffungswerten gemäss Swiss GAAP FER)	84.44	82.40	81.80
Eigenkapital pro Aktie nach DCF-Bewertung	88.35	87.50	86.75
Aktienkurs ab 1.6.2023	90.40 ¹		

1 Aktienkurs nach Jahresabschluss und Antrag Verwaltungsrat an Generalversammlung für Gewinnausschüttung

Brief an die Aktionäre

Sehr geehrte Damen und Herren

Wie sehr sich eine umsichtige, verantwortungsvolle Unternehmensführung in turbulenten Zeiten bezahlt macht, erlebten wir 2022. Die Kennzahlen der bonainvest Holding AG haben sich erfreulich entwickelt. Der Reingewinn liegt um 55,2 % höher als im Vorjahr bei CHF 13.30 Millionen. Dieses gute Ergebnis ist unter anderem auch auf den ausserordentlichen Erlös aus dem Verkauf von 62 % an der bonacasa AG zurückzuführen. In Anbetracht der wiederum guten Ergebnisse und des soliden finanziellen Fundaments schlägt der Verwaltungsrat eine Erhöhung der Dividende aus Kapitaleinlagereserven von CHF 1.70 auf CHF 1.90 vor.

Erfolgreich trotz schwierigem Umfeld

Wer zu Beginn von 2022 glaubte, die Welt normalisiere sich nach der Pandemie wieder, sah sich bereits im Februar getäuscht. Grosse geopolitische Verwerfungen begannen die Kapitalmärkte aufzumischen, die rigorose Null-Covid-Strategie in China führte im Baumarkt zu erhöhten Preisen, das Gespenst der Inflation legte sich über die Märkte, und die Energiepreise stiegen unaufhörlich. Die Schweiz zeigte sich von den globalen Problemen weniger beeindruckt als andere Länder. Einige Unternehmen konnten Ende Jahr sogar gute Zahlen vorlegen. Auch wir erzielten im Geschäftsjahr 2022 ein sehr gutes Ergebnis.

Vorausschauende Strategie

Ein Unternehmen aus der Immobilienbranche, bei dem der Zeitraum von der ersten Idee bis zum fertigen Produkt mehrere Jahre umfasst, muss sich eingehend mit den Entwicklungen in der Gesellschaft auseinandersetzen. Von Beginn weg erkannten wir die Bedeutung von Megatrends, die uns empirisch gestützte Zukunftsszenarien für unser Denken und Handeln ermöglichen. Die Überalterung der Gesellschaft, die immer grösser werdende Bedeutung von Digitalisierung und Konnektivität und nicht zuletzt die Individualisierung, plus die Bedeutung

der Ökologie zählen zu unseren strategischen Leitplanken. Heute sind wir mit insgesamt 1000 gebauten und mit über 500 im Bau befindlichen Wohnungen führend im Bereich von Smart Living, einer Wohnkultur, die zu den Gewinnern im Schweizer Markt zählt. Die Leerstandsquote des bonainvest-Portfolios ist mit weniger als 2 % überdurchschnittlich tief.

Zielstrebig unterwegs

Seit dem vergangenen Jahr nähern sich bonainvest-Projekte im Umfang von CHF 300 Millionen ihrer Fertigstellung. Projekte notabene, die mit unserem Eigenkapital finanziert sind und die in naher Zukunft gute Renditen versprechen. Schauen Sie sich unsere fortgeschrittenen Projekte auf den folgenden Seiten an und freuen Sie sich auf ein deutliches Anwachsen des Immobilien-Portfolios und damit auf einen signifikanten Anstieg der Rendite. Vor der Fertigstellung stehen die Überbauungen Strahnhof in Münchenbuchsee und Langmoos in Langnau am Albis mit Dienstleistungsflächen für die Spitex. Ebenso die im Bau befindliche betreute Altersresidenz bonaLiving Ägerisee in Unterägeri, welche im März 2024 eröffnet wird. Unser erstes zum grössten Teil aus Holz gebautes Mehrfamilienhaus Am Mühlebach in Rudolfstetten wurde im Sommer 2022 fertiggestellt und war ab Erstbezug vollvermietet. Für das Grossprojekt En Mapraz in Ecublens wurde 2021 der Quartierplan bewilligt und im vergangenen Jahr die Baubewilligung erteilt. Der Baubeginn ist für 2023 vorgesehen.

8 Risiken Energiemangellage und Teuerung

Die sich abzeichnende Mangellage bei Strom und Gas wird uns kaum betreffen. Von Anfang an haben wir auf eine energetisch nachhaltige Bauweise und vorzugsweise auf erneuerbare

Energieträger, wie Erdsonden und Sonnenkollektoren, sowie Fernwärme und Pellets/Holz-schnitzel gesetzt. Trotz der Verknappung der Baumaterialien sind alle unsere Bauprojekte planmässig unterwegs. Dank der langfristigen Finanzierung unserer Bestandsliegenschaften hatten die Teuerung und der damit verbundene Zinsanstieg bei uns nur geringe Auswirkungen. Uns freute besonders, dass Ernst & Young gemäss der per 30.06.2022 erstellten Bewertung der bonainvest-Gruppe, neu nach dem Nettovermögenswertprinzip (vorher nach der DCF-Methode) einen Wert pro Aktie von CHF 91.75 errechnete und somit den aktuellen Handelskurs bestätigte.

Von der Vision zu bonaLiving

Durch meine Tätigkeit bei Wohngenossenschaften und Alterssiedlungen hatte ich schon vor 30 Jahren die Vision einer Wohnsituation, die sich kontinuierlich den Bedürfnissen der Bewohner anpasst. Schwellenfreie Bauweise, durchgängige Barrierefreiheit, individuelle Wohnservices, gemeinsame Aktivitäten und ein durchdachtes Sicherheitskonzept eignen sich bereits für 60-Jährige und machen Altersheime obsolet. Dies ist die neue Basis für das selbstbestimmte Wohnen im Alter. In Unterägeri wird zurzeit, unter dem neuen Label bonaLiving, ein schweizweit einzigartiges Residenzkonzept realisiert, welches die körperliche und geistige Gesundheit der Senioren miteinbezieht und die Lebensfreude aktiv fördert.

Neue Konzepte für Gemeinden

Bei der Bevölkerung wird in den kommenden rund 25 Jahren eine Zunahme von über einer Million Menschen im Segment der über 65-Jährigen erwartet, und zwei Drittel davon werden über 80 sein: Die Zahl der über 80-Jährigen wird also um das Anderthalbfache der Einwohner der



Ivo Bracher

Präsident des Verwaltungsrates
bonainvest Holding AG

Stadt Zürich anwachsen. Diese Entwicklung stellt Gemeinden vor bisher unbekannte Herausforderungen. Wir können und wollen sie bei dieser Aufgabe unterstützen. So, wie wir es in Langnau am Albis tun, wo gerade das zweite von uns realisierte Projekt für Wohnen im Alter mit bonacasa auf der Zielgeraden ist.

bonacasa Holding AG

2022 haben wir unsere Tochter bonacasa AG verselbstständigt. Wir haben genügend Investoren gefunden, die sich für die Erfolgsgeschichte des innovativen Unternehmens zu begeistern wussten. Mit 38 % Aktienanteil bleiben wir klar die grösste Aktionärin der neuen bonacasa Holding AG und sind weiterhin Partnerin im innovativen Ökosystem von bonacasa.

Herzlichen Dank

Im Namen des Verwaltungsrates 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 in eine erfolgreiche Zukunft blicken.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'I. Bracher', written in a cursive style.

Ivo Bracher
Präsident des Verwaltungsrates

«Wir können von einer Punktlandung sprechen!»

Interview mit Jacques Garnier,
Geschäftsführer der bonainvest Holding AG

Was war 2022 entscheidend, um in diesem hektischen Jahr ein solides Ergebnis zu erreichen?

Jacques Garnier: Trotz turbulenten Finanzmärkten konnten wir weiterhin auf das Vertrauen unserer Aktionäre zählen, und unser Aktienkurs stieg sogar leicht an. Die Hauptgründe für diese erfreuliche Entwicklung: Alle im Bau befindlichen Projekte sind von Beginn weg vollständig ausfinanziert und die Baukosten grösstenteils mit vertraglichen Pauschalen abgesichert. Hinzu kommt, dass die von uns beauftragten, meist ortsansässigen Unternehmen mehrheitlich langjährige Geschäftspartner sind, solide finanziert, mit sehr gutem Ruf und hervorragenden Mitarbeitenden. Verkaufswillige Aktionäre waren klar die Ausnahme!

Wie verlief der Verkauf beim Stockwerkeigentum und wie die Mieteinnahmen?

In Münchenbuchsee ist es uns 2022 noch während der Bauphase gelungen, 32 von 34 Stockwerkeigentumswohnungen zu verkaufen. Fast alle der im Bestand befindlichen Eigentumswohnungen sind verkauft. Zurzeit haben wir nur fünf nicht verkaufte Wohnungen, von denen zwei sich noch im Bau befinden. Höchst erfreulich auch die Reduktion unserer Leerstände bei den Portfolioliegenschaften per Stichtag auf unter 2,0 % – dadurch verringern sich inskünftig auch die anfallenden Leerstandskosten.

«Die in den Vorjahren angefallenen und nicht rentabilisierten Vorinvestitionskosten tragen jetzt endlich Früchte.»



Jacques Garnier

Vorsitzender der Geschäftsleitung
der bonainvest Holding AG

Wie haben sich die steigenden Zinsen auf das Betriebsresultat ausgewirkt?

