

A photograph of a modern residential courtyard. The scene is dominated by multi-story brick buildings with numerous windows, some featuring small balconies and awnings. A wide, paved walkway made of grey rectangular stones leads from the foreground into the distance between the buildings. On the left side of the path, there is a lush garden bed with various green plants and tall, thin stalks. The sky is a clear, bright blue. The overall atmosphere is clean, modern, and well-maintained.

bonainvest

Halbjahresbericht 2025

Kennzahlen

Inhaltsverzeichnis

	30.06.2025	31.12.2024	31.12.2023
	CHF	CHF	CHF
Bilanzsumme nach DCF-Bewertung der Liegenschaften und Firmen	644 747 928	620 723 940	573 169 929
Unbebaute Grundstücke	526 137	526 137	526 137
Renditeliegenschaften	442 327 500	442 335 000	356 222 718
Liegenschaften zum Verkauf	864 794	1 171 640	4 342 824
Liegenschaften im Bau, Aufträge in Arbeit	178 148 392	149 699 518	182 160 807
Erträge aus Vermietung von Liegenschaften	9 434 854	16 773 982	13 386 359
Liegenschaftsaufwand	1 218 600	2 200 369	1 796 275
Liegenschaftserfolg	8 216 254	14 573 613	11 590 084
Erfolg aus Erstbewertung nach Fertigstellung	0	2 745 971	2 875 156
Erfolg aus Neubewertung (Folgebewertung) ¹	0	3 287 128	-2 151 484
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	7 878 480	21 152 441	12 147 853
Periodenergebnis vor Steuern (EBT)	5 886 174	15 328 193	8 127 139
Periodenergebnis	4 751 140	12 589 087	7 080 343
Eigenkapital (exkl. Bestand an eigenen Aktien)	288 187 210	288 904 112	284 169 401
Marktkapitalisierung	308 920 988	303 389 576	303 054 338
Eigenkapitalquote (inkl. Bestand an eigenen Aktien)	45,02%	46,99%	49,92%
Eigenkapitalrendite vor Steuern ²	4,03%	5,21%	2,82%
Eigenkapitalrendite (ROE) ²	3,25%	4,28%	2,46%
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	0 (1)	3.76	2.11
Dividende (bzw. Dividendenantrag)/Rückzahlung Kapitaleinlage pro Aktie in CHF	0 (1)	2.10	2.00
Eigenkapital pro Aktie (bewertet zu Anschaffungswerten gemäss Swiss GAAP FER)	85.97	86.18	84.77
Eigenkapital pro Aktie nach DCF-Bewertung	92.15	90.50	90.40
Aktienkurs ab 01.06.2025	92.15		

1 Per Halbjahr finden keine Neubewertungen der Liegenschaften statt.
2 Im Halbjahr werden die Eigenkapitalrendite vor Steuern und die Eigenkapitalrendite (ROE) jeweils annualisiert ausgewiesen.

Brief an die Aktionäre	4
Projekte in Entwicklung	6
Projekte im Bau	7
Kürzlich fertiggestellte Projekte	9
bonainvest Holding AG	11
Konsolidierte Halbjahresrechnung 2025	
nach Swiss GAAP FER	23

Brief an die Aktionäre

Die bonainvest Holding AG hat ihr Portfolio im ersten Halbjahr 2025 weiter ausgebaut und die Grundlagen für weiteres Wachstum geschaffen. Die Investitionen in zukunftsfähigen Wohnraum nach dem bonacasa-Prinzip sowie die enge Verknüpfung von Bau, Betrieb und digital unterstütztem Serviceangebot haben sich in den Zahlen positiv niedergeschlagen. Zudem hat die Entspannung an der Zinsfront zum guten Ergebnis beigetragen. Das Betriebsergebnis steigerte sich um 17,4% auf CHF 7.89 Millionen und das Periodenergebnis um 47,9% auf CHF 4.75 Millionen. Auch personell stellt sich bonainvest 2025 für die Zukunft auf.

Portfolio-Entwicklung

In der Berichtsperiode haben wir bei verschiedenen unserer Projekte relevante Fortschritte erzielen können. Dazu gehören unter anderem:

- Die Strahmmatte in Münchenbuchsee (BE) wurde in der Berichtsperiode vollvermietet bezogen. Auf dem 12 156m² grossen Areal entstanden insgesamt 94 Miet- und 22 Eigentumswohnungen sowie ein Gemeinschafts- und ein Gewerberaum.
- Seit Ende April 2024 erstellen wir im Projekt Zentrum in Worben (BE) eine Überbauung mit 12 Eigentums- und 42 Mietwohnungen sowie den Umbau eines bestehenden Bauernhauses mit vier Mietwohnungen und Gewerbeeinheiten. Im ersten Halbjahr 2025 konnten wir die Arbeiten wie geplant fortsetzen. Die ersten Wohnungen werden im Oktober 2025 bezugsbereit sein.
- Baufortschritte erreichten wir auch in Burgdorf (BE) wie geplant. Dort realisieren wir mit dem Projekt Q34 37 Mietwohnungen mit 2½- bis 3½-Zimmern, die insbesondere auf die Bedürfnisse von Singles, Studierende und Senioren ausgerichtet sind. Die Fertigstellung ist für 2026 geplant.
- Seit Frühling 2023 erstellen wir in Ecublens (VD) im Rahmen des Projekts Mapraz Parc insgesamt 143 Wohnungen, Gewerbeeinheiten und eine Tiefgarage. Die Baufortschritte verlaufen auch hier planmässig, so dass die Fertigstellung weiterhin für 2026 geplant ist.

Das Portfolio der bonainvest Holding umfasste per 30. Juni 2025 insgesamt 612 Wohnungen im Vergleich zu 547 Wohnungen per 30. Juni 2024. Der Markt-

wert in CHF betrug 442 327 500 (per 30. Juni 2024: CHF 356 215 718). Die Leerstandsquote bleibt weiterhin tief auf 0,71% (Vorjahresperiode: 0,69%) und deutlich unter dem Branchendurchschnitt.

Finanzergebnis

Im ersten Halbjahr 2025 erzielten wir Mieteinnahmen in Höhe von insgesamt CHF 9 424 854 (H1 2024: 7 753 248). Dies entspricht einer Bruttorendite des Portfolios von 3,95% (Vorjahresperiode: 3,93%). Die Erträge aus dem Immobilienhandel umfassten CHF 70 000 (Vorjahresperiode: CHF 16 470 101), da kaum fertiggestellte Liegenschaften zum Verkauf standen. Der Liegenschaftsaufwand nahm im Jahresvergleich von CHF -1 001 603 auf CHF -1 218 600 zu, weil der Immobilienbestand gegenüber dem letzten Jahr grösser wurde und bereits Aufwände der Liegenschaft Strahmmatte enthalten sind. Das Periodenergebnis betrug CHF 4 751 140 im Vergleich zu CHF 3 213 278 im Jahresvergleich. Die kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten per Ende Juni 2025 betrugen insgesamt CHF 313 499 212 gegenüber CHF 292 970 462 per 31. Dezember 2024. Die Eigenkapitalquote betrug somit 45,02% nach 49,21% gegenüber dem Vorjahr. Wir haben das Ziel, unsere Eigenkapitalquote mittelfristig zu erhöhen. Dafür prüfen wir aktuell verschiedene Optionen.

Personelle Entwicklungen

Reto Conrad ist an der letzten Generalversammlung in den Verwaltungsrat gewählt worden. Wir freuen uns sehr über diese Verstärkung unseres

Leitungsgremiums. Reto Conrad bringt wertvolle Erfahrungen aus verschiedenen Bereichen und Branchen mit, namentlich als Mitglied der Führungsgremien von Bachem, Emmi und der Coop Gruppe. Seit 2023 ist er Verwaltungsrat bei Swiss Prime Site. Aus dem Verwaltungsrat der bonainvest nach über zwölf Jahren ausgetreten ist Michael Dober. Ihm danken wir herzlich für die geleisteten Dienste.

