Geschäftsbericht 2023

Inhaltsverzeichnis

Highlights 2023	**3**
Kennzahlen	**6**
Brief an die Aktionäre	**7**
«Solide Resultate». Interview mit Jacques Garnier	**10**
Nachhaltigkeitsbericht:	
SSREI	**14**
Unsere Verantwortung	**16**
bonainvest – näher an der Zukunft	**34**
Smart Aging für Gemeinden	**36**
Verdichtung des Siedlungsraums: Unterägeri Am Baumgarten	**38**
«Schweizweit einzigartig». Interview mit Monika Kaufmann	**42**
«Supergutes Konzept». Interview mit Susanne Marthaler	**44**
Projekte:	
Projektübersicht	**46**
Projekte in Entwicklung	**48**
Projekte im Bau	**50**
Kürzlich fertiggestellte Projekte	**56**
Immobilien:	
Portfolio	**58**
Standorte	**61**
Portfolioentwicklung	**62**
Mission, Strategie und Leitbild	**64**
bonainvest Holding AG	**66**
Verwaltungsrat und Geschäftsleitung	**70**
Finanzbericht:	
Bilanz	**72**
Erfolgsrechnung	**73**
Impressum	**75**

Highlights 2023

Bilanzsumme

CHF 573.2 Mio. +9,8 %

seit 31.12.2022 stark gewachsen

Mieteinnahmen

CHF 13.4 Mio. +16 %

seit 31.12.2022 erfreulich gewachsen

Hohe Eigenkapitalquote von

49,92 %

CHF 284.2 Mio. Eigenkapital per 31.12.2023
CHF 303.1 Mio. Marktkapitalisierung per 31.12.2023

Portfoliowert

CHF 356.2 Mio. +15,3 %

seit 31.12.2022 erheblich gewachsen

Jahresergebnis

CHF 7.1 Mio.

Eigenkapitalrendite p.a. (ROE)

2,46 %

«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 Alterswohnungen, die massgeschneidert auf die Bedürfnisse von Langnau am Albis abgestimmt sind.»

Reto Grau, Gemeindepräsident Langnau am Albis

Innovatives Baurecht:
Der Zins wird festgelegt, wenn alles stimmt.
Die baurechtliche Neuerung beim Bau einer massgeschneiderten Alterssiedlung hat ihren Ursprung in Langnau am Albis. Bereits 2012 beriet bonainvest die Gemeinde und entwickelte mit ihr zusammen das Konzept für ein Kompetenzzentrum Alter. Nachdem bonainvest den Investorenwettbewerb gewonnen hatte, plante sie in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde die Überbauung Wolfgrabenstrasse mit 21 Alterswohnungen und einer Arztpraxis. Und erst als alle Details geklärt waren, vereinbarte man den Zins des Baurechtsvertrags. Langmoos, das zweite mittlerweile fertiggestellte Projekt mit Alterswohnungen in Langnau am Albis, ist zugleich auch die zweite Alterssiedlung von bonainvest, die dank einem innovativen Baurechtsvertrag mit der Gemeinde zu Stande kam.

Kennzahlen

	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
	CHF	CHF	CHF
Bilanzsumme nach DCF-Bewertung der Liegenschaften und Firmen	573 169 929	505 775 954	460 640 893
Unbebaute Grundstücke	526 137	526 137	526 137
Renditeliegenschaften	356 222 718	308 857 529	296 940 829
Liegenschaften zum Verkauf	4 342 824	6 030 481	20 701 907
Liegenschaften im Bau, Aufträge in Arbeit	182 160 807	158 351 966	102 483 661
Erträge aus Vermietung von Liegenschaften	13 386 359	11 537 751	11 157 743
Liegenschaftsaufwand	1 796 275	1 791 580	1 785 916
Liegenschaftserfolg	11 590 084	9 746 171	9 371 827
Erfolg aus Erstbewertung nach Fertigstellung	2 875 156	6 804	65 145
Erfolg aus Neubewertung (Folgebewertung)	–2 151 484	–1 353 000	3 529 269
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	12 147 853	17 376 392	11 032 109
Periodenergebnis vor Steuern (EBT)	8 127 139	14 195 713	10 027 675
Periodenergebnis	7 080 343	13 264 079	8 544 814
Eigenkapital (exkl. Bestand an eigenen Aktien)	284 169 401	283 062 064	276 251 847
Marktkapitalisierung	**303 054 338**	**296 181 978**	**293 332 463**
Eigenkapitalquote (inkl. Bestand an eigenen Aktien)	**49,92%**	**56,27%**	**60,25%**
Eigenkapitalrendite p.a. vor Steuern	2,82%	4,95%	3,59%
Eigenkapitalrendite p.a. (ROE)	2,46%	4,63%	3,06%
Kennzahlen pro Aktie	**Anzahl Aktien**	**Anzahl Aktien**	**Anzahl Aktien**
Ausgegebene Aktien	3 352 371	3 352 371	3 352 371
Stimmberechtigte Aktien	3 352 371	3 352 371	3 352 371
Dividendenberechtigte Aktien (inkl. Bestand an eigenen Aktien)	3 352 371	3 352 371	3 352 371
Gewinn p.a. pro dividendenberechtigte Aktie in CHF	2.11	3.96	2.55
Dividende (bzw. Dividendenantrag)/Rückzahlung Kapitaleinlage pro Aktie in CHF	2.00	1.90	1.70
Eigenkapital pro Aktie (bewertet zu Anschaffungswerten gemäss Swiss GAAP FER)	84.77	84.44	82.40
Eigenkapital pro Aktie nach DCF-Bewertung	90.40	88.35	87.50
Aktienkurs ab 1.6.2024	90.50[1]		

1 Aktienkurs nach Jahresabschluss und Antrag Verwaltungsrat an Generalversammlung für Gewinnausschüttung

Brief an die Aktionäre

Sehr geehrte Damen und Herren

Das Jahr 2023 war zweifellos von wirtschaftlichen Herausforderungen geprägt. Ich freue mich, Ihnen dennoch erfreuliche Ergebnisse präsentieren zu können. Dank der erfolgreichen Fertigstellung richtungsweisender Überbauungen konnten wir unser Portfolio weiter ausbauen. Unser differenzierendes Geschäftsmodell und eine umsichtige, verantwortungsvolle Unternehmensführung haben es uns ermöglicht, trotz der Widrigkeiten des Jahres positive Entwicklungen zu verzeichnen. Das Betriebsergebnis sank zwar um 30,1% auf CHF 12,1 Millionen, und der Reingewinn liegt um 46,6% tiefer als im Vorjahr bei CHF 7,1 Millionen. Im Jahr 2022 hatte der Ertrag aus dem Verkauf von 62% der Anteile an bonacasa das Resultat einmalig markant verbessert.

Die Ergebnisse von bonainvest entwickeln sich gemäss der Mehrjahresplanung. Dank der eher zurückhaltenden Bewertungen des Portfolios in der Vergangenheit sind die Neubewertungen trotz steigender Zinsen nur marginal tiefer ausgefallen. Diese konnten mit den höheren Erstbewertungen kompensiert werden. Aus diesem Grund schlägt der Verwaltungsrat, eine leicht erhöhte Dividende aus Kapitaleinlagereserven von CHF 1.90 auf CHF 2.00 vor. Trotz der Herausforderungen im vergangenen Jahr sind wir zuversichtlich, dass unser solides Geschäftsmodell und die getroffenen Massnahmen eine vielversprechende Zukunft für das Unternehmen bieten. Wir setzen weiterhin auf nachhaltiges Wachstum und bedanken uns für Ihr anhaltendes Vertrauen in unsere Geschäftsaktivitäten.

Grosse Projekte beginnen, Früchte zu tragen

Dank den vor Jahren getätigten Investitionen und einem nicht nachlassenden Engagement begannen weitere Projekte Früchte zu tragen. Projekte, die mit erheblichem Eigenkapital aufgebaut wurden, sind nun einzugsbereit oder bereits voll vermietet. 2023 konnten die Projekte Langmoos in Langnau am Albis sowie das erste Projekt in Münchenbuchsee, Strahmhof, erfolgreich abgeschlossen werden. In Unterägeri ist die dritte Etappe fast fertiggestellt, und der baldigen Eröffnung von bonaLiving Ägerisee, einer innovativen Residenzüberbauung, steht nichts mehr im Weg. Die Bauarbeiten für das Grossprojekt in Ecublens konnten nach erfolgter Umzonung beginnen und wir sind zuversichtlich, dass auch dieses Projekt erfolgreich umgesetzt wird. Erfreulich ist ausserdem, dass wir auf der Suche nach geeigneten Grundstücken fündig geworden sind und Ihnen die neuen Projekte bald detailliert vorstellen können.

Vorbildlich nachhaltig

Nachhaltig waren wir schon immer. Aber erst 2023 wurde dank einer Nachhaltigkeitsprüfung durch Dritte gemessen, wie relativ gering unser ökologischer Fussabdruck ist. So ist es bemerkenswert, dass über 80 % unseres gesamten Portfolios bereits mit nicht fossilen Energieträgern beheizt werden, was weit über dem Schweizer Durchschnitt liegt. Ebenso lobenswert ist das flexible und barrierefreie Wohnungskonzept, das es Menschen ermöglicht, bis ins hohe Alter selbstbestimmt in derselben Wohnung zu leben. Die Vernetzung der Bewohner dank bonacasa mit Sicherheit und Services trägt nicht nur zur sozialen Nachhaltigkeit bei, indem es Menschen die Möglichkeit gibt, in ihrer gewohnten Umgebung zu bleiben, sondern zeigt auch unsere innovative Herangehensweise an die Gestaltung von Wohnräumen.

Smart Aging für Gemeinden

In einer Zeit von zunehmender Überalterung der Gesellschaft (2025 wird jede vierte Person über 65 Jahre alt sein) herrscht bei vielen Gemeinden dringender Handlungsbedarf. bonainvest war und ist der kooperative Partner für Strategie, Realisation und Bewirtschaftung von altersgerechtem Wohnraum. Smart Aging mit bonacasa von bonainvest ist das Konzept, das den wachsenden Ansprüchen an das selbstbestimmte Wohnen im Alter professionell und preiswert gerecht wird. So geschehen in Langnau am Albis, wo zwei Grossüberbauungen mit innovativen Baurechtsverträgen den Einwohnern und der Gemeinde viele Vorteile bieten. Selbstbestimmtes Wohnen schafft mehr Lebensqualität für die Bewohner und reduziert die Kosten für die Gemeinde.

bonacasa Living – von allem mehr

Wenn Sie diesen Geschäftsbericht lesen, ist die Einweihung von bonaLiving Ägerisee bereits Geschichte. bonacasa Living, die neue Formel für Residenzen für Aktive ab 60 Jahren, kommt formidabel aus den Startlöchern. Bereits heute häufen sich die Reservationen und Mietabschlüsse. Die Mieter sind begeistert von einem Residenzkonzept, bei dem sich alles um ihre individuellen Vorlieben dreht. Die über 800 m² Gemeinschaftsfläche laden zu unzähligen Events ein: Kochen mit Profis, Fitness und Yoga, Massage- und Physiotherapie, Sauna und Dampfbad, Feiern, Lesen, Vorträge und vielem mehr. Die modernen Minergie-Wohnungen mit Top-Haustechnik und digitalen Kommunikationssystemen gewähren einen einzigartigen Ausblick auf den Ägerisee und die malerische Voralpenlandschaft. Fazit: Residenzwohnen vom Feinsten.

Risiken und Aussichten

Im Winter 2022/23 kam es zu keinem Zeitpunkt zu einer Energiemangellage, und auch dieses Jahr dürfte diese Gefahr verschwindend klein bleiben. Hinzu kommt, dass wir auf eine energetisch nachhaltige Minergie-Bauweise und auf erneuerbare Energieträger wie Erdsonden und Sonnenkollektoren sowie Fernwärme und Pellets setzen. Die Verknappung der Baumaterialien und die damit einhergehende Teuerung waren im vergangenen Jahr deutlich spürbar. Wie die Entwicklung 2024 aussehen wird, weiss niemand mit Gewissheit. Unsere Bauprojekte sind trotz der Umstände planmässig unterwegs. Wir sind überzeugt, dass bei einer sich immer schärfer abzeichnenden Wohnungsnot der Bau von neuen, nachhaltigen und innovativen Immobilien eine Notwendigkeit ist.

Ivo Bracher

Président du conseil d'administration
bonainvest Holding AG

Herzlichen Dank

Ich danke Ihnen, liebe Aktionäre und Mitarbeitende, für Ihr Vertrauen und Ihre Unterstützung in diesen herausfordernden Zeiten. Gemeinsam werden wir auch weiterhin erfolgreich in die Zukunft unseres Unternehmens investieren.

