

bonainvest



Geschäftsbericht 2024

Inhaltsverzeichnis

Highlights 2024	3
Kennzahlen	6
Brief an die Aktionäre	7
«Die Mieterträge stiegen 2024 um mehr als 25%»	
Interview mit Jacques Garnier	10
Unser Engagement für eine nachhaltige Zukunft	14
Sustainable Development Goals für bonainvest	18
Unser Versprechen: Netto Null bis 2035	20
Von Smart Living zu Smart Aging	22
Ein Jahr in bonaLiving Ägerisee: Ein Rückblick mit einer Bewohnerin	26
Projekte:	
Projektübersicht	32
Projekte in Entwicklung	34
Projekte im Bau	36
Kürzlich fertiggestellte Projekte	40
Immobilien:	
Portfolio	42
Standorte	45
Portfolioentwicklung	46
Mission, Strategie und Leitbild	48
bonainvest Holding AG	50
Verwaltungsrat und Geschäftsleitung	54
Finanzbericht:	
Bilanz	56
Erfolgsrechnung	57
Impressum	59

Highlights 2024

Bilanzsumme

CHF 620.7 Mio. +8,3 %

seit 31.12.2023 stark gewachsen

Mieteinnahmen

CHF 16.8 Mio. +25,4 %

seit 31.12.2023 erheblich gesteigert

Hohe Eigenkapitalquote von

46,99 %

CHF 288.9 Mio. Eigenkapital per 31.12.2024

CHF 303.4 Mio. Marktkapitalisierung per 31.12.2024

Portfoliowert

CHF 442.3 Mio. +24,2 %

seit 31.12.2023 markant gewachsen

Jahresergebnis

CHF 12.6 Mio. +77,8 %

Eigenkapitalrendite p.a. (ROE)

4,28 %

Ereignisse
2024

Ereignisse 2024

28



Mitarbeitende waren am Ende des Geschäftsjahres 2024 bei bonainvest angestellt, darunter 15 Frauen und 13 Männer.



29.4.2024

erfolgte der Baustart für das Projekt «**Zentrum Worben**». Für rund 36 Millionen Franken entsteht ein modernes Wohnquartier, bestehend aus fünf Neubauten und einem sanierten ehemaligen Bauernhaus.

800 m² Event- und Wellnessfläche bietet die **Altersresidenz bonaLiving Ägerisee**, die im

März

2024

eröffnet und von den Mietern bezogen wurde.



0,43%

Leerstand per Ende 2024 in unseren Überbauungen. Damit liegen wir erneut deutlich unter der durchschnittlichen schweizerischen Leerstandsquote, wie bereits in den Vorjahren.

Zwei Neubauprojekte

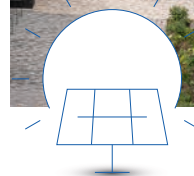
wurden erfolgreich erstbezogen: das Projekt an der Bottigenstrasse in Bümpliz sowie die Altersresidenz bonaLiving Ägerisee, Unterägeri.



Bottigenstrasse, Bümpliz



bonaLiving Ägerisee, Unterägeri



626

neue PV-Module zur Nutzung von Solarenergie wurden in unseren Überbauungen installiert. Damit wurde die Installation von PV-Anlagen aktiv vorangetrieben.



478'187 kWh

erzeugten unsere Solaranlagen im Geschäftsjahr 2024 und trugen damit zur nachhaltigen Energieversorgung bei.

Kennzahlen

	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
	CHF	CHF	CHF
Bilanzsumme nach DCF-Bewertung der Liegenschaften und Firmen	620 723 940	573 169 929	505 775 954
Unbebaute Grundstücke	526 137	526 137	526 137
Renditeliegenschaften	442 335 000	356 222 718	308 857 529
Liegenschaften zum Verkauf	1 171 640	4 342 824	6 030 481
Liegenschaften im Bau, Aufträge in Arbeit	149 699 518	182 160 807	158 351 966
Erträge aus Vermietung von Liegenschaften	16 773 982	13 386 359	11 537 751
Liegenschaftsaufwand	2 200 369	1 796 275	1 791 580
Liegenschaftserfolg	14 573 613	11 590 084	9 746 171
Erfolg aus Erstbewertung nach Fertigstellung	2 745 971	2 875 156	6 804
Erfolg aus Neubewertung (Folgebewertung)	3 287 128	-2 151 484	-1 353 000
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	21 152 441	12 147 853	17 376 392
Periodenergebnis vor Steuern (EBT)	15 328 193	8 127 139	14 195 713
Periodenergebnis	12 589 087	7 080 343	13 264 079
Eigenkapital (exkl. Bestand an eigenen Aktien)	288 904 112	284 169 401	283 062 064
Marktkapitalisierung	303 389 576	303 054 338	296 181 978
Eigenkapitalquote (inkl. Bestand an eigenen Aktien)	46,99%	49,92%	56,27%
Eigenkapitalrendite p.a. vor Steuern	5,21%	2,82%	4,95%
Eigenkapitalrendite p.a. (ROE)	4,28%	2,46%	4,63%
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	3.76	2.11	3.96
Dividende (bzw. Dividendenantrag)/Rückzahlung Kapitaleinlage pro Aktie in CHF	2.10	2.00	1.90
Eigenkapital pro Aktie (bewertet zu Anschaffungswerten gemäss Swiss GAAP FER)	86.18	84.77	84.44
Eigenkapital pro Aktie nach DCF-Bewertung	90.50	90.40	88.35
Aktienkurs ab 1.6.2025 ¹	92.15 ¹		

1 Aktienkurs nach Jahresabschluss und Antrag Verwaltungsrat an Generalversammlung für Gewinnausschüttung

Brief an die Aktionäre

Sehr geehrte Damen und Herren

Das Jahr 2024 stand zumindest in der Schweiz im Zeichen der Rückkehr zu finanzpolitischer Normalität. Das Gespenst der Inflation verschwand so schnell, wie es gekommen war, das Beschaffungswesen in der Baubranche normalisierte sich, und zum Ende des Jahres fiel der Leitzins der SNB um überraschende 0,5 Prozent. Unser solides Geschäftsmodell trug wiederum Früchte, bester Indikator hierfür ist unser wiederholt überdurchschnittlich tiefer Leerwohnungsbestand. Der Betriebsgewinn steigerte sich um 75,2% auf CHF 21.2 Millionen, und der Reingewinn liegt um 77,8% höher als im Vorjahr bei CHF 12.6 Millionen.

Im zurückliegenden Jahr haben wir unser Ziel einer künftigen nachhaltigen Brutto-Rendite von 3,8% bereits klar übertroffen. Zum einen wurden 2024 grosse Projekte bezugsbereit, zum anderen werden bis 2027 weitere gewinntreibende Überbauungen fertiggestellt sein, und der Portfoliowert wird auf rund CHF 700 Mio. ansteigen.

Grosse Schritte

Die Überbauung Strahmmatte in Münchenbuchsee mit 94 Mietwohnungen und 22 Eigentumswohnungen ist bezugsbereit. Alle Wohnungen und die Gewerbeeinheit sind vermietet bzw. verkauft. Das Investitionsvolumen von CHF 70 Mio. aus eigenen Reserven beginnt sich auszuzahlen. Ein weiteres Grossprojekt kommt voran: Mapraz Parc in Ecublens. 143 Wohnungen plus Gewerbeeinheiten werden 2026 bezugsbereit sein und die Brutto-Rendite stärken.

Ausblick Residenzwohnen

bonaLiving Ägerisee, die erfolgreiche Blaupause für künftiges Residenzwohnen, hat

einen guten Start hingelegt. Nicht nur sind fast alle Wohnungen vermietet, die Bewohner sind vom bonaLiving-Konzept restlos begeistert. Die richtige Mischung aus Selbstständigkeit, Gemeinschaft und Sicherheit ist einmalig in der Schweiz. Der Erfolg von bonaLiving hat uns motiviert, nach weiteren geeigneten Standorten für nachhaltiges und sozialvernetztes Residenzwohnen Ausschau zu halten. Mittlerweile haben wir 30 geeignete Standorte gefunden.