Wie alle Immobilienunternehmen müssen auch wir mit rückläufigen oder je nach Region stagnierenden Neubewertungen leben. Im Geschäftsjahr 2022 betrug die Neubewertungsverluste CHF 1.4 Millionen, dies entspricht einer Korrektur von $-0,45\%$ auf unserem aktuellen Immobilienbestand. Wegen des Zinsanstiegs rechnen wir auch für das laufende Jahr mit leichten Bewertungskorrekturen auf unseren Immobilien. Diese dürften jedoch moderat ausfallen, da unsere Liegenschaften neu erstellt wurden und bis auf wenige Wohnungen vermietet sind. Die 2022 fertiggestellten Überbauungen in Rudolfstetten und Fraubrunnen waren bereits ab Erstbezug vollvermietet. Unsere Portfolioliegenschaften sind zu 75 Prozent langfristig finanziert. Deshalb hat der Zinsanstieg vorläufig noch keinen wesentlichen Einfluss auf das Ergebnis. Bei einigen Liegenschaften werden wir mit dem voraussichtlich leichten Anstieg des Referenzzinssatzes 2023 auch unsere Mietzinse moderat nach oben anpassen. Aber natürlich haben steigende Zinsen auch einen negativen Einfluss, sowohl auf die aktuellen als auch auf die zukünftigen Bauprojekte. Erstens durch höhere Baukreditzinsen und zweitens im Rahmen der Konsolidierung der Baukredite der in einigen Jahren fertiggestellten Immobilien.

Mitte Jahr liessen Sie den Nettovermögenswert von bonainvest zum ersten Mal ohne bonacasa von E&Y ermitteln. Wie lautet das Ergebnis?

Als nicht börsenkotierte Unternehmung lassen wir die bonainvest-Gruppe ungefähr alle drei Jahre durch E&Y bewerten, um unseren Aktionären einen fairen Wert ihrer Beteiligung an unserem Unternehmen mitteilen zu können. Nach der Verselbstständigung unserer Tochtergesellschaft bonacasa hat sich ein Systemwechsel bei der Bewertung von der klassischen DCF-Methode hin zur Nettovermögenswert-Methode aufgedrängt. Die Bewertung basiert auf den konsolidierten Halbjahreszahlen per 30.06.2022 und berücksichtigt als Summe den Marktwert der Renditeliegenschaften, der Projekte im Bau und der Projekte in Entwicklung sowie den Marktwert der verbliebenen Beteiligung an bonacasa. Das Ergebnis von CHF 91.75 pro Aktie bestätigt den aktuell gehandelten Aktienkurs von CHF 88.35 und berücksichtigt zusätzlich den per 30.06.2022 aufgelaufenen Halbjahresgewinn. Wir können somit von einer Punktlandung sprechen!

Viele Immobilienunternehmen beklagten eine Verknappung von Baumaterialien, Komponenten und Ersatzteilen. Zählte bonainvest auch dazu?

Auch wir spürten 2022 gewisse Lieferengpässe. Die Verfügbarkeit der Produkte hat sich in den letzten Monaten aber wieder leicht verbessert. Bei gewissen Elektronikkomponenten gibt es aber immer noch sehr lange Lieferzeiten, teilweise müssen wir auf andere Anbieter ausweichen.

Werden die Bauprojekte auch 2023 im zeitlichen Soll bleiben?

Die Fertigstellung unserer Überbauungen in Langnau am Albis und in Münchenbuchsee Strahnhof wird planmässig erfolgen. Beim Strahnhof wird es uns sogar gelingen, die 21 Miet- und 12 Stockwerkeigentumswohnungen zwei Monate früher als geplant fertigzustellen und unseren Mietern respektive Käufern zu übergeben. Das ebenfalls im Gebäude befindliche Ärztezentrum konnte bereits im November 2022 fertiggestellt und in Betrieb genommen werden.

Was können die Investoren in den kommenden Jahren erwarten?

Neben der Fertigstellung und dem Erstbezug unserer Mietwohnungen in Langnau am Albis und im Strahnhof sowie Strahmmatte in Münchenbuchsee gilt unser Hauptaugenmerk dem Baubeginn unseres Grossprojektes in Ecublens. Dort entsteht hochwertiger Wohnraum. Gebaut werden insgesamt 143 Wohnungen, von denen 29 zum Verkauf angeboten werden. Und im Erdgeschoss entsteht auf einer Fläche von über 2000 m² ein interessantes Angebot für Dienstleistungen und Gewerbe. 2023 werden wir auch die Zertifizierung unserer Liegenschaften nach dem Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI) erreichen. Ziel des SSREI ist es, ein umfassendes Nachhaltigkeitsprofil von Bestandsimmobilien zu erstellen, Immobilienportfolios vergleichbar zu machen und so einen wichtigen Benchmark für den Schweizer Immobilienmarkt zur Verfügung zu stellen.

Wie hoch wird in etwa die Ausschüttungsrendite sein, wenn alle Bauprojekte abgeschlossen und die neuen Wohnungen vermietet sein werden?

Mit der Fertigstellung aller aktuell in der Pipeline befindlichen Projekte wird unser Portfolio auf eine Grösse von ca. CHF 600 Millionen und die Mieterträge auf ca. CHF 20.9 Millionen anwachsen. Nach deren Fertigstellung sollte eine Ausschüttungsrendite für unsere Aktionäre im Bereich von 3,0 – 3,5 % realistisch sein, sofern die Inflation und die Zinsen nicht weiter ansteigen. Die in den Vorjahren angefallenen und nicht rentabilisierten Vorinvestitionskosten werden so endlich Früchte tragen. Die nachhaltige Renditeausschüttung ist ein wichtiger Bestandteil unserer langfristigen Unternehmensstrategie.



Je früher und besser wir die Wünsche und Bedürfnisse der Menschen kennen, desto erfolgreicher werden die Produkte, die wir für sie entwickeln.

Trends nutzen – Menschen verstehen

Zwei Altersgruppen werden in der Schweiz in Zukunft überdurchschnittlich vertreten sein. Zum einen sind es die Senioren, die dank immer höherer Lebenserwartung so zahlreich sein werden wie nie zuvor. Zum anderen sind es die Digital Natives, junge Erwachsene, die mit Computer und Smartphone aufgewachsen sind.

Die Initialzündung

Ivo Bracher, Verwaltungsratspräsident von bonainvest, erinnert sich: «Es muss über 40 Jahre her sein, als ich erkannte, wie wichtig selbstbestimmtes Wohnen für ältere Menschen sein kann. Dabei hatte ich meine Grossmutter im Rollstuhl vor Augen. Als sie uns im Elternhaus besuchte, musste sie – da im Haus keine Toilette mit Rollstuhl erreichbar war – in der Garage auf ein behelfsmässiges WC. Dies wollte und musste ich ändern. Smarte Wohnungen zu bauen, die für alle Generationen tauglich sind, wurde immer mehr zu

meinem Lebensinhalt. Mit der Gründung von bonainvest Ende 2009 habe ich alle anderen Aufgaben hinter diese zurückgestellt.» Wie schnell die Vision der generationentauglichen Wohnungen zum markttauglichen Konzept wurde, überrascht nicht. Aufgrund der stetig steigenden Zahl der Senioren gehören die Smart-Living-Wohnungen von bonainvest zu den bestvermieteten der Schweiz.

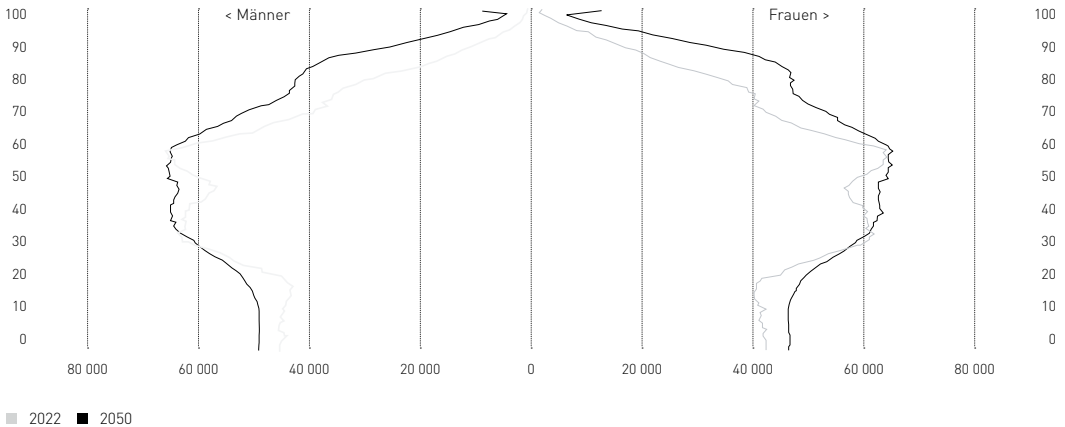
Barrierefrei plus

Für immer mehr Senioren sind die Jahre nach der Pensionierung nicht das Ende, sondern der Anfang von etwas Neuem. Gefühltes und wirkliches Alter klaffen immer weiter auseinander. Das Altern ist bunt und vielseitig, es tun sich neue Lebenswelten auf. Willkommen in der Silver Society. Diese werden zum einen durch eine hohe Lebenserwartung und zum anderen durch die niedrige Geburtenrate in den industrialisierten Ländern immer grösser. Sie wollen in ihrer Wohnung auf nichts verzichten. Sie fordern zeitgemässe Technologien für mehr Konnektivität. Sie möchten ökologische Verantwortung übernehmen, wollen Sicherheit und soziale Kontakte.

Wie die Alten so die Jungen?

Vergleicht man die Wünsche und Bedürfnisse der Silver Society mit denen der Digital Natives (ein anderer Begriff für Millennials), findet man erstaunliche Übereinstimmungen. Lebensqualität ist für beide Gruppen einer der wichtigsten Werte. Dienstleistungen wie Reinigung oder Concierge sind bei Senioren oftmals eine Notwendigkeit. Bei den Millennials werden sie noch mehr geschätzt – Service vor Eigentum. Im Trend liegen bei ihnen auch gemeinsame Räume und Unternehmungen, superschnelles Internet, modernste Haustechnik und individuelle Living Services wie Wohnungsreinigung, Ferienabwesenheits- oder Wäscheservice.

Alterspyramide der Schweiz





Die Silver Society fordert zeitgemäße Technologien für mehr Konnektivität. Sie möchte ökologische Verantwortung übernehmen, sie will Sicherheit und soziale Kontakte.



