



Geschäftsbericht 2011

vivre *avec* services  
**bonacasa**®

## **Impressum**

Herausgeber:  
bonainvest Holding AG  
Weissensteinstrasse 15  
CH-4503 Solothurn  
Die Geschäftsleitung

Text, Redaktion und Gestaltung:  
bonainvest Holding AG  
Stéphanie Logassi Kury,  
Harry Schaumburger

Fotos:  
Samuel Wimmer, Bracher und Partner AG, Frei Architekten AG,  
Kistler Vogt Architekten AG, © Adriano A. Biondo, © Herzog & de Meuron,  
© Mark Kostich

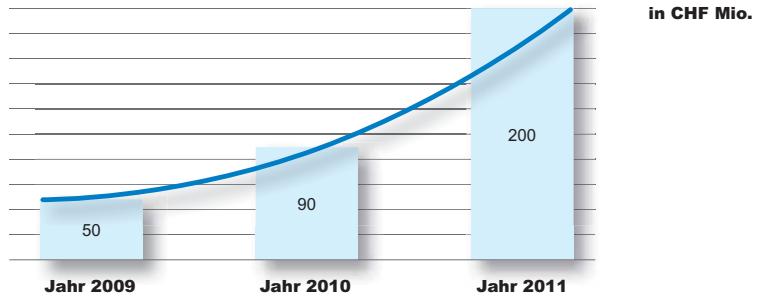
Druck:  
Vogt-Schild Druck AG  
CH-4552 Derendingen



# Inhaltsverzeichnis

Kennzahlen 2011	5
Worte des Verwaltungsratspräsidenten	6
bonacasa® – warum wir bauen, wie wir bauen	8
Warum uns Architektur wichtig ist	12
Organe	18
Unternehmens- und Investitionsstrategie	20
Über unser Unternehmen	24
Corporate Governance	30
<b>Konsolidierte Jahresrechnung 2011 nach Swiss GAAP FER</b>	
Konsolidierte Bilanz	38
Konsolidierte Erfolgsrechnung	40
Konsolidierte Geldflussrechnung	41
Konsolidierter Eigenkapitalnachweis	42
Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung 2011	44
Erläuterungen zur konsolidierten Bilanz und Erfolgsrechnung 2011	49
Bericht der Revisionsstelle zur Konzernrechnung	59
Aktienwert bonainvest Holding AG	60
Eigenkapital und Bilanzsumme bonainvest Holding AG	61
<b>Jahresrechnung 2011 nach Obligationenrecht</b>	
Bilanz per 31.12.2011	64
Erfolgsrechnung vom 1.1. bis 31.12.2011	65
Anhang zur Jahresrechnung 2011	66
Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes und	
Ausschüttung Reserven aus Kapitaleinlagen	67
Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung	68
<b>Portfolioübersicht</b>	
Projektübersicht	70
Nachhaltigkeit	72
bonainvest Holding AG Projektübersicht 2011/2012	74
bonainvest Holding AG - Portfolio 2011	92