Smart Living

Barrierefreie Wohnungen mit digitaler Haustechnik und bonacasa-Serviceleistungen ermöglichen Mietern ein selbstbe-

stimmtes Leben zuhause und die soziale Vernetzung in der Gemeinschaft. Eine gewinnbringende Vermögensanlage mit sozialer Rendite – so wie sie bonainvest bietet – wird für Investoren immer wichtiger.

„Von Beginn weg lautet die Herausforderung von bonainvest, dass Immobilien sich wirtschaftlich lohnen, aber auch nachweisbar gesellschaftlichen Nutzen bringen müssen.“

Zum Beispiel Sonnenenergie

Gemäss unserem Nachhaltigkeitsbericht liegen die CO₂-Emissionen unserer Immobilien deutlich unter dem Schweizer Durchschnitt. Das mag zum einen am vergleichsweise jungen Portfolio liegen, ganz sicher aber auch am Verzicht auf fossile Energieträger. Mit den erneuerbaren Heizträgern sowie der zusätzlichen Nutzung von Sonnenenergie konnte der Anteil an erneuerbaren Energien im Portfolio weit über den aktuellen Schweizer Durchschnitt gehoben werden.



Ivo Bracher
Präsident des Verwaltungsrates
bonainvest Holding AG

Herzlichen Dank

Im Namen des Verwaltungsrates danke ich der Geschäftsleitung und unseren Mitarbeitenden für ihren grossen persönlichen Einsatz und ihre Verbundenheit mit unserem Unternehmen. Ihnen, geschätzte Aktionäre, danken wir für Ihre Treue und Ihr Vertrauen. Wir sind davon überzeugt, dass wir gemeinsam in eine erfolgreiche Zukunft blicken.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'I. Bracher'.

Ivo Bracher
Präsident des Verwaltungsrates



«Die Mieterträge stiegen 2024 um mehr als 25%»

Interview mit Jacques Garnier, Geschäftsführer der bonainvest Holding AG

Was können Sie zum sehr guten Jahresergebnis 2024 ausführen und mit welcher Eigenkapitalrendite rechnen Sie in den kommenden Jahren?

Mit einem Jahresgewinn nach Steuern von CHF 12.6 Mio. können wir auf ein ausgesprochen erfolgreiches Jahr 2024 zurückschauen. Unsere Eigenkapitalrendite ist von 2,46% im Vorjahr auf 4,28% im Geschäftsjahr 2024 gestiegen. Mit dem Ergebnis sind wir sehr zufrieden, beginnen doch die kürzlich fertiggestellten Überbauungen in Unterägeri, Bümpliz und Münchenbuchsee nun Früchte zu tragen. Mit weniger als 0,5% ist unsere Leerstandsquote weiterhin sehr tief. Zum guten Resultat haben auch die Erstbewertungsgewinne vor Steuern mit CHF 2.75 Mio. beigetragen. Das operative Ergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr klar verbessert. Die Mieterträge sind um mehr als 25% auf eine Summe von CHF

16.8 Mio. angewachsen. Auch im Jahr 2025 steigen die Mieterträge weiter an, so dass wir ab dem Geschäftsjahr 2026 mit einer nachhaltigen Eigenkapitalrendite von ca. 3,8% rechnen können.

«Ausgesprochen erfolgreiches Jahr 2024.»

Wie sieht es mit den Bauprojekten aus, welche sich aktuell im Bau befinden?

Wir befinden uns bei allen Projekten sowohl bezüglich des Fertigstellungszeitpunktes als auch bei der Einhaltung der Baukosten auf Kurs. Das Hauptaugenmerk liegt auf unserer Überbauung in Ecublens mit



Jacques Garnier
CEO der bonainvest Holding AG

114 Miet- und 29 Stockwerkeigentumswohnungen, welche im Sommer 2026 fertiggestellt sein wird. Wir sind zudem aktuell auch in Burgdorf (37 Mietwohnungen) und Worben (34 Miet- und 24 Eigentumswohnungen) am Bauen.

Wie wird sich der Immobilienbestand entwickeln?

Der Immobilienbestand wird sich bis Ende 2027 auf ca. CHF 700 Mio. erhöhen. Zu dieser Steigerung werden die grossen Bauprojekte in Münchenbuchsee und Ecublens beitragen. Das Bauprojekt Münchenbuchsee Strahmmatte mit rund CHF 50 Mio. wird im Frühling 2025 fertiggestellt. Ecublens mit einem Investitionsvolumen von insgesamt mehr als CHF 135 Mio., davon werden im Portfolio rund CHF 100 Mio. verbleiben. Auch sind wir Miteigentümer einer grösse-

ren Parzelle in Noville nahe dem Genfersee, welche wir in den nächsten Jahren gemeinsam mit einem Partner entwickeln und überbauen werden. Zwei weitere Grundstücke, die in Entwicklung sind, befinden sich in Schwarzenburg und Bellach.

Wie sieht das künftige Wachstum der bonainvest Holding AG aus?

bonainvest möchte pro Jahr zwei bis drei mittlere Bauvorhaben realisieren und so ihr Portfolio entsprechend vergrössern. Dazu benötigen wir jährlich zwischen CHF 20 und 50 Mio. an zusätzlichem Kapital. In den vergangenen drei Jahren ist jedoch die Kapitalbeschaffung schwieriger geworden. Zurzeit prüfen wir, wie wir Investoren noch attraktivere Anlagemöglichkeiten bieten können. Für qualifizierte und private Anleger ist ein Investment in bonainvest aber bereits jetzt aus steuerlicher Sicht interessant. Die Gesellschaft verfügt über sehr hohe Rückstellungen aus Kapitaleinlagereserven, welche es erlauben, steuerfreie Gewinnausschüttungen zu tätigen.

Die Mietwohnungen von bonainvest bieten neben Nachhaltigkeit, digitaler Haus-technologie und individuellen Dienstleistungen auch die soziale Vernetzung der Mieter. Ist bonainvest bezüglich des Impact Investment einzigartig in der hiesigen Immobilienbranche?

Ich denke, dass wir in der Schweiz führend sind, wenn es darum geht, Mietern attraktive Wohnungen anzubieten, in denen sie so lange wie möglich selbstbestimmt und sozial vernetzt leben können. Wir bauen nach den bonacasa-Bau-standards, in denen nebst der Barrierefreiheit noch weitere 200 Kriterien für nachhaltige Bauwerke festgehalten sind. Gemeinschafts- und Begegnungsflächen dienen

der sozialen Vernetzung der Mieterschaft. Die Anleger profitieren bei bonainvest von den ansprechenden Renditen eines Immobilienunternehmens, bei dem die ökologischen und sozialen Auswirkungen des Portfolios gemäss ESG-Richtlinien mit den Anforderungen der nachhaltigen Entwicklung übereinstimmen.

«Synergien,
die im Schweizer
Immobilienmarkt
einmalig sind.»

Strahmatten, Münchenbuchsee



Unser Engagement für eine nachhaltige Zukunft

Den Energie- und Ressourcenverbrauch zu minimieren, den Flächenverbrauch zu reduzieren und die Natur möglichst wenig zu belasten, sind die wichtigen drei Säulen des ökologisch nachhaltigen Bauens. Die Lebensqualität aller Bezugsgruppen einer Immobilie zu steigern sowie Mehrwerte für alle Beteiligten zu schaffen, sind unsere strategischen Ziele, die wir dank innovativem Denken und Handeln immer wieder aufs Neue erreichen.

ESG – Fester Bestandteil der bonainvest-Strategie

Die Forderungen nach einer nachhaltigen Bauweise sind längst in der Immobilienbranche angekommen. Ein Blick auf die Zahlen des Bundesamts für Umwelt zeigt: Rund ein Viertel der gesamten CO₂-Emissionen in der Schweiz entfallen auf den Immobiliensektor. Bei bonainvest sind wir uns unserer Verantwortung bewusst und haben die ESG-Kriterien¹ zum Schlüsselfaktor unserer strategischen Ausrichtung gemacht.