Adrian Sidler, seit 2008 COO und Leiter Immobilien, geht in Pension und wird seine Funktion zum Jahresende abgeben. Er bleibt uns als Projektleiter unseres Entwicklungsprojekts in Ecublens noch eine Weile erhalten. Seine Nachfolge als COO und Mitglied der Geschäftsleitung wird per 1. Januar 2026 Christoph Elmiger übernehmen. Er ist seit dem 1. September 2025 bei bonainvest beschäftigt und war zuletzt Projektleiter Development & Construction bei Swiss Prime Site Solutions tätig. Zuvor war Christoph Elmiger in juristischen Funktionen bei anderen Immobilienunternehmen und der öffentlichen Verwaltung tätig.

Ebenfalls neu im Team von bonainvest begrüsst wir Andreas Kohlbrenner als Head Acquisition Capital and Real Estate. Er verstärkt uns seit 1. August 2025 als Bereichsleiter für Kapitalbeschaffung und Immobilienakquisition. Zuvor war Andreas Kohlbrenner für Swiss Prime Site Solutions und viele Jahre für die Fundamenta Group als Manager Acquisition und Head Acquisition tätig.

Schliesslich wird Jacques Garnier nach der Generalversammlung 2026 unser Unternehmen nach insgesamt rund 24 Jahren verlassen und in Pension gehen. Er bleibt uns als Mitglied der Geschäftsleitung bis zur GV 2026 (für das Geschäftsjahr 2025) erhalten. Der Verwaltungsrat hat Daniel Baumann per 1. Januar 2026 zum neuen CEO der bonainvest Holding ernannt; er beginnt bei uns bereits am 1. Oktober 2025 als Projektleiter Unternehmensentwicklung und Mitglied der Geschäftsleitung. Daniel Baumann ist eine erfahrene Führungskraft mit viel Erfahrung in der Immobilienbranche. Seine beruflichen Stationen umfassen Controlling- und Finance-Führungsfunktionen bei Implenia, CFO bei Ina Invest und zuletzt Finance Integration Officer bei Cham Swiss Properties.

Ausblick und Dank

Die strategische Ausrichtung der bonainvest auf ein nachhaltiges Immobilienportfolio hat sich bewährt. Die Nachfrage nach smartem Wohnraum ist ungebrochen. Das positive Marktumfeld mit

Zinssenkungen steigert die Attraktivität von Investitionen in Immobilien zusätzlich. Das Ziel bleibt, den Immobilienbestand weiter zu erhöhen. Wir sind zuversichtlich, auf dem Weg in der zweiten Jahreshälfte ein gutes Stück voranzukommen.

Wir danken allen Aktionären, Partnern, Mietern sowie unseren Mitarbeitenden für das Vertrauen und das grosse Engagement.

Ivo Bracher
Präsident des Verwaltungsrats

Jacques Garnier
CEO bonainvest Holding AG



Ivo Bracher
Präsident des Verwaltungsrats
bonainvest Holding AG



Jacques Garnier
CEO
bonainvest Holding AG

Projekte in Entwicklung



Schwarzenburg, Bachmatte (3)

- 31 Mietwohnungen
- Architekten: ar3 architekten ag

Im Zentrum der Berner Gemeinde Schwarzenburg, direkt am Dorfbach gelegen, sollen drei Mehrfamilienhäuser mit 31 Mietwohnungen entstehen. Der Baubeginn steht noch nicht fest.

→ bachmatte-schwarzenburg.ch

Noville

Im 2023 wurde der Kaufvertrag für das Grundstück zur Realisierung des Neubauprojekts in Noville (VD) abgeschlossen. Das Nutzungsplanverfahren ist im Gange. Der Baubeginn steht noch nicht fest.

→ bonainvest.ch/de/projekt/noville

Bellach, Tellstrasse

An der Tellstrasse in Bellach (SO) plant bonainvest eine Überbauung mit ca. 53 Wohnungen und einem Gemeinschaftsraum. Das Qualitätsverfahren zur Erarbeitung des Bebauungs- und Nutzungskonzepts ist abgeschlossen. Das Teilzonen- und Gestaltungsplanverfahren ist im Gange. Der Baubeginn steht noch nicht fest.

→ bonainvest.ch/de/projekt/tellstrasse

Projekte im Bau



Ecublens, Mapraz Parc

- Fertigstellung 2026
- 114 Miet- und 29 Eigentumswohnungen
- Gewerbeeinheiten
- Erdwärme, Photovoltaik (ZEV)
- Architekten: Pezzoli & Associés Architectes SA

In Ecublens (VD) realisiert bonainvest das Projekt Mapraz Parc mit 143 Wohnungen, Gewerbeeinheiten und einer Tiefgarage. Die Wohnungen sollen städtisches Flair für unterschiedliche Segmente wie Studenten, Familien oder Senioren bieten. Die Bauarbeiten haben im Frühjahr 2023 begonnen. Die Fertigstellung ist für 2026 geplant.

→ mapraz-parc.ch



Burgdorf, Q34 (1)

- Fertigstellung 2026
- 37 Mietwohnungen
- 1 Gemeinschaftsraum
- Architekten: rollimarchini AG + team k architekten AG (ARGE)

Auf dem Areal Steinhof in Burgdorf (BE) entstehen 99 Wohnungen durch 3 Investoren. (bonainvest, BLS, RN Selvam). Davon werden 37 Wohnungen durch bonainvest realisiert, die insbesondere auf die Bedürfnisse von Singles, Senioren und Studierenden ausgerichtet sind. Die Bauarbeiten haben im Oktober 2023 begonnen. Bezugstermin ist Anfang 2026.

→ q34.ch



Worben, Zentrum (2)

- Fertigstellung 1. Etappe Oktober 2025, 2. Etappe Juni 2026
- 46 Miet- und 12 Eigentumswohnungen
- Gewerbeflächen
- Architekten: gsj architekten ag
- Zentrale Pelletheizung, Verteilungsübersiedlungs-internes Fernwärmenetz, Photovoltaik (ZEV)

Im Zentrum von Worben (BE) baut bonainvest an attraktiver Lage eine Überbauung mit 42 Miet- und 12 Eigentumswohnungen sowie den Umbau eines bestehenden Bauernhauses mit vier Mietwohnungen und Gewerbeflächen. Alle Wohnungen werden nach bonacasa-Baustandard gebaut und mit moderner Haustechnologie ausgerüstet.

→ zentrum-worben.ch

Kürzlich fertiggestellte Projekte



Münchenbuchsee, Strahmmatte

- Fertigstellung: 2023 bis 2025
- Vollvermietet bei Erstbezug
- 94 Miet- und 22 Eigentumswohnungen
- 1 Gemeinschaftsraum
- 1 Gewerbeinheit
- Nutzung von Fernwärme + Photovoltaik (ZEV)
- Architekten: Bauart Architekten und Planer AG und rzd ag

Neben dem Projekt Strahnhof baut bonainvest ein zweites Projekt in Münchenbuchsee (BE). Auf dem 12156 m² grossen Areal werden 94 Miet- und 22 Eigentumswohnungen mit 1½- bis 5½-Zimmer inklusive Kleinwohnungen realisiert. Die Eigentumswohnungen wurden ab Dezember 2023 bezogen, die Mietwohnungen etappenweise ab Sommer 2024.