**Zentrales Steuerungssystem ABB-free@home® für mehr Komfort,
Energieeffizienz und Sicherheit in der smarten Wohnung.**

Vernetzung – das neue Grundprinzip des Lebens

Mit dem Aufkommen des Remote Office in den letzten zwei Jahren gewann die Vernetzung für die Wirtschaft und die Berufstätigen enorm an Bedeutung. Und ohne Vernetztheit wären bei den Senioren, deren Lebensmittelpunkt mit zunehmendem Alter die Wohnung ist, soziale Kontakte und das Beanspruchen von wichtigen Dienstleistungen erst gar nicht möglich gewesen. Als eines der ersten Immobilienunternehmen hat bonainvest die Bedeutung der digitalen Vernetzung antizipiert. In einer Zeit, in der mittlerweile 69 % aller Menschen das Internet nutzen (Internet World Stats, 2022), hat bonainvest die digitalen Ansprüche der Mieter von Beginn weg vorausschauend erfüllt.

Vorsprung durch Digitalisierung

Schon seit vielen Jahren bildet die vernetzte Haustechnologie der bonainvest-Immobilien ein wichtiges Alleinstellungsmerkmal. In den letzten Jahren sind alle Wohnungen mit Smart-Home-Komponenten ausgerüstet worden, als Ergänzung zum bonacasa-Baustandard, welcher Hindernisfreiheit garantiert. Ob Storen, Licht, Heizung, Klima oder Türkommunikation: In bonainvest-Wohnungen sind Komfort, Sicherheit und Energieeffizienz steuerbar; konventionell mit Sensoren an der Wand

oder via Smartphone, Tablet und Computer. Viele Leuchten sind individuell dimmbar, sie lassen sich – wie auch die Heizung und die Storen – zuhause und von unterwegs steuern. Ausserdem warnt ein intelligenter Rauchmelder bei Gefahr mit einem akustischen Signal, aktiviert automatisch alle Lichter in der Wohnung und öffnet die Rollläden. Intelligent ist auch die Paketbox: Paketsendungen werden darin sicher aufbewahrt und können von den Empfängern jederzeit per zugesandtem SMS-Code entnommen werden.



Ausgezeichnete Sicherheit

Mehr Sicherheit bietet der 24/7-Notrufservice. Über eine Taste auf dem Armband, via Festnetz, Smartphone oder über die Haustechnologie-Zentrale wird im Notfall eine Sprechverbindung zur Notrufzentrale von bonacasa hergestellt. Im medizinischen Interventionsfall alarmiert die bonacasa-Notrufzentrale die Blaulichtorganisation vor Ort, die dank einem im Schlüsseltresor hinterlegten Schlüssel rasch die zeitkritische Nothilfe einleiten kann. Unsere vernetzten Wohnungen erleichtern auch die medizinische Versorgung. Sensorbasierte Systeme, die die Überwachung von kranken oder pflegebedürftigen Bewohnern ermöglichen, können bei Bedarf mit geringem Aufwand nachgerüstet werden.

Partner im Ökosystem von bonacasa

Als Partnerin des schweizweit führenden Ökosystems für Smart Living sind wir an vorderster Front an der Entwicklung und Realisierung von innovativen Produkten. Zusammen mit 41 Partnern aus Wirtschaft und Forschung schaffen wir neue Werte im Bereich des Smart Living und tragen zur Value Proposition aller Beteiligten bei.



Dank einem im Schlüsseltresor hinterlegten Schlüssel kann rasch die zeitkritische Nothilfe eingeleitet werden.





Selbstbestimmt wohnen im Alter – Gemeinden bauen auf unser Konzept

Die beiden Überbauungen Langnau am Albis bieten den Senioren mehr Lebensqualität. Im Bild die Überbauung Langmoos in Langnau am Albis.

Selbstbestimmt wohnen im Alter – Gemeinden bauen auf unser Konzept

Der Anteil der älteren Menschen in der Schweiz nimmt stetig zu. Bis im Jahr 2035 wird jede vierte Person über 65 Jahre alt und rund 800 000 Personen über 80-jährig sein. Die Schweizer Gemeinden sehen sich vor grosse planerische und strategische Herausforderungen gestellt. Und sie stellen fest, dass die Senioren von heute nicht nur jünger aussehen und sich jünger fühlen als die Senioren von vor 50 Jahren, sondern dass sie auch ein ganz anderes Leben führen wollen.

Erfolgreiche Zusammenarbeit mit Gemeinden

Eine Blaupause für die erfolgreiche Zusammenarbeit von bonainvest mit einer Gemeinde sind die beiden Überbauungen in Langnau am Albis. Die im Baurecht erstellten Liegenschaften Wolfgrabenstrasse und Langmoos bieten den Langnauer Senioren alle Vorteile von Smart Living für ein selbstbestimmtes Leben, während die Gemeinde von einer partnerschaftlichen Planung und einem vorteilhaften Finanzierungskonzept profitiert.

«Für uns ist die Lösung mit bonainvest eine grosse Entlastung. Die Gemeinde gibt das Land im Baurecht an bonainvest ab und erhält von ihr dafür zukunftsweisende und erschwingliche Altersmietwohnungen, die massgeschneidert auf die Bedürfnisse von Langnau am Albis abgestimmt sind. Ausserdem hat die Gemeinde ein Mietvorrecht für eingessene oder ehemalige Langnauer Bürgerinnen und Bürger.»

Reto Grau, Gemeindepräsident Langnau am Albis

Nachhaltige Eckdaten

Während die Überbauung Wolfgrabenstrasse mit 21 Mietwohnungen und einer Arztpraxis bereits 2019 bezugsbereit war, wird die grössere Überbauung Langmoos mit 53 Mietwohnungen und Spitex-Dienstleitungs- und Tagaktiv/Betreuungsflächen ihre Türen 2023 öffnen. Nachhaltigkeit ist eines der vielen guten Argumente für die Liegenschaft Langmoos. Zeitgemässe Gebäudedämmung, energieeffiziente Haushaltsgeräte, smarte Haustechnologie, Wärmeerzeugung durch Anschluss an den örtlichen Wärmeverbund sowie Photovoltaik auf dem Dach erfüllen die hohen Anforderungen der Energiestadt Langnau am Albis.

Mehr Sicherheit und mehr Komfort

Die Concierge, welche in Langmoos vor Ort sein wird, organisiert optionale Dienstleistungen wie Reinigungs-, Wäsche- und Bügel- sowie Ferienservice. Auf Wunsch betreut sie Haustiere und Pflanzen bei Ferienabwesenheit oder findet einen passenden Handwerker. Besonders gerne hilft sie älteren Menschen und unterstützt sie auf Wunsch beim Einkaufen oder körperlich anstrengenden Tätigkeiten im Haushalt.

Selbstbestimmt leben, Kosten reduzieren

Nebst den 53 Mietwohnungen beinhaltet Langmoos in der Eingangshalle eine Lounge mit Cheminée, einen Multifunktionsraum sowie eine grosse Gemeinschaftsterrasse zum Verweilen, Spielen und nachbarschaftlichen Plaudern. Weiter umfasst es einen Spitex-Stützpunkt und die Tagesstätte des benachbarten Wohn- und Pflegezentrums. Barrierefreie Wohnungen ermöglichen den Mietern ein längeres Verbleiben in den eigenen vier Wänden. Mit oder ohne ambulante Pflegeeinrichtung schafft selbstbestimmtes Wohnen mehr Lebensqualität für die Bewohner und weniger Kosten für die Gemeinde.





bonaLiving – Neues Format für betreute Altersresidenzen

Anfangs 2024 wird die erste bonaLiving Altersresidenz der Schweiz fertiggestellt sein. Zum ersten Mal werden die individuellen Ansprüche der Mieter nach Komfort, Sicherheit und persönlichen Services differenziert attraktiv in den Mittelpunkt gestellt.

Aufnahme: März 2023



bonaLiving Ägerisee

Unvergleichlich

Wohnen im Alter

bonaLiving heisst das neue Format für innovative Residenzen. bonaLiving bietet anspruchsvollen Senioren und jüngeren Mietern ein Höchstmass an Komfort, Sicherheit und persönlichen Services. bonaLiving richtet sich an den tatsächlichen Bedürfnissen der Mietenden aus, es stellt die Menschen mit ihren Wünschen und ihren individuellen Ansprüchen in den Mittelpunkt. Eingebettet in eine prächtige Voralpenlandschaft mit Sicht auf den Ägerisee stehen die 44 Wohnungen sowie 800 m² Gemeinschaftsfläche vor der Fertigstellung anfangs 2024.

Nachhaltig, vernetzt, sozial

Passend zur Gemeinde Unterägeri, die bereits vier Mal das Label «Energistadt» für ihre nachhaltige kommunale Energiepolitik erhalten hat, stellt auch bonainvest hohe Ansprüche an die Nachhaltigkeit. So ist die betreute Altersresidenz bonaLiving Ägerisee Minergie zertifiziert. Wie alle Minergie-Gebäude ist sie mit einem kontrollierten Luftwechsel ausgestattet. Das ABB-Haustechnologiesystem free@home punktet bei bonaLiving mit Vernetzungs- und Komfortfunktionen bei Licht, Storen, Heizung und Türkommunikation, das ausgezeichnete 24/7-Notrufkonzept ist Teil der digitalen Standardausrüstung.

Bei bonaLiving sind es die Menschen, die den Unterschied ausmachen. Führend ist dabei die Concierge, die 12 h pro Tag für alle Anliegen der Mieter da ist. Sie organisiert die individuellen Wohnservices: Reinigung der Wohnung, Wäsche- und Ferienservice, handwerkliche Hilfe, Einkaufsbegleitung und vieles mehr. Zudem bespielt sie die 800 m² grosse Gemeinschaftsfläche mit Küchenprofis, die zum Kochkurs einladen, und organisiert aufgrund Ideen der Mieterschaft verschiedene Aktivitäten.