Um langfristig erfolgreich zu sein und nachhaltige Ziele im Gebäudesektor zu erreichen, braucht es eine Grundsatzerklärung der Bauherrschaft, dass sie ökologisch und sozial nachhaltig bauen will. Benötigt wird für alle Beteiligten ein Regelwerk mit klaren Vorgaben hinsichtlich Energieversorgung, der material- und baustoffbezogenen Kreislaufwirtschaft sowie der ungehinderten und

barrierefreien Zugänglichkeit und des Einbezugs des Diversitätsthemas in all seinen Dimensionen. Zertifizierungen unterstützen uns bei der Erreichung dieser Ziele und unterstreichen unser Engagement in den Bereichen Energieeffizienz, Nachhaltigkeit und Qualität.

Mit den folgenden Zertifizierungen schaffen wir Transparenz und stellen sicher, dass Nachhaltigkeit nicht nur bei der Erstellung, sondern auch im Betrieb in unserem Portfolio verankert ist, um langfristig Werte für Investoren, Bewohner und die Umwelt zu schaffen.

MINERGIE®

Seit der Gründung unseres Unternehmens im Jahr 2009 haben wir uns der nachhaltigen Bauweise verpflichtet und orientieren uns dabei unter anderem am Schweizer



Strahnhof, Münchenbuchsee

Baustandard Minergie. So sind 70% der Wohn-Liegenschaften von bonainvest nach Minergie-Standard gebaut und zertifiziert.

Minergie ist der Schweizer Baustandard für Komfort, Effizienz und Klimaschutz und garantiert das Einhalten des Nachhaltigkeitsstandards bei der Erstellung oder Sanierung von Gebäuden. Eine besondere Rolle spielen dabei die hochwertige Gebäudehülle, ein konsequenter Einsatz von erneuerbaren Energien und der CO₂-freie Betrieb der zertifizierten Gebäude. Derzeit gibt es in der Schweiz über 56000 provisorisch oder definitiv zertifizierte Minergie-Gebäude.

Zusätzlich zur Minergie-Zertifizierung hat sich bonainvest 2022/2023 erstmalig für die Teilnahme am Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI) entschieden.



Der SSREI ist ein Schweizer Standard, der die Nachhaltigkeit von Immobilien-Portfolios bewertet. Er berücksichtigt ökologische, soziale und wirtschaftliche Aspekte und ermöglicht eine transparente Analyse der nachhaltigen Leistung von Immobilienbeständen. Diese Bewertung unterstützt die Eigentümerschaft dabei, ihre Immobilien entsprechend den zunehmend verschärften Nachhaltigkeitsanforderungen auszurichten und deren langfristige Werthaltigkeit sicherzustellen.

Die einheitliche Bewertung schafft Transparenz und Vergleichbarkeit und stellt damit einen wichtigen Benchmark für Investoren und den Markt dar.

Für das Jahr 2024 liegt der zweite Bericht zu den Bestandsimmobilien von bonainvest vor. Der Geltungsbereich umfasst 21 Lie-

enschaften mit einer Hauptnutzfläche von total 50634m². Dies entspricht 100% des Gesamtportfolios. Basis für die Prüfung sind 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 beinhaltet 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).

Immobilien sind aber nicht nur aus der ökologischen Sichtweise zu werten, sondern erfüllen auch eine wichtige soziale Aufgabe: Sie schaffen Lebensräume, die das Wohlbefinden der Bewohner fördern. Bei bonainvest setzen wir auf ganzheitliche Lösungen: Optimale Standorte, digitale Vernetzung, Barrierefreiheit und massgeschneiderte Services steigern die Lebensqualität der Menschen, die darin wohnen, langfristig.

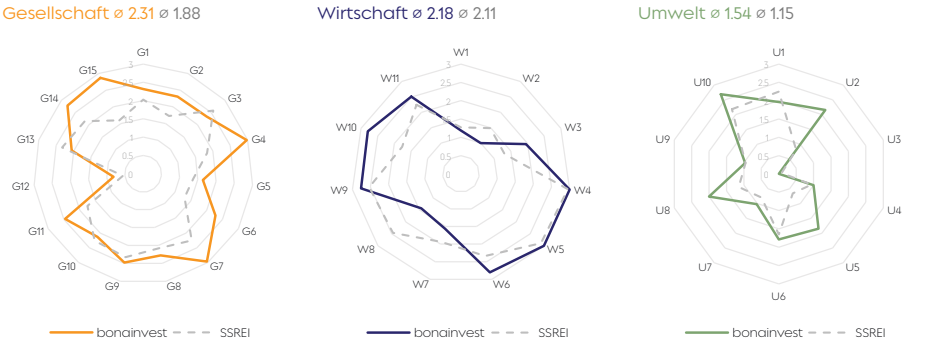
Eine Wohnung, die in jedem Lebensabschnitt den passenden Komfort bietet, setzt neue Massstäbe in der Wohnkultur und unterstützt uns bei der Umsetzung unserer ESG-Strategie. Für Investoren bedeutet dies nicht nur einen messbaren Mehrwert, sondern auch die Chance, aktiv zur Gestaltung einer nachhaltigeren Zukunft beizutragen.

¹ die Kriterien für Umwelt, Soziales und Unternehmensführung (Environmental, Social and Corporate Governance; ESG)

Portfolio	Anzahl Liegenschaften	Hauptnutzfläche HNF
bonainvest Holding AG	21	50'634 m ²
Rating	Portfolio	SSREI
Skala SSREI-Wert zwischen 0.00 (ungenügend) bis 3.00 (sehr gut)	2.06	1.74
Wohnen	2.07	1.75
Büro	1.91	1.83
Retail	2.10	1.65

bonainvest ist mit der Bewertung 2.06 deutlich besser als der Durchschnitt aller im SSREI geprüften Liegenschaften.

Indikatoren
Auswertung der 36 Bewertungsindikatoren und Benchmark-Vergleich nach Bereichen:



Strahnhof, Münchenbuchsee



Strahnhof, Münchenbuchsee



Einstellhalle bonaLiving Ägerisee, Unterägeri



bonaLiving Ägerisee, Unterägeri

Sustainable Development Goals für bonainvest

Wir orientieren uns bei all unseren Bemühungen an den Sustainable Development Goals (SDG), welche bis 2030 von allen UNO-Mitgliedstaaten erreicht werden sollen. Auch die Schweiz ist aufgefordert, die Ziele national umzusetzen. Konkret tragen wir zu sieben SDGs bei und beziehen diese konsequent in die Planung unserer Überbauungen mit ein.



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

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



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

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



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

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



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

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



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

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



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

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



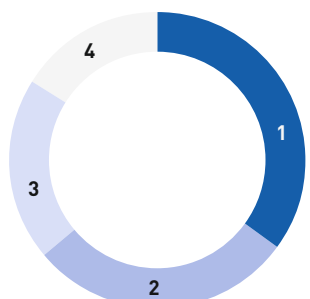
Ziel 15: Landökosysteme schützen, wiederherstellen und ihre nachhaltige Nutzung fördern.

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

Unser Versprechen: Netto Null bis 2035

Ausgehend von unserem Versprechen setzen wir ausschliesslich auf Pellets-/Schnitzel-Heizungen, Erdwärmesonden und Fernwärmelösungen (Energieträger erneuerbar) in Zusammenarbeit mit den Gemeinden. Damit sollen die Scope 1 Emissionen bis 2035 auf Netto Null gesenkt werden. Die Gebäude sind energieeffizient gebaut, sowohl in ihrer Gebäudehülle als auch in der technischen Ausstattung. Wo möglich und sinnvoll, wird zudem Sonnenenergie gewonnen und genutzt. So ist es bemerkenswert, dass über 80% der Portfolio-Liegenschaften bereits mit nicht fossilen Energien beheizt werden, was weit über dem Schweizer Durchschnitt (41%, BFS 2023) liegt.