→ strahmmatte.ch



Unterägeri, Am Baumgarten

bonainvest Holding AG

Konzernstruktur	12
Aktionariat	13
Mission, Strategie und Leitbild	14
Verwaltungsrat	16
Geschäftsleitung	17
Projektübersicht	18
Portfolio	20

Die bonainvest Holding AG hat ihren Firmensitz an der Weissensteinstrasse 15 in 4503 Solothurn. Sie ist eine private Aktiengesellschaft und nicht an der Börse kotiert. Deshalb müsste sie lediglich die gesetzlichen Informationspflichten im Sinne des Obligationenrechts erfüllen. Die bonainvest Holding AG hat sich aber seit der Gründung zur Transparenz gegenüber ihren Aktionären verpflichtet. Aus diesem Grund erfolgen Bericht-erstattung und Rechnungslegung gemäss den Richtlinien von Swiss GAAP FER.

1. Konzernstruktur

Die bonainvest Holding AG ist eine Immobilien-gesellschaft, welche sich auf den Kauf, die Ent-wicklung, den Verkauf sowie die Vermietung von Immobilien in der Schweiz konzentriert. Ihr Allein-stellungsmerkmal ist das Konzept für vernetztes Wohnen mit nachhaltiger Architektur. Insgesamt sind in der bonainvest Holding AG per 30. Juni 2025 25 Personen zu 1905 Stellenprozenten tätig. Obwohl nicht an einer Börse kotiert, erfüllt die bonainvest Holding AG weitgehend die Anforderungen an eine börsenkotierte Gesellschaft punkto DCF-Bewertung (Discounted Cash Flow), Swiss GAAP FER Rech-nungslegung, Revisionsstelle, ordentliche Revision und Kommunikation. Der Handel mit Aktien über die Geschäftsleitung genügt den Anforderungen der Aktionäre, indem nach Möglichkeit Aktien von einem verkaufswilligen Aktionär von der Gesellschaft zum Handelskurs minus 3% Handelskommission über-nommen werden können. Die Beteiligungsverhält-nisse ab 3% werden im Abschnitt 2.2 aufgeführt. Es bestehen keine Kreuzbeteiligungen mit anderen Gesellschaften.

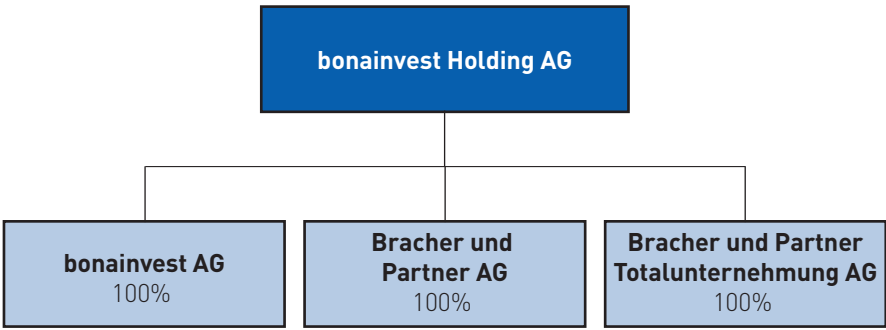
1.1 Tochtergesellschaften

bonainvest AG
Die bonainvest AG legt das Kapital der Aktionäre der bonainvest Holding AG gewinnbringend in Im-mobilien an, die von der Bracher und Partner To-talunternehmung AG nach bonacasa-Konzept er-stellt und von der Bracher und Partner AG verwaltet werden. Die bonainvest AG ist Eigentümerin des Immobilienportfolios.

Bracher und Partner AG
Die Bracher und Partner AG wurde 2009 in die neu gegründete bonainvest Holding AG eingegliedert. Sie übernimmt die operativen Aufgaben des Immo-bilienbereichs von der Suche und Akquise von Grund-stücken für eigene Projekte über die Durchführung von Architekturwettbewerben bis hin zum Portfo-lio- und Finanzmanagement. Auch Aufgaben wie die Vermarktung der Immobilien sowie die Erstvermie-tung der Wohnungen im Portfolio und der Verkauf von Stockwerkeigentumseinheiten werden von der Bracher und Partner AG abgewickelt.

Bracher und Partner Totalunternehmung AG
Die Bracher und Partner Totalunternehmung AG (TU AG) erstellt im Auftrag der bonainvest AG Im-mobilien 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 eige-nes Personal, dieses bezieht sie von der Bracher und Partner AG.

1.2 Organigramm bonainvest Holding AG mit Eigentumsverhältnissen an den Tochtergesellschaften



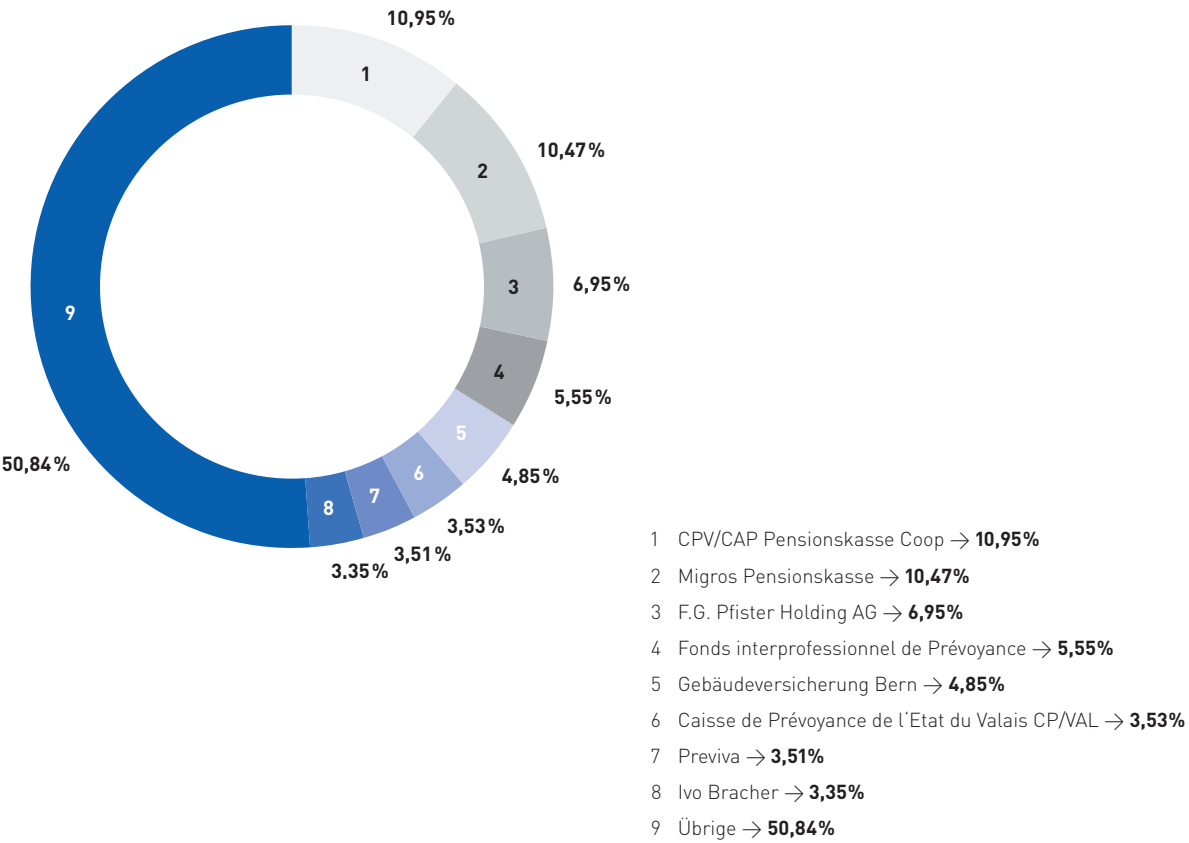
2. Aktionariat bonainvest Holding AG

2.1 Aktienhandel

Der Aktienhandel erfolgt über die Geschäftsleitung.

2.2 Zusammensetzung

Das Aktionariat setzt sich per 30. Juni 2025 aus 162 Investoren zusammen, darunter Pensionskassen, Versicherungen, Stiftungen und auch Privatinvestoren.