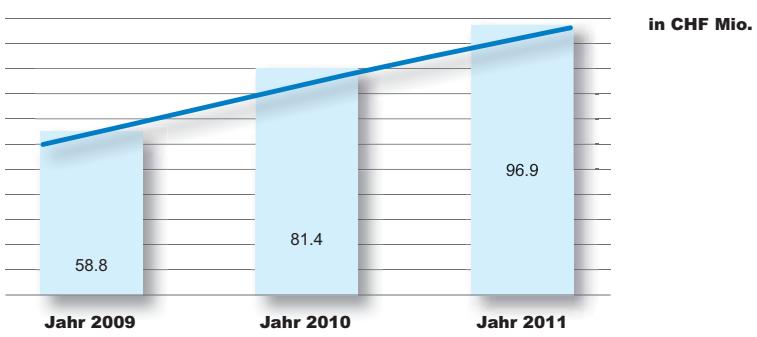
## Betreutes Bauvolumen



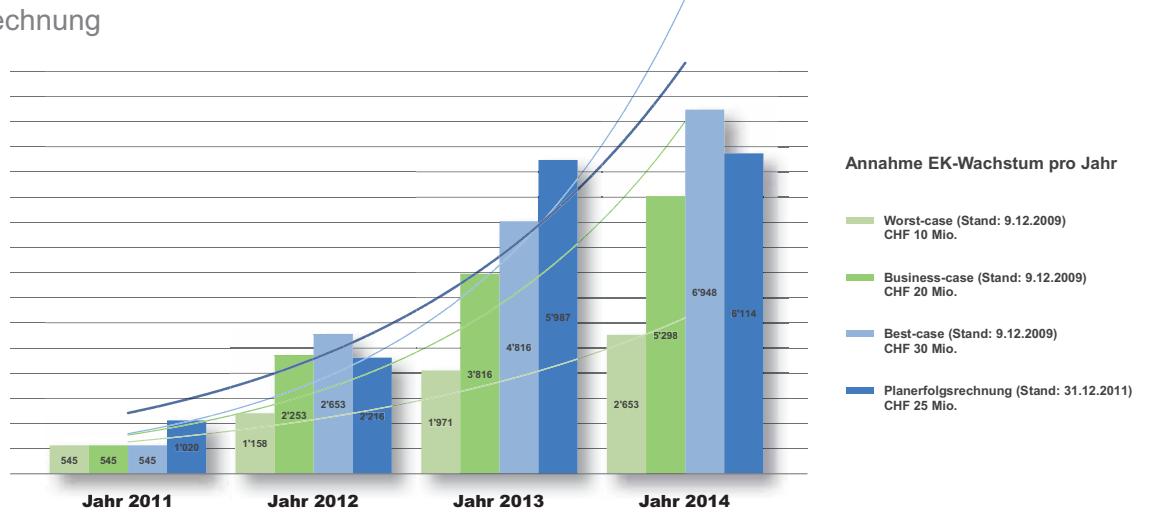
## Eigenkapital



## Bilanzsumme nach DCF



## Planerfolgsrechnung



# Kennzahlen 2011

	<b>31.12.2011 CHF</b>	<b>31.12.2010<sup>1)</sup> CHF</b>
<b>FINANZIELLE KENNZAHLEN</b>		
Bilanzsumme nach DCF-Bewertung der Liegenschaften und Firmen	96'853'701	81'376'859 <sup>1)</sup>
Unbebaute Grundstücke	2'539'695	2'539'695
Renditeliegenschaften	18'420'000	3'530'000
Immobilien zum Verkauf	1'763'590	2'305'540
Sachanlagen im Bau	32'659'137	33'876'542
Erlöse aus Vermietung von Liegenschaften	573'902	334'706
Liegenschaftsaufwand	250'212	104'546
Liegenschaftserfolg	323'690	230'160
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	1'470'396	91'963
Periodenergebnis vor Steuern (EBT)	1'211'597	51'024
Periodenergebnis	1'021'907	14'174
Eigenkapital vor DCF-Bewertung der Firmen	44'123'676	23'444'773
Eigenkapitalquote vor DCF-Bewertung der Firmen	51.43%	34.46%
<b>Eigenkapital nach DCF-Bewertung</b> (exkl. Bestand an eigenen Aktien) <sup>2)</sup>	<b>54'994'212<sup>2)</sup></b>	<b>35'581'696</b>
Eigene Aktien	205'788	1'202'306
<b>Eigenkapital nach DCF-Bewertung</b> (inkl. Bestand an eigenen Aktien)	<b>55'200'000</b>	<b>36'784'002</b>
<b>Eigenkapitalquote nach DCF-Bewertung</b> (inkl. Bestand an eigenen Aktien)	<b>56.99%</b>	<b>45.20%</b>
Eigenkapitalrendite p.a. vor Steuern	2.19%	0.14%
Eigenkapitalrendite p.a. (ROE)	1.85%	0.04%
<b>KENNZAHLEN PRO AKTIE</b>	<b>Anzahl Aktien</b>	<b>Anzahl Aktien</b>
Ausgegebene Aktien	667'001	440'917
Stimmberechtigte Aktien	667'001	440'917
Dividendenberechtigte Aktien	616'256	440'917
	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
Gewinn p.a. pro dividendenberechtigte Aktie	1.66	0.04
Dividende (bzw. Dividendenantrag) / Rückzahlung Kapitaleinlage	1.45	0.00
Eigenkapital pro Aktie (bewertet zu Anschaffungswerten gemäß Swiss GAAP FER)	66.15	53.17
Eigenkapital pro Aktie nach DCF-Bewertung	82.76	83.43

<sup>1)</sup> Die Vorjahreszahlen wurden aus Konsolidierungsgründen geringfügig angepasst.

<sup>2)</sup> Per 2. März 2012 beträgt das Eigenkapital nach DCF-Bewertung CHF 81'165'463.

# Worte des Verwaltungsratspräsidenten

Sehr geehrte Damen und Herren

bonainvest ist eine Erfolgsgeschichte: 2009 gegründet, konnte sie 2010 die ersten sechs Projekte in Angriff nehmen. Diese wurden im Jahr 2011 fertiggestellt. Inzwischen sind zwölf weitere Projekte in Planung und Umsetzung.

2012 wird bonainvest ein Volumen von rund CHF 200 Mio. verbauen.

Strategiekonform liegen die Projekte in den wachsenden Gebieten der Schweiz: von Aarau über Kilchberg und Bonstetten im Kanton Zürich, von Basel über Feldbrunnen im Kanton Solothurn bis ins bernische Lyss. bonainvest ist es gelungen, eine überaus interessante Projektpipeline zu erarbeiten, die auf der erfolgreichen Fortsetzung der Zusammenarbeit von Bracher und Partner mit ihrer Marke bonacasa® mit den Gemeinden basiert. Diese erlaubt es, an attraktiven Standorten Land zu erwerben und guten, vernetzten, alterstauglichen Wohnraum zu realisieren. Die Projekte werden je zur Hälfte als Mietwohnungen für das Portfolio von bonainvest erstellt und bewirtschaftet bzw. im Stockwerkeigentum verkauft.

Mit mehreren Kapitalerhöhungen, zuletzt am 2. März 2012 von 55.2 auf 81.2 Mio. CHF, konnten wir alle Projekte mit dem notwendigen Eigenkapital unterlegen. Die Eigenkapitalquote von weit mehr als 40% übertrifft unsere in den strategischen Grundsätzen festgelegten Vorgaben. Da weitere sehr interessante Projekte vorhanden sind, sind im Laufe des Jahres 2012 zwei weitere Kapitalerhöhungen mit gesamthaft bis zu CHF 40 Mio. geplant. Im Businessplan 2009 hatten wir für Ende 2014 ein Eigenkapital von CHF 85 Mio. vorgesehen: Dieses haben wir heute bereits fast erreicht.

Der Businessplan 2012 wurde in konkrete Budgets für die Jahre 2012 bis 2015 überführt: Dies ist möglich, da wir die Mehrzahl unserer Projekte schon detailliert kennen und vertraglich gesichert haben. Diese Budgets waren die Basis für eine von Ernst & Young im Dezember 2011 abgeschlossene Unternehmensbewertung, welche einen Wert von CHF 82.76/Aktie feststellt.

Da nach den zwei Aufbaujahren 2009 und 2010 im Jahre 2011 operativ ein gutes Ergebnis – besser als im Businessplan budgetiert – erreicht worden ist, beantragt der Verwaltungsrat der Generalversammlung für das Geschäftsjahr 2011 bereits eine Ausschüttung in Form der Rückzahlung von Kapitaleinlagen in Höhe von 1.75%. Die Ausschüttung soll über die nächsten Jahre kontinuierlich auf 3% anwachsen, während der darüber hinausgehende Ertrag thesauriert werden soll.

Namhafte Pensionskassen und Versicherungen sind als Aktionäre zu bonainvest gestossen. Als Vertreter der grössten Aktionärin CPV / CAP Pensionskasse Coop wird Dr. Michael Dober der Generalversammlung vom 15. Mai 2012 zur Zuwahl in den Verwaltungsrat vorgeschlagen.