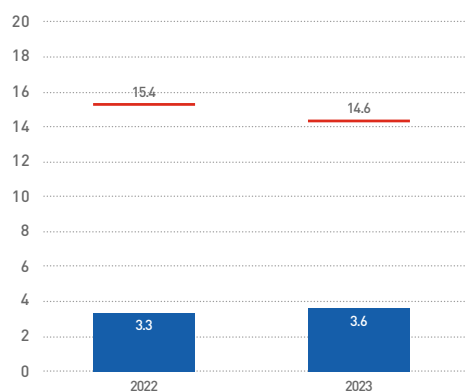
bonainvest Wärmeträgermix 2023



- 1 Fernwärme **35%**
- 2 Wärmepumpe **29%**
- 3 Biomasse (Holz) **20%**
- 4 Fossile Energie (Gas) **16%**

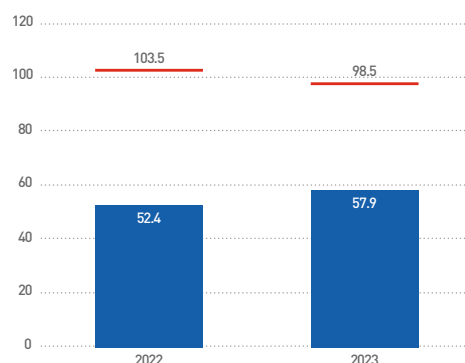
bonainvest Wärmeträgermix 2023 (gewichtet nach Verbrauch)

CO₂-Intensität [kg CO₂e/m² EBF]



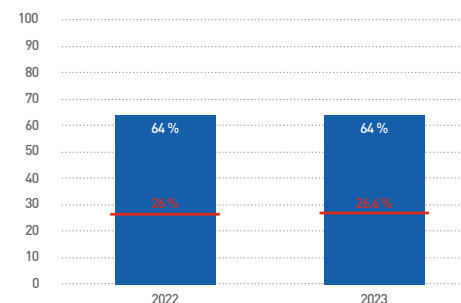
CO₂-Intensität in kg CO₂e/m² EBF des bonainvest-Portfolios im Vergleich zum Benchmark CH Wohnen nach REIDA (rote Linie)

Energieintensität [kWh/m² EBF]



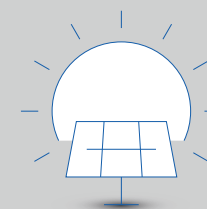
Energieintensität in kWh/m² EBF des bonainvest-Portfolios im Vergleich zum Benchmark CH Wohnen nach REIDA (rote Linie)

Anteil erneuerbarer Energie (%)



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

Anmerkung zu den Grafiken: Der Berichtszeitraum erstreckt sich von Januar bis Dezember 2023 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 CO₂-Emissionen basieren auf der Intep-Studie (2022) gemäss GHG und verfolgen den Location-Based-Ansatz. Es sind Scope 1 und 2 Emissionen abgebildet, und die Kennzahlen sind nach ATD-Methode klimakorrigiert.



Wir fördern die Nutzung von Sonnenenergie

Die Sonnenenergie, welche in Form von Licht und Wärme auf die Erdoberfläche trifft, nutzen wir auf verschiedene Weise: Durch Photovoltaik-Anlagen (PV) zur Stromerzeugung, durch Sonnenkollektoren zur Wärmeerzeugung (Warmwasser und / oder Heizungsunterstützung). Waren unsere ersten Sonnenenergieanlagen noch thermischer Natur und dienten der Warmwasseraufbereitung, verbauen wir heute leistungsfähige Photovoltaikanlagen, die 2024 nahezu 500 000 kWh zum jährlichen Energie-Mix unseres Immobilienportfolios beisteuerten.



Von Smart Living zu Smart Aging

Die Geschichte von bonainvest ist eng mit den demografischen Herausforderungen der Schweiz verbunden. Die Gesellschaft altert rapide, gleichzeitig verändern sich die Ansprüche der älteren Menschen an ihre Wohnsituation. Ivo Bracher erkannte durch seine Tätigkeit bei Wohngenossenschaften und Alterssiedlungen schon früh den Gegensatz zwischen langfristigen Kundenbedürfnissen und den traditionellen Anforderungsprofilen des damaligen Wohnungsbaus. Seine Vision und die von bonainvest wurde eine Wohnung, ja eine Wohnsituation, die sich kontinuierlich den Bedürfnissen der Bewohner anpassen lässt. Smarte Wohnungen mit individuellen Services ermöglichen den Mietern in jedem Lebensabschnitt ein selbstbestimmtes Leben. Smarte Wohnungen sind das differenzierende Merkmal von bonainvest im Schweizer Immobilienmarkt.

Smart Aging: Länger zuhause wohnen

Jede Wohnung von bonainvest bietet für Mieter ideale Bedingungen über einen langen Zeitraum. Wohnung und Haus sind barrierefrei, die Serviceleistungen individuell, und dank der Betreuung durch die Concierge wird die soziale Integration vom ersten Tag an gefördert. Jedes Jahr ziehen in der Schweiz über 450 000 Haushalte um, davon rund ein Drittel im Alter von 51+ Jahren. Bei bonainvest ist die Anzahl Umzüge pro Jahr in derselben Altersklasse signifikant kleiner, denn man kann die Wohnungen altersgerecht verändern und für lange Zeit in ihnen leben.



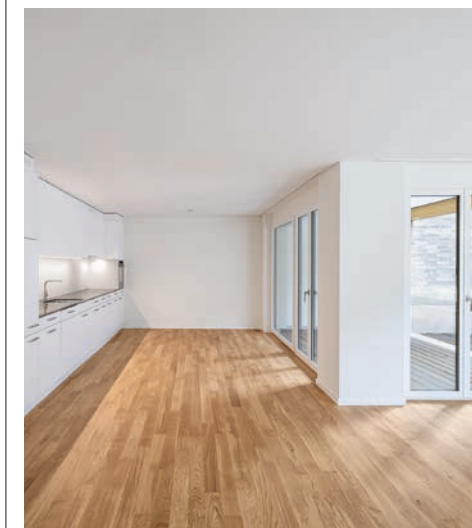
Für gesellige Momente: Gemütlicher Loungebereich in der Überbauung Langmoos in Langnau am Albis.

Smart Aging: Gemeinden in der Alterspolitik unterstützen

In der Alterspolitik stehen die Schweizer Gemeinden vor noch nie dagewesenen Herausforderungen. Die Bevölkerung ab 65 Jahren wird zwischen 2020 und 2030 mit einem Wachstum von nahezu 30% sehr stark ansteigen. Gemäss dem Referenzszenario des Bundesamtes für Statistik wird die Schweiz 2050 insgesamt 2.7 Millionen Personen im Alter von 65+ Jahren zählen. Ende 2019 waren es erst 1.6 Millionen.

Wie die Abkehr vom traditionellen Altersheim aussieht, wie Generationenleitbilder und eine zeitgemässe Alterspolitik entwickelt werden und wie dabei sowohl die älteren Menschen als auch die Gemeinden Geld sparen können, hat bonainvest schon mehrfach gezeigt. Die vielen positiven Rückmeldungen von den verantwortlichen Gemeindebehörden freuen uns besonders. Nachhaltige Konzepte zum Thema Leben im Alter müssen individuell auf die Gemeinde abgestimmt sein. In enger Zusammenarbeit entwickeln wir Modelle für die optimale Interaktion von ambulanter und stationärer Pflege und klären den zukünftigen Bedarf

an generationentauglichen Wohnungen ab. Unsere umfassenden Lösungen reichen bis hin zu den individuellen Wohnservices, die zu den Kernkompetenzen von bonainvest und bonacasa zählen. Ein längeres und selbstbestimmtes Leben in der eigenen Wohnung bedeutet für ältere Menschen und Gemeinden eine kostengünstige Lösung.



Strahmplatte, Münchenbuchsee



Strahmplatte, Münchenbuchsee

Smart Aging: Residenzwohnen bonaLiving

Die erste Residenzwohnüberbauung wurde im vergangenen Jahr bezogen. bonaLiving, so der Name des für die Schweiz einzigartigen Residenz-Formats, zielt darauf ab, den Menschen ganzheitlich einzubeziehen. bonaLiving ist unsere Antwort auf die unzähligen individuellen Formen des Alterns. Das ganzheitliche Konzept beinhaltet ein Mehr an Wohnkomfort, das Zusammenleben mit anderen Menschen, individuell wählbare Dienstleistungen sowie ein breites Angebot für die Förderung der körperlichen und geistigen Gesundheit.