Mission, Strategie und Leitbild

Die bonainvest Holding verfolgt eine klar definierte und ertragreiche Strategie, die im Kontext von Megatrends (Individualisierung, Konnektivität, Silver Society, Ökologie, veränderte Mobilitätsanforderungen) 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 44 Standorten in der Schweiz hat bonainvest über 1500 Wohnungen errichtet, die ihren Bewohnern dank bonacasa einzigartige Mehrwerte bieten. In den nächsten Jahren wird bonainvest weiter wachsen.
Unternehmensziele

Ziel von bonainvest ist der Portfolioaufbau von Renditeliegenschaften durch Realisierung von Neubauten, wobei der Wohnraum mehrheitlich zur Bewirtschaftung 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 finanziert sich durch ihre Aktionäre und aus selbst erarbeiteten Mitteln. Für Portfolioliegenschaften nutzt sie die hohe Eigenkapitalquote, die bei mindestens 40% liegt. bonainvest bietet für Kapitalgeber eine vorteilhafte Investitionsmöglichkeit in Renditeliegenschaften nach bonacasa-Konzept mit einer Bruttozielerendite von 3,75%.



Worben, Zentrum

Leitbild
Die bonainvest Holding und ihre Tochtergesellschaften sind für ihre Stakeholder verlässliche Geschäftspartner, welche die gesellschaftlichen Interessen ebenso berücksichtigen wie die Bedürfnisse von Kunden und Aktionären. Die bonainvest-Gruppe agiert nachhaltig, verlässlich und fair mit einem Fokus auf langfristige Beziehungen und mit hohem Qualitätsbewusstsein. Die bonainvest Holding und ihre Tochtergesellschaften verpflichten sich stets über den Geschäftsalltag hinauszudenken, um zukünftige Risiken und Erfolgspotenziale zu erkennen. Die Mitarbeitenden werden als Innovations-, Kompetenz- sowie Erfolgsträger geschätzt und in ihrem beruflichen Wirken gefördert. Dabei wird eine offene und von Respekt geprägte Unternehmenskultur unterstützt, welche die Mitarbeitenden langfristig motiviert. Alle Beteiligten anerkennen den Wert von Innovationen, die im Sinne einer fortwährenden Produkt- und Unternehmensentwicklung aktiv angestossen werden. Die bonainvest Holding kommuniziert intern und extern proaktiv und befolgt die Rechnungslegungsvorschriften gemäss Swiss GAAP FER, so dass sie im Hinblick auf die Rechnungslegung weitgehend wie ein börsenkotiertes Unternehmen agiert.



Münchenbuchsee, Strahmmatte

Verwaltungsrat

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



Ivo Bracher
Präsident des Verwaltungsrats, lic.iur., Rechtsanwalt und Notar. Wirtschafts-anwalt, 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 General-versammlung 2026 gewählt.



Dr. Thomas Kirchhofer
Stv. Verwaltungsratspräsident. Dr. oec. HSG. Unternehmer und Berater in den Bereichen Wellness, Rehabilitations-medizin, Hotellerie und Wohnen im Alter. Als Immobilieninvestor tätig. Verwaltungs-rats- und Geschäftsführungsmandate. Branchenerfahrung im Bereich Wellness, Hotellerie, Gesundheitswesen, öffentliche Hand, Gemeinden, Verbände, Alters- und Sozialinstitutionen. Seit 2009 Vizepräsident des Verwaltungsrats und bis zur General-versammlung 2026 gewählt.



Dr. Markus Meyer
Dr. iur. Rechtsanwalt mit Beratungsschwer-punkten Verwaltungs-, Bau-, Planungs- und Wirtschaftsrecht. Professioneller Ver-waltungsrat / Verwaltungsratspräsident. Beratungsmandate für die öffentliche Hand sowie für Alters- und Sozialinstitutionen. Seit 2009 Mitglied des Verwaltungsrats und bis zur Generalversammlung 2026 gewählt.



Isidor Stirnimann
Techniker TS Aarau, seit 1998 selbstständig, Inhaber STI Immobilien und Baudienstleis-tungen, Kilchberg / ZH. Hauptkompetenz: Verkauf schwieriger und komplexer Immo-bilien. 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 2026 gewählt.



Reto Conrad
lic. oec. HSG, Universität St. Gallen, eidg. dipl. Wirtschaftsprüfer, selbständiger Un-ternehmer, Conrad Consulting. Führungs-erfahrung in verschiedenen Bereichen und Branchen. Ab 2002 Mitglied der Führungs-gremien von Bachem Holding AG, Emmi Holding AG und der Coop Gruppe. Diverse Verwaltungsratsmandate u.a. VR Swiss Prime Site AG, Zug (Mitglied von Prüfungs- und Anlageausschuss). Seit 2025 Mitglied des Verwaltungsrats und bis zur General-versammlung 2026 gewählt.

Geschäftsleitung

Die Geschäftsleitung besteht aus zwei Mitgliedern plus dem CEO.
Die drei Mitglieder der Geschäftsleitung führen die ihnen anvertrauten Bereiche mit voller Verantwortung.
Per 30. Juni 2025 waren die drei Geschäftsleitungspositionen wie folgt besetzt:



Jacques Garnier
Seit 2020 CEO

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 COO, Stv. CEO, 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 CFO, Betriebswirtschafterin lic. rer. pol., Executive MBA in Controlling und Consulting.

Langjährige Erfahrung im Finanzbereich als Leiterin Finanzen und Leiterin Control-ling in verschiedenen Branchen.



Projekte in Entwicklung und Bau

Standort, Projektname			Wohnungsmix										
			1½-Zimmer	2½-Zimmer	3½-Zimmer	4½-Zimmer	5½-Zimmer						
	Geplante Fertigstellung	Nettofläche (HNF m²)							Total Wohnungen	Davon Miete	Davon Abverkauf	Gewerbe-einheiten	Einstellhallenplätze
Burgdorf, Q34 (im Bau)	2026	2 548	–	25	12	–	–		37	37	–	–	25
Münchenbuchsee, Strahmmatte (im Bau) ¹	2025	9 310	16	27	62	9	2		116	94	22	1	94
Worben, Zentrum (im Bau)	2026	5 380	–	10	27	21	–		58	46	12	1	0
Ecublens, Mapraz Parc (im Bau)	2026	14 313	4	30	90	17	2		143	114	29	17	161
Schwarzenburg, Bachmatte (in Entwicklung)	2027	3 041	–	6	13	11	1		31	31	0	–	–
Bellach (in Entwicklung)	*	*	*	*	*	*	*		*	*	*	*	*
Noville (in Entwicklung)	*	*	*	*	*	*	*		*	*	*	*	*
Total		34 592							385	322	63	19	280