Ivo Bracher
Präsident des Verwaltungsrates

«Solide Resultate»

Interview mit Jacques Garnier, Geschäftsführer der bonainvest Holding AG

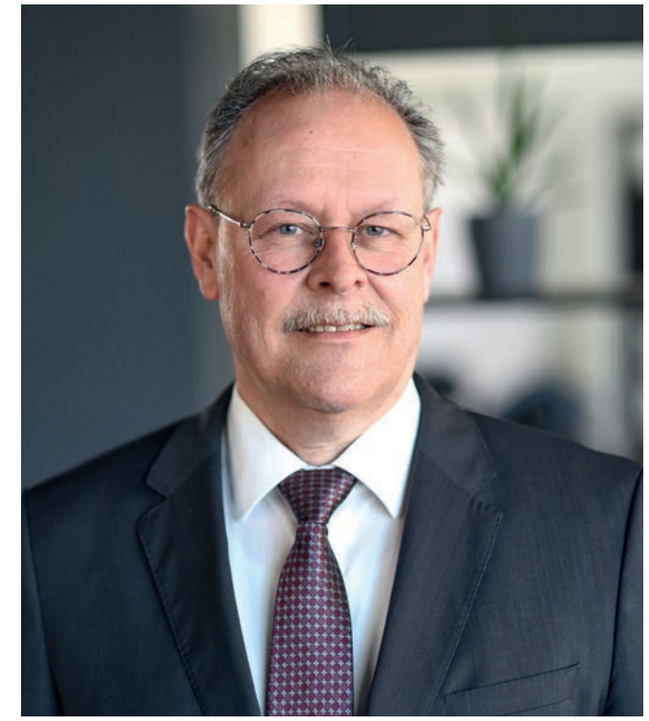
Herr Garnier, vor einem Jahr erwähnten Sie gegenüber den Investoren, dass die Vorinvestitionskosten in den kommenden Jahren endlich Früchte tragen würden. Wie sieht die Zwischenbilanz Ende 2023 aus?

Jacques Garnier: Wir sind mit der Fertigstellung unserer grossen Überbauungen in Münchenbuchsee Strahmmatte und Unterägeri sowohl zeitlich wie auch bezüglich der Baukosten auf Zielkurs. 2023 konnten wir unsere Überbauungen in Langnau am Albis Langmoos und Münchenbuchsee Strahmhof termingerecht fertigstellen. Zudem waren alle im Berichtsjahr fertiggestellten Überbauungen ab Erstbezug vollvermietet. Mit dem operativen Jahresergebnis sind wir sehr zufrieden. 2022 war unser Ergebnis hauptsächlich geprägt durch den Erlös aus einem Teilverkauf unserer ehemaligen Tochterfirma bonacasa. 2023 haben wir von den gestiegenen Erlösen aus der Vermietung profitiert. bonainvest wird sich in den nächsten Jahren kontinuierlich mit soliden Resultaten weiterentwickeln.

Wie gross war der Einfluss der steigenden Zinsen auf das Jahresergebnis?

JG: Die SNB hat den Diskontsatz im ersten Halbjahr 2023 in mehreren Schritten auf 1,75 % angehoben. Dies hatte zur Folge, dass nicht nur unsere Baukreditkosten markant angestiegen sind, sondern auch der jeweils per Ende Jahr zu bewertende Immobilienbestand durch die ebenfalls gestiegenen Diskontierungssätze an Wert verloren hat. Der Wertverlust konnte aber in Grenzen gehalten werden, da unsere Liegenschaften topmodern und energetisch auf dem neuesten Stand sind und zudem unsere Wohnungsleerstände erneut auf ein rekordtiefes Niveau von 0,55 % gesenkt werden konnten.

«Bereits heute sind über 80 % des gesamten Portfolios mit nicht fossilen Energieträgern beheizt.»



Jacques Garnier

Vorsitzender der Geschäftsleitung der bonainvest Holding AG

In der ganzen Schweiz herrscht Wohnungsnot. Wie macht sich diese bei den Immobilien von bonainvest bemerkbar?

JG: Die Singularisierung unserer Gesellschaft und die weiterhin hohe Zuwanderung führen zu einer sehr hohen Nachfrage nach Wohnraum. Laut Bundesamt für Statistik wird die Anzahl der Einpersonenhaushalte von 1,4 Millionen im Jahr 2020 auf 1,8 Millionen im Jahr 2050 anwachsen. Die durchschnittliche Leerstandsquote in der Schweiz betrug per Mitte 2023 1,15 %. Die Nachfrage nach unseren modernen Wohnungen, die auch dank den Services von bonacasa bei Singles beliebt sind, wird daher überproportional zunehmen.

bonainvest präsentiert dieses Jahr zum ersten Mal einen detaillierten Nachhaltigkeitsbericht. Hat es Sie erstaunt, dass bonainvest hinsichtlich der Vermeidung von fossilen Energieträgern doppelt so gut abschneidet wie der Schweizer Durchschnitt?

JG: Es hat uns sehr gefreut, dass wir bei der Dekarbonisierung überdurchschnittlich gut abschneiden. bonainvest hat seit ihrer Gründung grossen Wert auf Nachhaltigkeit gelegt. Ausgehend vom Versprechen «Netto Null für Scope 1 Emissionen bis 2035» haben wir in Zusammenarbeit mit den Standortgemeinden ausschliesslich auf Pellets-/Schnitzel-Heizungen, Erdwärmesonden und Fernwärmelösungen gesetzt. So ist es nicht erstaunlich, dass bereits heute über 80 % des gesamten Portfolios mit nicht fossilen Energieträgern beheizt werden, was weit über dem Schweizer Durchschnitt liegt. Die genauen Zahlen kann man unserem Nachhaltigkeitsbericht entnehmen, der in Zusammenarbeit mit pom+ entstanden ist.

Gleich noch ein zweiter Report wurde von bonainvest im vergangenen Jahr in Auftrag gegeben, der Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI). Wie zufrieden sind Sie mit dem Resultat?

JG: Im Schlussbericht wurden wir mit der Note 2.0 von maximal 3.0 bewertet. Zum einen haben wir definitiv noch Potenzial nach oben und werden alles daransetzen, uns in gewissen Bereichen zu verbessern, zum anderen sind diverse SSREI-Kriterien wie Veloabstellplätze oder Energieverbrauch der Mieter für Immobilien mit einer älteren Mieterschaft nicht wirklich relevant. Richtig gut, zum Teil sogar mit Bestnoten, schneiden wir bei unseren Kernkompetenzen wie Barrierefreiheit, soziale Kontakte und subjektives Sicherheitsgefühl ab. Auch übertreffen wir den Benchmark bei acht von zehn Nachhaltigkeitskriterien und erreichen diesen bei den beiden anderen.

2023 wurden von bonainvest zwei neue Projekte angestossen. Wie viele Grundstücke begutachten Sie, bis Sie sich für eines entscheiden?

JG: Wir begutachten jedes Jahr etwa 300 Objekte (Bestandsliegenschaften, Projekte, Grundstücke) und investieren nur an ausgewählten, strategiekonformen Standorten. Das heisst, dass meist etwa 10 Prozent dieser Objekte in die engere Auswahl kommen und es zwei bis drei davon ins Projektstadium schaffen. bonainvest investiert verantwortungsvoll mit einem langfristigen Anlagehorizont an sorgfältig ausgewählten Standorten in Immobilien, die nach bonacasa-Konzept entwickelt und realisiert werden. bonainvest wächst primär im Espace Mittelland und in den wirtschaftlich starken Kantonen ZH, AG, BS, BL, Arc lémanique sowie der Innerschweiz. So oder so diversifiziert bonainvest das Portfolio geografisch, indem kein wirtschaftlicher Ballungsraum mehr als 40 % des Gesamtvolumens trägt.

bonainvest arbeitet im bonacasa-Ökosystem mit über 40 Partnern aus Wirtschaft, Wissenschaft und Gesellschaft zusammen. Wie muss man sich diese Zusammenarbeit vorstellen?

JG: Je komplexer die Aufgabenstellungen werden, desto weniger können Lösungen von Einzelnen entwickelt werden. Wir sind überzeugt davon, dass nachhaltige Innovationen nur gemeinsam im Zusammenwirken unterschiedlicher Perspektiven, Kompetenzen und Ressourcen möglich sind. Das Smart Living Loft in Oensingen, notabene die führende Plattform der Schweiz für Smart Living, dient dem bonacasa-Ökosystem als Ausstellungs- und Begegnungsraum.

Mit der Residenzwohnüberbauung bonaLiving Ägerisee stösst bonainvest ein neues Format an. Was erwarten Sie vom Residenzwohnen, und wie sieht die Zukunft dafür aus?

JG: Gemeinsam mit bonacasa realisieren wir in Unterägeri das einzigartige Projekt bonaLiving. Die Eröffnung erfolgt am 1. März 2024. Mit der Nachfrage in Unterägeri sind wir zufrieden. Um den hohen Anforderungen im Bereich Dienstleistungen und Concierge gerecht zu werden, hat die mit dem Betrieb beauftragte bonacasa drei Concierges angestellt. Diese sind sieben Mal zwölf Stunden pro Woche für die Bewohner vor Ort. Auf einer Gemeinschaftsfläche von 800 m^2 bieten wir eine 24/7-Wellnessoase mit einem Gesundheits- und Fitnessbereich, Massage und Physiotherapie, Dampfbad im Dauerbetrieb, die Profiküche Living Kitchen mit drei Kochinseln sowie zwei Gemeinschaftsräume für Versammlungen, Feiern, Lesungen und Gruppenveranstaltungen. Jeden Tag geöffnet haben das Café Anna & Max, der hauseigene Verein KindLine sowie Räume zum Entspannen, Lesen, Jassen und was immer den Mietern gefällt.

Nachhaltigkeits-bericht – SSREI

Der Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI) wurde zur Beurteilung der Nachhaltigkeit des Schweizerischen Immobilienbestands entwickelt. Diese Bewertung unterstützt die Eigentümerschaft dabei, ihre Immobilien entsprechend den zunehmend verschärften Nachhaltigkeitsanforderungen auszurichten und deren langfristige Werthaltigkeit sicherzustellen.

2021 hat die bonainvest Holding beschlossen, die Nachhaltigkeit ihrer Immobilien nach dem Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI) auszuweisen. Die einheitliche Bewertung schafft Transparenz und Vergleichbarkeit, sie stellt damit einen wichtigen Benchmark für Investoren und den Markt dar. Für das Jahr 2023 liegt der erste Bericht zu den Immobilien von bonainvest vor. Der Geltungsbereich umfasst 20 Liegenschaften mit einer Hauptnutzfläche (HNF) von total 45 795 m². Dies entspricht 100 % des Gesamtportfolios. Basis für die Prüfung waren dabei die von bonainvest im SSREI-Portfoliobewertungstool eingetragenen Daten. Gegenstand der Bewertung sind 36 gleichgewichtete Indikatoren. Für jeden Indikator kann maximal die Note 3 erreicht werden.

Die Prüfung beinhaltete folgende Stufen:
Verifikation Stufe 1: Es fand eine umfassende Prüfung pro Fachbereich anhand eines repräsentativen Gebäudes statt: Architektur, Gesellschaft und Wirtschaft, Facility Management, Mobilität, Umwelt. Dies diente der gegenseitigen Kalibrierung, d.h. der Vermittlung eines einheitlichen Verständnisses der SSREI-Anforderungen. Basierend darauf konnte bonainvest die Selbstbewertung des Portfolios durchführen.

Verifikation Stufe 2: Es fand eine stichprobenartige Prüfung des Immobilienportfolios statt, welche 25 % umfasste. Die Stichprobe stellt eine repräsentative Auswahl des Immobilienportfolios in Bezug auf Grösse, Nutzung, Alter und Region dar.

Zertifizierung des Prüfprozesses durch die Schweizerische Vereinigung für Qualitäts- und Management-Systeme (SQS).

SSREI – Swiss Sustainable Real Estate Index
Factsheet, 23. Januar 2024, © SSREI

Portfolio: bonainvest Holding AG
Anzahl Liegenschaften: 20
Hauptnutzfläche HNF: 45 795 m²

Rating	**Portfolio 2.00**	**SSREI 1.73**
Wohnen	2.00	1.72
Büro	1.84	1.81
Retail	2.08	1.68
Gesundheit	2.15	2.15

Unsere Verantwortung

Das Trilemma-Modell, das der Internationalen Energie Agentur (IEA) beim Ranking der Nationen hinsichtlich eines ausgewogenen Verhältnisses von Energieversorgung, ökologischer Nachhaltigkeit und Energiezugänglichkeit diente, ist leicht verändert auch für uns massgebend. Entlang den drei Dimensionen unternehmerische, ökologische und soziale Nachhaltigkeit wollen wir einen positiven Einfluss auf den Planeten und die Menschen ausüben und gleichzeitig eine langfristige finanzielle Stabilität gewährleisten.

Das Trilemma-Modell[1]

Unternehmerische Nachhaltigkeit

bonainvest plant und realisiert Wohnungen, die Mietern und Eigentümern über alle Generationen hinweg Lebensqualität bieten, und sie erwirtschaftet für ihre Aktionäre eine nachhaltige Rendite. Seit ihrer Gründung hat bonainvest Immobilien erstellt, die dank guter Lage, digitaler Vernetzung, ressourcenschonender und barrierefreier Bauweise sowie dank individuellen Services die Lebensqualität der Bewohner über lange Zeiträume steigern. Für jeden Lebensabschnitt die passende Wohnung zur Verfügung zu stellen, ist ein differenzierendes Wohnkonzept, das immer mehr begeistert und neue Massstäbe bei der Nachhaltigkeit von Immobilien setzt.