Bei bonaLiving sind es die Menschen, die den Unterschied ausmachen. Zum Beispiel die Concierge, die für alle Anliegen der Mieter da ist. Sie kennt die Mieter vom ersten Tag an und führt sie in das umfassende Wohn- und Freizeitangebot ein. Sie organisiert die individuellen Wohnservices: Reinigung der Wohnung, Wäscheservice, Ferienservice, handwerkliche Hilfe, Einkaufsbegleitung und vieles mehr. Sie organisiert Feste, Ausflüge und gemeinsame Unternehmungen – es sind diese gemeinsamen Erlebnisse, die den Kitt für eine gute Nachbarschaft bilden.

Die abwechslungsreiche Gemeinschaftsfläche (800m²) bietet eine 24/7-Wellness-oase mit einem Gesundheits- und Fitnessbereich. Der Fitnessbereich ist mit modernsten Geräten wie Senso Pro, TRX-Bändern, Dehnungsstationen und Geräten für das Krafttraining ausgerüstet. Neben an Massage- und Physiotherapie angegliedert. Wieder in einem anderen Raum sind die Sauna und das



Living Kitchen: Für unvergessliche Kochevents

Dampfbad im Dauerbetrieb. Hinzu kommt die Profiküche Living Kitchen mit drei Kochinseln, ideal für Kochkurse, Besuche von bekannten Köchen oder für ein selbst zubereitetes Essen mit Freunden. Ausserdem zwei Gemeinschaftsräume für viele unterschiedliche Veranstaltungen wie Feiern, Lesungen, Vorträge und Versammlungen.



Café Anna & Max



Haupteingang: Herzlich willkommen



Wellnessoase mit Dampfbad und Sauna

Ein Jahr in bonaLiving Ägerisee:

Ein Rückblick mit einer Bewohnerin

Im Frühjahr 2024 führten wir mit Susanne Marthaler ein erstes Interview, in dem sie ihre Erwartungen für das Leben in der neuen betreuten Altersresidenz bonaLiving Ägerisee zum Ausdruck brachte. Ein Jahr nach ihrem Einzug haben wir nochmals mit ihr gesprochen. Wie hat sie sich in ihrem neuen Zuhause eingelebt, welche Veränderungen hat sie wahrgenommen und welche Erfahrungen möchte sie anderen mitteilen? In diesem kleinen Folge-Interview gibt Susanne Marthaler Einblicke in ihr erstes Jahr in der Residenz und zeigt, was sich aus ihrer Perspektive als besonders wertvoll herausgestellt hat.

Einzug und erster Eindruck:

Wie war der Umzug ins neue Zuhause? Gab es Überraschungen oder Dinge, die anders liefen als erwartet?

Dank einer guten Vorausplanung erfolgte der Umzug problemlos und ohne Überraschungen.

Wie haben Sie sich in den ersten Wochen in der Residenz zurechtgefunden? Was hat Ihnen besonders gut gefallen und was hat Sie überrascht?



Susanne Marthaler
Bewohnerin bonaLiving Ägerisee, Unterägeri

Wie bei Neubauten üblich, wurden zum Zeitpunkt des Erstbezugs noch kleinere Fertigstellungsarbeiten ausgeführt. Mein Fokus lag zu Beginn auf dem Einrichten meiner eigenen Wohnung, was natürlich Zeit in Anspruch genommen hat. Bauseits fielen mir einige Details auf, die aus meiner Sicht noch optimiert werden mussten, wie beispielsweise die Bedienbarkeit von Türen oder der Zugang zum Veloraum. Erfreulicherweise

wurden die Türen und der Eingang zum Veloraum nachträglich automatisiert, was den Alltag deutlich erleichtert.

Wohnen und Alltag:

Sie haben uns erzählt, dass Sie bereits vor Ihrem Umzug in die Altersresidenz in einer anderen Wohnung nach dem bonacasa-Konzept in Unterägeri gelebt haben. Was würden Sie sagen, sind die grössten Unterschiede oder Vorteile Ihrer jetzigen Wohnung in der Altersresidenz im Vergleich zu Ihrer vorherigen bonacasa-Wohnung?

Die Tatsache, dass die vernetzte Haus-technologie und der Ausbaustandard der Wohnungen grösstenteils identisch sind, hat mir den Einzug deutlich erleichtert. Der grösste Unterschied zum bisherigen bonacasa-Wohnen sind die grosszügigen und wunderschön ausgestatteten Gemeinschaftsflächen sowie die vielen komfortablen Serviceleistungen, die im bonaLiving-Konzept inkludiert sind. Ich fühle mich hier bestens aufgehoben – alles vermittelt mir Sicherheit und Wohlbefinden.

Haben sich Ihre Erwartungen an das Konzept von bonaLiving im ersten Jahr erfüllt? Was hat sich als besonders positiv herausgestellt?

Nach der ersten Eingewöhnungsphase begann der Alltag in der bonaLiving-Altersresidenz, gestaltet durch die angebotenen Serviceleistungen und das Zusammenleben mit den Mitbewohnenden, langsam Form anzunehmen. Meine Erwartungen haben sich inzwischen tatsächlich erfüllt.

Welche speziellen Merkmale oder Dienstleistungen der Residenz schätzen Sie mittlerweile am meisten?

Am meisten schätze ich die vielfältigen Dienstleistungen, die einladende Atmosphäre in den Gemeinschafts- und Gesund-

heitsräumen und insbesondere den hilfreichen Concierge-Dienst.

Sport und Freizeit:

Sie haben vor einem Jahr gesagt, dass Ihnen das Fitnesszentrum gefällt. Wie oft nutzen Sie die Sport-Angebote und welche davon gefallen Ihnen am besten?

Ja, das hausinterne Fitnessstudio – welches im Wohnpreis inbegriffen ist, aber auch von der Öffentlichkeit genutzt werden kann – mit der kompetenten Physiotherapie schätze ich ausserordentlich und nutze es möglichst dreimal pro Woche. Mein Favorit ist der sensationelle SensoPro, ein Fitnessgerät, das Koordinationstraining mit Kraft-, Ausdauer- und Schnelligkeitstraining verbindet.

Geselligkeit und Gemeinschaft:

Sie haben erwähnt, dass Ihnen die Vernetzung mit anderen Menschen wichtig ist. Haben sich in diesem Jahr neue Freundschaften oder soziale Verbindungen ergeben?

Anfangs waren natürlich alle damit beschäftigt, sich einzurichten, loszulassen und sich an die neue Umgebung sowie die Gegebenheiten zu gewöhnen. Doch im Laufe des Jahres haben sich durch die von den Concierges organisierten Veranstaltungen wunderbare Möglichkeiten ergeben, sich kennenzulernen. Mittlerweile fühle ich mich in der Gemeinschaft bestens aufgehoben.

Veränderungen und Wünsche:

Gibt es Dinge, die Sie sich im ersten Jahr noch anders gewünscht hätten oder die Sie noch verbessern würden?

Eine Idee wäre eine interne Austausch-Plattform mit den anderen Bewohnenden, welche die Vernetzung optimieren könnte.

Was würden Sie anderen Menschen, die ebenfalls in eine Altersresidenz ziehen möchten, aus Ihrer Erfahrung heraus empfehlen?

Sich frühzeitig mit dem Älterwerden und der eigenen Wohnsituation im Alter auseinanderzusetzen, ist wichtig. Dabei sollte man sich bewusst machen, dass die Entscheidung für einen Wechsel selbstbestimmt getroffen werden kann – und nicht erst dann, wenn ein Umzug unvermeidlich wird.

Zukunftsperspektive:

Was wünschen Sie sich für die nächsten Jahre in der Residenz? Gibt es Dinge, auf die Sie sich besonders freuen oder die Sie in Zukunft gerne ausprobieren möchten?

Ich wünsche mir, dass die Betreiberin weiterhin offen für Neues bleibt und sich kontinuierlich an den Bedürfnissen der Bewohnenden orientiert und weiterentwickelt. Zudem hoffe ich, dass das zukunftsweisende, grossartige bonaLiving-Konzept bald an vielen weiteren Orten angeboten wird.



Living Kitchen

bonaLiving ÄGERISEE

Die richtige Mischung aus Selbstständigkeit, Gemeinschaft und Sicherheit.