Über 800 m² Gemeinschaftsfläche

Auf der grosszügigen Gemeinschaftsfläche werden viele kostenlose Aktivitäten für die Bewohnenden angeboten. Die Wellnessoase sowie der Gesundheits- und Fitnessbereich sind das Herzstück der Überbauung. Der Fitnessbereich verfügt über modernste Geräte wie Senso Pro, TRX-Bänder, Dehnungsstationen und Geräte für das Krafttraining. Gleich nebenan ist die Massage- und Physiotherapie angegliedert. Wieder in einem anderen Raum stehen Sauna und Dampfbad zur Verfügung. In der Living Kitchen mit drei Kochinseln dreht sich alles um die gute Küche. Diese steht für Kochkurse, Besuche von bekannten Köchen oder ganz einfach für ein selbst zubereitetes Essen mit Freunden zur Verfügung. Ebenso in die Gemeinschaftsfläche integriert sind zwei

Räume für Versammlungen, Feiern, Lesungen, Vorträge, Gruppenveranstaltungen und vieles mehr. Jeden Tag geöffnet hat das Café Anna & Max. Für die Mietenden ist der Kaffee in der exklusiven Bewohner-Lounge kostenlos. Dieser kann gerne mit einem köstlichen Mandelfisch aus Unterägeri ergänzt werden. Mittendrin liegt das Office der Concierge, die täglich zwölf Stunden im Einsatz ist. Und auch die Kleinen kommen nicht zu kurz: In der Kinderwelt lässt es sich prima spielen. Die Räume der Gemeinschaftsfläche laden ein zum Entspannen, Lesen, Jassen, sich zu treffen, gemeinsam etwas zu unternehmen und was den Mietern gefällt.



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





Der 2018 fertiggestellte Bellevuepark in Port erfüllt den Minergie-Standard. Die Wärmegewinnung erfolgt mittels Holzpellets und beim Warmwasser mit Sonnenkollektoren auf dem Dach.

ESG – Bestandteil der bonainvest-Strategie

ESG (Environmental, Social, Governance) steht für Unternehmensstandards bei Umwelt, Sozialem und Unternehmensführung. Immer mehr werden heute Transparenz und Nachhaltigkeit erwartet, die über die Finanzberichterstattung eines Unternehmens hinausreichen. Dabei handelt es sich um den freiwilligen Beitrag der Wirtschaft zu einer nachhaltigen Entwicklung jenseits der gesetzlichen Anforderungen.

Der Immobiliensektor in der Schweiz trägt gemäss Bundesamt für Umwelt BAFU zu rund einem Viertel der gesamten CO₂-Emissionen bei. Dies zeigt eindrücklich, wie wichtig ökologische Gesichtspunkte bei der Planung und Fertigstellung von Liegenschaften sind. Immobilien sind aber nicht nur aus der ökologischen Sichtweise zu werten, sondern auch hinsichtlich ihrer sozialen Aufgabe gegenüber den Menschen, die darin wohnen. Dass eine Wohnung – wie bei bonainvest der Fall – dank guter Lage, digitaler Vernetzung, Barrierefreiheit und individuellen Services die Lebensqualität für einen langen Zeitraum steigert, ist sowohl nachhaltig als auch sozial wertvoll. In jedem Lebensabschnitt über eine Wohnung

mit den passenden Services zu verfügen, ist eine Wohnkultur, die Massstäbe für Environmental Social Governance setzt.

Hoher Social Return on Investment (SROI)

SROI ist eine systematische Methode, um soziale, ökologische, wirtschaftliche und weitere Werte in Entscheidungsprozesse einzubeziehen. Es handelt sich hierbei um einen Ansatz für die Bewertung der Generierung von gesellschaftlichem Mehrwert im Verhältnis zu den getätigten Investitionen.



Wir sind überzeugt davon, dass der gesellschaftliche Mehrwert zum Beispiel bei Smart-Living-Wohnungen von bonainvest um ein Vielfaches höher ist als bei tradierten Altersheimen. Barrierefreie Wohnungen und individuelle Serviceleistungen im Zusammenspiel mit ambulanten Pflegeeinrichtungen ermöglichen ein längeres und selbstbestimmtes Leben sowie signifikante Kosteneinsparungen für ältere Menschen und die Gemeinden.

Sustainable Development Goals für bonainvest

Die Sustainable Development Goals (SDG) sollen bis 2030 von allen UNO-Mitgliedstaaten erreicht werden. Das heisst, dass alle Staaten gleichermassen aufgefordert sind, die drängenden Herausforderungen der Welt gemeinsam zu lösen. Auch die Schweiz ist aufgefordert, die Ziele national umzusetzen. Unter anderem sollen Anreize geschaffen werden, damit nichtstaatliche Akteure vermehrt einen aktiven Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung leisten. (EDA, Agenda 2030 für nachhaltige Entwicklung)
bonainvest trägt konkret zu den folgenden sieben SDGs bei und bezieht diese konsequent in die Planung von Überbauungen mit ein.



Ziel 3: Ein gesundes Leben für alle Menschen jedes Alters gewährleisten und ihr Wohlergehen fördern.

bonainvest baut konsequent nur Wohnungen, welche das Wohlergehen und die Gesundheit von Menschen jedes Alters fördern. Die Immobilien sind deshalb rundum schwellenfrei, die Wohnungen verfügen über 24h-Notrufsysteme und individuelle Services.



Ziel 6: Verfügbarkeit und nachhaltige Bewirtschaftung von Wasser und Sanitärversorgung für alle gewährleisten.

bonainvest baut ihre Wohnungen mit ausgewählten Partnerfirmen, die auf sparsamen Ressourcenverbrauch und höchste Qualität achten.



Ziel 7: Zugang zu bezahlbarer, verlässlicher, nachhaltiger und moderner Energie für alle sichern.

bonainvest nutzt in ihren Überbauungen ökologisch fortschrittliche Energiequellen und sichert so den Zugang aller Mietparteien zu nachhaltigen Heizsystemen und energiesparenden Smart-Home-Komponenten.



Ziel 9: Eine widerstandsfähige Infrastruktur aufbauen, breitenwirksame und nachhaltige Industrialisierung fördern und Innovationen unterstützen.

Als Partner des bonacasa-Ökosystems fördert bonainvest innovative Technologien und investiert in neue Lösungen, die den Mietparteien zusätzliche Mehrwerte bringen.



Ziel 11: Städte und Siedlungen inklusiv, sicher, widerstandsfähig und nachhaltig gestalten.

bonainvest arbeitet eng mit den Standortgemeinden zusammen, um inklusive, gut vernetzte und sichere Siedlungen zu entwickeln.



Ziel 13: Umgehend Massnahmen zur Bekämpfung des Klimawandels und seiner Auswirkungen ergreifen.

bonainvest stellt in ihren Bauprojekten durch die Verwendung innovativer Bau- und nachhaltiger Heiztechnologien sicher, dass die CO₂-Belastung gesenkt werden kann.



Ziel 15: Landökosysteme schützen, wiederherstellen und ihre nachhaltige Nutzung fördern.

bonainvest fördert auf ihren Grundstücken die Biodiversität und bekämpft die Verbreitung von Neophyten.

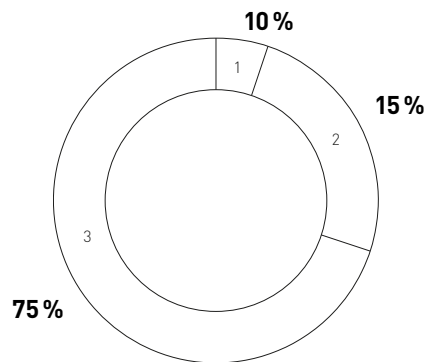
Unsere ökologische Verantwortung

Durch die von Beginn weg energieeffiziente Bauweise und unser vergleichsweise junges Portfolio sowie den über 10-jährigen Verzicht auf das Verbauen von Gas- oder Ölheizungen – ausser teilweise in Fernwärmeverbänden – sind unsere Immobilien hinsichtlich des CO₂-Ausstosses und weiterer ökologischer Parameter zukunftsweisend aufgestellt. Darüber hinaus beziehen wir im Grossen, beispielsweise bei den Gebäudehüllen, wie auch in den Details der Wohnungen ökologische Innovationen in unsere Bauweise mit ein.

Aussenraumgestaltung und Biodiversität

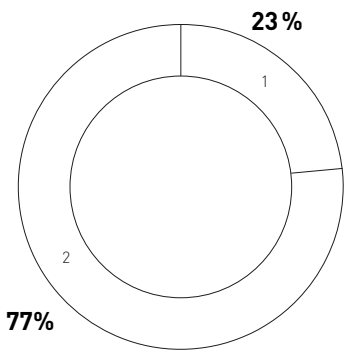
Bei bonainvest-Überbauungen wird immer grösserer Wert auf die Biodiversität bei der Umgebungsgestaltung gelegt. Dies bedingt, dass die Landschaftsgärtnerarbeiten passend zur jeweiligen Siedlung konzipiert und umgesetzt werden. Unter Berücksichtigung des Standorts und der topografischen Gegebenheiten entstehen massgeschneiderte Gestaltungen. Wenn immer möglich, fokussiert bonainvest darauf, geeignete Versickerungsflächen zu integrieren, regionale Baumarten zu pflanzen und Wildwiesen zu kultivieren.

bonainvest-Portfolio: Minergie



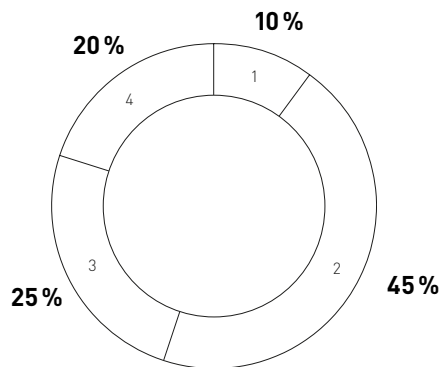
- 1 Ohne Minergie → **10%**
- 2 Nach Minergie gebaut, nicht zertifiziert → **15%**
- 3 Minergie zertifiziert → **75%**

bonainvest-Portfolio: Photovoltaik



- 1 Photovoltaik → **23%**
- 2 Noch keine Photovoltaik → **77%**

bonainvest-Portfolio: Heizungen



- 1 Öl/ Gas → **10%**
- 2 Fernwärme → **45%**
- 3 Wärmepumpe → **25%**
- 4 Pellet/Holz → **20%**

«Möglichst viele Flächen grün halten.»»