Ökologische Nachhaltigkeit

Der Weg in Richtung Netto-Null kann erst dann wirklich beginnen, wenn wir in der Lage sind, unsere CO_2-Bilanz und unsere Daten im Zusammenhang mit Umwelt und Sozialem zu überwachen, nachzuverfolgen und Berichte darüber zu erstellen. Mit dem Nachhaltigkeitsbericht 2023 und der SSREI-Zertifizierung 2023 machen wir einen wichtigen Schritt in die richtige Richtung. Wie nicht anders zu erwarten, schneiden wir mit unserem jungen Portfolio sehr gut ab. Das spornt uns an, noch mehr zu unternehmen, um das Vertrauen unserer Kunden und Investoren zu rechtfertigen.

1 Ein Trilemma beschreibt die Wahl aus drei Möglichkeiten, zwischen denen ein Zielkonflikt besteht: Je mehr man sich einer der drei nähert, desto weiter entfernt man sich von einer oder zwei der beiden anderen. Ausgewogenheit ist das Ideal.

Soziale Nachhaltigkeit

Soziale Nachhaltigkeit ist der eigentliche Treiber unseres im Immobilienmarkt einzigartigen Konzepts. Smart Living stellt den individuellen Menschen in den Mittelpunkt. Wir planen und bauen für ihn die Wohnung, die sie oder er, allein oder mit Familie, bis ins hohe Alter bewohnen kann. Wir bieten den Kunden mit digitalen Lösungen mehr Komfort und Sicherheit, wir vernetzen sie mit der ganzen Überbauung und dem Rest der Welt.

«Wenn ich nochmals auf den Begriff Nachhaltigkeit zurückkommen darf, so ist für mich der bonacasa-Baustandard durch die Anpassbarkeit der Wohnungen nachhaltig. Man kann für lange Zeit in den Wohnungen leben und sie auch altersgerecht verändern. Andererseits ist es bei bonainvest von der Gebäudestruktur her vorgesehen, dass die Wohnung jederzeit wieder neue Bewohner aufnehmen kann.»

Daniel Röck, Architekt und Partner, Röck Baggenstos Architekten AG

bonainvest orientiert sich bei all ihren Bemühungen an den Sustainable Development Goals (SDG), welche von allen UNO-Mitgliedstaaten erreicht werden sollen – mithin auch von der Schweiz. Konkret trägt bonainvest zu sieben SDGs bei, auf welche im Laufe dieses Berichts immer wieder verwiesen wird.

Wir schonen Ressourcen

Der Klimawandel macht seit längerem deutlich, dass es kein «Weiter so» mehr geben kann – dass es vielmehr ganz andere Lösungen braucht. Die nachfolgende Generation fordert ein neues Denken und Handeln mit dem Ziel einer nachhaltigeren Wirtschaft und Gesellschaft. Gesucht sind technologische Innovationen, die einen schonenden Umgang mit den Ressourcen und der Natur ermöglichen. Besonders beim Häuserbau, denn rund 40 Prozent der CO_2-Emissionen weltweit entstehen im Gebäudesektor (United Nations Environment Programme 2020).

Das Wohn- und Geschäftshaus Am Mühlebach in Rudolfstetten beweist, dass die Vereinbarkeit von ökologischen, wirtschaftlichen und architektonischen Parametern möglich ist.

Graue Energie

Reference SDG's
Sustainable Development Goals
Massnahmen zur Bekämpfung des Klimawandels und seiner Auswirkungen ergreifen.

Bereits in der Erstellungsphase der Immobilien entstehen CO_2-Emissionen, die sogenannte graue Energie. bonainvest wirkt dem mit der Prüfung und dem gezielten Einsatz innovativer Bautechnologien entgegen und verringert so die Emissionen, die ein Gebäude in der Bauphase benötigt. Schlüssel zum Erfolg bei der nachhaltigen Erstellung ist eine Kombination aus der Wahl umweltfreundlicher Materialien und stetiger Prozessoptimierung bei gleichzeitiger Erfüllung der sichtbaren Parameter wie zeitgemässe Architektur und marktgerechte Kosten. In Rudolfstetten, beispielsweise, wurde das Wohn- und Geschäftshaus Am Mühlebach zum Beweis, dass eine solche Vereinbarkeit von Parametern möglich ist.

Das achtgeschossige Gebäude reduziert durch den Einsatz des Baustoffes Holz in seinen tragenden Elementen (Holzsystembau mit Holz-Beton-Verbunddecken) den Bedarf an grauer Energie signifikant. Die architektonische Gestaltung der Grundrisse basiert auf einer modularen Konzeption, so dass sich vorteilhafte Wiederholungseffekte erzielen lassen, wodurch es zu einer effizienten Vorfertigung und zu rationellen Bauabläufen kommt. Somit führen sowohl die Materialwahl als auch die Prozessoptimierung zu einer Schonung der Ressourcen und zu einem geringeren CO_2-Abdruck des Gebäudes. Architektonische Finessen in Form von sichtbaren Brettsperrholzdecken belegen, dass ökologisch auch schick und bezahlbar sein kann.

«Der Bedarf an attraktiven und ökologischen Wohnungen zeigte sich durch die Vollvermietung bereits deutlich vor der Fertigstellung.»

Jörg Hunziker, Projektleiter Bau, bonainvest AG

Energie und CO_2 in der Betriebsphase

Der Einbau von nachhaltigen Heiztechnologien sowie der Einsatz von Photovoltaik-Anlagen wurden nicht nur bei der Überbauung in Rudolfstetten umgesetzt, sondern gelten als generelles Ziel für die Immobilien von bonainvest.

Reference SDG's
Sustainable Development Goals
Zugang zu bezahlbarer, verlässlicher, nachhaltiger und moderner Energie für alle sichern.

bonainvest nutzt in ihren Überbauungen konsequent zukunftsträchtige Technologien und sichert so den Zugang aller Mietparteien zu nachhaltigen Heizsystemen. Ausgehend vom Versprechen «Netto Null für Scope 1 Emissionen bis 2035» setzt bonainvest in Zusammenarbeit mit den Standortgemeinden ausschliesslich auf Pellets-/Schnitzel-Heizungen, Erdwärmesonden und Fernwärmelösungen. So ist es nicht verwunderlich, dass bereits heute über 80 % des gesamten Portfolios mit nicht fossilen Energieträgern beheizt werden, was weit über dem Schweizer Durchschnitt (44 %, BFS 2022) liegt.

Dank den nachhaltigen Heizsystemen und den verwendeten nicht fossilen Energieträgern können die CO_2-Emissionen bereits heute weit unter den Schweizer Durchschnitt gesenkt werden.

Zudem sind die Gebäude von bonainvest energieeffizient gebaut, sowohl in ihrer Gebäudehülle als auch in der technischen Ausstattung. Dies führt zu einer Reduzierung der Energieintensität und schont somit die Ressourcen deutlich.

Wo möglich und sinnvoll, wird zudem Sonnenenergie gewonnen und genutzt. Mit den erneuerbaren Heizträgern sowie der zusätzlichen Nutzung von erneuerbaren Energien wie Solarenergie konnte der Anteil an erneuerbarer Energie im Portfolio weit über den aktuellen Schweizer Durchschnitt gehoben werden.

Über 1400m² PV-Module sind zur Nutzung von Solarenergie aktuell im Einsatz.

Zertifizierungen

Seit ihrer Gründung 2009 hat sich bonainvest der nachhaltigen Bauweise verpflichtet und orientiert sich dabei unter anderem am Schweizer Baustandard Minergie.

Alle Wohn-Liegenschaften von bonainvest sind angelehnt an den Minergie-Standard gebaut, und über 80 % der der Hauptnutzfläche (HNF) im Portfolio sind Minergie-zertifiziert.

Zusätzlich zur Minergie-Zertifizierung, die das Einhalten des Nachhaltigkeitsstandards bei der Erstellung oder Sanierung von Gebäuden garantiert, hat sich bonainvest 2022/2023 erstmalig für die Teilnahme am Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI) entschieden.

Wasserverbrauch

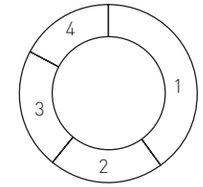
Doch nicht nur Baumaterialien und Energie gelten als schützenswerte Ressourcen im Kontext von Nachhaltigkeit bei Immobilien.

Reference SDG's
Sustainable Development Goals

Verfügbarkeit und nachhaltige Bewirtschaftung von Wasser und Sanitärversorgung für alle gewährleisten.

bonainvest baut ihre Wohnungen immer mit Partnerfirmen, die auf Sparsamkeit und höchste Qualität im Sanitärbereich achten. Das führt zu einem geringeren Wasserverbrauch für die Mieter bei ihren häuslichen Tätigkeiten.

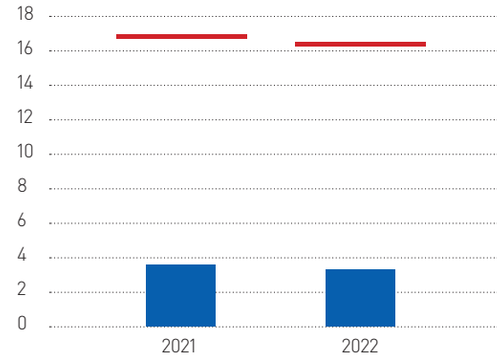
bonainvest Wärmeträgermix 2022



1 Fernwärme **40 %**
2 Wärmepumpe **22 %**
3 Biomasse (Holz) **21 %**
4 Fossile Energie (Gas) **17 %**

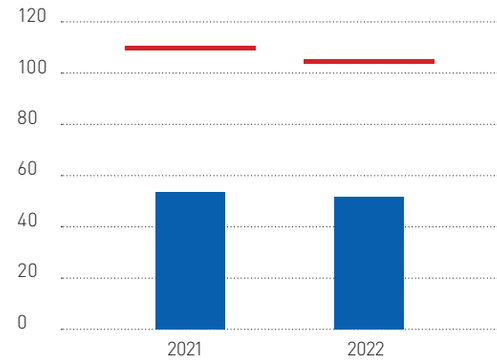
bonainvest Wärmeträgermix 2022 (gewichtet nach Verbrauch)

CO_2-Intensität [kg CO_2e/m² EBF]



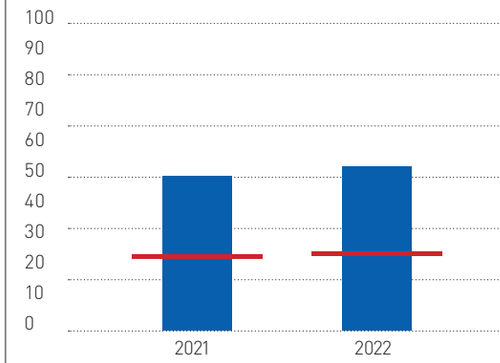
CO_2-Intensität in kgCO_2e/m² EBF des bonainvest-Portfolios im Vergleich zum Benchmark CH Wohnen nach REIDA (rote Linie).

Energieintensität [kWh/m² EBF]



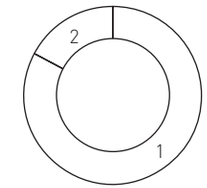
Energieintensität in kWh/m² EBF des bonainvest-Portfolios im Vergleich zum Benchmark CH Wohnen nach REIDA (rote Linie).

Anteil erneuerbarer Energie (%)



Anteil erneuerbarer Energie in Prozent des bonainvest-Portfolios im Vergleich zum Benchmark CH Wohnen nach REIDA (rote Linie).

Anteil der Minergie-zertifizierten Fläche



1 Minergie-zertifiziert **82 %**
2 nicht zertifiziert **18 %**

Anteil der Minergie-zertifizierten Flächen des bonainvest-Portfolios, basierend auf der Hauptnutzfläche (HNF).

Anmerkung zu den Grafiken: Der Berichtszeitraum erstreckt sich von Januar bis Dezember 2022 und wird mit dem Vorjahr verglichen. Es werden nur Liegenschaften berücksichtigt, welche die gesamten 12 Monate im Portfolio waren. Die Energiebezugsflächen (EBF) wurden gemäss den Umrechnungsfaktoren nach REIDA (V1.2) berechnet. Die Berechnungen der CO_2-Emissionen basieren auf der Intep-Studie (2022) gemäss GHG und verfolgen den location based-Ansat . Es sind Scope 1 und 2 Emissionen abgebildet, und die Kennzahlen sind nach ATD-Methode klimakorrigiert.

Bellevuepark, Port: Biodiversität bei Begrünungen ist heute nicht mehr nur Kür, sondern wird immer öfter zur Pflicht.

3 Fakten zu ...

MINERGIE

Minergie ist der Schweizer Baustandard für Komfort, Effizienz und Klimaschutz. Eine besondere Rolle spielen dabei die hochwertige Gebäudehülle, ein konsequenter Einsatz von erneuerbaren Energien und der CO_2-freie Betrieb der zertifizierten Gebäude. Derzeit gibt es in der Schweiz über 56 000 provisorisch oder definitiv zertifizierte Minergie-Gebäude.

3 Fakten zu ...

SSREI

Der SSREI dient als Instrument zur Umsetzung der Energiestrategie 2050 und bildet das Nachhaltigkeitsprofil von Schweizer Bestandsimmobilien ab. Der SSREI bietet aufgrund der umfassenden und einheitlichen Bewertung definierter Indikatoren und Anforderungen ein hohes Mass an Transparenz und Vergleichbarkeit, weshalb er auf dem Markt eine wichtige Benchmark-Grösse zum Zustand einer Immobilie in den Bereichen Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt darstellt.