* noch keine Angaben
¹ Wechsel per 31.12.2025 ins Portfolio

Portfolio

Standorte, Portfolioliegenschaften

	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	–	3 615	31	2	37	25	95
Bellmund, Drüblatt	BE	AE (BR)	2021	–	1 716	16	1	26	–	43
Bern-Bümpliz	BE	AE	2024	–	2 878	28	4	27	11	70
Bonstetten, Mauritiuspark	ZH	AE (BR)	2016	–	2 267	22	2	32	5	61
Egerkingen, Sunnepark	SO	AE	2014	–	4 355	42	2	47	4	95
Fraubrunnen, Hofmatte	BE	AE	2022	–	3 489	34	5	27	7	73
Hausen, Holzgasse Süd	AG	AE	2017	–	1 292	12	–	14	7	33
Langnau am Albis, Langmoos	ZH	AE (BR)	2023	–	4 258	52	2	63	1	118
Langnau am Albis, Wolfgrabenstrasse	ZH	AE (BR)	2019	–	1 633	21	1	26	–	48
Malters, Zwiebacki	LU	AE	2016	–	2 619	29	3	36	7	75
Münchenbuchsee, Strahmhof	BE	AE	2023	–	2 131	21	2	13	4	40
Oensingen, Roggenpark	SO	AE	2014	–	2 661	24	5	69	3	101
Port, Bellevuepark	BE	AE	2018	–	4 180	46	–	71	1	118
Rohrbach, Sunnehof	BE	AE (BR)	2017	–	2 243	20	1	17	–	38
Rudolfstetten, Am Mühlebach	AG	AE	2022	–	1 942	29	2	28	7	66
Solothurn, Weissensteinstrasse 15/15a	SO	AE	1957	1988 / 2007	1 475	–	1	–	–	1
Subingen, Birkengarten	SO	AE	2011	–	1 608	21	–	8	16	45
Täuffelen, Tulpenweg	BE	AE	2018	–	1 708	20	–	23	2	45
Unterägeri, Am Baumgarten 1, 3, 5	ZG	AE	2020	–	2 414	27	–	34	12	73
Unterägeri, Am Baumgarten 4, 6, 8	ZG	AE	1994	2020	1 781	31	–	7	–	38
Unterägeri, Am Baumgarten 10*	ZG	AE	2024	-	5 187	44	2	84	-	130
Utzenstorf, Dorfmatte	BE	AE	2017	–	3 013	31	3	43	18	95
Zuchwil, Hofstatt	SO	AE	2014	–	955	11	–	12	1	24
Total					59 420	612	38	744	131	1 525

	06.2025	2024	2023
Marktwert in CHF ³	442 327 500	442 335 000	356 222 718
Bruttorendite Vollvermietung	3,95%	3,93%	4,17%
Bruttorendite	3,86%	3,84%	4,07%
Leerstand in % per Stichtag ⁴	0,71%	0,47%	0,55%

1 AE: Alleineigentum, BR: Baurecht
2 Hobbyräume, Atelier etc.
3 Schätzung durch EY gemäss DCF-Methode
4 Leerstand per Stichtag 30.06. / 31.12., in % nach Anzahl Wohnungen

Bemerkung
Differenz zur Erfolgsrechnung am 30.06.2025 von Mietertrag/Leerstand resultieren aus:
Mieteinnahmen Strahmmatte in der Höhe von 890 TCHF, welche per 30.06.2025 noch nicht im Portfolio ist



Konsolidierte Halbjahresrechnung 2025

nach Swiss GAAP FER der bonainvest Holding AG

Konsolidierte Bilanz	24
Konsolidierte Erfolgsrechnung	26
Konsolidierter Eigenkapitalnachweis	27
Anhang zur konsolidierten Halbjahresrechnung	28

Konsolidierte Bilanz

Aktiven		30.06.2025	31.12.2024
	Anhang	CHF	CHF
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel		19 825 936	24 140 653
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.1	1 846 130	1 696 445
Sonstige kurzfristige Forderungen	5.2	361 728	391 688
Liegenschaften im Bau, Aufträge in Arbeit	5.3	178 148 392	149 699 518
Liegenschaften zum Verkauf	5.4	864 794	1 171 640
Aktive Rechnungsabgrenzungen		560 518	141 795
Total Umlaufvermögen		201 607 497	177 241 739
Anlagevermögen			
Finanzanlagen			
Darlehen	5.5	105 187	407 921
Sonstige Finanzanlagen	5.5	7 452	7 452
Aktive latente Ertragssteuern		35 015	33 552
		147 654	448 926
Beteiligungen			
	5.6	1	1
Sachanlagen			
Unbebaute Grundstücke	5.7	526 137	526 137
Renditeliegenschaften	5.7	442 327 500	442 335 000
Sonstige Sachanlagen	5.8	139 139	172 137
		442 992 776	443 033 274
Total Anlagevermögen		443 140 431	443 482 201
Total Aktiven		644 747 928	620 723 940

Passiven		30.06.2025	31.12.2024
	Anhang	CHF	CHF
Fremdkapital			
Kurzfristiges Fremdkapital			
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	5.9	75 840 000	143 490 000
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.10	10 972 883	8 432 495
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	5.11	3 960 400	529 603
Passive Rechnungsabgrenzungen		14 541 320	16 983 705
		105 314 603	169 435 802
Langfristiges Fremdkapital			
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	5.9	237 659 212	149 480 462
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	5.12	1 001 184	1 001 184
Langfristige Rückstellungen	5.13	12 585 719	11 902 380
		251 246 115	162 384 026
Total Fremdkapital		356 560 718	331 819 829
Eigenkapital			
Aktienkapital	5.15	33 523 710	33 523 710
Kapitalreserven		173 788 821	180 684 373
Eigene Aktien	5.15	-3 824 592	-5 252 102
Gewinnreserven		84 699 270	79 948 130
Total Eigenkapital		288 187 210	288 904 112
Total Passiven		644 747 928	620 723 940

Konsolidierte Erfolgsrechnung
vom 01.01. bis 30.06.

		01.01.–30.06.2025	01.01.–30.06.2024
	Anhang	CHF	CHF
Betriebsertrag			
Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen		443 725	709 373
Erträge aus Vermietung von Liegenschaften		9 434 854	7 753 248
Erträge aus Immobilienhandel	5.16	70 000	16 470 101
Bestandsänderung an fertigen und unfertigen Bauten sowie an unverrechneten Lieferungen und Leistungen	5.3	2 112 884	-14 397 340
Veränderungen von aktuellen Werten nach Fertigstellung	5.8	0	0
Veränderung von aktuellen Werten (Folgebewertung)	5.8	0	0
Andere betriebliche Erträge		5 091	5 036
Total Betriebsertrag		12 066 553	10 540 419
Betriebsaufwand			
Fremdarbeiten		-61 610	-54 363
Personalaufwand	5.17	-2 113 948	-2 062 098
Verwaltungsaufwand	5.18	-689 899	-587 824
Liegenschaftsaufwand	5.19	-1 218 600	-1 001 603
Abschreibungen auf Sachanlagen	5.8/5.9	-57 384	-60 810
Andere betriebliche Aufwendungen	5.20	-46 633	-64 872
Total Betriebsaufwand		-4 188 073	-3 831'570
Betriebliches Ergebnis		7 878 480	6 708 849
Finanzergebnis			
Finanzertrag		29 327	44 323
Finanzaufwand		-2 013 334	-1 688 015
Finanzergebnis	5.21	-1 984 008	-1 643 692
Anteil am Ergebnis von assoziierten Gesellschaften		-8 299	-1 097 106
Gewinn vor Ertragssteuern		5 886 174	3 968 051
Ertragssteuern	5.22	-1 135 034	-754 773
Periodenergebnis		4 751 140	3 213 278

Konsolidierter Eigenkapitalnachweis

	Aktienkapital	Kapitalreserve	Gewinnreserve	Eigene Aktien	Total Eigenkapital
	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
Eigenkapital per 01.01.2024	33 523 710	187 215 805	67 359 044	-3 929 157	284 169 401
Kapitalerhöhung					0
Eigenkapitaltransaktionskosten		-21 099			-21 099
Erwerb eigener Aktien				-3 707 566	-3 707 566
Verkauf eigener Aktien		101 198		2 384 621	2 485 819
Rückzahlung Kapitaleinlagereserven		-6 611 530			-6 611 530
Jahresergebnis			12 589 087		12 589 087
Eigenkapital per 31.12.2024	33 523 710	180 684 373	79 948 130	-5 252 102	288 904 112
Kapitalerhöhung					0
Eigenkapitaltransaktionskosten		-11 448			-11 448
Erwerb eigener Aktien				-1 297 387	-1 297 387
Verkauf eigener Aktien		90 209		2 724 898	2 815 107
Rückzahlung Kapitaleinlagereserven		-6 974 314			-6 974 314
Periodenergebnis			4 751 140		4 751 140
Eigenkapital per 30.06.2025	33 523 710	173 788 821	84 699 270	-3 824 592	288 187 210

Anhang zur konsolidierten Halbjahresrechnung

1. Allgemeines

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

Die Rechnungslegung erfolgt in Übereinstimmung mit den gesamten Fachempfehlungen zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER. Für die Berichts- und Vorperiode wurden die gleichen Bewertungsgrundlagen und -grundsätze für die Einzelpositionen angewendet.