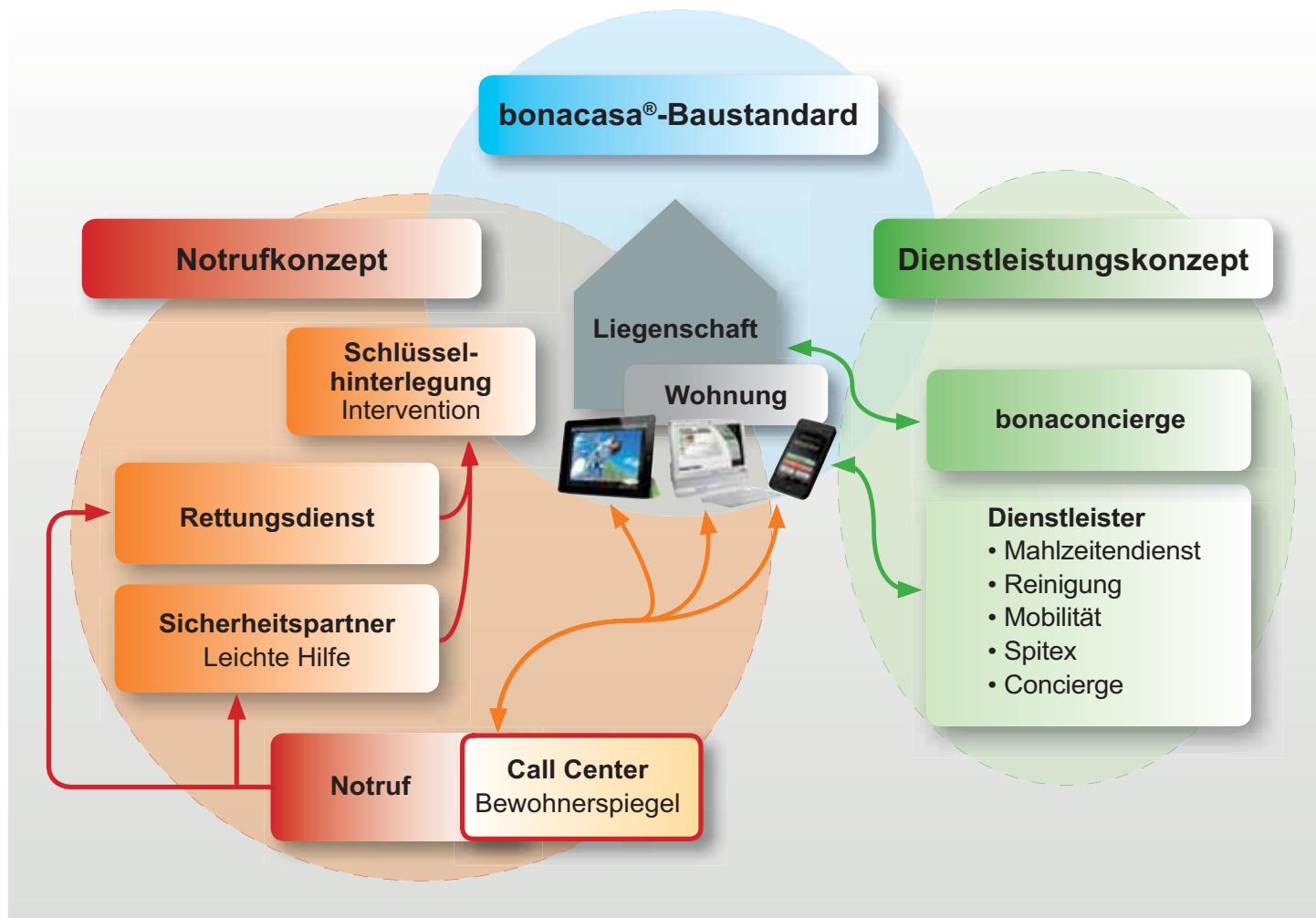
Die bonainvest ist für die nächsten Schritte gut gerüstet!

Ich danke hiermit den Gemeinden als Partnern, den MieterInnen und Käufern als Nutzern unserer Produkte und vor allem unseren Investoren für ihr Vertrauen. Im Namen der Nutzer und Aktionäre danke ich herzlich allen Planern und Handwerkern, allen Mitarbeitenden/PartnerInnen, dem Kader, der Geschäftsleitung und dem Verwaltungsrat für die engagierte Zusammenarbeit für unser Ziel, gute Bauten und gutes Vernetzen von Bewohnern zu erreichen.



Ivo Bracher, Präsident des Verwaltungsrats

bonacasa®  
warum wir bauen,  
wie wir bauen



## bonacasa® Drei-Säulen-Konzept

Attraktiver Wohnraum ist eine Anforderung der Bevölkerung, schliesslich ist gutes Wohnen das zentrale Element von Lebensqualität. Unser Konzept ermöglicht autonomes Wohnen für jede Generation und in jeder Lebenssituation. Selbst im hohen Alter und bei körperlichen Einschränkungen kann der Alltag in vertrauter Umgebung noch selbst bestimmt werden.

### 1. Baustandard

Bauen können viele, praktisch alle. Unsere Bauobjekte unterscheiden sich aber von der Philosophie her in vielerlei Hinsicht von konventionellen Überbauungen. Unsere vorwiegend ökologische und nachhaltige Bauweise wird durch eine überdurchschnittliche und komfortable Ausstattung ergänzt. Der durchdachte Baustandard stellt sicher, dass die Wohnungen hindernisfrei und schwellenlos (= 0 cm) gebaut werden und sich durch über 200 weitere innovative Details von konventionellen Wohnungen unterscheiden, so dass sich aufgrund der grosszügigen Grundrisse auch Familien darin wohlfühlen und selbst im hohen Alter eine aus-

geprägte Selbstständigkeit in den eigenen vier Wänden möglich ist. Der Baustandard wird jährlich überprüft und weiterentwickelt. Neben den klassischen baulichen Verbesserungen werden auch integrale Lösungen für adaptive Hausautomationssysteme getestet und, wo sinnvoll, integriert. Zusammen mit Experten aus verschiedenen Gebieten wird ständig nach Verbesserungen gesucht. Wir bauen möglichst zentral in einer Gemeinde, wenn möglich auch in der Nähe eines Alters- und Pflegeheimes, damit Synergien genutzt und Kosten gesenkt werden können. Betagte BewohnerInnen von bonacasa®-Wohnungen können so in Gehdistanz vom erweiterten Angebot des Heims wie Essensverpflegung und Körperpflege Gebrauch machen. Dank der engen und guten Zusammenarbeit mit Pflegeheimen wurde die Idee der „fliegenden Pflegebetten“ in den bonacasa®-Wohnungen Realität: Die BewohnerInnen können zu Hause zum gleichen Tarif gepflegt werden wie im gegenüberliegenden Heim, wobei selbstverständlich die Taxe für das Pflegezimmer entfällt, da man ja in den eigenen vier Wänden bleiben kann.