Interview mit Serge Dürig, Portfoliomanager der bonainvest AG

Gibt es bei bonainvest Vorgaben für eine nachhaltige Begrünung?

bonainvest legt bereits bei der Entwicklung ihrer Überbauungen grossen Wert auf hochwertige Lebensräume mit einer attraktiven Umgebungsgestaltung und sucht früh die Zusammenarbeit mit Fachleuten. Sowohl bei der Erstellung wie auch im Portfoliobetrieb wird die Biodiversität gefördert.

Der bonacasa-Baustandard enthält Empfehlungen und Regeln für den Bau von Smart-Living-Liegenschaften. Sind darin auch ökologische Aspekte enthalten?

Wir achten bei der Realisierung von Wohnprojekten auf einen schonenden Umgang mit Ressourcen, und wir sind stets bestrebt, die Energiebilanz unter Einbezug der Bedürfnisse der Bewohner über den Gesamtnutzungszyklus zu optimieren. In den vergangenen Jahren wurden die meisten Gebäude nach Minergie zertifiziert.

Läutete die Überbauung in Port mit einer grossen, naturbelassenen Wiese und einem minimalen Versiegelungsanteil des Grünareals (nur rund 6 %) eine Trendwende ein?

Die Überbauung Bellevuepark in Port konnte vor rund vier Jahren den Nutzenden übergeben werden. Trendwende ist für mich das falsche Wort. Eine Weiterführung des eingeschlagenen Wegs ist treffender. Bereits in den Überbauungen Sunnepark in Egerkingen und Hofstatt in Zuchwil wurden ähnliche Ansätze verfolgt. In der Zwischenzeit sind die Blumenwiesen und diversen Baumarten in Port so richtig angewachsen und bereiten vor allem im Frühling den Bewohnern sowie der Fauna viel Freude.

Serge Dürig

Portfoliomanager
der bonainvest AG



In Port arbeiteten Sie mit einem Landschaftsarchitekten zusammen. Ist das immer so?

Ja. bonainvest ist die Qualität der Lebensräume an allen Standorten wichtig, und wir arbeiten stets mit ausgewiesenen Fachleuten zusammen.

Wie genau fördert bonainvest die Biodiversität?

Wir fördern die Biodiversität, indem wir möglichst viele Flächen «grün» halten und eine Vielfalt an einheimischen Gewächsen und Pflanzensorten kultivieren. Auch später im Betrieb stellen wir sicher, dass die Areale laufend überwacht und auftretende Neophyten umgehend entfernt und fachgerecht entsorgt werden.

Welche weiteren Überbauungen von bonainvest kann man aufgrund ihrer nachhaltigen Umgebungsgestaltung noch als wegweisend bezeichnen?

Mir persönlich gefällt die sich im Bau befindende Überbauung Strahmplatte in Münchenbuchsee bei Bern. Bei der Umgebungsgestaltung wurden Biodiversität und Bepflanzung unter Mitwirkung des Natur- und Vogelschutzvereins Münchenbuchsee optimiert.





Die Umgebung der Strahmmatte wurde mithilfe des Vereins Natur- und Vogelschutz Münchenbuchsee und Umgebung optimiert.

Smart-Living-Kompetenzen

2022 wurde bonacasa, die ehemalige Tochter der bonainvest Holding AG, verselbstständigt. Sie tritt seither unter dem Namen bonacasa Holding AG auf. Die bonainvest Holding AG ist die grösste Aktionärin von bonacasa und gehört mit 40 weiteren Partnern aus Wissenschaft, Architektur und Bauwirtschaft zum bonacasa-Ökosystem. Gemeinsam entwickelt bonainvest mit den anderen Akteuren Lösungen im Bereich des Smart Living, die nur im Zusammenwirken der unterschiedlichen Kompetenzen, Perspektiven und Ressourcen möglich sind.

bonainvest: Grundstücke mit Standortqualität

Pro Jahr begutachten wir Dutzende von Grundstücken, bevor wir eines finden, das unseren Ansprüchen genügt. Die Nähe zu funktionierender Infrastruktur und zum öffentlichen Verkehr sind entscheidend. Ressourcenschonende Mobilität, Kitas, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Freizeitangebote, lokale Soziokultur, kurz alles, was das Leben ausserhalb der Wohnung lebenswert macht, zählen zu den wichtigen Kriterien unserer Investitionsstrategie in eigene Standorte. Immer öfter sind es Gemeinden, die uns Landreserven zum Kauf oder im Baurecht anbieten und im Gegenzug Unterstützung für ihre Alterswohnpolitik erwarten.

zurzeit 200 Positionen für das Bauen von zeitgemässen Smart-Living-Wohnungen. So muss jede Wohnung über flexibel gestaltbare Räume verfügen und vom Hauseingang oder der Einstellhalle mit dem Lift hindernisfrei erreichbar sein. Zudem darf das ganze Haus, vom Eingang bis zum Balkon, keine Schwellen aufweisen. Jede Wohnung muss energetisch optimiert sein und wenn möglich den Minergie-Standard erfüllen. Durch vorausschauendes Planen wird sichergestellt, dass spätere bauliche Anpassungen für zusätzliche Barrierefreiheit rasch und kostengünstig realisiert werden können. Die Vorgaben des bonacasa-Baustandards sind weit strenger, als es die gesetzlichen Vorschriften verlangen oder Fachstellen empfehlen, und ihre Einhaltung wird kontrolliert.

44 bonainvest: Nachhaltig und barrierefrei planen und bauen

bonainvest plant und baut nach den bonacasa-Standards. Dieses Regelwerk ist die Grundlage für barrierefreie und nachhaltige Wohnqualität. Es wird kontinuierlich aktualisiert und umfasst

bonacasa: Vernetzungs-, Sicherheits-, Service- und Baustandard

bonacasa bietet neben dem Baustandard noch vier weitere Module für Smart Living an. Das Versprechen des Ökosystems lautet «Mehr Lebensqualität durch Smart Living».

Umweltschonende Mobilität

Für die immer mehr aufkommende E-Mobilität hat bonainvest 2022 eine flächendeckende Teilausrüstung ihrer Liegenschaften mit Power to Parking (Stufe C2) vorangetrieben und realisiert. Dieses System wird es den Mietern in Zukunft ermöglichen, in der Garage viele Elektroautos gleichzeitig zu laden, ohne dass es zu einer Überlastung des Stromnetzes kommt. Genauso wichtig ist die gute ÖV-Anbindung unserer Immobilien. Die Nutzung des öffentlichen Verkehrs ist nach wie vor eine der umweltfreundlichsten und effizientesten Fortbewegungsmethoden. Gerade für ältere oder im Gehen eingeschränkte Mieter ist ÖV ein Muss.

Innovativ und ökologisch

Gemeinsam mit Partnern aus dem bonacasa-Ökosystem arbeiten wir daran, zeitgemässes Wohnen innovativer und nachhaltiger werden zu lassen. Zu den bekannten Produkten und Dienstleistungen unserer Partner kommen laufend neue hinzu.

Soziale Vernetzung

Wir unternehmen auch ausserhalb der Wohnung vieles für das Wohlergehen der Mieter. Gemeinsam ist man nicht einsam, lautet die Devise. Gelebt werden die sozialen Kontakte in Gemeinschaftsräumen, die in den meisten Überbauungen von den Concierges bewirtschaftet werden. Zudem wird grosser Wert auf die Gestaltung von mieterfreundlichen Aussenräumen gelegt. Sitzgelegenheiten, Spielflächen und eine ökologische Begrünung, die auch heimische Obstbäume miteinschliesst, die gemeinsam geerntet werden, helfen gerade bei älteren Menschen, der Vereinsamung entgegenzuwirken.

Projektübersicht

Entwicklung und Bau

Standort, Projektname

	Geplante Fertigstellung	Nettofläche (HNF m ²)
Bern-Bümpliz, Bottigenstrasse (im Bau)	2024	2878
Burgdorf, Q34 (in Entwicklung)	2024	2548
Ecublens, En Mapraz (in Entwicklung)	2025	*
Langnau am Albis, Langmoos (im Bau)	2023	4373
Münchenbuchsee, Strahmhof (im Bau)	2023	3133
Münchenbuchsee, Strahmatte (im Bau)	2024	9310
Schwarzenburg, Bachmatte (in Entwicklung)	2026	*
Unterägeri, Am Baumgarten, Haus G (im Bau)	2024	5187
Worben, Zentrum (in Entwicklung)	2025	*
Total		31 096

* noch keine Angaben

Wohnungsmix					Total Wohnungen	Davon Miete	Davon Abverkauf	Gewerbe- einheiten	Einstell- hallenplätze
1.5 Zimmer	2.5 Zimmer	3.5 Zimmer	4.5 Zimmer	5.5 Zimmer					
-	22	3	3	-	28	28	-	2	26
-	25	12	-	-	37	37	-	-	25
*	*	*	*	*	143	114	29	*	169
13	16	18	4	2	53	53	-	2	63
1	11	17	4	-	33	21	12	2	22
16	27	62	9	2	116	94	22	1	94
*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
-	20	14	10	-	44	44	-	2	84
*	*	*	*	*	58	34	24	*	*
					574	487	87	17	545

Projekte in Entwicklung

Burgdorf, Q34

- 37 Mietwohnungen gemäss Planungsstand
- Architekten: rollimarchini AG + team k architekten AG (ARGE)

Auf dem Areal Steinhof in Burgdorf werden im Projekt Q34 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

Worben, Zentrum

- 24 Eigentums- und 34 Mietwohnungen
- Architekten: gsj architekten ag

Im Zentrum von Worben plant bonainvest an attraktiver Lage eine Überbauung mit 24 Eigentums- und 30 Mietwohnungen sowie den Umbau eines bestehenden Bauernhauses mit vier Mietwohnungen und Gewerbeeinheiten. Alle Wohnungen werden nach bonacasa-Bau-standards gebaut und mit moderner Haus-technologie ausgerüstet.

→ bonainvest.ch/de/projekt/zentrum

Schwarzenburg, Bachmatte

- 8 Eigentums- und 22 Mietwohnungen
- Architekten: ar3 architekten ag

Im Zentrum der Berner Gemeinde Schwarzenburg direkt am Dorfbach gelegen, sollen drei Mehrfamilienhäuser mit 8 Eigentums- und 22 Mietwohnungen entstehen. Der Baubeginn ist für Sommer 2024 geplant.