2. Konsolidierungskreis und Änderungen

2.1 Konsolidierungskreis

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

Nachfolgende Gesellschaften sind analog dem Vorjahr im Konsolidierungskreis berücksichtigt:

Name, Sitz	Kapital-Anteil 06.2025	Konsolidierungs-methode	Kapital-Anteil 2024	Konsolidierungs-methode
bonainvest Holding AG, 4500 Solothurn	100 %	Vollkonsolidierung	100 %	Vollkonsolidierung
bonainvest AG, 4500 Solothurn	100 %	Vollkonsolidierung	100 %	Vollkonsolidierung
Bracher und Partner AG, 4500 Solothurn	100 %	Vollkonsolidierung	100 %	Vollkonsolidierung
Bracher und Partner Totalunternehmung AG, 4500 Solothurn	100 %	Vollkonsolidierung	100 %	Vollkonsolidierung
bonacasa Holding AG, 4702 Oensingen	40 %	Equity-Methode	40 %	Equity-Methode

3. Konsolidierungsgrundsätze

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

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

Beteiligungen mit einem Stimmrecht zwischen 20% und 50% (assoziierte Gesellschaften) werden nach der Equity-Methode bilanziert und demgemäss zum anteiligen Eigenkapital per Bilanzstichtag bewertet. In der konsolidierten Bilanz erfolgt der Ausweis unter den Beteiligungen. Der Anteil am Ergebnis von assoziierten Gesellschaften wird in der konsolidierten Erfolgsrechnung separat ausgewiesen.

4. Angewandte Rechnungslegungsgrundsätze

4.1 Bewertungsgrundlagen

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

4.2 Bewertungsgrundsätze für die Einzelpositionen

Flüssige Mittel

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

Forderungen

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

Liegenschaften im Bau, Aufträge in Arbeit

Die Liegenschaften im Bau enthalten die Grundstück-, Planungs- und Baukosten der laufenden Bauprojekte. Die Bewertung erfolgt zu den Anschaffungs- und Herstellungskosten, wobei die Skonti als Kostenminderungen berücksichtigt werden. Die Zinsaufwendungen der Baufinanzierungen werden bis zur Fertigstellung der einzelnen Bauprojekte aktiviert. Sofern zum Bilanzstichtag ein beurkundeter Verkaufsvertrag vorliegt, wird eine anteilige Gewinnrealisierung verbucht. Unverrechnete Lieferungen und Leistungen werden zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet.

Liegenschaften zum Verkauf

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

Unbebaute Grundstücke

Bauland wird zu Anschaffungskosten oder zu tieferen Marktwerten bilanziert.

Renditeliegenschaften

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

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

Sonstige Sachanlagen

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

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

Es gilt eine grundsätzliche Aktivierungsuntergrenze von CHF 1000.

Finanzanlagen

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

Immaterielle Anlagen

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

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind in der Bilanz zum Nominalwert bewertet.

Rückstellungen

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

Wertbeeinträchtigungen

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

Steuern

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

Umsatzrealisierung

Erlöse aus Dienstleistungen werden bei Erbringung realisiert. Erlöse aus dem Verkauf von Wohnungseinheiten werden erfasst, wenn Nutzen und Gefahr, welche mit dem Eigentum der verkauften Wohnungseinheiten verbunden sind, auf den Käufer übergehen (Schlüsselübergabe) und es hinreichend wahrscheinlich ist, dass die damit verbundenen Forderungen erfüllt werden.

Erfolgsanteilsmodell

Seit 2016 verfügt die bonainvest Holding für die Mitglieder des Verwaltungsrats und die Mitglieder der Geschäftsleitung über ein Aktienbeteiligungsprogramm. Dieses basiert auf der Erreichung der Mittelfristplanung. Die Höhe der Ausschüttung wird jährlich berechnet und in einem Bestandskonto an provisorisch zugeteilten Aktien gesammelt. Die jährliche Einzahlung in dieses Bestandskonto ist nach oben begrenzt (Aktienbeteiligungsprogramm für Verwaltungsrat auf CHF 150 000, Aktienbeteiligungsprogramm für Geschäftsleitung auf CHF 300 000). Werden die Ziele gemäss Mittelfristplanung in einem Jahr nicht erreicht, reduziert sich der Wert des Bestandskonto entsprechend der Differenz zwischen dem erreichten Ergebnis und dem Wert der Mittelfristplanung. Auszahlungen aus dem Aktienbeteiligungsprogramm erfolgen nach drei Jahren in der Höhe eines Drittels der in diesem Jahr im Bestandskonto befindlichen Mittel in Form von Aktien.

Vorsorgeverpflichtung

Die berufliche Vorsorge für Ruhestand, Tod und Invalidität der Mitarbeitenden in den Konzerngesellschaften ist bei BVG-Sammelstiftungen versichert. Alle Stiftungen sind nach dem Beitragsprimat organisiert. Die wirtschaftlichen Auswirkungen von Vorsorgeeinrichtungen auf die Gesellschaft werden nach Swiss GAAP FER 26 ermittelt und wie folgt dargestellt: Die Aktivierung eines wirtschaftlichen Nutzens aus Überdeckung in der Vorsorgeeinrichtung (beispielsweise in Form einer positiven Auswirkung auf zukünftige Geldflüsse) erfolgt nicht, da weder die Voraussetzungen dafür erfüllt sind noch die Gesellschaft beabsichtigt, diesen zur Senkung der Arbeitgeberbeiträge einzusetzen. Nur die Arbeitgeberbeitragsreserven werden als wirtschaftlicher Nutzen betrachtet und aktiviert. Eine wirtschaftliche Verpflichtung (beispielsweise in Form von negativen Auswirkungen auf zukünftige Geldflüsse infolge einer Unterdeckung in der Vorsorgeeinrichtung) kann nicht entstehen, da die Sammelstiftungen das Anlagerisiko tragen und einen Deckungsgrad von 100% garantieren. Die ordentlichen jährlichen Arbeitgeberbeiträge werden periodengerecht als Personalaufwand in der Erfolgsrechnung erfasst. Per 01.01.2019 sind die Mitarbeitenden der Bracher und Partner AG in der Asga (Teilautonomen Stiftung) versichert. Die Mitarbeitenden der anderen Konzerngesellschaften sind weiterhin in der BVG Sammelstiftung versichert.

Zuwendungen der öffentlichen Hand

Einmaliges Darlehen in 2009 in der Höhe von CHF 1000000 im Rahmen einer Public-Private-Partnership der öffentlichen Hand. In diesem Zusammenhang sind seniorengerechte Wohnungen in der Gemeinde erbaut worden.