## 2. Sicherheitskonzept

Mit bonacasa® ist Sicherheit rund um die Uhr gewährleistet: 7 Tage, 24 Stunden lang wird der Notruf entgegengenommen und die nötige Hilfe professionell organisiert. Dank des ausgeklügelten Sicherheitsstandards kann in einem Notfall der richtige Partner schnell organisiert sowie die Angehörigen zielgerichtet informiert werden. Das einzigartige, geprüfte Notrufkonzept wird mit namhaften Partnern betrieben. Im Unterschied zu einem konventionellen Notruf werden unsere Kunden von der Notfallzentrale durch den Anruf mit Namen, Adresse sowie weiteren freiwilligen Angaben erkannt und sogleich mit Namen angesprochen und betreut. Die der Zentrale bekannten Familienangehörigen werden sofort über den Vorfall informiert. Ein weiterer Vorteil liegt auch darin, dass im Vorfeld genau abgeklärt wird, wie und wo der Zutritt zur Wohnung in einem Notfall gewährleistet ist. Dies kann durch eine Schlüsselhinterlegung in der Nachbarschaft, beim Sicherheitsdienst oder durch Montage eines Schlüsseltresors im Gebäude selber gewährleistet werden. Dadurch geht keine wertvolle Zeit verloren, und die Rettungsdienste stehen nicht vor verschlossenen Türen. Ein nicht zu unterschätzender Vorteil, wenn es eilt, denn wenn zuerst die Polizei und dann der Schlüsseldienst aufgeboten werden müssen, geht wertvolle Zeit verloren, zudem sind die Wiederherstellungskosten der aufgebrochenen Türe und des beschädigten Türrahmens hoch.

### Neuartiger Schlüsselsafe

Aus unserer langjährigen Erfahrung und aus dem Bedürfnis heraus, eine intelligente und sichere Lösung für die Aufbewahrung des Schlüssels zu den Wohnungen zu finden, haben wir zusammen mit unserem Schlüsselspezialist-Partner einen neuartigen Tresor entwickelt. Der bonacasa®-Schlüsselsafe wird direkt im Objekt eingebaut. Die Ambulanz oder der Sicherheitsdienst erhalten direkt von der Notrufzentrale den Interventions-Timecode für den Schlüsselsafe vor Ort und können so den Schlüssel zur Wohnung ohne Zeitverzögerung entnehmen. In einem Notfall gibt es für die Rettungsdienste keinen schnelleren und sichereren Zugang zum richtigen Schlüssel. Zudem besteht keine Gefahr eines Verlustes unterwegs. Im Safe wird der Wohnungsschlüssel oder Passepartout automatisch für eine begrenzte Zeit abgegeben. Bei Entnahme und Rückgabe des Schlüssels löst der Safe eine Meldung an die Notrufzentrale aus. So ist gewährleistet, dass der Schlüssel nicht unbemerkt entnommen werden kann.

## 3. Dienstleistungen

Zum erfolgreichen Konzept gehören individuell abrufbare Dienstleistungen, welche nur zu bezahlen sind, wenn sie auch in Anspruch genommen werden. Den Kunden steht eine äußerst breite und vielseitige Angebotspalette zur Verfügung: Von kleineren Handreichungen, der Erledigung von Einkäufen, Botengängen und der Begleitung oder Hilfe bei der Administration bis hin zur Vermittlung von Pflegedienstleistungen kann der Kunde alles wünschen. In Zukunft wird er über den Shop auf der neuen Plattform auch von Spezialkonditionen und Angeboten profitieren können.

### Regionaler bonaconcierge

Der bonaconcierge ist eine von uns ausgebildete, sozial kompetente und vertrauenswürdige Person, die regional Dienste für unsere Kunden ausführt. Die regionalen Concierge-Dienste bieten für jeden Wunsch, jedes Problem eine Lösung. Die Dienste orientieren sich an den individuellen Bedürfnissen und Wünschen der Kunden. Der bonaconcierge ist die Bezugsperson für alle bonacasa®-Abonnenten in seiner Region. Er ist für unsere Kunden Allrounder, Vertrauter, Gastgeber und guter Geist. Er hilft weiter bei grösseren Problemen und unterstützt die Kunden auch mal selber mit kleinen Handreichungen.

### Neue, webbasierte bonacasa®-Plattform ab Herbst 2012

Mit unserer aktuellen bonacasa®-Plattform sammeln wir seit über sieben Jahren Erfahrungen. Die Technologie hat in dieser Zeit rasante Fortschritte gemacht, und diesem Umstand tragen wir Rechnung, indem wir unsere Plattform neu entwickeln und damit gleichzeitig einen webbasierten Zugang schaffen, so dass unsere Kunden von jedem Ort aus Zugriff auf unsere Dienstleistungen haben. Gleichzeitig verbessern wir damit die Qualität und den Zugang zu den Dienstleistungen, welche wir unseren Kunden über moderne mobile Applikationen noch zielgerichteter und einfacher zur Verfügung stellen können. Dem Kommunikations- und Vernetzungsgedanken wird Rechnung getragen, indem die BewohnerInnen über die Plattform schnell und einfach miteinander in Kontakt treten können.