«Ist es menschenmöglich, so schön wohnen zu dürfen?»

fragt sich Susanne Marthaler auf der Terrasse ihrer Wohnung mit Aussicht auf den Ägerisee und die dahinterliegenden Berge.

Nehmen Sie sich fünf Minuten Zeit für den Film «bonaLiving Ägerisee» und entdecken Sie, wie attraktiv und umfassend nachhaltig die Zukunft des Residenzwohnens bei bonainvest ausschaut.



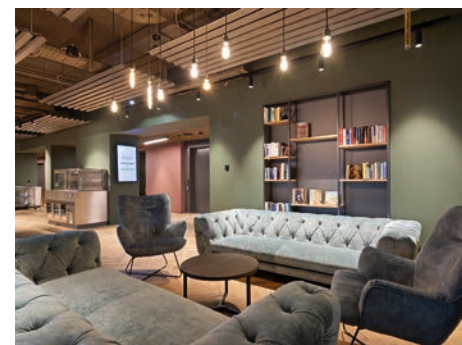
QR-Code zum
Film bonaLiving
Ägerisee:



Café Anna & Max



Kinderspielewelt



Gemütliche Lobby



Kleintiergehege



Projektübersicht

Entwicklung und Bau

Standort, Projektname

	Geplante Fertigstellung	Nettofläche (HNF m²)	Wohnungsmix					Total Wohnungen	Davon Miete	Davon Abverkauf	Gewerbe-einheiten	Einstell-hallenplätze
			1.5 Zimmer	2.5 Zimmer	3.5 Zimmer	4.5 Zimmer	5.5 Zimmer					
Münchenbuchsee, Strahmmatte (im Bau)	2025	9310	16	27	62	9	2	116	94	22	1	94
Burgdorf, Q34 (im Bau)	2026	2548	–	25	12	–	–	37	37	–	–	25
Ecublens, Mapraz Parc (im Bau)	2026	14313	4	30	90	17	2	143	114	29	17	161
Worben, Zentrum (im Bau)	2026	5380	–	10	27	21	–	58	34	24	1	0
Schwarzenburg, Bachmatte (in Entwicklung)	2027	3041	–	6	13	11	1	31	31	–	–	–
Bellach, Tellstrasse (in Entwicklung)	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Noville (in Entwicklung)	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Total		34592						385	310	75	19	280

* noch keine Angaben

Projekte in Entwicklung

Schwarzenburg, Bachmatte (1)

- 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

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

→ bonainvest.ch/de/projekt/noville



² Modellaufnahme Tellstrasse, Bellach

Bellach, Tellstrasse (2)

An der Tellstrasse in Bellach plant bonainvest eine Überbauung mit ca. 53 Wohnungen, einem Gemeinschaftsraum und einer Kita. 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



¹ In Schwarzenburg entsteht an attraktiver Lage eine Überbauung mit 31 Mietwohnungen. Der Baubeginn steht noch nicht fest.

Projekte im Bau



Münchenbuchsee, Strahmmatte

- Fertigstellung Februar 2025
- 94 Miet- und 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 12156 m² grossen Areal werden 94 Miet- und 22 Eigentumswohnungen mit 1½ bis 5½ Zimmern inklusive Kleinwohnungen realisiert. Die Eigentumswohnungen wurden ab Dezember 2023 bezogen, die Mietwohnungen etappenweise ab Sommer 2024.

→ strahmmatte.ch



Ecublens, Mapraz Parc

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

In Ecublens 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.

→ enmapraz-ecublens.ch



Burgdorf, Q34

- 37 Mietwohnungen
- 1 Gemeinschaftsraum
- Architekten: rollimarchini AG + team k architekten AG (ARGE)
- PV-Anlage + Fernwärme

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

→ q34.ch

38



Worben, Zentrum

- 34 Miet- und 24 Eigentumswohnungen
- 2 Gewerbeflächen
- Architekten: gsj architekten ag
- Zentrale Pelletheizung, Verteilung über siedlungsinternes Fernwärmenetz, Photovoltaik (ZEV)

Im Zentrum von Worben realisiert bonainvest an attraktiver Lage eine Überbauung mit 34 Miet- und 24 Eigentumswohnungen sowie den Umbau eines bestehenden Bauernhauses mit vier Mietwohnungen und zwei Gewerbeflächen. Alle Wohnungen werden nach bonacasa-Baustandard gebaut und mit moderner Haustechnologie ausgerüstet. Der Baubeginn ist Ende April 2024 erfolgt.

→ zentrum-worben.ch

39

Kürzlich fertiggestellte Projekte



bonaLiving Ägerisee, Am Baumgarten 10, Unterägeri

- Fertigstellung Februar 2024, Bezug März 2024
- 44 betreute Altersresidenzwohnungen
- Gastro- und Dienstleistungseinheit
- Minergie-zertifiziert
- Nutzung von Fernwärme, Photovoltaik (ZEV)
- Architekten: Röck Baggenstos Architekten AG

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

→ bonaliving-aegerisee.ch



Bern-Bümpliz, Bottigenstrasse

- Fertigstellung September 2024
- 28 Mietwohnungen
- 4 Gewerbeeinheiten
- Nutzung von Erdwärme
- Architekten: Burckhardt Architektur AG
- Vollvermietung bei Erstbezug

Die von bonainvest entwickelte Überbauung umfasst zwei prägnante Baukörper mit 28 Wohnungen, vier Gewerbeeinheiten und eine Tiefgarage mit 26 Stellplätzen. Die Fertigstellung ist im September 2024 erfolgt.

→ bottigenstrasse.ch

Portfolio

Standort, 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	–	3615	31	2	37	25	95
Bellmund, Drüblatt	BE	AE (BR)	2021	–	1716	16	1	26	–	43
Bern-Bümpliz, Bottigenstrasse	BE	AE	2024	–	2878	28	4	26	8	66
Bonstetten, Mauritiuspark	ZH	AE (BR)	2016	–	2267	22	2	32	5	61
Egerkingen, Sunnepark	SO	AE	2014	–	4355	42	2	47	4	95
Fraubrunnen, Hofmatte	BE	AE	2022	–	3489	34	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	5	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
Unterägeri, Am Baumgarten 10	ZG	AE	2024		5187	44	2	84	0	130
Utzenstorf, Dorfmatte	BE	AE	2017	–	3013	31	3	38	18	89
Zuchwil, Hofstatt	SO	AE	2014	–	955	11	–	12	1	24
Total					59420	608	36	738	120	1502

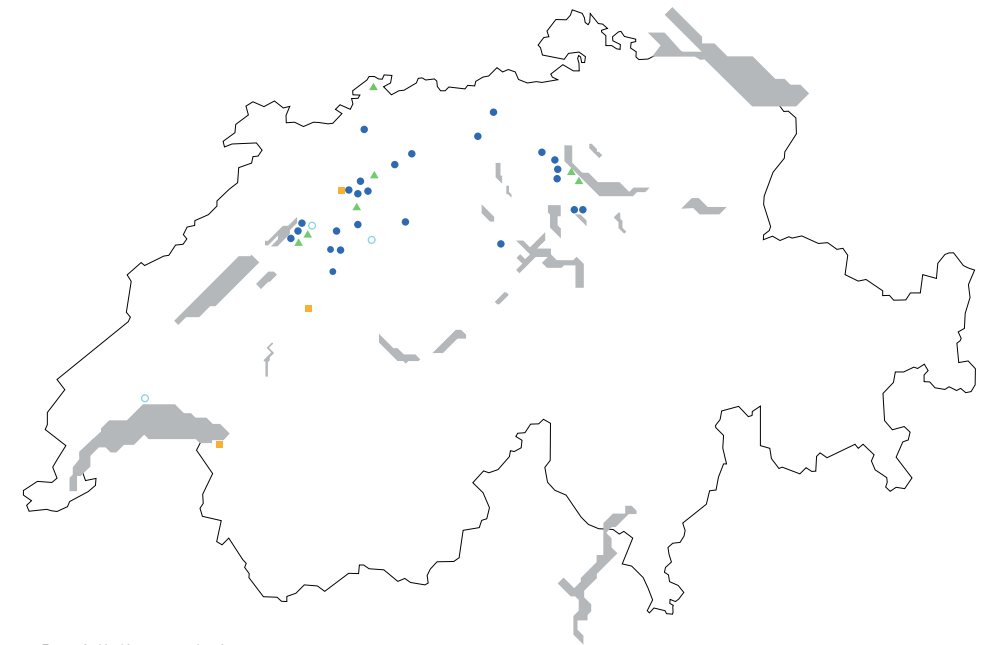
	2024	2023
Marktwert in CHF ³	442335000	356222718
Soll-Mietertrag p.a.	17111602	13700406
Bruttorendite Vollvermietung	3,93 %	4,17 %
Bruttorendite	3,84 %	4,07 %
Leerstand in % per Stichtag ⁴	0,47 %	0,55 %