Wir fördern Mobilität

Nachhaltige Mobilität erfordert vielschichtige Konzepte. Dazu gehört die verstärkte Förderung des Grundprinzips der kurzen Wege, die verstärkte Nutzung von öffentlichen Nahverkehrsmitteln und die ressourcenschonende Gestaltung von individueller Fortbewegung, alles mit dem Ziel, die durch Mobilität entstehenden CO_2-Emissionen zu verringern, ohne die Lebensqualität und die Bewegungsfreiheit der Mieter einzuschränken. Die Aufgabe von bonainvest besteht darin, mit ihren Immobilien eine für die Mieter optimale Ausgangslage zu schaffen, um so eine umweltschonende Mobilität zur Erfüllung der Bedürfnisse im Alltag zu ermöglichen.

Standortwahl

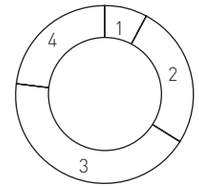
Den Gedanken der optimalen Ausgangslage der Immobilie greift bonainvest bereits ganz zu Beginn der Projektentwicklung ihrer Immobilien auf. So investiert bonainvest konsequent in Standorte, die den Mietern einen absoluten Mehrwert bieten. Der Mehrwert an Lebensqualität lässt sich dabei nicht zwangsläufig an der Einordnung der Immobilienlage in A, B oder C messen, sondern wird durch vielschichtige Kriterien beeinflusst.

Die Nähe zu medizinischen Einrichtungen, Kitas, Kindergärten und Schulen, zu Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants, zu Freizeitangeboten, Naherholungsgebieten und lokaler Soziokultur, kurz zu allem, was das Leben ausserhalb der Wohnung lebenswert macht, zählt daher zu den wichtigsten Kriterien der Investitionsstrategie von bonainvest in eigene Standorte.

Öffentlicher Nahverkehr

Ebenso gehört eine gute ÖV-Anbindung schon bei der Standortauswahl mit in den Kriterienkatalog von bonainvest. Die Nutzung des ÖV ist nach wie vor eine der umweltfreundlichsten Fortbewegungsmethoden überhaupt. Darüber hinaus ist ein gut ausgebauter öffentlicher Verkehr gerade für ältere oder im Gehen eingeschränkte Mieter entscheidend. bonainvest baut wenn möglich in der Nähe von Bushaltestellen und Bahnhöfen, so dass die Mieter einen schnellen Zugang zu nachhaltiger Mobilität haben.

ÖV-Güteklassen[1]



1 Sehr gute ÖV-Erschliessung **8 %**
2 Gute ÖV-Erschliessung **26 %**
3 Mittelmässige ÖV-Erschliessung **43 %**
4 Geringe ÖV-Erschliessung **23 %**

Direkt gegenüber der S-Bahn-Station Bonstetten-Wettswil gelegen: Mauritiuspark von bonainvest.

[1] ÖV-Güteklassen des bonainvest-Portfolios gemäss Berechnungsmethodik ARE, Prozentanteile am Portfolio gewichtet nach Fläche. Eine geringe ÖV-Erschliessung entspricht der ÖV-Güteklasse D gemäss Berechnungsmethodik der ARE und bedeutet, dass eine Haltestelle in maximal 500 Meter Distanz zur Immobilie an einer Bahnlinie mit höchstens 40-Minuten-Taktung und/oder einer Tram-/Buslinie mit höchstens 20-Minuten-Taktung liegt.

Flächendeckend Elektroautos aufladen ohne Stromnetzüberlastung.

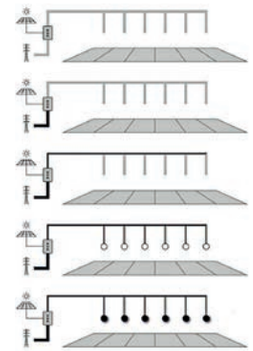
Elektromobilität

Nebst der zentralen Lage der Immobilie und der guten ÖV-Anbindung bietet bonainvest ihren Mietern auch eine umweltverträgliche Gestaltung der individuellen Mobilität an. Dazu wurde die Infrastruktur für die Elektromobilität in den einzelnen Liegenschaften stark ausgebaut.

So hat bonainvest aktuell eine flächendeckende Teilausrüstung ihrer Autoeinstellhallen bis zur Ausbaustufe C2 (Power to Parking) umgesetzt.

E-Mobilität von A bis D

Die SIA-Norm 2060 klassifiziert verschiedene Ausbaustufen von E-Mobilität, je nachdem wie weit der Ausbau bereits fortgeschritten ist.



A Vorbereitung mit Leerrohren

B Strom im Gebäude

C1 Strom in der Garage

C2 Strom am Stellplatz

D Lademöglichkeit verfügbar

Zudem hat bonainvest entsprechende Lademanagementsysteme getestet und eingebaut. Diese sind entscheidend dafür, dass in Zukunft viele Mieter gleichzeitig ihre Elektroautos in den Garagen laden können, ohne dass es zu einer Überlastung des Stromnetzes kommt.

Dank diesem Retrofitprogramm bei bestehenden Liegenschaften sowie dem konsequenten Einbau von Ladeinfrastruktur bei neuen Überbauungen wie in Münchenbuchsee oder Langnau am Albis ist eine Vielzahl an Stellplätzen nun auf die Möglichkeit zum Laden von Fahrzeugen vorbereitet und kann jederzeit «startklar» gemacht werden.

47 % der Einstellhallenplätze im bonainvest-Portfolio sind per Ende 2023 auf Ausbaustufe C2 für Elektromobilität ausgestattet.

Wir gestalten Lebensraum

Zusammenarbeit mit Gemeinden

bonainvest plant ihre Überbauungen immer in enger Zusammenarbeit mit bonacasa, der Schweizer Marktführerin im Bereich Smart Living und generationendurchmischtes Wohnen, und häufig auch im direkten Auftrag von und mit den Standortgemeinden. Denn diese wissen meist am besten, welche Art von Wohnraum, welche eventuellen Geschäftsflächen und welche Aussenraumgestaltung es in einem neuen Projekt in ihrer Gemeinde braucht.

Reference SDG's
Sustainable Development Goals
Städte und Siedlungen inklusiv, sicher, widerstandsfähig und nachhaltig gestalten.

«Die Ressourcen der Erde sind begrenzt wie das Budget von Gemeinden. Deshalb muss man zukunftsorientierte Lösungen immer kosteneffizient planen und umsetzen. Sie müssen ökologisch nachhaltig sein und den Anforderungen aller Anspruchsgruppen genügen.»

Ivo Bracher, Präsident des Verwaltungsrats

Auf dieses Wissen baut bonainvest auf, um inklusive, gut vernetzte und sichere Siedlungen zu entwickeln, und ermöglicht so die regional besten Lösungen in ihren Liegenschaften.

Ein Beispiel einer solchen engen Zusammenarbeit ist die Überbauung Wolfgrabenstrasse in Langnau am Albis. Mit Fertigstellung 2019 konnte bonainvest mit der Gemeinde ein überaus erfolgreiches Projekt für das Wohnen im Alter realisieren mit 21 Wohneinheiten sowie einer Gewerbeeinheit (Arztpraxis). Aus dieser langjährigen Zusammenarbeit hat sich danach die Möglichkeit für ein zweites Projekt im Quartier Langmoos ergeben – 53 Wohneinheiten und zwei Gewerbeeinheiten, Fertigstellung 2023. Diese erprobte Partnerschaft zeugt einerseits von den guten Produkten und Dienstleistungen von bonainvest, aber auch vom gegenseitigen Vertrauen, das sich bonainvest über lange Jahre mit Standortgemeinden erarbeitet hat.

Regionale Stakeholder

Der Einbezug lokaler Unternehmen während der Erstellungsphase fördert die Wertschöpfung vor Ort und sorgt für eine regionale Verankerung der Bauprojekte. Während des Betriebs stützt sich bonainvest auf die Kompetenz verschiedener lokaler Bewirtschaftungsfirmen, welche in allen Fragen des operativen Mietmanagements die Nähe zu den Mietern sicherstellen.

Projektabhängig arbeitet bonainvest mit ausgewiesenen Fachleuten verschiedenster Disziplinen wie zum Beispiel örtlichen Natur- und Vogelschutzvereinen zusammen, um bei den Überbauungen dem Thema Biodiversität und Aussenraumgestaltung gerecht zu werden.

Biodiversität im Lebenszyklus

Biodiversität ist heute nicht mehr nur Kür, sondern wird immer öfter zur Pflicht.

Reference SDG's
Sustainable Development Goals
Landökosysteme schützen, wiederherstellen und ihre nachhaltige Nutzung fördern.

bonainvest fokussiert sich unter anderem darauf, in die Aussenraumgestaltung ihrer Überbauungen gute Versickerungsflächen zu integrieren und möglichst viele Flächen grün zu halten wie bspw. im Bellevuepark in Port, wo von der Aussenraumfläche nur gerade 6 % versiegelt sind.

Zudem steht im Vordergrund, regionale Baumarten zu pflanzen oder zu schützen und Wildwiesen zu kultivieren, um somit die Vielfalt an einheimischen Gewächsen und Pflanzensorten zu bewahren und zu stärken und die Verbreitung von Neophyten in der Erstellungsphase aktiv zu unterbinden.

Auch nach Abschluss der Erstellungsphase ist die Förderung der Biodiversität ein wichtiger Bestandteil in der Betriebsphase.

«Wir stellen sicher, dass die Areale laufend überwacht und auftretende Neophyten umgehend entfernt und fachgerecht entsorgt werden.»

Serge Dürig, Portfoliomanager der bonainvest AG

Das gesamtheitliche Konzept schafft Mehrwerte für die Gemeinden, die Nachbarschaft, die Mieter und die Natur.

Wir begeistern Mieter

Wohnen ist ein Menschenrecht und eine gute Wohnsituation ein absolutes Grundbedürfnis aller Menschen. Dabei steht die Sicherheit der Mieter immer an oberster Stelle.

Sicherheit und Komfort

bonainvest setzt die Sicherheit der Mieter mit Unterstützung des bonacasa-Sicherheitsstandards um, der für alle Projekte als Leitlinie gilt. Flächendeckend werden Notfallknöpfe und Access-Systeme für Notfalleinsätze verbaut. Diese erlauben die Alarmierung von Verwandten, Bekannten oder Rettungsdiensten in zuvor bestimmten Szenarien.

Durch Smart-Home-Technologie wie bspw. der Alarmschalter auf Bodenhöhe wird für die Erhöhung der Sicherheit und das Wohlbefinden der Mieter, gesorgt.

In der Schweiz verletzen sich jedes Jahr mehr als 250'000 Personen im Haushalt oder im Garten. Dies entspricht gemäss Beratungsstelle für Unfallverhütung (bfu) einem Viertel aller Unfälle. Die meisten Unfälle im privaten Wohnbereich, nämlich rund 66 000 pro Jahr, ereignen sich in Schlaf- und Badezimmern.

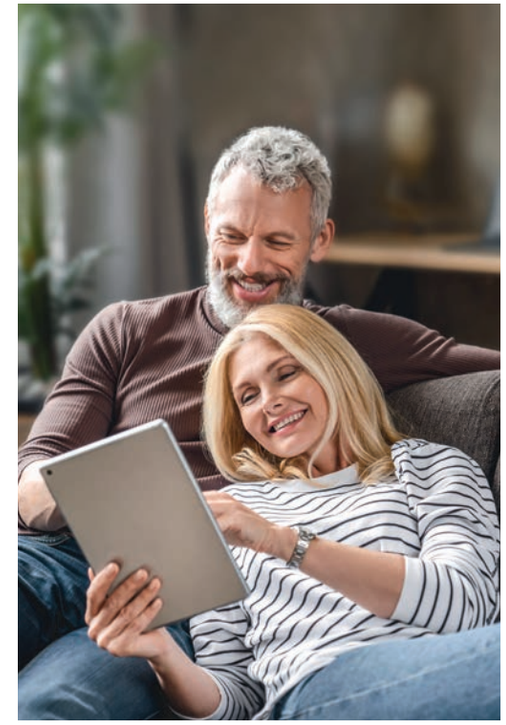
Reference SDG's
Sustainable Development Goals

Städte und Siedlungen inklusiv, sicher, widerstandsfähig und nachhaltig gestalten.

Über festinstallierte Steuerungssysteme oder mit dem Smartphone lassen sich die Haupteingangstüre überwachen, die Beleuchtung und die Storen steuern, die Wohlfühltemperatur einstellen sowie während der Ferienabwesenheit eine bewohnte Wohnung simulieren. Die elektrischen Verbraucher werden permanent überwacht und beim Betreten oder Verlassen der Wohnung per Tastendruck ein- oder ausgeschaltet.

In Testwohnungen im Roggenpark in Oensingen prüft bonacasa laufend alle Smart-Home-Technologien eingehend, bevor diese anschliessend in Immobilien von bonainvest verbaut werden.