### Die ältere Generation und moderne Technologie

Bei einigen BewohnerInnen herrscht am Anfang wohl etwas Skepsis oder Abwehr gegen die Anwendung moderner IT-Lösungen. Auf Wunsch schulen wir die BewohnerInnen gerne zu Hause und machen sie mit unserem Sicherheits- und Organisationskonzept sowie mit den abrufbaren Dienstleistungen vertraut. Mit der neuen Generation der Tablet-PCs hat sich eine grossartige Welt nicht nur für die Jungen aufgetan: Wir schulen

auch hochbetagte Menschen und zeigen ihnen, wie sie ohne grossen Aufwand per Mail mit ihrer Familie kommunizieren, Fotos austauschen oder skypen können. Die Freude am Lernen ist grenzenlos, wenn erst einmal entdeckt wird, wie einfach es geht und Welch grosse Lebensqualität einem die dadurch möglichen Kontakte Freunden und zur Familie bringen.

## Einstieg in den Massenmarkt

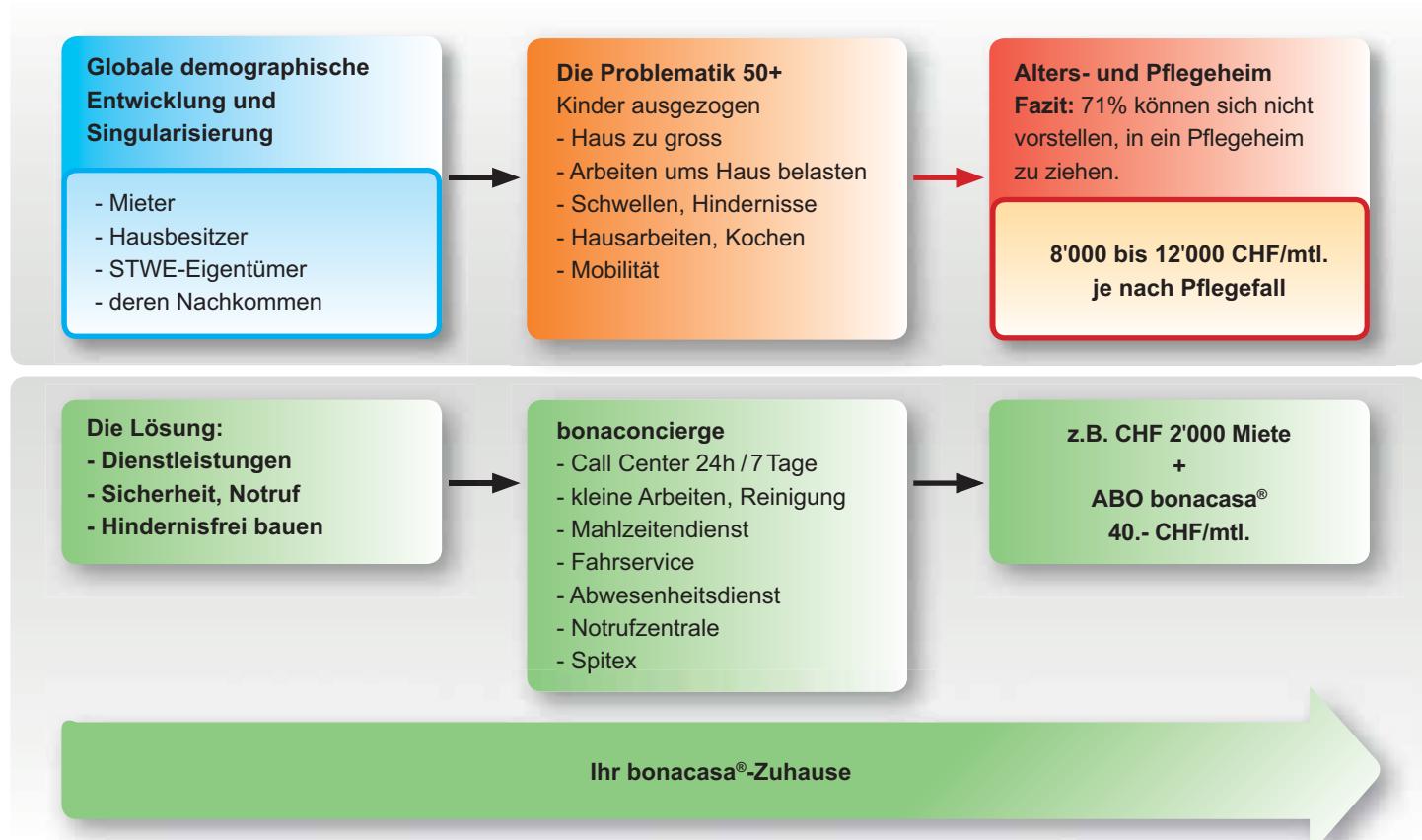
Nicht alle Menschen wohnen in hindernisfreien Wohnungen und haben Zugang zu Dienstleistungen. Trotzdem ist es eine Tatsache, dass die sozio-demographische Entwicklung in der Schweiz in den nächsten 20 Jahren zu einem massiven An-

stieg der Altersklasse 65 plus führt und dass Fragen der Pflege und Betreuung zu beantworten sind. Erst recht, wenn man bedenkt, dass praktisch alle Menschen so lange wie möglich zu Hause bleiben möchten. Mit der neuen Plattform erstreckt sich unser Angebot auch auf Endkunden, die nicht in einer bonacasa®-Wohnung zu Hause sind: Zukünftig wird auch der Einzelhaushalt von unserem Notfallkonzept und den Dienstleistungen profitieren können. Wir haben in den letzten Jahren die nötige Erfahrung und das Wissen gesammelt und setzen diese Erkenntnis nun in ein marktgerechtes Angebot um, welches massenmarktauglich ist. Start wird im Herbst 2012 sein.

## bonacasa®-Wohnkonzept

Neue, innovative Wohnformen für die Senioren von morgen sind erforderlich, da die demographischen Entwicklung zu einem massiven Anstieg der Altersklasse 65 plus führt. Diese Generation ist noch fit und möchte so lange wie möglich zu Hause wohnen bleiben und nicht zu früh in ein Alters- und Pflegeheim wechseln. Unser Wohnkonzept richtet sich nicht ausschliesslich an ältere oder betagte Menschen, aber es unterstützt diese dabei bis ins hohe Alter in den eigenen vier Wänden wohnen bleiben zu können. Es lohnt sich daher, bereits in

jungen Jahren, spätestens aber dann, wenn der Verkauf des Einfamilienhauses ansteht, weil die Kinder ausgezogen sind, sich Gedanken über die richtige Wohnform zu machen. Eine hindernisfreie bonacasa®-Wohnung mit Notruf- und Dienstleistungskonzept deckt dabei alles ab, was nötig ist, um bis ins hohe Alter sorgenlos in den eigenen vier Wänden zu leben. Äusserst positiv an dieser Lösung ist, dass dabei deutlich tiefere Kosten anfallen (letztlich auch für die öffentliche Hand!), als wenn für grundsätzlich noch selbstständige BewohnerInnen ein Alters- und Pflegeheim zum Wohnort wird.