→ bonainvest.ch/de/projekt/schwarzenburg-bachmatte

Ecublens, En Mapraz (1)

- 143 Miet- und Stockwerkeigentumswohnungen
- Gewerbeeinheiten
- Photovoltaik
- Architekten: Pezzoli & Associés Architectes SA

In Ecublens plant bonainvest das Projekt En Mapraz mit 143 Wohnungen, Gewerbeeinheiten und einer Tiefgarage. Die Wohnungen sollen städtisches Flair für unterschiedliche Segmente wie Studenten, Familien oder Senioren bieten. Der Baubeginn ist für 2023 vorgesehen.

→ bonainvest.ch/de/projekt/ecublens-en-mapraz



1

Beim Grossprojekt En Mapraz in Ecublens, welches diverse Verdichtungsphasen durchlaufen hat, wurde 2021 der Quartierplan bewilligt. Der Baubeginn ist für 2023 vorgesehen.

Projekte im Bau



Münchenbuchsee, Strahmmatte

- Fertigstellung 2023 bis 2025
- 116 Wohnungen
- 1 Gemeinschaftsraum
- 1 Gewerbeeinheit
- Nutzung von Fernwärme + Photovoltaik (ZEV)
- Architekten: Bauart Architekten und rzd ag

Neben dem Projekt Strahmhof baut bonainvest ein zweites Projekt in Münchenbuchsee. Auf dem 12 156 m² grossen Areal werden 94 Miet- und 22 Eigentumswohnungen mit 1.5 bis 5.5 Zimmern inklusive Kleinwohnungen realisiert. Die Fertigstellung erfolgt etappiert ab Ende 2023.

→ strahmmatte.ch

Aufnahme: September 2022



Münchenbuchsee, Strahnhof

- Fertigstellung 2023
- 33 Wohnungen
- Gewerbeeinheiten inkl. Hausarztpraxis
- Nutzung von Fernwärme + Photovoltaik (ZEV)
- Architekten: Bauart Architekten und Planer AG

In der Gemeinde Münchenbuchsee ist das Projekt Strahnhof mit drei Gebäuden an attraktiver und zentrumsnaher Lage im Bau. Die neue Überbauung Strahnhof umfasst 21 Miet- und 12 Eigentumswohnungen mit 2.5 bis 4.5 Zimmern, ein Ärztezentrum und eine weitere Gewerbeeinheit. Die Fertigstellung erfolgt 2023.

→ strahnhof.ch

Aufnahme: September 2022



Bern-Bümpliz, Bottigenstrasse

- 28 Wohnungen gemäss Planungsstand
- 2 Gewerbeeinheiten
- Architekten: Burckhardt + Partner AG

Im Juni 2017 wurde der Kaufvertrag für das Grundstück zur Realisierung des Neubauprojekts Bottigenstrasse in Bern-Bümpliz abgeschlossen. Die von bonainvest entwickelte Überbauung umfasst 28 Wohnungen, zwei Gewerbeeinheiten und eine Tiefgarage mit 26 Stellplätzen. Die Bauarbeiten haben im Juli 2022 begonnen. Die Fertigstellung ist für 2024 geplant.

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



Langnau am Albis, Langmoos

- Fertigstellung: Juni 2023
- 53 Mietwohnungen
- Gewerbeeinheiten
- Wärmeverbund, Photovoltaik (ZEV)
- Architekten: Frei Architekten AG

Nahe am Dorfkern von Langnau am Albis steht die Liegenschaft Langmoos vor der Fertigstellung. Die Planung fand wie bereits beim Vorgängerprojekt Wolfgrabenstrasse in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde statt. Die Überbauung liegt direkt neben dem Wohn- und Pflegezentrum Sonnegg und umfasst ein Wohngebäude mit 53 1.5- bis 5.5-Zimmer-Mietwohnungen, einen Mehrzweckraum mit Lounge, zwei Dienstleistungsflächen für Spitex-Dienste und Tagesstätte sowie eine Tiefgarage mit 63 Stellplätzen.

→ langmoos.ch



bonaliving Ägerisee, Am Baumgarten 10, Unterägeri

- Fertigstellung Frühjahr 2024
- 44 betreute Altersresidenzen
- Gastro- und Dienstleistungseinheiten
- Minergie zertifiziert
- Nutzung von Fernwärme, Photovoltaik (ZEV)
- Architekten: Röck Baggenstos Architekten AG

An erhöhter Lage in der Siedlung Am Baumgarten entsteht die innovative Residenz bonaliving Ägerisee mit 44 betreuten Altersresidenzwohnungen und einem grossartigen Blick auf das Dorf und den Ägerisee. Die Wohnungen sind grosszügig, mit einem umfassenden Betreuungsangebot und smarten digitalen Lösungen. Dank den inkludierten bonacasa-Dienstleistungen und einem zeitgemässen Preis-Leistungs-Verhältnis bietet die Altersresidenz hohe Wohn- und Servicequalität. Die erstklassig ausgebauten Wohnungen ermöglichen, bis ins hohe Alter selbstbestimmt zu leben. Auf 800 m² Gemeinschaftsfläche befinden sich spannende Angebote wie die Wellnessoase mit einem Gesundheits- und Fitnessbereich, die Profiküche Living Kitchen, Gemeinschaftsräume, das Café Anna & Max und vieles mehr.

→ bonaliving-aegerisee.ch



Kürzlich fertiggestellte Projekte



Fraubrunnen, Hofmatte

- Fertigstellung 2022
- 34 Wohnungen
- 5 Gewerbeeinheiten
- Architekten: ANS Architekten und Planer SIA AG
- Vollvermietung bei Erstbezug

Die Überbauung mit zwei Mehrfamilienhäusern entstand neben dem Bahnhof Fraubrunnen in der Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Hausärzten, Zahnärzten, Schulen und einem wunderbaren Naherholungsgebiet mit gepflegten Kulturlandschaften und historischen Ortsbildern. Sie umfasst total 34 Wohnungen mit 2.5 bis 3.5 Zimmern, fünf Gewerbeeinheiten und 27 Parkplätze in der Einstellhalle. Die Gebäude wurden nach bonacasa-Standards umgesetzt und verfügen über vernetzte Haustechnologie und individuelle Dienstleistungsangebote.

→ hofmatte-fraubrunnen.ch



Rudolfstetten, Am Mühlebach

- Fertigstellung 2022
- 28 Mietwohnungen
- Gewerbeeinheiten
- Wärmepumpe und Photovoltaikanlage (ZEV)
- Architekten und Totalunternehmer: Renggli AG
- Vollvermietung bei Erstbezug

Im Juni 2020 erfolgte der Kauf des Grundstücks direkt beim Bahnhof Rudolfstetten-Friedlisberg inklusive des baubewilligten Projekts. Es entstand 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 m² grosse Dienstleistungsfläche im Erdgeschoss sowie eine von der Öffentlichkeit mitgenutzte Umgebung. Den Mietern, Besuchern und Kunden steht eine Einstellhalle zur Verfügung.

→ ammuehlebach.ch

Portfolio

Standort, Projektname

	Fertigstellung	Nettofläche (HNF m ²)	Anzahl Liegen-schaften	Total Wohnungen	Gewerbe-einheiten	Einstell-hallenplätze
Aarau, Aarenau Süd	2014	3615	1	31	2	37
Bellmund, Drüblatt	2021	1716	2	16	1	26
Bonstetten, Mauritiuspark	2016	2267	1	22	2	32
Breitenbach, Wydengarten	2016	1150	1	12	2	27
Burgdorf, Q34 (in Entwicklung)	2024	2548	1	37	0	25
Egerkingen, Sunnepark	2014	4355	3	42	2	47
Fraubrunnen, Hofmatte	2022	3489	2	34	5	27
Hausen, Holzgasse Süd	2017	1292	1	12	–	14
Langnau am Albis, Wolfgrabenstrasse	2019	1633	2	21	1	26
Malters, Zwiebacki	2016	2619	1	29	3	36
Oensingen, Roggenpark	2014	2661	3	24	4	69
Port, Bellevuepark	2018	4180	4	46	–	71
Rohrbach, Sunnehof	2017	2243	2	16	1	17
Rudolfstetten, Am Mühlebach	2022	1942	1	28	2	28
Solothurn, Weissensteinstrasse 15/15a⁴	1957 ⁴	1475	1	–	1	–
Subingen, Birkengarten	2011	1608	1	21	–	8
Täuffelen, Tulpenweg	2018	1708	1	20	–	23
Unterägeri, Am Baumgarten, Häuser A-C	2020	2414	3	27	–	34
Unterägeri, Am Baumgarten, Häuser D-F	2020	1781	3	31	–	7
Unterägeri, Am Baumgarten, Haus G (im Bau)	2024	5259	1	44	2	84
Utzenstorf, Dorfmatte	2017	3013	3	31	3	38
Zuchwil, Hofstatt	2014	955	1	11	–	12
Total		53 923	39	555	31	688

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.