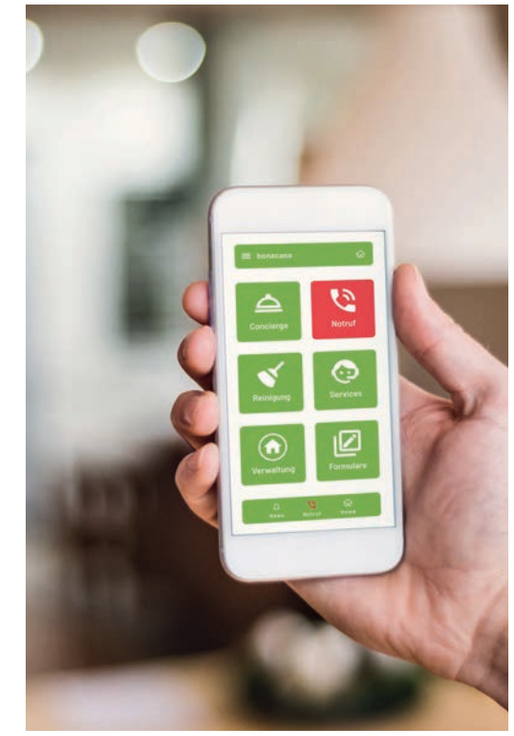
Zudem helfen technische Innovationen wie die seit 2018 verbauten Paketboxen dabei, den Alltag der Mieter in bonainvest-Überbauungen



Smart-Home-Technologien sind einfach steuerbar.

Profis wählen einheimische Pflanzen, die ganzjährig eine gute Figur machen.

Die bonacasa-Baustandards verlangen grosse Balkone und geräumige Loggias.



Immer mit dabei: die bonacasa Smart Living App.

durchwegs angenehm zu gestalten. Die technische Unterstützung durch Smart Home in Kombination mit einer ansprechenden baulichen Ausgestaltung der Wohnungen ist im Portfolio konsequent umgesetzt.

«Wohnungseigenschaften wie gross dimensionierte Loggias und Balkone, ausreichend Platz für Homeoffice und die Nähe zu Naherholungsgebieten sind in den Vordergrund getreten.»

Jacques Garnier, Vorsitzender der Geschäftsleitung der bonainvest AG

Gemeinschaftsflächen

bonainvest-Überbauungen haben wo möglich Gemeinschaftsräume zur allgemeinen Nutzung, die dazu einladen, sich zu entspannen, zu lesen, zu jassen, sich zu treffen oder gemeinsam etwas zu unternehmen. Darüber hinaus wird auch grosser Wert auf die Gestaltung eines begegnungsfreundlichen Aussenraumes mit Sitzgelegenheiten oder Spielflächen gelegt.

Services

Abgerundet wird das Wohlfühl-Programm in den bonainvest-Überbauungen dank der Service-Leistungen, die durch die Zusammenarbeit mit bonacasa in allen bonainvest-Immobilien angeboten werden. Führend ist dabei die Concierge, die telefonisch, via App oder vor Ort für alle Anliegen der Mieter da ist.

«Die Concierge baut Brücken und bringt soziale Unterstützung. Denn um ausgeglichen zu leben, muss man Freunde, Bekannte, Familie und Nachbarn haben und diese auch regelmässig treffen. Es ist wichtig, sich gut zu verstehen, sich miteinander wohlzufühlen und gut miteinander zu kommunizieren.»

Markus Christ, CEO bonacasa AG

Neben standardisierten Living Services wie Wohnungsreinigung, Wäscheservice, Bügelservice und Ferienservice organisiert die Concierge von bonacasa auch individuelle Services wie Mobilitätsdienstleistungen, Einkaufsbegleitung, Mahlzeitendienst oder Babysitting. So kann sich sowohl die ältere Generation individuell auf die aktuellen Bedürfnisse und Anforderungen abgestimmt unterstützen lassen, aber auch die jüngeren, arbeitenden oder familiär eingebundenen Mieter können sich wertvolle Unterstützung holen.

Alle Services können telefonisch oder per App bestellt und abgewickelt werden.

Barrierefreiheit und Flexibilität

Die Wohnungen von bonainvest werden mit Unterstützung des bonacasa-Standards konsequent so ausgestattet, dass eine einfache Umorganisation beispielsweise der Bäder und Küchen genügt, um eine Wohnung komplett rollstuhlfreundlich zu machen. Dieses Anpassen des Wohnraums an eine sich ändernde Lebenssituation ist vor den aktuellen demografischen Entwicklungen im Kontext mit der Nachhaltigkeit und dem Lebenszyklus von Immobilien von immer grösserer Bedeutung.

Unser Engagement

«Durch meine Tätigkeit bei Wohngenossenschaften und Alterssiedlungen erkannte ich schon früh den Gegensatz zwischen langfristigen Kundenbedürfnissen und den tradierten Anforderungsprofilen des damaligen Wohnungsbaus. Meine Vision wurde eine Wohnung, ja eine Wohnsituation, die sich kontinuierlich den Bedürfnissen der Bewohner anpassen kann. Dabei hatte ich meine Grossmutter im Rollstuhl vor Augen. Als sie uns im Elternhaus besuchte, musste sie – da keine Toilette für den Rollstuhl erreichbar war – in der Garage auf ein behelfsmässiges WC. Dies wollte 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.»

Ivo Bracher, Verwaltungsratspräsident bonainvest AG

bonainvest – näher an der Zukunft

Wer bonainvest kennt, weiss, dass Megatrends bei der Ausrichtung unserer Strategie seit der Gründung eine wichtige Rolle spielen. Auch 2023, in einem Jahr voller geopolitischer Konflikte, hat sich wenig an der Bedeutung der von uns herangezogenen Megatrends Konnektivität, Individualisierung, Ökologie und Silver Society geändert. Wir gehen davon aus, dass mit dem zu erwartenden Schub von Künstlicher Intelligenz, aber auch mit der nicht nachlassenden Überalterung der Gesellschaft die eben genannten Tiefenströmungen noch relevanter werden.

Die meisten Güter in einer Gesellschaft werden schneller hergestellt als eine Immobilie. Von der Planung bis zur Fertigstellung vergehen Jahre. Gut möglich und sogar sehr wahrscheinlich ist, dass sich in dieser Zeitspanne sowohl die Gesellschaft als auch der Zeitgeist wandeln. Wird das fertige Produkt nach einem mehrjährigen Prozess noch bedürfnisgerecht sein? Hätte man gewisse Faktoren nicht schon viel früher berücksichtigen müssen? Bei bonainvest setzen wir auf Fakten. Megatrends sind alles andere als Spekulationen, es sind unzählige Daten, die zu einem empirisch gesicherten Wahrscheinlichkeitsraum modelliert werden. Megatrends können Wahrscheinlichkeiten und Plausibilitäten darstellen. Sie geben eine Richtung vor – aber niemals das Ergebnis.

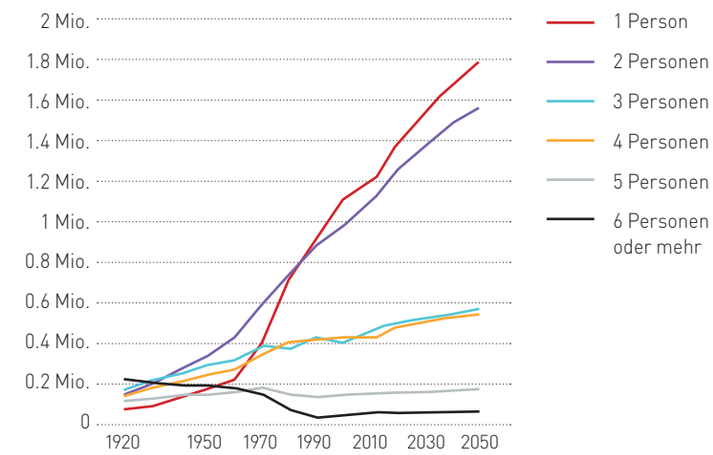
Zum Beispiel Megatrend Individualisierung

Wer nicht frühzeitig erkannt hat, dass die Menschen bei der Wahl ihrer Wohnung steigenden individualistischer unterwegs sind, wird von der zunehmenden Anzahl Singles überrascht sein. Der Single-Haushalt ist gemäss BFS 2021 in der Schweiz mit Abstand die häufigste Wohnform: In 36 Prozent der 3,8 Millionen Privathaushalte lebt jemand allein. Im Portfolio von bonainvest wurde schon sehr früh darauf geachtet, in den Überbauungen auch genügend kleinere Wohnungen zu realisieren. Unser Partner bonacasa hat mit Smart Living ein Angebot an individuellen Dienstleistungen und digitalen Services entwickelt, welches die Bedürfnisse dieser Zielgruppe massgeschneidert abdeckt.

Zum Beispiel Megatrend Konnektivität

Egal ob jüngere oder ältere Mieter, sie wollen mit allen und allem vernetzt sein. Mit dem Besucher, den sie über die Video-Haussprechanlage erkennen. Oder mit dem Paketzusteller, der eine SMS auslöst, wenn er die Sendung in die hauseigene Paketbox legt. Aber auch mit allen Energieverbrauchern sollten sie aufgrund des möglichen Sparpotenzials vernetzt sein. Dank der bonacasa-App haben sie eine direkte Anbindung an die Service-Management-Plattform, welche die individuellen Wohnservices organisiert. Unter Konnektivität verstehen wir aber auch die soziale Vernetzung unter den Mietern, die in den generationendurchmischten Immobilien von bonainvest bewusst gefördert wird.

Entwicklung der Privathaushalte nach Haushaltsgrösse



Quelle: BFS – Szenario der Haushalte | © BFS 2021

Smart Aging für Gemeinden

«bonainvest hat uns bei der gemeinsamen Erstellung eines Alterskonzepts verschiedene Wege zur Realisierung von attraktiven, integrierten Wohnangeboten im Alter aufgezeigt, wobei Wohnen mit Dienstleistungen für uns ein unverzichtbares Angebot geworden ist.»

Christine Buob, ehemalige Gemeinderätin und Sozialvorsteherin Malters

Angesichts der Alterung der Gesellschaft stehen die Schweizer Gemeinden vor grossen planerischen und strategischen Herausforderungen. Sie sind gefordert, wenn es darum geht, ein Umfeld zu schaffen, das den Bedürfnissen der älteren Generationen gerecht wird. Gesucht sind deshalb Kooperationen mit erfahrenen Partnern, die sowohl bei der Planung als auch bei der Realisierung professionelle Hilfestellung bieten können.

In der gfs-Studie «Altersfreundliche Umgebungen in der Schweiz» wurde bereits 2020 festgehalten, dass professionelle Altersarbeit in vielen Gemeinden nicht selbst erbracht werden kann: «Zu etwas mehr als einem Drittel umfasst das Arbeitspensum der Altersdelegierten weniger als 50 Prozent. Höhere Stellenprozente kommen selten vor und nur acht Prozent der Gemeinden haben für die Aufgaben der Altersverantwortlichen mehr als 50 Stellenprozent zur Verfügung. Überdurchschnittlich haben grosse Agglomerationen mehr Stellenprozente zur Verfügung, eine ganze Vollzeitstelle ist aber auch in urbanen Regionen die Ausnahme.»

Partnerschaftliche Strategien zu Smart Aging

Nachhaltige Konzepte zum Thema «Leben im Alter» müssen individuell auf die Gemeinde abgestimmt sein. Im Dialog mit der Gemeinde entstehen Lösungen, die über grosse Zeiträume funktionieren. Zusammen mit bonacasa und externen Partnern begleitet bonainvest die Gemeinden bei der Erarbeitung eines Generationenleitbilds und bei der Neuausrichtung ihrer Alterspolitik. Wir modellieren die optimale Zusammenarbeit von ambulanter und stationärer Pflege sowie den nachhaltigen Bedarf an generationentauglichen Wohnungen in der Gemeinde. Weitere Schwerpunkte, die von der Realisation und Vernetzung bis hin zu individuellen Wohnservices reichen, zählen ebenso zu den Kernkompetenzen von bonainvest und bonacasa.

Die neuen Alten

Die Abkehr vom klassischen Altersheim ist überfällig geworden, denn die Bedürfnisse der sogenannten Silver Society, zu der vermehrt auch die Babyboomer zählen, haben sich nicht nur gewandelt, sie sind auch vielfältiger geworden. Der digitalisierte Alltag und die finanzielle Unabhängigkeit auf der einen und die immer besser werdende gesundheitliche Verfassung der Senioren auf der anderen Seite sind die Treiber der veränderten Bedürfnislagen. In jeder Lebenslage Zugang zu allen Möglichkeiten zu haben, ist eine der vielen Forderungen der Silver Society. bonainvest ist im Bereich der nachhaltigen Immobilienentwicklung und der vernetzten Haustechnologie führend in der Schweiz. bonainvest ist ausserdem Partner des Smart-Living-Ökosystems, einer Plattform für Unternehmen, Experten, Hochschulen und Stiftungen, die sich mit den zukunftsgerichteten Themen der Immobilienbranche befassen.

bonainvest reduziert Kosten

Barrierefreie Wohnungen und Serviceleistungen unseres Partners bonacasa ermöglichen den älteren Menschen im Zusammenspiel mit ambulanten Pflegeeinrichtungen ein längeres und selbstbestimmtes Leben in der eigenen Wohnung – für ältere Menschen wie auch für die Gemeinde eine kostengünstige Lösung.

Verdichtung des Siedlungsraums:

Unterägeri Am Baumgarten

Umgeben von einer grünen Hügelkette liegt das Dorf Unterägeri eingebettet in eine prächtige Voralpenlandschaft. Ist die Sicht gut, reicht der Blick bis hin zu Pilatus und Glärnisch. Die Gemeinde zählt rund 9200 Einwohner und etwas mehr als 350 Betriebe, hat aber ihr im Ortskern immer noch dörfliches Aussehen aus dem 19. und frühen 20. Jahrhundert bewahrt.