Warum uns Architektur  
wichtig ist

## **Christian Frei**

### **dipl. Architekt ETH/SIA/BSA**

Die Frei Architekten AG in Aarau ist 1976 gegründet worden. Unter den insgesamt 32 Mitarbeitenden sind 19 Architekten und vier Bauleiter, neun Angestellte sind als Hochbauzeichner, im Sekretariat, als Lehrlinge oder Praktikanten tätig. Die beiden Schlüsselpersonen des Architekturbüros sind Peter und Christian Frei, beide dipl. Architekten ETH/SIA/BSA. Das Büro hat mehrere Auszeichnungen erhalten, darunter den Special Rewards des Wienerberger Brick Award 2004.

Beim bonainvest-Projekt «Sunnepark bonacasa» in Egerkingen ist Christian Frei der führende Architekt. Die Gesamtüberbauung umfasst ein bereits erstelltes Alters- und Pflegeheim sowie fünf seit Anfang April 2012 im Bau befindliche Mehrfamilienhäuser mit 72 Wohnungen und einem medizinischen Kompetenzzentrum. Alle Gebäude erfüllen den MINERGIE®- und bonacasa®-Standard.

## **Sunnepark, Egerkingen**

### **1. Etappe**

November 2009: Baubeginn des neuen Alters- und Pflegeheims

September 2011: Bezug des neuen Alters- und Pflegeheims

### **2. Etappe**

Januar 2012: Rückbau des alten Alters- und Pflegeheims

April 2012: Baubeginn der fünf Mehrfamilienhäuser

Ende 2013: Geplanter Bezug der Wohnungen



# Zwölf Fragen an Christian Frei Frei Architekten AG, Aarau

## **1. Warum sind Sie Architekt geworden?**

Mein Vater war Architekt. Ich durfte schon als kleiner Bub manchmal am Samstagmorgen mit ihm ins Büro und habe dort die unzähligen Modelle bestaunt, die alle noch von Hand und mit Karton gebaut waren. Um 11 Uhr ging's dann zum Apéro mit seinen Freunden ins Bahnhofbuffet Aarau.

Ich weiss nicht mehr, was mich mehr fasziniert hat...

## **2. Wie entstand die Idee für das Projekt Sunnepark?**

Das Projekt für bonainvest ist Teil eines Wettbewerbprojekts, das einerseits aus einem Alters- und Pflegeheim und andererseits aus Mehrfamilienhäusern mit 72 Wohnungen und einem medizinischen Kompetenzzentrum besteht.

Die Idee dazu entstand in unserem Entwurfsteam und entwickelte sich primär aus der städtebaulichen Situation, die durch die sehr lärmbelastete Ostseite und die parkartige Westseite geprägt ist. Daraus entwickelten wir einen abgewinkelten Bau für das Altersheim im Osten und fünf Punkthäuser nach dem Konzept bonacasa® inmitten eines Parks im Westen.

## **3. Das Projekt Sunnepark bedeutet für Sie?**

Das Projekt ist für unser Büro ein weiterer Meilenstein im Bereich des Wohnungsbaus und speziell im Bereich altersgerechtes Wohnen.

## **4. Auf welches Ihrer Projekte sind Sie am meisten stolz und warum?**

Am meisten stolz bin ich auf das RIBAG-Gebäude in Safenwil, weil es exemplarisch unsere Bürophilosophie «Man soll alles so einfach wie möglich machen, aber nicht einfacher» (Zitat von Albert Einstein) widerspiegelt.

## **5. Was zeichnet «gute Architektur» aus Ihrer Sicht aus?**

Gute Architektur ist auf das Wesentliche reduziert. Sie ist konzeptionell und strukturell aufgebaut und berücksichtigt alle Teilespekte des Bauens wie Städtebau, Gestalt, Statik, Konstruktion, Ökonomie, Ökologie, technische Belange etc. gleichwertig.

## **6. Was ist Ihnen an einem Projekt am wichtigsten?**

Alle Aspekte eines Baus sind wichtig. Entscheidend ist, dass ein Bau mehr ist als die Summe seiner Teile, das ist die wahre Baukunst.

## **7. Wie meistern Sie den Spagat zwischen Ihrem eigenen Anspruch an die Architektur, den Ideen und Anforderungen der Investoren und den Bedürfnissen der zukünftigen Bewohnenden?**

Das ist selten ein Spagat, sondern die tagtägliche und selbstverständliche Herausforderung des Architekten.



Christian Frei, Frei Architekten AG, Aarau

## **8. Grundverknappung, Zersiedelung der Landschaft, wie gehen Sie mit dem Thema um?**

Dieses hochaktuelle Thema kann nicht von einzelnen Architekten gelöst werden, sondern muss im Rahmen der Raumplanung angegangen werden. Letztendlich geht es meiner Meinung nach um Verdichtung von bestehenden Siedlungen anstelle von neuen Einzonungen.

## **9. Rückblick heute und früher, was hat sich in der Architektur am stärksten geändert?**

Am stärksten verändert haben sich die gesetzlichen Anforderungen und die stetig zunehmende Regulationsdichte. Aber abgesehen davon dreht sich immer noch alles um Form, Materie und Licht.

## **10. Wie frei sind Sie heute als Architekt, Ihre Ideen und Vorstellungen umzusetzen?**

Die Freiheit ist meistens noch gross genug, um gute Architektur zu realisieren.

## **11. Wenn man Ihnen freie Hand lassen würde, was würden Sie gerne realisieren?**

Einen grossen Bauernhof!

## **12. Ausblick: Was glauben Sie, wie sieht eine Wohnung im Jahr 2050 aus?**

Immer noch etwa gleich wie heute, nur kleiner und hoffentlich mit mehr Low-Tech anstelle von High-Tech.

