

# Weiter auf Wachstumskurs

**Immobilien-AGs** – Mit ihrem Fokus auf Wohnen mit nachhaltiger Architektur, vernetzter Haustechnik und individuellen Wohnservices hat die Bonainvest Holding AG frühzeitig die richtigen Weichen gestellt. Die Strategie bewährte sich nicht zuletzt im Coronajahr.

Von Birgitt Wüst

In dem durch die Covid-19-Pandemie, Lockdowns und einen massiven Konjunkturerinbruch gekennzeichneten Ausnahmejahr 2020 ist es der Bonainvest Holding AG gelungen, ihr Ergebnis gegenüber dem Vorjahr zu steigern. Das Betriebsergebnis für das Geschäftsjahr 2020 liegt bei 9,83 Mio. CHF und der Reingewinn beträgt 7,47 Mio. CHF – gegenüber dem Vorjahreswert (6,9 Mio.) ein Plus von 8,13 Prozent. Für die Aktionäre zahlt sich dies aus: In Anbetracht des guten Geschäftsgangs und des soliden finanziellen Fundaments schlägt der Verwaltungsrat eine Dividende aus Kapitaleinlagereserven von 1,60 CHF (Vorjahr: 1,50) vor. Mit dem nicht ausgeschütteten Gewinn erhöht sich der Aktienwert von 86,75 um 0,75 auf 87,50 CHF.

Während im Mietwohnungsmarkt die Leerwohnungsziffer schweizweit weiter anstieg, konnte Bonainvest die Leerstandsquote im eigenen Portfolio senken. Die Mieteinnahmen stiegen im Berichtszeitraum auf 10,3 Mio. CHF (+13,7%). Die Verkäufe von Stockwerkeigentum lagen für das Jahr 2020 über den Erwartungen. Der Portfoliowert legte um 13,1 Prozent auf 286,8 Mio. CHF zu; mit einem Eigenkapital von aktuell 259,3 Mio. Euro sieht sich die Gesellschaft solide finanziert; als Bilanzsumme für 2020 werden rund 428,6 Mio. CHF (+3,0%) ausgewiesen. Ihre operativen Ziele im Kerngeschäft hat die Gesellschaft somit auch im Coronajahr erreicht – und dazu haben sich, wie das Bonainvest-Management hervorhebt, unter anderem abgeschlossene Projekte, Erträge aus Immobilienentwicklungen sowie die Realisation weiterer Über-

bauungen positiv ausgewirkt. So wurde beispielsweise im Kanton Zug die Überbauung «Am Baumgarten» mit drei Mehrfamilienhäusern und die Sanierung dreier weiterer Gebäude auf dem ehemaligen Areal der Stiftung St. Anna in Unterägeri fristgerecht fertiggestellt – und vollvermietet; in Münchenbuchsee BE erfolgte der Baubeginn des Projekts «Strahmhof», in Langnau am Albis ZH war Baustart für das Projekt «Langmoos».

## Grosses nachhaltiges Potenzial

Die Zeichen bei bonainvest stehen weiter auf Wachstum: Das Immobilienportfolio der Bonainvest wird gemäss aktuellem Planungsstand in den nächsten vier Jahren um weitere 500 Wohnungen auf eine Bilanzsumme von circa 600 Mio. CHF

**«Wohnen mit nachhaltiger Architektur, vernetzter Haustechnik und individuellen Services bietet ausgezeichnete Wachstumsperspektiven.»**

Ivo Bracher,  
VR-Präsident Bonainvest

ausgebaut. Die dafür notwendigen Voraussetzungen hat die Gesellschaft bereits geschaffen: Die Grundstücke wurden erworben; die meisten Entwicklungen stehen schon im Bau oder kurz davor. Mit langfristiger Orientierung werden die generationendurchmischten Immobilienprojekte in Zusammenarbeit



**Ivo Bracher**

Präsident des Verwaltungsrats  
der Bonainvest Holding AG

mit Gemeinden entwickelt und realisiert. Eigenen Angaben zufolge wird Bonainvest bis 2024 an 35 Standorten mit Wohnungen gemäss den Baustandards des Tochterunternehmens Bonacasa und damit verbunden mit Living Services als integralem Bestandteil des Wohnangebots vertreten sein – eine Strategie, die sich insbesondere im Coronajahr bewährt hat. Wie die Gesellschaft mitteilt, gewannen die Differenzierungsmerkmale des Tochterunternehmens Bonacasa im vergangenen Jahr mit zunehmender Dauer der Covid-19-Pandemie immer mehr an Bedeutung. Ältere Menschen hätten vor allem Botengänge, Mobilitätsdienstleistungen und den Reinigungsservice in Anspruch genommen, jüngere Mieter die vorhandene Infrastruktur und die optimalen Grundrisse der Wohnungen für das unkomplizierte Einrichten eines Homeoffice geschätzt – und vor dem Hintergrund, dass der Schweizer Onlinehandel bereits in den ersten sechs Monaten des vergangenen Jahres um über 35 Prozent zunahm, hätten sich auch die intelligenten Paket-

boxen als wertvoll erwiesen. Zudem hätten sich 2020 auch viele B2B-Kunden entschieden, die kostengünstigen modularen Bonacasa-Standards in ihre bestehenden Immobilien oder Neubauten zu integrieren – anstatt selbst Infrastruktur, Ressourcen und Kompetenzen aufzubauen. Im Berichtsjahr konnte Bonacasa weitere 1.213 Wohneinheiten von Dritten (+14,5%) unter Vertrag nehmen und hatte Ende des vergangenen Jahres 9.693 Wohnungen von Geschäftskunden im Portfolio.