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



Standorte

Geografische Verteilung der Immobilienstandorte



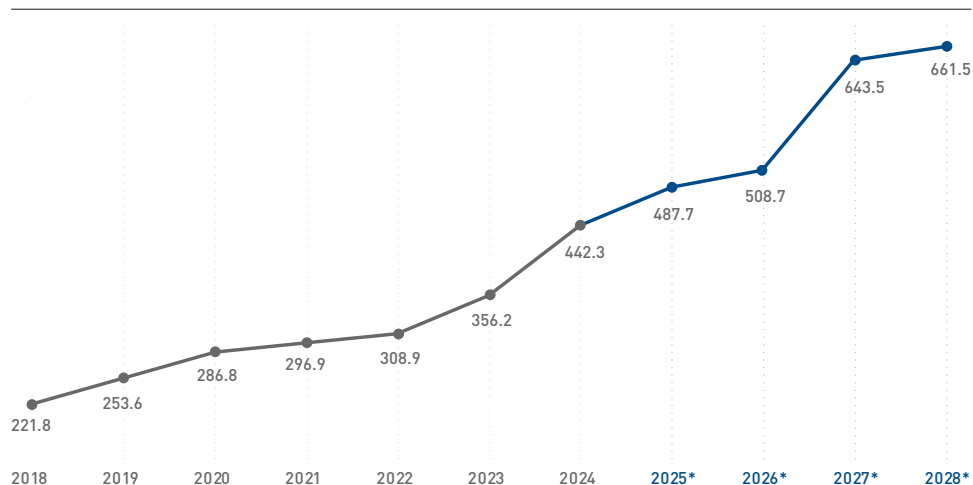
- Portfolieliegenschaften
- Projekte in Entwicklung
- Projekte im Bau
- ▲ Stockwerkeigentumsliegenschaften

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.

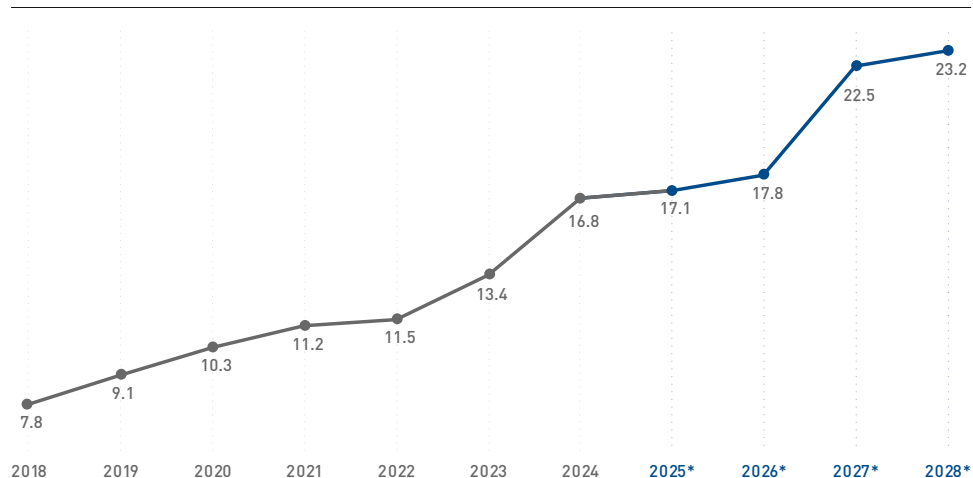
Portfolioentwicklung

Portfoliobestand (in CHF Mio.)



Die Portfoliogrösse wird bis zum Jahr 2028 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.)



Die Mieterträge wachsen in Abhängigkeit von der Fertigstellung der Projekte. Die kalkulatorische Bruttorendite des Portfolios beträgt ab 2025 bei Vollvermietung ca. 3,75 Prozent.

* Prognose gemäss Mittelfristplanung

Portfoliowachstum auf Kurs

Unser Portfolio weist ein solides Wachstum auf. Per 31. Dezember 2024 betrug der Wert des bonainvest-Portfolios CHF 442.3 Millionen, was einem Wachstum gegenüber dem Vorjahr von 24,2% entspricht. Die Mieteinnahmen stiegen 2024 im Vergleich zu 2023 um 25,4% oder CHF 3.4 Millionen auf den Wert von CHF 16.8 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 erweisen sich weiterhin 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

Eine weltweit nachlassende Inflation führte 2024 dazu, dass die Preise für Halb- und Fertigfabrikate auf ein normales Niveau sanken und sich auch die Lieferfristen für gewisse Produkte deutlich reduzierten. 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 44 Standorten in der Schweiz hat bonainvest über 1500 Wohnungen errichtet, die ihren Bewohnern einzigartige Mehrwerte bieten. In den nächsten Jahren wird die Anzahl Wohnungen um mindestens weitere 450 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 2180 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.

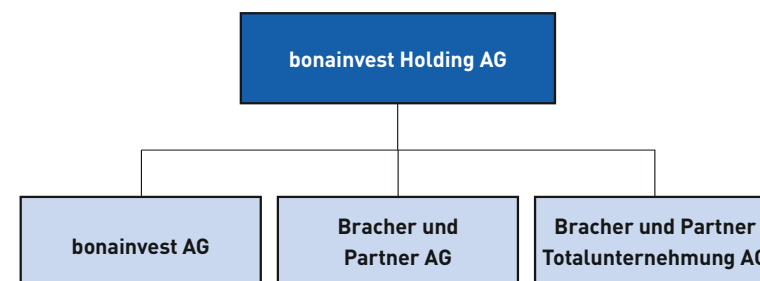
1.2 Tochtergesellschaften

bonainvest AG

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

Bracher und Partner AG

Die Bracher und Partner AG wurde 2009 in die neu gegründete bonainvest Holding AG eingliedert. 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

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

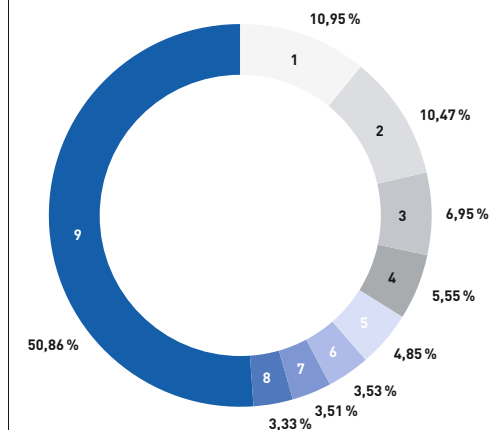
2. Aktionariat bonainvest Holding AG

2.1 Aktienhandel

Der Aktienhandel erfolgt über die Geschäftsleitung.

2.2 Zusammensetzung

Das Aktionariat setzt sich per 31.12.2024 aus 162 Investoren zusammen, darunter bekannte Pensionskassen, Versicherungen, Stiftungen und auch Privatinvestoren.



- 1 CPV/CAP Pensionskasse Coop → 10,95 %
- 2 Migros Pensionskasse → 10,47 %
- 3 F.G. Pfister Holding AG → 6,95 %
- 4 Fonds interprofessionnel de Prévoyance → 5,55 %
- 5 Gebäudeversicherung Bern → 4,85 %
- 6 Caisse de Prévoyance de l'Etat du Valais CP/VAL → 3,53 %
- 7 Previva → 3,51 %
- 8 Ivo Bracher → 3,33 %
- 9 Übrige → 50,86 %



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 2025 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 2025 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 2025 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 2025 gewählt.