**Rudolf Vogt****dipl. Architekt ETH/BSA/SIA**

Das Bieler Büro Kistler Vogt Architekten AG ist im Jahre 1988 gegründet worden und hat elf Mitarbeitende. Neben den sieben Architekten besteht das Team aus einem Hochbauzeichner, zwei Lehrlingen und einem Praktikanten. Geführt wird das Architekturbüro von Rudolf Vogt, Silvia Kistler und Gilles Marchand. Es realisiert überwiegend Projekte im Mittelland, aber auch in den Regionen Aarau und Zürich. Im Jahr 2003 erhielt das Architektenteam den ATU-Prix (Bernischer Kulturpreis für Architektur, Technik und Umwelt) für das Bahnhofparking Biel.

Das Projekt SEI ist die vierte Etappe der Gesamtüberbauung Schüssspark in Biel, die im Jahr 2002 begonnen wurde. Das Gebäude SEI weist acht Etagen auf und umfasst 21 Wohnungen, die nach dem MINERGIE®- und bonacasa®-Standard erstellt werden.

**Schüssspark, Biel****1. Etappe**

2002 Architekturwettbewerb

Dezember 2002: Grundsteinlegung Schüssspark UNO

Dezember 2003: Bezug der Wohnungen

**2. Etappe**

November 2005: Grundsteinlegung Schüssspark DUE

April 2007: Bezug der Wohnungen

**3. Etappe**

September 2007: Baubeginn Schüssspark CINQUE

November 2008: Bezug der Wohnungen und Stadthäuser

**4. Etappe**

April 2011: Baubeginn Schüssspark SEI



# Zwölf Fragen an Rudolf Vogt

## Kistler Vogt Architekten AG, Biel

### **1. Warum sind Sie Architekt geworden?**

Weil mich räumliche und gestalterische Fragen interessieren.

### **2. Wie entstand die Idee für das Projekt Schüssspark SEI?**

Ausgangspunkt der Projektidee waren der vorhandene städtebauliche Kontext, die Aufgabenstellung und die spezifischen Bedürfnisse der Bauherrschaft. Entstanden ist ein markanter, achtgeschossiger Bau, welcher den nordöstlichen Abschluss des Schüssspark-Areals bildet. Gleichzeitig reagiert der Neubau auf den in unmittelbarer Nachbarschaft stehenden achtgeschossigen Wohnbau. An prominenter Stelle gelegen, in der Verlängerung der Schönistrasse und abgedreht zur Jurastrasse, übernimmt der Neubau die Orthogonalität der westlich angrenzenden Schüsspark-Bauten.

### **3. Das Projekt bedeutet für Sie?**

Den achtgeschossigen Bau in den bestehenden Kontext einzubinden, stellte eine besondere Herausforderung dar. Durch die Gliederung des Baus in einen dreigeschossigen Sockel und in fünf Obergeschosse, welche an den Gebäudecken auskragen, reagiert die Volumetrie auf die vier- bis achtgeschossige Nachbarschaft.

### **4. Auf welches Ihrer Projekte sind Sie am meisten stolz und warum?**

Wir suchen bei jedem Projekt intensiv nach einer Lösung, die den städtebaulichen, räumlichen und nutzungsmässigen Anforderungen optimal entspricht. Wenn uns dies gelingt, sind wir zufrieden.

### **5. Was zeichnet «gute Architektur» aus Ihrer Sicht aus?**

Gute Architektur heisst für uns «Raum schaffen». Dabei geht es nicht nur um qualitätsvolle Innen-, sondern vor allem und zuerst auch um Aussenräume.

### **6. Was ist Ihnen an einem Projekt am wichtigsten?**

Ein gutes Projekt muss einer Vielzahl unterschiedlichster Anforderungen entsprechen. Dabei ist uns wichtig, dass trotz dieser Komplexität eine starke räumliche Idee das Projekt prägt.

### **7. Wie meistern Sie den Spagat zwischen Ihrem eigenen Anspruch an die Architektur, den Ideen und Anforderungen der Investoren und den Bedürfnissen der zukünftigen Bewohnenden?**

Die verschiedenen und zum Teil widersprüchlichen Anforderungen der am Bauprozess Beteiligten empfinden wir bei unserer Arbeit nicht als Hindernis, sondern als Ausgangspunkt und Inspiration für die Lösungsfindung.

### **8. Grundverknappung, Zersiedelung der Landschaft, wie gehen Sie mit dem Thema um?**

Ersatzneubauten und Verdichtung im bestehenden baulichen Kontext sind Aufgaben, mit denen wir immer häufiger konfrontiert sind. Wichtig scheint uns, dass dabei die angestrebte



Rudolf Vogt, Kistler Vogt Architekten AG, Biel-Bienne

Verdichtung nicht zulasten der innen- und aussenräumlichen Qualität geht.

### **9. Rückblick heute und früher, was hat sich in der Architektur am stärksten geändert?**

Das Interdisziplinäre und die Komplexität haben stark zugenommen.

### **10. Wie frei sind Sie heute als Architekt, Ihre Ideen und Vorstellungen umzusetzen?**

Architektur ist nicht einfach Selbstzweck, sondern dient immer einem konkreten Nutzen. Das war früher so und ist heute nicht anders. Natürlich kommen immer neue Ansprüche und Rahmenbedingungen hinzu, wie beispielsweise ökologische Aspekte, die heute eine grosse Rolle spielen. Die Herausforderung liegt darin, diese vermeintlichen Einschränkungen nicht als Hindernisse wahrzunehmen, sondern als Inspirationsquelle und Ausgangspunkt für eine spannende architektonische Lösung.

### **11. Wenn man Ihnen freie Hand lassen würde, was würden Sie gerne realisieren?**

Uns interessieren herausfordernde Aufgabenstellungen, welche geprägt werden durch einen spannungsvollen baulichen oder landschaftlichen Kontext und ein anforderungsreiches Raumprogramm, welches es räumlich umzusetzen gilt.