### Neues Innovations-Ökosystem

Mit Blick auf aktuelle Trends wie demographische Veränderung, Individualisierung, Konnektivität, Silver Society sowie Neo-Ökologie sieht sich die Bonainvest mit ihrer Positionierung gut aufgestellt. Wohnen mit nachhaltiger Architektur, vernetzter Haustechnik und individuellen Services bietet «ausgezeichnete Wachstumsperspektiven», sagt Ivo Bracher, Verwaltungsratspräsident des Unternehmens. Die Einschätzung beruht nicht zuletzt darauf, dass zwei Altersgruppen bereits 2025 die grössten Bevölkerungsgruppen der Schweiz bilden werden: Senioren und Millennials. «Obwohl altersmässig weit auseinander, feuern beide die Nachfrage nach Wohnen mit Mehrwerten an, die in der Summe die Lebensqualität von Mietern steigern», ist Bracher überzeugt.

Gleichwohl baut die Gesellschaft vor: Um ihren Vorsprung zu sichern und ihr Alleinstellungsmerkmal – die Vernetzung von Bau, 24/7-Sicherheit, individuellen Dienstleistungen und Haustechnologie – auszubauen, investiert die Bonainvest Holding im Rahmen von Partnerschaften mit führenden Unternehmen aus Wissenschaft, Haustechnologie und Digitalisierung in die Entwicklung von neuen Smart-Living-Lösungen. So hat sich Bonacasa mit 22 Partnern zu einem Innovations-Ökosystem zusammengeschlossen, um gemeinsam neue Werte im Bereich des Smart Living zu schaffen. Im Smart Living Loft in Oensingen machen die innovativen Lösungen des Bonacasa-Ökosystems sichtbar, wie vernetztes Wohnen den Alltag bereichert, erleichtert und sicherer macht. Bonainvest, die bislang an 23 Standorten in der Schweiz über 1.000 Wohnungen errichtet hat, will zum einen mit innovativen Projekten an attraktiven Standorten weiter wachsen, zum anderen mit der Unternehmenstochter Bonacasa AG die «marktführende Stellung für vernetztes Wohnen» weiter ausbauen. Die Aktien der Bonainvest Holding werden über die Geschäftsleitung gehandelt, offizielle Hauptzahlstelle ist die Berner Kantonalbank (BEKB). Eigenen Angaben zufolge hat die Bonainvest über 140 Aktionäre, darunter mehr als 70 Pensionskassen, unter anderem die Pensionskassen von Migros und Coop. 🏠



In Port BE hat Bonainvest in idyllischer Lage und in Nähe zum Bielersee die nachhaltige Wohnanlage Bellevuepark mit 46 Miet- und 40 Eigentumswohnungen erstellt.

Realstone SA

## Fusionierte Fonds

Realstone SA hat zum 31. Mai 2021 und rückwirkend zum 1. April 2021 die Fusion ihrer beiden Immobilienfonds Realstone Swiss Property (übernehmender Fonds) und Realstone Development Fund (übernommener Fonds, s. auch S. 59) vollzogen. Wie die Gesellschaft mitteilt, beläuft sich das Gesamtvermögen des neuen vereinigten Immobilienportfolios auf 2.263,65 Mio. CHF per 31. März 2021. In der Fondsfusion sieht die Realstone SA deutliche Vorteile für die Anleger. Diese Transaktion ermögliche es dem neuen Fonds, sich als «einer der wichtigsten Akteure im Bereich der Wohn- und nachhaltigen Immobilienfonds zu positionieren». Profitieren werde der neue Realstone-Fonds u.a. von einer erhöhten Liquidität, der geografischen Diversifikation in den grossen Ballungszentren der Schweiz und von optimierten Verwaltungskosten. Mit den neuen Wohnimmobilien, die der übernommene Realstone Development Fund beisteuere, könne der neue Fonds «seine CO<sub>2</sub>-Emissionen und Energieeffizienz deutlich verbessern und sich damit in Sachen Nachhaltigkeit in der Spitzengruppe positionieren». Darüber hinaus würden die in der Entwicklung oder im Bau befindlichen Wohnprojekte des Realstone Development Fund dafür sorgen, dass der neue Fonds in den nächsten Jahren seine Mieteinnahmen steigern könne. Die künftigen Investitionen würden durch den Verkauf von Gewerbeimmobilien finanziert. Die Aufsichtsbehörde FINMA hat die Vereinigung der beiden Immobilienfonds mit Bescheid vom 22. März 2021 genehmigt. Ein geprüfter Abschluss für beide Fonds wurde zum 31. März 2021 erstellt. Daraus ergibt sich eine Ausschüttung von 3,65 CHF/Anteil für Realstone Swiss Property und 0,65 CHF/Anteil für Realstone Development Fund. Beide Zahlungen werden ohne Abzug von Verrechnungssteuer geleistet. Erträge und Kapitalgewinne aus dem direkten Besitz der Liegenschaften werden auf Fondsebene besteuert und sind somit für Anleger (natürliche und juristische Personen) mit Wohnsitz in der Schweiz steuerfrei. (bw)