5. Erläuterungen zur konsolidierten Bilanz und Erfolgsrechnung		
5.1 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
	30.06.2025	31.12.2024
	CHF	CHF
Gegenüber Dritten	1 870 007	1 684 596
Gegenüber assoziierten Gesellschaften	58 978	47 145
Delkredere	-82 855	-35 296
	1 846 130	1 696 445
5.2 Sonstigen kurzfristige Forderungen		
	30.06.2025	31.12.2024
	CHF	CHF
Gegenüber Dritten	361 728	391 688
	361 728	391 688
5.3 Liegenschaften im Bau, Aufträge in Arbeit		
	30.06.2025	31.12.2024
	CHF	CHF
Bauprojekt Mapraz Parc, 1024 Ecublens VD		
Aktiviertetr Auftragsaufwendungen	79 573 014	64 350 646
Erhaltene Anzahlungen	0	0
Bauprojekt Strahmmatte, 3053 Münchenbuchsee BE		
Aktiviertetr Auftragsaufwendungen	51 025 237	48 476 900
Erhaltene Anzahlungen	0	0
Bauprojekt Noville, 1845 Noville VD		
Aktiviertetr Auftragsaufwendungen	5 717 763	5 713 572
Erhaltene Anzahlungen	0	0
Bauprojekt Steinhof, 3400 Burgdorf BE		
Aktiviertetr Auftragsaufwendungen	13 052 492	10 411 156
Erhaltene Anzahlungen	0	0
Bauprojekt Dorfzentrum, 3252 Worben BE		
Aktiviertetr Auftragsaufwendungen	22 037 829	14 416 054
Erhaltene Anzahlungen	0	0

	30.06.2025	31.12.2024
	CHF	CHF
Bauprojekt Bachmatte 3150 Schwarzenburg BE		
Aktiviertetr Auftragsaufwendungen	4 819 180	4 682 403
Erhaltene Anzahlungen	0	0
Bauprojekt Tellstrasse 4512 Bellach SO		
Aktiviertetr Auftragsaufwendungen	1 919 403	1 648 436
Erhaltene Anzahlungen	0	0
Aktiviertetr Auftragsaufwendungen	178 144 918	149 699 168
Erhaltene Anzahlungen	0	0
Total langfristige Aufträge	178 144 918	149 699 168
übrige Vorräte	3 474	6 280
Total Liegenschaften im Bau, Aufträge in Arbeit	178 148 392	149 705 448

Im Bilanzwert der Aufträge in Arbeit sind keine Anzahlungen enthalten. Die Liegenschaften im Bau beinhalten aktivierte Fremdkapitalzinsen von TCHF 435 (Vorjahr TCHF 1 426).

Die Bestandesänderung an fertigen und unfertigen Bauten sowie an unverrechneten Lieferungen und Leistungen von TCHF 2 113 (Vorjahr TCHF 17 324) beinhaltet die Baukostenzunahme der laufenden Projekte sowie die -abnahme durch Verkauf inkl. anteiligen Gewinnen und allfälligen Wertberichtigungen.

5.4 Liegenschaften zum Verkauf		
	30.06.2025	31.12.2024
	CHF	CHF
STWE Roggenpark, 4702 Oensingen SO	398 238	398 238
STWE Mauritiuspark, 8906 Bonstetten ZH	119 314	171 542
STWE Zwiebacki, 6102 Malters LU	109 258	188 479
STWE Sunnehof, 4938 Rohrbach BE	145 726	280 327
STWE Bellevuepark, 2562 Port BE	92 258	123 368
STWE Wydengarten, 4226 Breitenbach SO	0	9 686
	864 794	1 171 640

STWE = Stockwerkeigentum

5.5 Finanzanlagen

	30.06.2025	31.12.2024
	CHF	CHF
Darlehen		
Gegenüber Dritten	74 542	377 277
Gegenüber assoziierten Gesellschaften	1	1
Gegenüber Baugenossenschaften	30 643	30 643
	105 187	407 921

Darlehen gegenüber assoziierten Gesellschaft bonacasa Holding AG wird fortlaufend wertberichtigt.

Übrige Finanzanlagen

Beteiligungen Dritte < 20%	6 452	6 452
Beteiligungen Baugenossenschaften < 20%	1 000	1 000
	7 452	7 452

5.6 Beteiligungen

	30.06.2025	31.12.2024
	CHF	CHF
Beteiligung bonacasa Holding AG	1	1
	1	1

5.7 Liegenschaften

	Unbebaute Grundstücke	Rendite- liegenschaften	Total
	CHF	CHF	CHF
Nettobuchwert am 01.01.2024	526 137	356 222 718	356 748 853
Anschaffungs-/Erstellungskosten			
Stand 01.01.2024	526 137	356 350 851	356 876 988
Zugänge	0	0	0
Veränderungen von aktuellen Werten			
- Erstbewertung nach Baufertigstellung	0	2 745 971	2 745 971
- periodische Folgebewertung	0	3 287 128	3 287 128
Abgänge	0	-5 316 000	-5 316 000
Reklassifikationen	0	85 409 182	85 409 182
Stand 31.12.2024	526 137	442 477 133	443 003 270

	Unbebaute Grundstücke	Rendite- liegenschaften	Total
Kumulierte Wertberichtigungen			
Stand 01.01.2024	0	-128 133	-128 133
Abschreibungen	0	-14 000	-14 000
Wertbeeinträchtigungen	0	0	0
Stand 31.12.2024	0	-142 133	-142 133
Nettobuchwert am 31.12.2024	526 137	442 335 000	442 861 137

	Unbebaute Grundstücke	Rendite- liegenschaften	Total
Nettobuchwert am 01.01.2025	526 137	442 335 000	442 861 137
Anschaffungs-/Erstellungskosten			
Stand 01.01.2025	526 137	442 477 133	443 003 270
Zugänge	0	0	0
Abgänge	0	0	0
Stand 30.06.2025	526 137	442 477 133	443 003 270

Kumulierte Wertberichtigungen			
Stand 01.01.2025	0	-142 133	-142 133
Abschreibungen	0	-7 500	-7 500
Stand 30.06.2025	0	-149 633	-149 633
Nettobuchwert am 30.6.2025	526 137	442 327 500	442 853 637

5.8 Sonstige Sachanlagen

	Sonstige Sachanlagen
	CHF
Nettobuchwert am 01.01.2024	279 757
Anschaffungs-/Herstellungskosten	
Stand 01.01.2024	4 424 192
Zugänge	2 950
Reklassifikationen	0
Veränderung Konsolidierungskreis	0
Stand 31.12.2024	4 427 142

	Sonstige Sachanlagen
Kumulierte Wertberichtigungen	
Stand 01.01.2024	-4 144 436
Abschreibungen	-110 570
Veränderung Konsolidierungskreis	0
Stand 31.12.2024	-4 255 006
Nettobuchwert am 31.12.2024	
172 137	

Anschaffungs-/Herstellungskosten	
Stand 01.01.2025	4 427 142
Zugänge	16 885
Stand 30.06.2025	4 444 028

Kumulierte Wertberichtigungen	
Stand 01.01.2025	-4 255 006
Abschreibungen	-49 884
Stand 30.06.2025	-4 304 889
Nettobuchwert am 30.06.2025	
139 139	

5.9 Finanzverbindlichkeiten

	30.06.2025	31.12.2024
	CHF	CHF
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten		
Bankkredite laufender Bauprojekte	75 840 000	143 490 000
	75 840 000	143 490 000
Langfristige Finanzverbindlichkeiten		
Hypothekardarlehen Banken	237 653 750	149 475 000
Darlehen nahestehender Personen	5 462	5 462
	237 659 212	149 480 462

5.10 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Gegenüber Dritten	10 970 643	8 432 495
Gegenüber assoziierten Gesellschaften	2 240	0
	10 972 883	8 432 495

5.11 Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten

Gegenüber Dritten	3 960 400	29 603
Gegenüber assoziierten Gesellschaften	0	500 000
	3 960 400	529 603

5.12 Sonstige langfristige Verbindlichkeiten

Darlehen der öffentlichen Hand 0(zinslos)	1 000 000	1 000 000
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	1 184	1 184
	1 001 184	1 001 184

5.13 Langfristige Rückstellungen

Steuerrückstellungen	
CHF	

Buchwert per 01.01.2024	9 927 380
Bildung	2 614 230
Auflösung	-639 230
Buchwert per 31.12.2024	11 902 380
Bildung	734 596
Auflösung	-51 257
Buchwert per 30.06.2025	12 585 719

5.14 Vorsorgeverpflichtungen

Wirtschaftlicher Nutzen, wirtschaftliche Verpflichtungen und Vorsorgeaufwand	Überdeckung gemäss FER 26		Wirtschaftl. Anteil des Unternehmens	Veränderung zum Vorjahr	Auf die Periode ab- gegrenzte Arbeitgeber- beiträge	Vorsorgeaufwand im Personalaufwand	
	30.06.2025	31.12.2024	2024/2025			30.06.2025	31.12.2024
Patronale Stiftungen	-	-	-	-	-	-	-
Vorsorgeeinrichtungen ohne Über- / Unterdeckungen	-	-	-	-	222 847	222 847	503 473
Vorsorgeeinrichtungen mit Über- / Unterdeckungen	-	-	-	-	-	-	-

Es bestehen keine Arbeitgeberbeitragsreserven. Die Teilautonome Vorsorgeeinrichtung (Asga) weist per 30.06.2025 einen Deckungsgrad von 118,04% (unrevidiert, Stand 27.08.2025) aus.