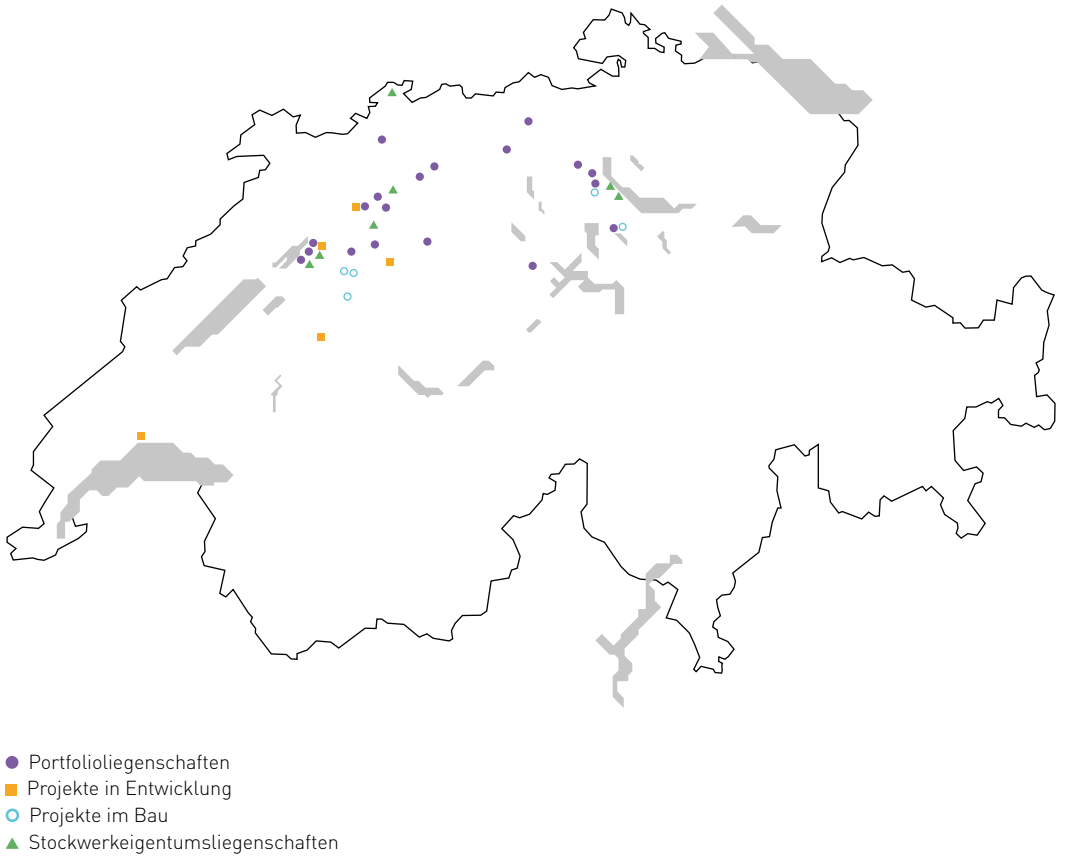
4 Gewerbeeinheit, Sanierung 1988/2007

* noch keine Angaben

Diverses ¹	Total Mietobjekte	Bewertungsjahr ²	Marktwert in CHF ²	Durchschnittliche Leerstandsquote in % ³		Bruttorendite Vollvermietung in %	Bruttorendite 2022 in %
				2021	2022		
25	95	2022	26 894 000	0.74	3.01	3.51	3.41
-	43	2022	10 800 000	0.71	0.11	4.25	4.24
5	61	2022	14 662 000	1.56	1.13	4.83	4.78
-	41	2022	5 308 000	18.61	27.46	6.02	4.37
*	62	*	2 482 811	*	*	*	*
4	95	2022	22 968 000	9.23	2.47	4.33	4.22
6	73	2022	17 084 000	*	3.31	4.29	4.14
7	33	2022	8 681 000	14.22	10.39	3.89	3.48
-	48	2022	16 024 000	0.08	0.18	4.17	4.17
7	75	2022	16 759 000	10.84	7.00	4.10	3.81
3	100	2022	15 789 000	4.37	0.67	4.37	4.34
1	118	2022	27 339 000	7.97	8.73	4.15	3.79
-	34	2022	15 413 000	0.99	1.60	4.09	4.03
-	58	2022	14 931 000	*	10.07	3.82	3.43
-	1	2020	5 639 000	-	-	6.55	6.55
16	45	2022	8 047 000	0.74	1.51	4.48	4.41
2	45	2022	10 386 000	1.93	0.14	3.99	3.98
12	73	2020	29 015 000	0.88	0.88	3.18	3.15
-	38	2020	14 567 000	0.22	-	4.05	4.05
-	130	*	4 007 718	*	*	*	*
18	90	2022	16 375 000	11.20	4.09	4.61	4.42
1	24	2022	5 686 000	7.85	0.64	4.48	4.46
107	1382		308 857 529				

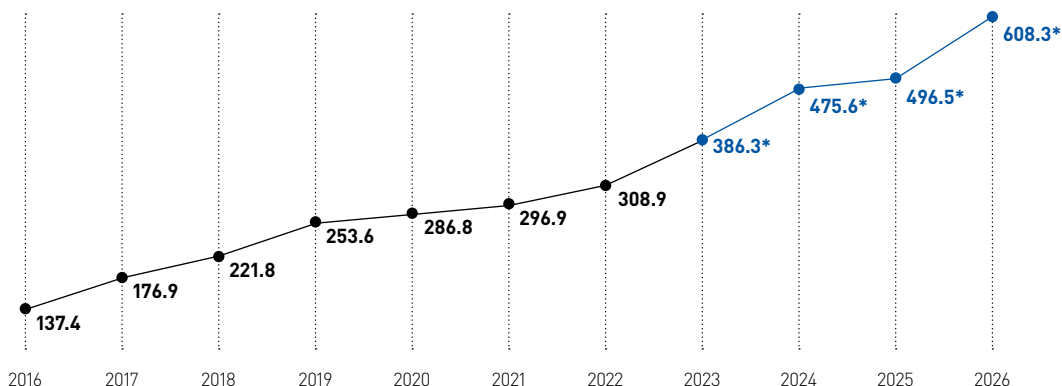
Standorte

Geografische Verteilung der Immobilienstandorte



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

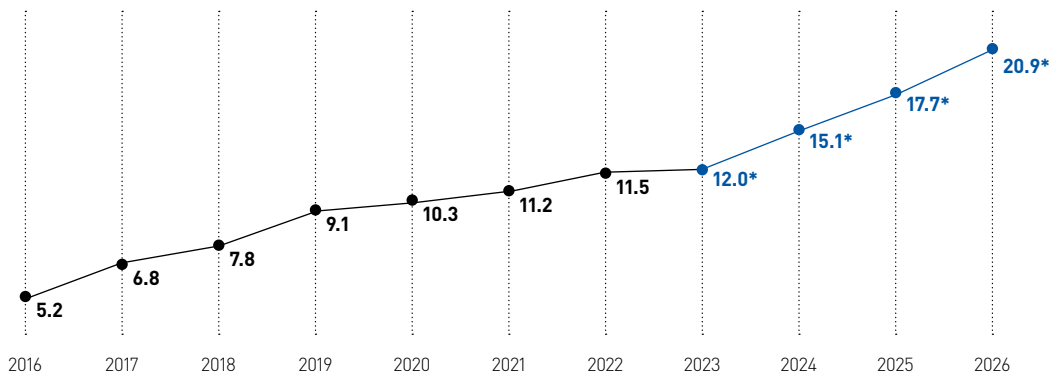
Portfolioentwicklung



* Prognose gemäss Mittelfristplanung

Die Portfoliogrösse wird bis zum Jahr 2026 nach Planungsstand rund CHF 600 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 2022 betrug der Wert des bonainvest-Portfolios CHF 308.9 Millionen, was einem Wachstum gegenüber dem Vorjahr von 4,0 % entspricht. Die Mieteinnahmen stiegen 2022 im Vergleich zu 2021 um 3,4 % oder CHF 0.38 Millionen auf den Wert von CHF 11.54 Millionen.

Überdurchschnittlich tiefe Leerstandsquote

Wie bereits 2021 ist es uns auch 2022 gelungen, die Leerstände unter der durchschnittlichen schweizerischen Leerstandsquote zu halten. Unsere Smart-Living-Wohnungen erwiesen sich in der angespannten Wirtschaftslage als besonders gesucht, was wir auf die optimale Standortwahl, die umfassende Konnektivität, die nachhaltige Bauweise und die individuellen Service-Leistungen zurückführen.

Run auf Eigentumswohnungen

2022 erlebte die Nachfrage nach Eigentumswohnungen einen regelrechten Boom. Mit dem Verkauf von 44 Eigentumswohnungen lagen wir per Ende 2022 deutlich über unserem Budget. Die erhöhte Nachfrage, die bereits 2021 eingesetzt hatte, führte beim Stockwerkeigentum zu mehr Verkäufen.

Projekte im Bau mit Fortschritten

Eine stark einsetzende Inflation, geopolitische Verwerfungen und anhaltende Schwierigkeiten mit Corona in Fernost führten 2022 dazu, dass sowohl die Preise für Halb- und Fertigfabrikate teilweise markant stiegen, als auch die Lieferfristen für gewisse Produkte deutlich länger wurden. Trotz diesen Herausforderungen kamen wir bei der Beschaffung von Rohstoffen und mit unserer Bautätigkeit planmässig voran. Wir gehen weiterhin davon aus, dass wir alle Bauprojekte gemäss unserem Kostenrahmen und den zeitlichen Vorgaben realisieren können.



**Noch nie standen so viele Objekte
vor ihrer Vollendung.**

Aufnahme: September 2022

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, Mobilität und Sicherheit) 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, 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 einzigartige Mehrwerte bieten. In den

nächsten Jahren wird die Anzahl Wohnungen um mindestens weitere 500 anwachsen.

Unternehmensziele

Ziel von bonainvest ist der Portfolioaufbau von Renditeliegenschaften durch Realisierung von Neubauten, wobei der Wohnraum zur Bewirtschaftung mehrheitlich im eigenen Portfolio verbleiben soll.

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 AG 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 Kapitalgebende eine vorteilhafte Investitionsmöglichkeit in Renditeliegenschaften nach bonacasa-Konzept mit einer Bruttozielrendite von 3,75 %.

Leitbild

Die bonainvest Holding AG 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 hohem Qualitätsbewusstsein und einem Fokus auf langfristige Beziehungen.

Die bonainvest Holding AG 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 AG 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 4500 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 Immobilien-gesellschaft, 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 27 Personen zu 2230 Stellenprozenten tätig. Obwohl nicht an einer Börse kotiert, erfüllt die bonainvest Holding AG weitgehend die Anforderungen an eine börsenkotierte Gesellschaft punkto DCF-Bewertung (Discounted Cashflow), Swiss GAAP FER Rechnungslegung, Revisionsstelle, ordentliche Revision und Kommunikation. Der Handel mit Aktien über die Geschäftsleitung entspricht 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 % sind im Abschnitt 2.2 ersichtlich. Es bestehen keine Kreuzbeteiligungen mit anderen Gesellschaften.