Drei Modelle zum Wohnen im Alter

Auf dem ehemaligen Areal der Stiftung St. Anna entstand eine zeitgemässe Siedlung mit Quartiercharakter. 2020 wurde die untere Häuserzeile mit den Häusern 1, 3 und 5 fertiggestellt. Die 27 Mietwohnungen mit 2.5 bis 5.5 Zimmern waren im Nu vermietet. Im selben Jahr konnten die Mieter der mittleren drei Wohnhäuser nach einer sanften Renovation wieder in ihre Alterswohnungen zurückkehren. Und im März 2024 hat schliesslich die zuoberst gelegene Wohnresidenz bonaLiving Ägerisee den Betrieb aufgenommen.

Soziale Integration

Die Angebote der Wohnresidenz bonaLiving, betrieben von bonacasa, stehen allen Bewohnern der Überbauung Am Baumgarten, aber auch den Einwohnern und Vereinen von Unterägeri offen: z.B. der Fitnessbereich mit Massage- und Physiotherapie oder die Angebote von KindLine für Eltern und deren Kinder. Weiter die Profiküche Living Kitchen mit drei Kochinseln, in der sich alles um die gute Küche dreht. Ausserdem laden Gemeinschaftsräume zu Versammlungen, Feiern, Lesungen, Vorträgen und vielem mehr ein. Jeden Tag geöffnet hat das Café Anna & Max, betreut von der Concierge. Sie ist täglich zwölf Stunden im Einsatz und organisiert zusätzlich zu den individuellen bonacasa-Services auch Feste, Ausflüge und gemeinsame Aktivitäten – es sind diese vielen gemeinsamen Erlebnisse, die den Kitt für eine gute Nachbarschaft bilden.

Nachhaltig wie die Gemeinde

Passend zur Gemeinde Unterägeri, die für ihre nachhaltige kommunale Energiepolitik bereits vier Mal das Label «Energiestadt» erhalten hat, stellt auch bonainvest hohe Ansprüche an die Nachhaltigkeit. So ist die Wohnresidenz bonaLiving Ägerisee Minergie-zertifiziert. Wie alle Minergie-Gebäude ist sie mit einer kontrollierten Lüftung ausgestattet. Optimale Luftqualität bedeutet nebst Frischluft auch, dass überschüssige Feuchtigkeit, Gerüche, Schadstoffe und CO_2 abgeführt werden. Die unteren drei Wohnhäuser sind ebenfalls Minergie-zertifiziert und verfügen über Heizungen, die mit Fernwärme gespiesen werden.

Digital vernetzt

Das per Smartphone bedienbare Haustechnologiesystem von ABB punktet bei den bonainvest-Wohnungen mit Vernetzungs- und Komfortfunktionen für Licht, Storen, Heizung und Türkommunikation; es zählt wie auch das ausgezeichnete 24/7-Notrufkonzept von bonacasa zur digitalen Standardausrüstung. Ausserdem bieten schnelle Internetverbindungen in allen Räumen und die bonacasa-App mit direkter Anbindung an die Service-Management-Plattform einen hohen Kommunikationskomfort.

bonaLiving Ägerisee ist ein ganzheitliches Konzept «Wohnen mit Lebensfreude» für aktive Menschen. Über gemeinsame Interessen und Aktivitäten werden die Mieter untereinander vernetzt, sei es in der Natur oder in der 800 m² umfassenden Event- und Wellnessfläche.

«Schweizweit einzigartig»

Interview mit Monika Kaufmann, Betriebsleiterin der Wohnresidenz bonaLiving Ägerisee

Monika Kaufmann

Concierge
bonaLiving Ägerisee

Guten Tag Frau Kaufmann

Monika Kaufmann: Grüezi, ich bin die Concierge und Betriebsleiterin der Wohnresidenz bonaLiving Ägerisee, und ich freue mich riesig auf die Eröffnung.

Wann wird bonaLiving Ägerisee eröffnet?

Am 1. März werden wir betriebsbereit sein, und an diesem Tag ziehen die ersten Mieter ein. Die insgesamt 44 Wohnungen sind mehrheitlich vermietet, für die restlichen Wohnungen gibt es laufend neue Interessenten.

Welche Arbeiten stehen im Vorfeld an?

Unser Hauptaugenmerk ist zurzeit auf gutes Personal und externe Partner gerichtet. Gerade kürzlich haben wir meinen Stellvertreter unter Vertrag genommen – übrigens einen Mann. Er ist also der Concierge, das französische Substantiv kennt beide Formen. Gut fündig sind wir auch bei der Spitex geworden. Zum einen wird uns immer dasselbe Pflegeteam besuchen, zum anderen bietet uns die Spitex einen ausserordentlich umfangreichen Katalog an Dienstleistungen an, mit dem Ziel, den Mietern ein möglichst langes Verbleiben im gewohnten Umfeld zu ermöglichen – sogar Rehabilitationsleistungen sind vorgesehen. Im Weiteren benötigen wir noch Reinigungskräfte und einen Hausmeister. Das macht dann in der Summe gut und gerne ein Dutzend Mitarbeitende.

Rekrutieren Sie die Mitarbeitenden aus der Region?

Sicher, wir wollen dabei die Gemeinde Unterägeri und die nähere Umgebung berücksichtigen, denn wir verstehen uns als ein KMU, von dem auch die Region profitieren soll.

Weiss man schon Näheres über die gemeinschaftlichen Aktivitäten?

Schön ist, dass ich bei den Mietern die Erstvermietung machen durfte. Das heisst, ich zeigte ihnen die Wohnungen, machte sie mit den individuellen Serviceleistungen bekannt und präsentierte ihnen die vielen Angebote rund um unsere 800 m² Gemeinschaftsfläche. Dabei lernte ich dann auch ihre Vorlieben kennen, was für die Planung der gemeinschaftlichen Unternehmungen von Vorteil ist.

Welche Rolle spielt dabei die schöne Umgebung?

Die voralpine Landschaft bietet sich geradezu an für Ausflüge und Wanderungen, die sicher auf dem Programm stehen werden. Auch haben wir bereits Experten gefunden, um gemeinsam Kräuter und Pilze zu sammeln. bonaLiving wird, wie es der Name bereits sagt, sehr lebendig sein.

Wer bezahlt all diese Leistungen?

Wer in der Wohnresidenz bonaLiving Ägerisee lebt, hat viele Leistungen integriert. Dazu zählen zum Beispiel zwei Stunden Reinigungsdienst pro Woche, ein 24/7-Notrufservice, der Besuch der Wellnessoase, des Gesundheits- und Fitnessbereichs, eine exklusive Lounge und weitere Gemeinschaftsflächen. The best things in life are free, wie es so schön heisst. Und damit meine ich vor allem das miteinander leben und erleben. Wer bei uns einzieht, wird nie allein sein.

«Supergutes Konzept»

Interview mit Susanne Marthaler aus bonaLiving in Unterägeri

Guten Tag Frau Marthaler, erzählen Sie uns doch bitte, wie Sie von der Residenz bonaLiving Ägerisee erfahren haben.

Susanne Marthaler: Gerne. Ich wohne bereits in einem bonainvest-Haus in Unterägeri und so war ich natürlich immer schon gut informiert und sah auch, wie die Überbauung bonaLiving von Tag zu Tag grösser wurde.

Sie werden also in der schönen Region rund um den Ägerisee bleiben?

SM: Es ist wunderschön hier oben. Ich wohnte über zwanzig Jahre im Raum Zug und suchte vergeblich nach einer passenden Alterswohnung. So erweiterte ich meinen Radius und wurde hier in Unterägeri fündig. Als ich in meine Wohnung in der unteren Häuserzeile einzog, war der Bau der Wohnresidenz bonaLiving natürlich gerade das Highlight für mich. Ich bin nun mal keine, die immer um 12 und 18 Uhr essen muss und die nur mit uralten Leuten – was ich ja selbst bin (lacht) – zusammen sein will. Deshalb finde ich das Konzept von bonaLiving supergut.

Die individuellen Wünsche stehen bei bonaLiving im Vordergrund. Welches sind denn die Ihren?

SM: Ich bin sehr sportlich, war lange Tourenleiterin beim SAC. Ich mache immer noch gerne Skitouren und im Sommer steige ich aufs Bike.

Welche der sportlichen Angebote von bonaLiving werden Sie nutzen?

SM: Gut finde ich, dass das Fitnesszentrum gleich im Haus ist. Das Trainingsgerät Sensopro hat es mir besonders angetan.

Was halten Sie von Living Kitchen, wo zusammen mit Profis gekocht wird?

SM: Ich koche überhaupt nicht gern, werde nur zuschauen und mitessen. Ich war ein Leben lang berufstätig in grossen Unternehmen im Direktionsrang und war nur Hausfrau, wenn es unbedingt sein musste, aber nicht mehr. Da sind mir die individuellen Wohnservices bedeutend lieber wie etwa die im Mietzins inbegriffene Wohnungsreinigung.

Da bonainvest besonderen Wert auf Barrierefreiheit legt, könnte dies für einen sportlichen Menschen wie Sie weniger relevant sein. Stimmt das?

SM: Ich wohne bereits jetzt in einer barrierefreien Wohnung von bonainvest und Barrierefreiheit war auch für die Wahl meiner neuen Wohnung ein wichtiges Argument. Wenn man älter wird, weiss man nicht, was einen erwartet, und sieht sich deshalb besser vor. Eigentlich sollten alle Wohnungen so gebaut sein. Ausserdem ist mir die Vernetzung wichtig. Ich will nicht allein in einer Wohnung versauern. Obwohl ich noch viele Kontakte habe, könnte sich das ändern, wenn ich einmal nicht mehr so mobil sein sollte. Ich bin gerne unter Menschen und freue mich, neue kennenzulernen.

Projektübersicht

Entwicklung und Bau

Standort, Projektname

	Geplante Fertigstellung	Nettofläche (HNF m²)	Wohnungsmix 1.5 Zimmer	2.5 Zimmer	3.5 Zimmer	4.5 Zimmer	5.5 Zimmer	* Total Wohnungen	Davon Miete	Davon Abverkauf	Gewerbe-einheiten	Einstell-hallenplätze
Unterägeri, Am Baumgarten, Haus G (im Bau)	2024	5187	–	20	14	10	–	44	44	–	2	84
Bern-Bümpliz, Bottigenstrasse (im Bau)	2024	2878	–	22	3	3	–	28	28	–	2	26
Burgdorf, Q34 (im Bau)	2026	2548	–	25	12	–	–	37	37	–	–	25
Münchenbuchsee, Strahmmatte (im Bau)	2025	9310	16	27	62	9	2	116	94	22	1	94
Worben, Zentrum (in Entwicklung)	2026	5380	–	10	27	21	–	58	34	24	1	0
Ecublens, En Mapraz (im Bau)	2026	14313	4	30	90	17	2	143	114	29	17	161
Schwarzenburg, Bachmatte (in Entwicklung)	2026	3041	–	6	13	11	1	31	23	8	–	–
Bellach, Tellstrasse (in Entwicklung)	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Noville (in Entwicklung)	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Total		**42 657**						**457**	**374**	**83**	**23**	**390**

* noch keine Angaben

Projekte in Entwicklung

Worben, Zentrum (1)

→ 24 Eigentums- und 34 Mietwohnungen
→ Gewerbeeinheiten
→ Architekten: gsj architekten ag
→ Photovoltaik + Pelletheizung

Im Zentrum von Worben plant bonainvest an attraktiver Lage eine Überbauung sowie den Umbau eines bestehenden Bauernhauses. Alle Wohnungen werden nach bonacasa-Baustandard gebaut und mit moderner Haustechnologie ausgerüstet. Der Baubeginn ist für das Frühjahr 2024 geplant.

→ **bonainvest.ch/de/projekt/zentrum**

Schwarzenburg, Bachmatte

→ 23 Miet- und 8 Eigentumswohnungen
→ Architekten: ar3 architekten ag

Im Zentrum der Berner Gemeinde Schwarzenburg, direkt am Dorfbach gelegen, sollen drei Mehrfamilienhäuser mit 8 Eigentums- und 23 Mietwohnungen entstehen. Der Baubeginn steht noch nicht fest.

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

Bellach, Tellstrasse

2023 konnte für zwei Parzellen ein Kauf- resp. Baurechtsvertrag abgeschlossen werden. Nach dem durchgeführten Qualitätsverfahren zur Erarbeitung des Bebauungs- und Nutzungskonzepts erfolgt die Zusammenarbeit für die Weiterentwicklung und das Gestaltungsplanverfahren mit dem siegreichen Architekturbüro. Der Baubeginn steht noch nicht fest.

Noville

2023 wurde der Kaufvertrag für ein Grundstück zur Realisierung eines Neubauprojekts in Noville abgeschlossen. Das Nutzungsplanverfahren ist im Gange. Der Baubeginn steht noch nicht fest.

1

Im Zentrum von Worben entsteht an attraktiver Lage eine Überbauung mit 24 Eigentums- und 34 Mietwohnungen. Der Baubeginn erfolgt im Frühjahr 2024.