5.15 Aktienkapital

Das Aktienkapital der bonainvest Holding AG besteht aus 3 352 371 Namenaktien mit einem Nominalwert von je CHF 10 (Vorjahr 3 352 371 Namenaktien mit Nominalwert CHF 10). Der Generalversammlungsbeschluss vom 22. Mai 2024 genehmigt ein Kapitalband in Höhe von CHF 50 285 560. Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, bis am 21. Mai 2029 das Aktienkapital ein oder mehrere Male bis auf diesen Maximalbetrag von CHF 50 285 560 zu erhöhen, durch Ausgabe von 1 676 185 voll zu liberierenden Namenaktien.

Der Betrag der nicht ausschüttbaren statutarischen oder gesetzlichen Reserven beläuft sich auf CHF 6 704 742 (Vorjahr CHF 6 704 742). Die bonainvest Holding AG hat keine Partizipations- und Genussscheine ausgegeben.

Eigene Aktien

	Anzahl	Art	durchschnittl. Transaktionspreis	Buchwert
			CHF	CHF
Bestand 01.01.2025	59 888	Namenaktien	87.70	5 252 102
Käufe	14 728	Namenaktien	88.09	1 297 387
Verkäufe	-31 179	Namenaktien	90.29	-2 815 107
Verkaufsgewinne (fifo)				90 234
Bestand 30.06.2025	43 437	Namenaktien	88.05	3 824 617

5.16 Erträge aus Immobilienhandel

	1. Sem. 2025	1. Sem. 2024
	CHF	CHF
Verkaufserträge Projekte bonainvest	70 000	16 470 101
Total Erträge aus Immobilienhandel	70 000	16 470 101

5.17 Personalaufwand

	1. Sem. 2025	1. Sem. 2024
		CHF
Löhne	-1 633 992	-1 582 655
Sozialleistungen	-368 926	-370 412
Übriger Personalaufwand	-111 029	- 109 031
Total Personalaufwand	-2 113 948	-2 062 098

5.18 Verwaltungsaufwand

	1. Sem. 2025	1. Sem. 2024
	CHF	CHF
Raumaufwand	-188 936	-187 748
Unterhalt und Reparaturen	-921	-1 447
Fahrzeugaufwand	-4 104	-6 558
Sachversicherungen, Gebühren, Abgaben	-24 271	-27 418
Verwaltungs- und Informatikaufwand	-165 581	-195 360
Beiträge, Spenden	-15 487	-17 147
Buchführungs- und Beratungsaufwand	-290 598	-152 145
Total Verwaltungsaufwand	-689 899	-587 824

5.19 Liegenschaftsaufwand

	1. Sem. 2025	1. Sem. 2024
	CHF	CHF
Unterhalt, Reparaturen, Betriebskosten Renditeliegenschaften	-822 783	-551 898
Verwaltungskosten	-384 984	-439 041
Übriger Aufwand	-10 833	-10 664
Total Liegenschaftsaufwand	-1 218 600	-1 001 603

5.20 Andere betriebliche Aufwendungen

	1. Sem. 2025	1. Sem. 2024
	CHF	CHF
Werbung, Ausstellungen, Repräsentation	-35 828	-38 966
Übriger Aufwand	-10 805	-25 907
Total andere betriebliche Aufwendungen	-46 633	-64 872

5.21 Finanzergebnis

	1. Sem. 2025	1. Sem. 2024
	CHF	CHF
Finanzertrag		
Zinsen nahestehende Personen und Organisationen	15 465	19 636
Zinsen assoziierte Gesellschaften	8 299	6 734
Übriger Finanzertrag	5 563	17 953
Total Finanzertrag	29 327	44 323
Finanzaufwand		
Hypothekarzinsen Dritte	-2 007 815	-1 681 429
Bankzinsen, -spesen	-5 519	-6 587
Total Finanzaufwand	-2 013 334	-1 688 015

5.22 Steuern

	1. Sem. 2025	1. Sem. 2024
	CHF	CHF
Laufende Ertragssteuern	-453 158	-358 856
Latenter Steuerertrag	19 263	2 731
Latenter Steueraufwand	-701 139	-398 648
Total Steuern	-1 135 034	-754 773

6. Weitere Angaben

6.1 Eventualverbindlichkeiten und Eventualforderungen

Es bestehen keine Eventualverbindlichkeiten und Eventualforderungen.

6.2 Weitere nicht zu bilanzierende Verpflichtungen

	30.06.2025	31.12.2024
	CHF	CHF
Verpflichtungen aus nicht bilanzierten Leasingverbindlichkeiten	0	8 032
Total weitere nicht zu bilanzierende Verpflichtungen	0	8 032
Fälligkeitsstruktur zukünftiger Leasingzahlungen	0	8 032

6.3 Belastete Aktiven

Zur Sicherstellung eigener langfristiger Finanzverbindlichkeiten sind folgende Aktiven hypothekarisch belastet.

	30.06.2025	31.12.2024
	CHF	CHF
Sachanlagen im Bau	138 354 660	123 868 789
Immobilien zum Verkauf	400 000	400 000
Renditeliegenschaften	442 327 501	442 335 001
Total belastete Aktiven	581 082 161	566 603 790

6.4 Beteiligungen Organe und Mitarbeitende

	30.06.2025	31.12.2024
	Anzahl Aktien	Anzahl Aktien
Verwaltungsrat	118 758	119 401
Geschäftsleitung	3 525	3 525
Total Anzahl Aktien Organe und Mitarbeitende	122 283	122 926
Beteiligungsquote	3,65%	3,67%

6.5 Aussergewöhnliche schwebende Geschäfte und Risiken

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

6.6 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Die vorliegende konsolidierte Halbjahresrechnung wurde am 08. September 2025 durch den Verwaltungsrat verabschiedet. Es gibt keine Ereignisse nach dem Bilanzstichtag, die noch hätten berücksichtigt werden müssen.

Impressum

Herausgeber

bonainvest Holding AG
Weissensteinstrasse 15 | CH-4503 Solothurn

Gestaltung

bonainvest AG,
Weissensteinstrasse 15 | CH-4503 Solothurn

Visualisierungen

Atelier Vert Pomme, Préverenges
Business Images AG, Baden

Fotos

Eichenberger Pictures, Weiningen
Michele Limina
Roman Burri Fotografie, Orpund
Stefan Weber Fotograf sbf, Jens
Wolf Fotografie, Olten
Yanik Gasser, Büren an der Aare

Der vorliegende Halbjahresbericht 2025 der bonainvest Holding AG erscheint auf Deutsch. Das PDF des Halbjahresberichts ist unter bonainvest.ch abrufbar.

Hinweis zu möglichen zukunftsgerichteten Aussagen: Der vorliegende Halbjahresbericht 2025 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 beider Geschlechter gemeint.

Titelbild: Strahmmatte, Münchenbuchsee (fertiggestellt im 2025)

bonainvest Holding AG

Weissensteinstrasse 15 | CH-4503 Solothurn

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

bonainvest.ch