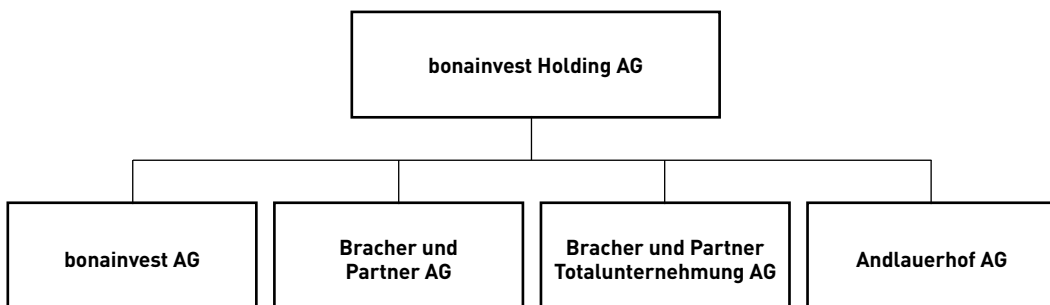
1.1 Tochtergesellschaften

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 werden. Die bonainvest AG ist Eigentümerin des Immobilienportfolios.

Bracher und Partner AG

Bracher und Partner AG wurde 2009 in die neu gegründete bonainvest Holding AG eingegliedert. Sie übernimmt die operativen Aufgaben im Immobilienbereich, 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

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. Alle Wohnungen der 2014 erstellten Liegenschaften konnten als Stockwerkeigentum erfolgreich verkauft werden. Die Gesellschaft ist nicht mehr aktiv.

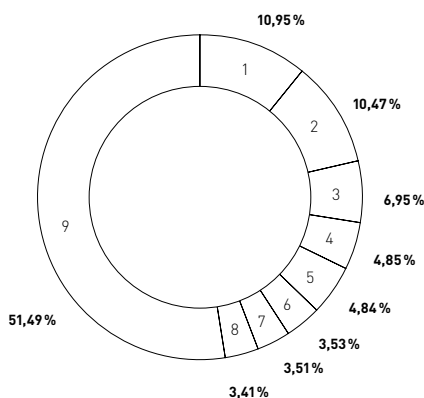
2. Aktionariat bonainvest Holding AG

2.1 Aktienhandel

Der Aktienhandel erfolgt über die Geschäftsleitung.

2.2 Zusammensetzung

Das Aktionariat setzt sich per 31.12.2022 aus 151 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 → **6,95%**
- 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 Previva → **3,51%**
- 8 Ivo Bracher → **3,41%**
- 9 Übrige → **51,49%**



Bald bezugsbereit

Die Geschäftsleitung der bonainvest wählte für ihr Portrait den Rohbau der Überbauung Langmoos in Langnau am Albis.



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

Verwaltungsrat und Geschäftsleitung

Verwaltungsrat

Ivo Bracher

Präsident des Verwaltungsrats, lic.jur., 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 zur Generalversammlung 2023 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 Geschäftsleitungsmandate. Branchenerfahrung im Bereich Wellness, Hotellerie, Gesundheitswesen, öffentliche Hand, Gemeinden, Verbände, Alters- und Sozialinstitutionen. Seit 2009 Vizepräsident des Verwaltungsrats und bis zur Generalversammlung 2023 gewählt.

Dr. Michael Dober

Dr. jur. 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 zur Generalversammlung 2023 gewählt.

Dr. Markus Meyer

Rechtsanwalt mit Beratungsschwerpunkten Verwaltungs-, Bau-, Planungs- und Wirtschaftsrecht. Professioneller Verwaltungsrat / Verwaltungsratspräsident. Beratungsmandate für die öffentliche Hand sowie für Alters- und Sozialinstitutionen. Seit 2009 Mitglied des Verwaltungsrats und bis zur Generalversammlung 2023 gewählt.

Isidor Stirnimann

Techniker TS Aarau, seit 1998 selbstständig, Inhaber STI Immobilien und Baudienstleistungen, Kilchberg / ZH. Hauptkompetenz: Verkauf schwieriger und komplexer Immobilien. Verkauf von Firmen, Immobilien-AGs und Bauunternehmungen. Alt Kantonsrat ZH, alt Gemeinderatspräsident, Mitglied von Raumplanungskommissionen. Gründertiv-partner-Netzwerk 2000. Seit 2009 Mitglied des Verwaltungsrats und bis zur Generalversammlung 2023 gewählt.

Geschäftsleitung bonainvest Holding AG

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 Treasury 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, Betriebswirtschafterin lic.rer.pol., Executive MBA in Controlling und Consulting. Langjährige Erfahrung im Finanzbereich als Leiterin Finanzen und Leiterin Controlling in verschiedenen Branchen.

Bilanz

(Konzernrechnung nach Swiss GAAP FER)

	31.12.2022	31.12.2021
	CHF	CHF
Flüssige Mittel	19 639 834	31 343 650
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1 562 984	2 241 301
Sonstige kurzfristige Forderungen	6 810 251	1 437 779
Liegenschaften im Bau, Aufträge in Arbeit	158 351 966	102 483 661
Liegenschaften zum Verkauf	6 030 481	20 701 907
Aktive Rechnungsabgrenzungen	367 289	1 077 232
Total Umlaufvermögen	192 762 805	159 285 528
Darlehen	1 266 157	2 845 312
Sonstige Finanzanlagen	7 452	7 452
Aktive latente Ertragssteuern	29 133	316 759
Total Finanzanlagen	1 302 742	3 169 524
Beteiligungen	1 944 371	2
Unbebaute Grundstücke	526 137	526 137
Renditeliegenschaften	308 857 529	296 940 829
Sonstige Sachanlagen	382 369	209 154
Total Sachanlagen	309 766 036	297 676 120
Immaterielle Anlagen	0	509 719
Total Anlagevermögen	313 013 149	301 355 365
Total Aktiven	505 775 954	460 640 893
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	54 460 011	40 167 500
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	12 251 756	8 103 666
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	3 039 408	6 342 055
Passive Rechnungsabgrenzungen	4 272 818	3 789 605
Kurzfristiges Fremdkapital	74 023 993	58 402 825
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	137 535 134	115 744 615
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	1 021 844	1 024 174
Langfristige Rückstellungen	9 486 153	9 217 432
Langfristiges Fremdkapital	148 043 132	125 986 221
Total Fremdkapital	222 067 124	184 389 046
Aktienkapital	33 523 710	33 523 710
Kapitalreserven	193 399 306	198 964 105
Eigene Aktien	-3 492 886	-3 250 589
Gewinnreserven	60 278 700	47 014 621
Total Eigenkapital	283 708 830	276 251 847
Total Passiven	505 775 954	460 640 893

Erfolgsrechnung

(Konzernrechnung nach Swiss GAAP FER)

	1.1.–31.12.2022	1.1.–31.12.2021
	CHF	CHF
Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen	1 327 338	3 236 055
Erträge aus Vermietung von Liegenschaften	11 537 751	11 157 743
Erträge aus Immobilienhandel	22 693 300	24 586 450
Bestandsänderung an fertigen und unfertigen Bauten sowie an unverrechneten Lieferungen und Leistungen	-17 236 989	-19 388 809
Veränderungen von aktuellen Werten nach Fertigstellung	6 804	65 145
Veränderung von aktuellen Werten (Folgebewertung)	-1 353 000	3 529 269
Andere betriebliche Erträge	8 736 388	9 344
Total Betriebsertrag	25 711 592	23 195 196
Fremdarbeiten	-258 059	-742 665
Personalaufwand	-4 464 720	-7 039 835
Verwaltungsaufwand	-1 496 536	-1 900 153
Liegenschaftsaufwand	-1 791 580	-1 785 916
Abschreibungen auf Sachanlagen	-161 970	-193 992
Abschreibungen auf immateriellen Anlagen	0	-219 818
Andere betriebliche Aufwendungen	-162 335	-280 708
Total Betriebsaufwand	-8 335 200	-12 163 087
Betriebliches Ergebnis	17 376 392	11 032 109
Finanzertrag	165 766	54 628
Finanzaufwand	-2 094 258	-1 982 750
Finanzergebnis	-1 928 493	-1 928 122
Anteil am Ergebnis von assoziierten Gesellschaften	-1 252 183	0
Ordentliches Ergebnis	14 195 716	9 103 988
Ausserordentlicher Ertrag	0	932 128
Ausserordentlicher Aufwand	-3	-8 440
Ausserordentliches Ergebnis	-3	923 688
Ergebnis vor Steuern	14 195 713	10 027 675
Steuern	-931 634	-1 482 860
Jahresergebnis	13 264 079	8 544 815

73

Die ausführliche Rechnungslegung nach Swiss GAAP FER und OR sowie die Corporate Governance sind im separat erhältlichen Finanzbericht 2022 ausgewiesen.



An der Bottigenstrasse 10 und 12 in Bern-Bümpliz entstehen zwei miteinander verbundene Gebäudekörper mit 28 Wohnungen nach bonacasa-Baustandards, 700 m² Gewerbefläche, diverse Hobbyräume sowie eine Tiefgarage mit 26 Stellplätzen und einem grossen Velokeller. Als Highlight für Gross und Klein wird abseits der Strasse eine Grünanlage mit grosser Spielfläche für alle Mieter der Anlage zur Verfügung stehen.

Impressum

Herausgeber

bonainvest Holding AG
Weissensteinstrasse 15 | CH-4503 Solothurn

Gestaltung

bonacasa AG, Oensingen

Fotos

Andrea Wullimann, Selzach
Backbone, Genf
Eichenberger Pictures, Weiningen
Meier & Kamer Fotografie, Oberarth
Stefan Weber Fotograf sbf, Jens
Yanik Gasser, Büren an der Aare
VisualPro GmbH, Messen

Visualisierungen

Atelier Vert Pomme, Préverenges
Beyonity Switzerland GmbH, Lengnau BE
Business Images AG, Baden
Frei Architekten AG, Aarau
Nighnurse Images AG, Zürich
TOTAL REAL, Zürich

Druck

Baumberger Print AG, Oberbuchsiten

Der vorliegende Geschäftsbericht 2022 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 2022 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 beiderlei Geschlechts gemeint.



bonainvest Holding AG

Weissensteinstrasse 15 | CH-4503 Solothurn

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

bonainvest.ch