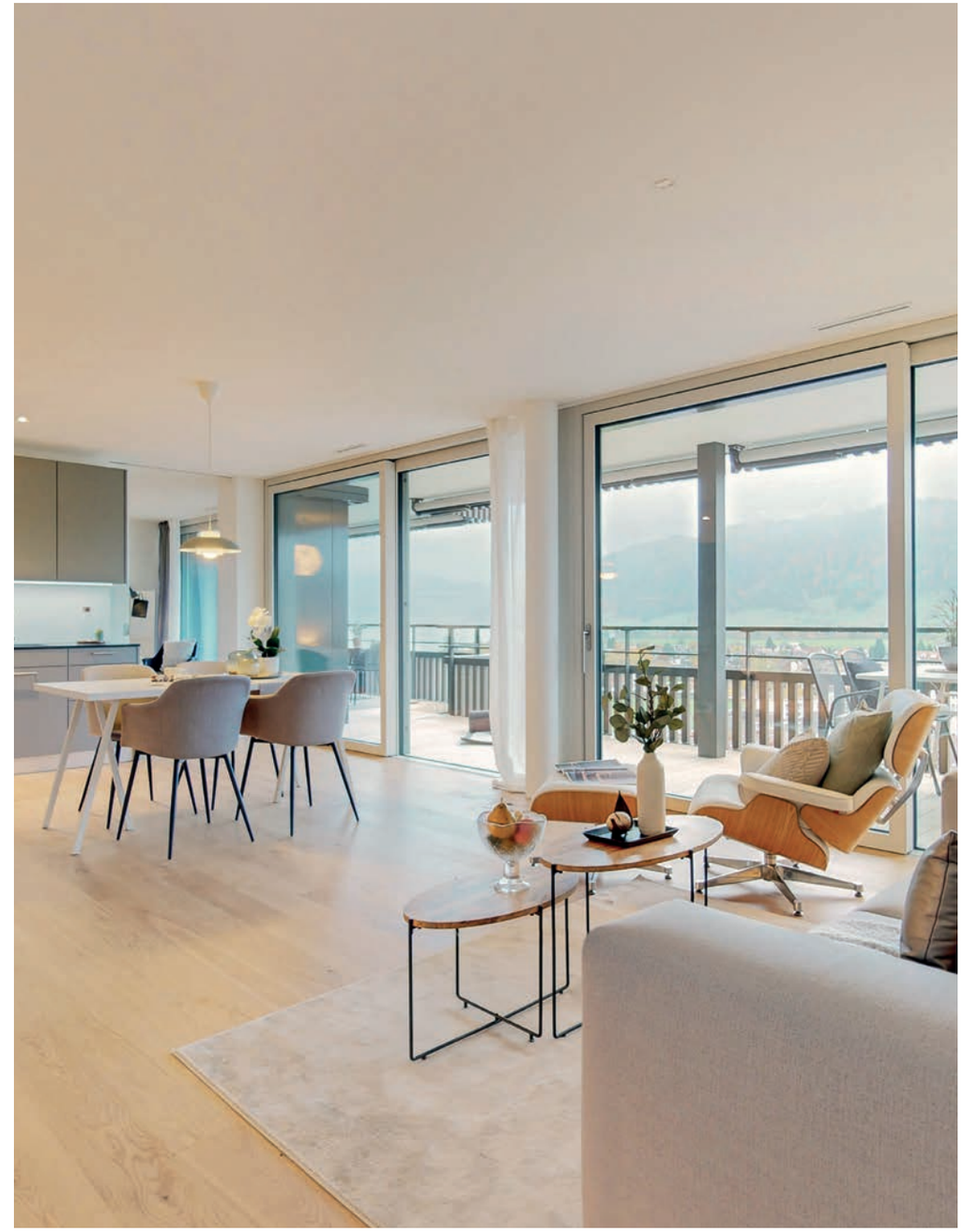
Projekte im Bau

bonaLiving Ägerisee, Am Baumgarten 10, Unterägeri

- Fertigstellung im März 2024
- 44 betreute Altersresidenzen
- 2 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 eine 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**



Münchenbuchsee, Strahmmatte

- Fertigstellung Frühjahr 2025
- 94 Mietwohnungen
- 22 Eigentumswohnungen
- 1 Gemeinschaftsraum
- 1 Gewerbeeinheit
- Nutzung von Fernwärme + Photovoltaik (ZEV)
- Architekten: Bauart Architekten und Planer AG 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 Eigentumswohnungen wurden ab Dezember 2023 bezogen, die Mietwohnungen etappenweise ab Sommer 2024.

→ **strahmmatte.ch**

Bern-Bümpliz, Bottigenstrasse

- Fertigstellung September 2024
- 28 Wohnungen
- 2 Gewerbeeinheiten
- Architekten: Burckhardt Architektur AG

Die von bonainvest entwickelte Überbauung umfasst zwei prägnante Baukörper mit 28 Wohnungen, zwei Gewerbeeinheiten und eine Tiefgarage mit 26 Stellplätzen. Die Bauarbeiten haben im Juli 2022 begonnen. Die Fertigstellung ist für September 2024 geplant.

→ **bottigenstrasse.ch**

Ecublens, En Mapraz

→ 143 Wohnungen
→ Gewerbeeinheiten

In Ecublens baut bonainvest 143 Wohnungen, Gewerbeeinheiten und eine Tiefgarage. Die Wohnungen werden städtisches Flair für unterschiedliche Segmente wie Studenten, Familien oder Senioren bieten. Der Baubeginn ist im Frühjahr 2023 erfolgt.

→ **enmapraz-ecublens.ch**

Burgdorf, Q34

→ 37 Mietwohnungen
→ 1 Gemeinschaftsraum

Auf dem Areal Steinhof in Burgdorf entstehen 99 Wohnungen durch 3 Investoren. Davon werden 37 Wohnungen durch bonainvest realisiert, die insbesondere auf die Bedürfnisse von Singles, Senioren und Studierenden ausgerichtet sind. Bezugstermin ist voraussichtlich Anfang 2026.

→ **q34.ch**

Kürzlich fertiggestellte Projekte

Langnau am Albis, Langmoos

- Im Juni 2023 fertiggestellt
- 53 Alters-Mietwohnungen
- 2 Dienstleistungsflächen
- Wärmeverbund, Photovoltaik (ZEV)
- Architekten: Frei Architekten AG
- Vollvermietung bei Erstbezug

Nahe am Dorfkern von Langnau am Albis steht die fertige Liegenschaft Langmoos. 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**

Münchenbuchsee, Strahmhof

- Im August 2023 fertiggestellt
- 33 Wohnungen
- Gewerbeeinheiten inkl. Hausärztinnenpraxis
- Nutzung von Fernwärme + Photovoltaik (ZEV)
- Architekten: Bauart Architekten und Planer AG
- Vollvermietung bei Erstbezug

In der Gemeinde Münchenbuchsee wurde das Projekt Strahmhof mit drei Gebäuden an attraktiver und zentrumsnaher Lage realisiert. Die neue Überbauung Strahmhof umfasst 33 Wohnungen, ein Ärztezentrum und eine Physiotherapiepraxis.

→ **strahmhof.ch**

Portfolio

Standort, Projektname

	Kanton	Eigentums-form[1]	Baujahr	Sanierung	Nettofläche (HNF m²)	Total Wohnungen	Gewerbe-einheiten	Einstell-hallenplätze	Diverses[2]	Total Mietobjekte
Aarau, Aarenau Süd	AG	AE	2014	–	3615	31	2	37	25	95
Bellmund, Drüblatt	BE	AE (BR)	2021	–	1716	16	1	26	–	43
Bonstetten, Mauritiuspark	ZH	AE (BR)	2016	–	2267	22	2	32	5	61
Breitenbach, Wydengarten	SO	AE	2016	–	1150	12	2	27	–	41
Egerkingen, Sunnepark	SO	AE	2014	–	4355	42	2	47	4	95
Fraubrunnen, Hofmatte	BE	AE	2022	–	3489	35	5	27	6	73
Hausen, Holzgasse Süd	AG	AE	2017	–	1292	12	–	14	7	33
Langnau am Albis, Langmoos	ZH	AE (BR)	2023	–	4258	52	2	63	1	118
Langnau am Albis, Wolfgrabenstrasse	ZH	AE (BR)	2019	–	1633	21	1	26	–	48
Malters, Zwiebacki	LU	AE	2016	–	2619	29	3	36	7	75
Münchenbuchsee, Strahmhof	BE	AE	2023	–	2131	21	2	13	4	40
Oensingen, Roggenpark	SO	AE	2014	–	2661	24	4	69	3	100
Port, Bellevuepark	BE	AE	2018	–	4180	46	–	71	1	118
Rohrbach, Sunnehof	BE	AE (BR)	2017	–	2243	16	1	17	–	34
Rudolfstetten, Am Mühlebach	AG	AE	2022	–	1942	28	2	28	–	58
Solothurn, Weissensteinstrasse 15/15a	SO	AE	1957	1988 / 2007	1475	–	1	–	–	1
Subingen, Birkengarten	SO	AE	2011	–	1608	21	–	8	16	45
Täuffelen, Tulpenweg	BE	AE	2018	–	1708	20	–	23	2	45
Unterägeri, Am Baumgarten 1, 3, 5	ZG	AE	2020	–	2414	27	–	34	12	73
Unterägeri, Am Baumgarten 4, 6, 8	ZG	AE	1994	2020	1781	31	–	7	–	38
Utzenstorf, Dorfmatte	BE	AE	2017	–	3013	31	2	38	18	90
Zuchwil, Hofstatt	SO	AE	2014	–	955	11	–	12	1	24
Total					**52 505**	**548**	**33**	**655**	**112**	**1348**

	2023	2022
Marktwert in CHF[3]	356 222 718	308 857 529
Soll-Mietertrag p.a.	13 700 406	11 995 490
Bruttorendite Vollvermietung	4,17 %	4,24 %
Bruttorendite	4,07 %	4,07 %
Leerstand in % per Stichtag[4]	0,55 %	1,47 %

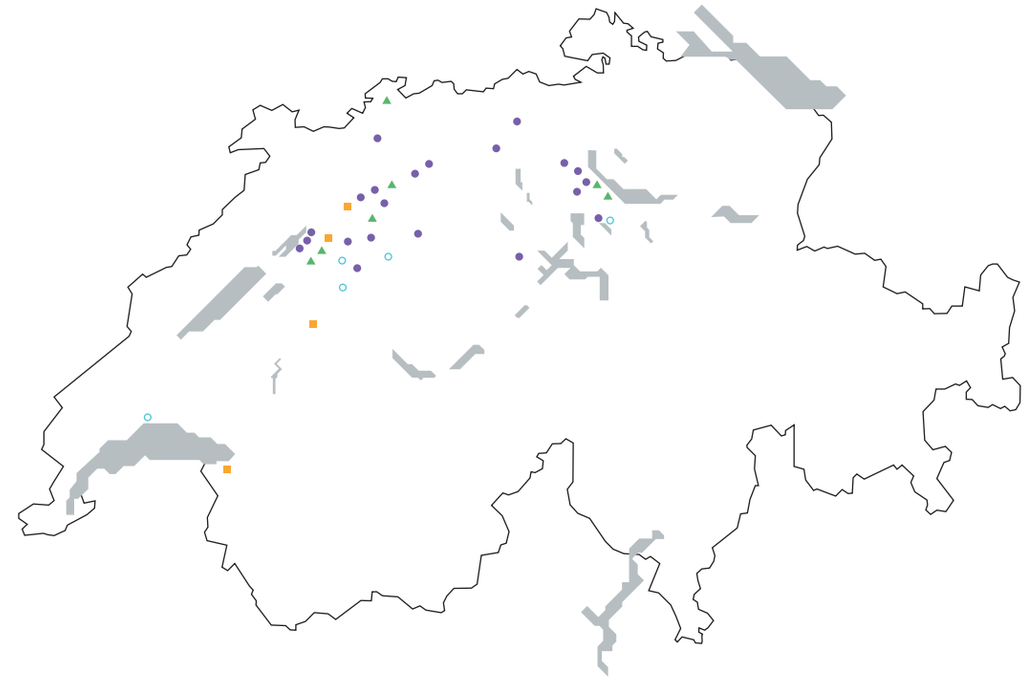
1 AE: Alleineigentum, BR: Baurecht
2 Hobbyräume, Ateliers etc.
3 Schätzung durch EY gemäss DCF-Methode
4 Leerstand per Stichtag 31.12., in % nach Anzahl Wohnungen

«bonainvest hat uns mit ihrem grossen Know-how geholfen, nach der strategischen Konzipierung des Sunnehofs ein Ergebnis zu realisieren, von dem wir zuvor nur geträumt hatten.»