Isidor Stirnimann

Techniker TS Aarau, seit 1998 selbstständig, Inhaber STI Immobilien und Baudienstleistungen, Kilchberg / ZH. Hauptkompetenz: Verkauf schwieriger und komplexer Immobilien. Verkauf von Firmen, Immobilien-AGs und Bauunternehmungen. Alt Kantonsrat ZH, alt Gemeinderatspräsident, Mitglied von Raumplanungskommissionen. Gründertiv-partner-Netzwerk 2000. Seit 2009 Mitglied des Verwaltungsrats und bis zur Generalversammlung 2025 gewählt.

Geschäftsleitung bonainvest Holding AG

Jacques Garnier

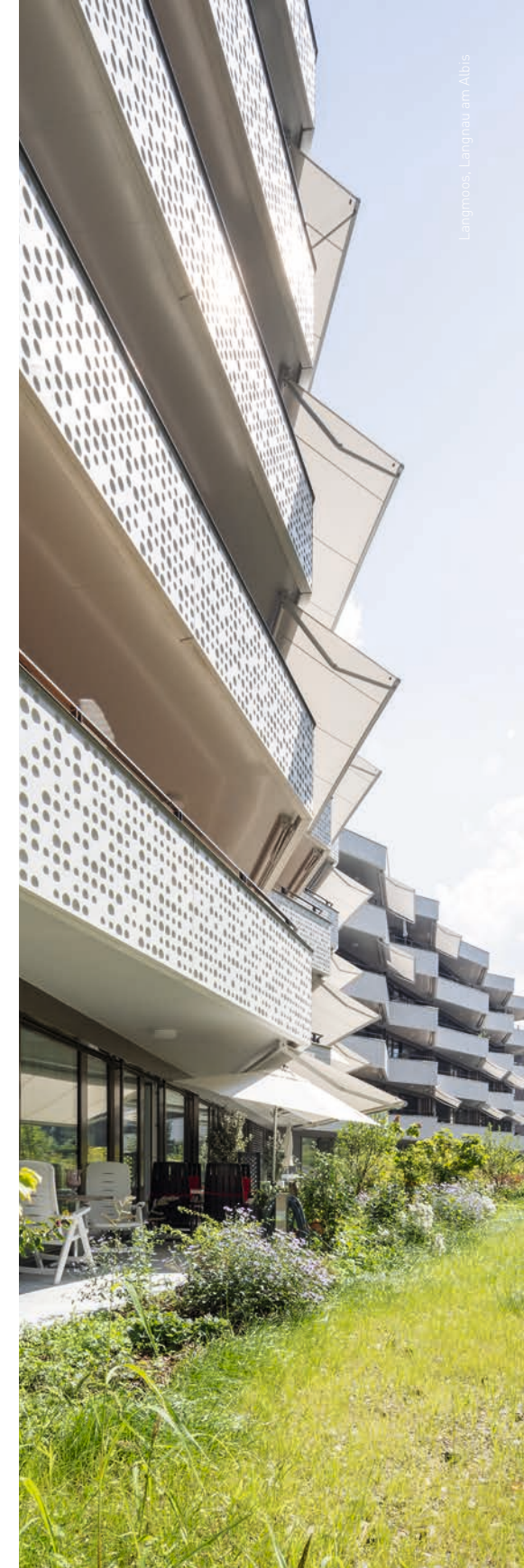
Seit 2020 CEO der bonainvest. Langjährige Erfahrung in der Bau- und Baunebenbranche, u. a. 20 Jahre als stellvertretender Leiter Finanz- und Rechnungswesen und Leiter Treasury bei der Sanitas Troesch Gruppe (Hauptsitz). Seit 2002 im Unternehmen.

Adrian Sidler

Seit 2008 COO und 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 CFO, Betriebswirtschafterin lic. rer. pol., Executive MBA in Controlling und Consulting. Langjährige Erfahrung im Finanzbereich als Leiterin Finanzen und Leiterin Controlling in verschiedenen Branchen.



Langmaas, Langmaas am Albis

Bilanz

(Konzernrechnung nach Swiss GAAP FER)

	31.12.2024	31.12.2023
	CHF	CHF
Flüssige Mittel	24 140 653	25 428 293
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1 696 445	1 846 601
Sonstige kurzfristige Forderungen	391 688	403 162
Liegenschaften im Bau, Aufträge in Arbeit	149 699 518	182 160 807
Liegenschaften zum Verkauf	1 171 640	4 342 824
Aktive Rechnungsabgrenzungen	141 795	152 905
Total Umlaufvermögen	177 241 739	214 334 592
Darlehen	407 921	822 481
Sonstige Finanzanlagen	7 452	7 452
Aktive latente Ertragssteuern	33 552	31 420
Total Finanzanlagen	448 926	861 353
Beteiligungen	1	945 371
Unbebaute Grundstücke	526 137	526 137
Renditeliegenschaften	442 335 000	356 222 718
Sonstige Sachanlagen	172 137	279 757
Total Sachanlagen	443 033 274	357 028 612
Total Anlagevermögen	443 482 201	358 835 337
Total Aktiven	620 723 940	573 169 929
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	143 490 000	112 719 671
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	8 432 495	9 034 303
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	529 603	2 838 694
Passive Rechnungsabgrenzungen	16 983 705	5 601 691
Kurzfristiges Fremdkapital	169 435 802	130 194 359
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	149 480 462	147 875 594
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	1 001 184	1 003 194
Langfristige Rückstellungen	11 902 380	9 927 380
Langfristiges Fremdkapital	162 384 026	158 806 169
Total Fremdkapital	331 819 829	289 000 528
Aktienkapital	33 523 710	33 523 710
Kapitalreserven	180 684 373	187 215 805
Eigene Aktien	-5 252 102	-3 929 157
Gewinnreserven	79 948 130	67 359 044
Total Eigenkapital	288 904 112	284 169 401
Total Passiven	620 723 940	573 169 929

Erfolgsrechnung

(Konzernrechnung nach Swiss GAAP FER)

	1.1.–31.12.2024	1.1.–31.12.2023
	CHF	CHF
Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen	1 114 397	1 204 363
Erträge aus Vermietung von Liegenschaften	16 773 982	13 386 359
Erträge aus Immobilienhandel	22 954 001	13 986 626
Bestandsänderung an fertigen und unfertigen Bauten sowie an unverrechneten Lieferungen und Leistungen	-17 323 509	-8 945 731
Veränderungen von aktuellen Werten nach Fertigstellung	2 745 971	2 875 156
Veränderung von aktuellen Werten (Folgebewertung)	3 287 128	-2 151 484
Andere betriebliche Erträge	10 036	9 800
Total Betriebsertrag	29 562 008	20 365 090
Fremdarbeiten	-102 455	-253 732
Personalaufwand	-4 403 031	-4 357 576
Verwaltungsaufwand	-1 464 113	-1 577 768
Liegenschaftsaufwand	-2 200 369	-1 796 275
Abschreibungen auf Sachanlagen	-124 570	-141 432
Andere betriebliche Aufwendungen	-115 029	-90 454
Total Betriebsaufwand	-8 409 567	-8 217 237
Betriebliches Ergebnis	21 152 441	12 147 853
Finanzertrag	68 496	45 766
Finanzaufwand	-3 432 449	-3 067 480
Finanzergebnis	-3 363 952	-3 021 714
Anteil am Ergebnis von assoziierten Gesellschaften	-2 460 295	-999 000
Ergebnis vor Steuern	15 328 193	8 127 139
Ertragssteuern	-2 739 106	-1 046 796
Gewinn	12 589 087	7 080 343

Die ausführliche Rechnungslegung nach Swiss GAAP FER und OR sowie die Corporate Governance sind im separat erhältlichen Finanzbericht 2024 ausgewiesen.



Impressum

Herausgeber

bonainvest Holding AG
Weissensteinstrasse 15 | CH-4503 Solothurn

Gestaltung

bonainvest AG, Solothurn

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, Oberbuchsitzen

Der vorliegende Geschäftsbericht 2024 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 2024 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.

bonainvest Holding AG

Weissensteinstrasse 15 | CH-4503 Solothurn

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

bonainvest.ch