Elisabeth Spichiger,
damalige Gemeindepräsidentin Rohrbach

Standorte

Geografische Verteilung der Immobilienstandorte

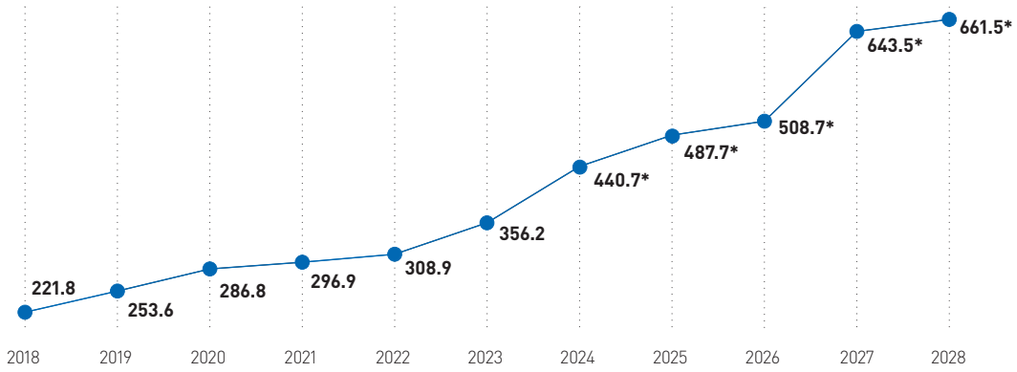


- Portfolioliegenschaften
- Projekte in Entwicklung
- Projekte im Bau
- Stockwerkeigentumsliegenschaften

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

Portfolioentwicklung

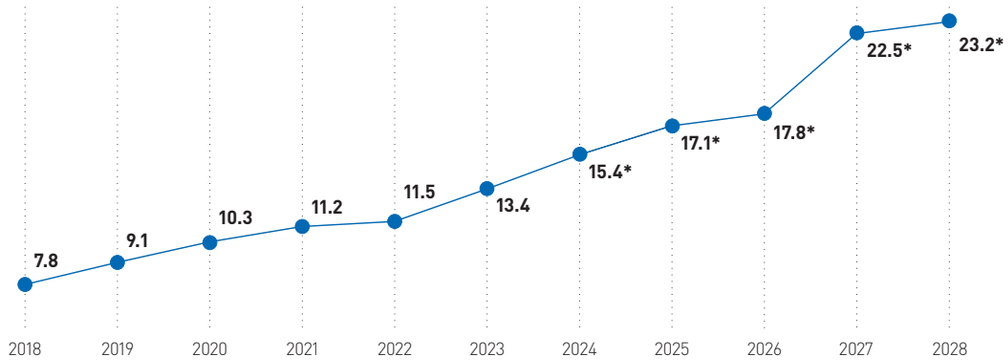
Portfoliobestand (in CHF Mio.)



* Prognose gemäss Mittelfristplanung

Die Portfoliogrösse wird bis zum Jahr 2027 nach Planungsstand rund CHF 650 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 2023 betrug der Wert des bonainvest-Portfolios CHF 356.2 Millionen, was einem Wachstum gegenüber dem Vorjahr von 15,3 % entspricht. Die Mieteinnahmen stiegen 2023 im Vergleich zu 2022 um 16 % oder CHF 1.8 Millionen auf den Wert von CHF 13.4 Millionen.

Überdurchschnittlich tiefe Leerstandsquote

Wie bereits in den Vorjahren ist es uns 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.

Projekte im Bau mit Fortschritten

Geopolitische Verwerfungen und eine stark einsetzende Inflation führten 2023 dazu, dass sowohl die Preise für Halb- und Fertigfabrikate weiterhin markant stiegen als auch die Lieferfristen für gewisse Produkte deutlich länger wurden. Trotz diesen Herausforderungen kamen wir bei der Beschaffung von Produkten und mit unserer Bautätigkeit planmässig voran. Wir gehen weiterhin davon aus, dass wir alle Bauprojekte gemäss unserem Kostenrahmen und den zeitlichen Vorgaben realisieren können.

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 und Waadt sowie in der Innerschweiz, ohne dabei weitere wirtschaftlich interessante Gebiete zu vernachlässigen. Unser Portfolio ist geografisch diversifiziert, indem kein wirtschaftlicher Ballungsraum mehr als 40 % 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

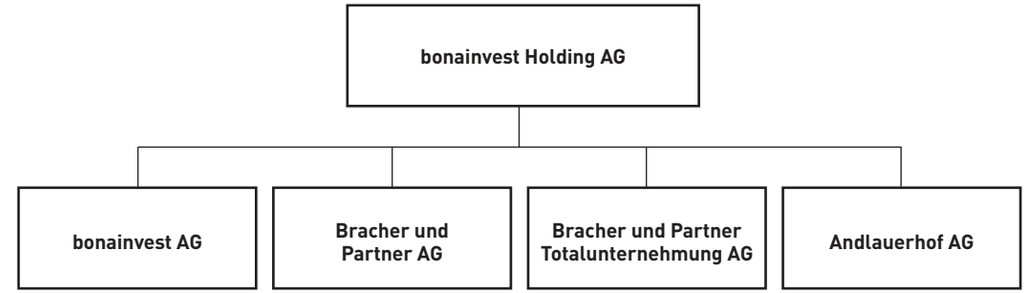
Die bonainvest Holding AG und ihre Tochtergesellschaften sind für ihre Stakeholder verlässliche Geschäftspartner, welche die gesellschaftlichen Interessen ebenso berücksichtigen wie die Bedürfnisse von Kunden und Aktionären. Die bonainvest-Gruppe agiert nachhaltig, verlässlich und fair mit hohem Qualitätsbewusstsein 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

1.1 bonainvest Holding

Die bonainvest Holding AG ist eine Immobiliengesellschaft, welche sich auf den Kauf, die Entwicklung, den Verkauf sowie die Vermietung von Immobilien in der Schweiz konzentriert. Ihr Alleinstellungsmerkmal ist das Konzept für vernetztes Wohnen mit nachhaltiger Architektur. Insgesamt sind in der bonainvest Holding AG 28 Personen zu 2190 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.

1.2 Tochtergesellschaften

bonainvest AG
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
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.

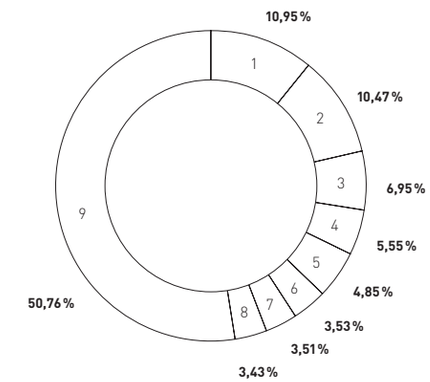
2. Aktionariat bonainvest Holding AG

2.1 Aktienhandel

Der Aktienhandel erfolgt über die Geschäftsleitung.

2.2 Zusammensetzung

Das Aktionariat setzt sich per 31.12.2023 aus 155 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 %**
5 Fonds interprofessionnel de Prévoyance → **5,55 %**
4 Gebäudeversicherung Bern → **4,85 %**
6 Caisse de Prévoyance de l'Etat du Valais CP/VAL → **3,53 %**
7 Previva → **3,51 %**
8 Ivo Bracher → **3,43 %**
9 Übrige → **50,76 %**

Die Geschäftsleitung der bonainvest wählte für ihr Porträt die beeindruckende Überbauung Strahmmatte in Münchenbuchsee.

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

Verwaltungsrat und Geschäftsleitung

Verwaltungsrat

Ivo Bracher
Präsident des Verwaltungsrats, lic.iur., Rechtsanwalt und Notar. Wirtschaftsanwalt, spezialisiert auf Konzepte und deren Umsetzung mit 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 2024 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 zur Generalversammlung 2024 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 zur Generalversammlung 2024 gewählt.

Dr. Markus Meyer
Dr. iur. 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 2024 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. Gründer tiv-partner-Netzwerk 2000. Seit 2009 Mitglied des Verwaltungsrats und bis zur Generalversammlung 2024 gewählt.

Geschäftsleitung bonainvest Holding AG

Jacques Garnier
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
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
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)

	31.12.2023	31.12.2022
	CHF	CHF
Flüssige Mittel	25 428 293	19 639 834
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1 846 601	1 562 984
Sonstige kurzfristige Forderungen	403 162	6 810 251
Liegenschaften im Bau, Aufträge in Arbeit	182 160 807	158 351 966
Liegenschaften zum Verkauf	4 342 824	6 030 481
Aktive Rechnungsabgrenzungen	152 905	367 289
Total Umlaufvermögen	**214 334 592**	**192 762 805**
Darlehen	822 481	1 266 157
Sonstige Finanzanlagen	7 452	7 452
Aktive latente Ertragssteuern	31 420	29 133
Total Finanzanlagen	**861 353**	**1 302 742**
Beteiligungen	**945 371**	**1 944 371**
Unbebaute Grundstücke	526 137	526 137
Renditeliegenschaften	356 222 718	308 857 529
Sonstige Sachanlagen	279 757	382 369
Total Sachanlagen	**357 028 612**	**309 766 036**
Total Anlagevermögen	**358 835 337**	**313 013 149**
Total Aktiven	**573 169 929**	**505 775 954**
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	112 719 671	54 460 011
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	9 034 303	12 251 756
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	2 838 694	3 039 408
Passive Rechnungsabgrenzungen	5 601 691	4 272 818
Kurzfristiges Fremdkapital	**130 194 359**	**74 023 993**
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	147 875 594	137 535 134
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	1 003 194	1 021 844
Langfristige Rückstellungen	9 927 380	9 486 153
Langfristiges Fremdkapital	**158 806 169**	**148 043 132**
Total Fremdkapital	**289 000 528**	**222 067 124**
Aktienkapital	33 523 710	33 523 710
Kapitalreserven	187 215 805	193 399 306
Eigene Aktien	-3 929 157	-3 492 886
Gesetzliche Reserven	549 300	549 300
Gewinnvortrag	59 729 400	46 465 321
Jahresergebnis	7 080 343	13 264 079
Total Eigenkapital	**284 169 401**	**283 708 830**
Total Passiven	**573 169 929**	**505 775 954**

Erfolgsrechnung

(Konzernrechnung nach Swiss GAAP FER)

	1.1.–31.12.2023	1.1.–31.12.2022
	CHF	CHF
Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen	1 204 363	1 327 338
Erträge aus Vermietung von Liegenschaften	13 386 359	11 537 751
Erträge aus Immobilienhandel	13 986 626	22 693 300
Bestandsänderung an fertigen und unfertigen Bauten sowie an unverrechneten Lieferungen und Leistungen	-8 945 731	–17 236 989
Veränderungen von aktuellen Werten nach Fertigstellung	2 875 156	6 804
Veränderung von aktuellen Werten (Folgebewertung)	-2 151 484	–1 353 000
Andere betriebliche Erträge	9 800	8 736 388
Total Betriebsertrag	**20 365 090**	**25 711 592**
Fremdarbeiten	-253 732	–258 059
Personalaufwand	-4 357 576	–4 464 720
Verwaltungsaufwand	-1 577 768	–1 496 536
Liegenschaftsaufwand	-1 796 275	–1 791 580
Abschreibungen auf Sachanlagen	-141 432	–161 970
Andere betriebliche Aufwendungen	-90 454	–162 335
Total Betriebsaufwand	**-8 217 237**	**–8 335 200**
Betriebliches Ergebnis	**12 147 853**	**17 376 392**
Finanzertrag	45 766	165 766
Finanzaufwand	-3 067 480	–2 094 258
Finanzergebnis	**-3 021 714**	**–1 928 493**
Anteil am Ergebnis von assoziierten Gesellschaften	-999 000	–1 252 183
Ordentliches Ergebnis	**8 127 139**	**14 195 716**
Ausserordentlicher Ertrag	0	0
Ausserordentlicher Aufwand	0	–3
Ausserordentliches Ergebnis	**0**	**–3**
Ergebnis vor Steuern	**8 127 139**	**14 195 713**
Steuern	-1 046 796	–931 634
Jahresergebnis	**7 080 343**	**13 264 079**

Die ausführliche Rechnungslegung nach Swiss GAAP FER und OR sowie die Corporate Governance sind im separat erhältlichen Finanzbericht 2023 ausgewiesen.

«Wir können Gemeinden Dienstleistungen in unterschiedlichen Bereichen bieten, wobei wir jedes Konzept und jede Lösung immer auf die spezifischen Bedürfnisse und die Rahmenbedingungen vor Ort ausrichten.»

Ivo Bracher, Verwaltungsratspräsident bonainvest Holding AG

Impressum

Herausgeber
bonainvest Holding AG
Weissensteinstrasse 15 | CH-4503 Solothurn

Gestaltung
bonacasa AG, Oensingen

Fotos
Backbone, Genf
Eichenberger Pictures, Weiningen
Stefan Weber Fotograf sbf, Jens
VisualPro GmbH, Messen
Wolf Fotografie, Olten

Visualisierungen
Atelier Vert Pomme, Préverenges
Business Images AG, Baden

Druck
Baumberger Print AG, Oberbuchsiten

Der vorliegende Geschäftsbericht 2023 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 2023 der bonainvest Holding AG enthält auch zukunftsgerichtete Aussagen. Diese können an Ausdrücken wie «sollen», «geplant», «annehmen», «erwarten», «rechnen mit», «beabsichtigen», «anstreben», «zukünftig» oder ähnlichen sowie der Diskussion von Strategien, Zielen, Plänen oder Absichten usw. erkennbar sein. Sie unterliegen bekannten oder unbekannten Risiken und Unsicherheiten, die zur Folge haben können, dass die tatsächlichen Ergebnisse und Ereignisse wesentlich von den Erwartungen abweichen, die in den zukunftsgerichteten Aussagen enthalten oder impliziert sind.

Hinweis zu Schreibweisen: In diesem Dokument wird für Aussagen und Angaben, die sich auf weibliche und männliche Personen gleichermassen beziehen, die männliche Sprachform als generisches Maskulinum verwendet. Es sind jeweils Personen beiderlei Geschlechts gemeint.

Titelbild und Rückseite: bonaLiving, Unterägeri

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