### **12. Ausblick: Was glauben Sie, wie sieht eine Wohnung im Jahr 2050 aus?**

Die Grundbedürfnisse werden die gleichen bleiben. Die Frage stellt sich, ob wir uns den Luxus des immer grösseren Wohnflächenkonsums pro Person noch leisten können. Vielleicht prägen kompaktere, flexibler nutzbare Wohnungen unsere Zukunft.

## **Herzog & de Meuron**

Herzog & de Meuron wurde 1978 gegründet. Heute wird das Büro mit Stammsitz in Basel von den Senior Partnern Jacques Herzog, Pierre de Meuron, Christine Binswanger, Ascan Mergenthaler und Stefan Marbach geführt. Ein Team von rund 360 Mitarbeitenden entwickelt Projekte in Europa, Nord- und Südamerika sowie Asien. Herzog & de Meuron sind bekannt für Entwürfe, welche innovativ und zugleich sensibel gegenüber Ort, Geografie und Kultur der Region sind, für die ein Projekt geplant ist. Für ihr Gesamtwerk haben sie zahlreiche Auszeichnungen erhalten, u.a. 2001 den «Pritzker Architecture Prize».

Mit der Wasserstadt Solothurn wurden Herzog & de Meuron 2006 beauftragt. Robert Hösl ist als Partner für die Studie 2011 verantwortlich. Er arbeitet seit 1994 mit Herzog & de Meuron zusammen und leitete von 1998 bis 2005 deren Münchener Büro. Er zeichnet verantwortlich für mehrere wichtige Projekte, darunter das Innenstadtprojekt Fünf Höfe (2003) und die Allianz Arena (2005) in München, das Roche Forschungsgebäude Bau 97 (2011) und das Büro- und Wohngebäude Südpark Baufeld D (2012) in Basel.



## Die neue wasserstadtsolothurn

Das Projekt **wasserstadtsolothurn** setzt bei der Sanierung der ehemaligen Mülldeponie Solothurns an und schlägt vor, das Gelände nachhaltig zu entwickeln und zu einem einzigartigen Stadt- und Landschaftsraum zu transformieren. Nach einer ersten Studie 2006/2007 haben Herzog & de Meuron das Konzept auf der Basis von erweiterten Projektvorgaben, hydraulischen Gutachten und gemäss Prinzipien umfassender Nachhaltigkeit überarbeitet.

Auf den sanierten Flächen ist eine neue Aareschlaufe vorgesehen. Sie gliedert den Projektperimeter in einen zusammenhängenden Streifen am «Festland» und eine Insel. Die neue Siedlung liegt unweit der barocken Altstadt am «Festland». Sie baut sich aus zwei ringförmigen Strassen und vier niedrigen Gebäudereihen auf, die der geschwungenen neuen Flusschlaufe folgen. Diese charakteristische Grossform bindet das Quartier zusammen und verleiht ihm eine unverwechselbare Identität. Das neu entstandene Ufer wird zur autofreien öffentlichen Promenade. Plätze, Strassen und Wege schaffen Blickbezüge und Querverbindungen und gliedern die Siedlung. Die Häuser sind ähnlich einer Tribüne zum Wasser hin abgestuft. Diese Abstufung führt zu einer typologischen Durchmischung des Quartiers mittels unterschiedlicher Gebäudearten.



Robert Hösl, Projektverantwortlicher Herzog & de Meuron

Die Insel mit naturnahen Nutzungen wie Camping, Ruderclub und Bauernhof soll in grossen Teilen der Natur überlassen werden, um die baulichen Eingriffe ökologisch zu kompensieren. Auf diese Weise entsteht an der Schnittstelle zwischen Landschaftsschutzgebiet Witi und westlichem Stadtrand, direkt am Wasser, ein neues Quartier mit hoher Lebensqualität und ausgeprägtem Identifikationspotenzial.



# Organe



Verwaltungsrat

Von links nach rechts:

**Dr. Markus Meyer**, Rechtsanwalt, Investorenvertreter. **Martin Vollenweider**, Kaufmann, Investor, vormals MBO und Aktionär Schild AG. **Ivo Bracher**, VRP, Rechtsanwalt, Notar, Gründer und Investor. **Isidor Stirnimann**, Techniker TS Aarau, Baufachmann, Investor.

**Michael Dober\***, Dr. iur., Vorsitzender der Geschäftsleitung CPV/CAP Pensionskasse Coop. **Dr. Thomas Kirchhofer**, Vize-VRP, Dr. oec. HSG, Investor, Mehrheitsaktionär/VRP der Parkresort Rheinfelden Holding AG. **Ulrich Andreas Ammann**, Dipl. Ing. ETH, Investor und Vertreter Pensionskasse.

\* An der Generalversammlung vom 15. Mai 2012 für die Zuwahl in den Verwaltungsrat vorgeschlagen.



## Geschäftsleitung

Von links nach rechts:

**Jacques Garnier**, Leiter Finanzen und Treuhand, stv. Geschäftsführer, dipl. Kaufmann HKG. Langjährige Erfahrung in der Bau- und Baunebenenbranche, u.a. 20 Jahre als stellvertretender Leiter Finanz- und Rechnungswesen und Leiter Treasuring bei der Sanitas Troesch Gruppe (Hauptsitz).

**Ivo Bracher**, Vorsitzender der Geschäftsleitung, lic. iur., Rechtsanwalt und Notar. Seit über 30 Jahren Geschäftsführer der Bracher und Partner AG, Initiant und Mitbegründer der Espace Real Estate Holding AG, Initiant der bonainvest und Leiter diverser Baugenossenschaften.

**Stéphanie Logassi Kury**, Leiterin Kommunikation, Dipl. Kommunikationswissenschaftlerin, Journalistin BR. Erfahrung im Bereich Medien, PR-Agenturen und im Bereich Corporate Communication von Immobilien- und Baufirmen (Espace Real Estate AG, Losinger AG, Marazzi AG).

**Dr. Carla Läuffer**, Leiterin bonacasa®, CEO Aliving AG, Dr. iur. Zuvor persönliche Beraterin von Bundesrat Johann N. Schneider-Ammann, Führungsfunktion in einer grossen Ausgleichs- und Pensionskasse, führte ein Unternehmen in der Automobilbranche und verfügt über langjährige Erfahrung in der Versicherungsbranche.

**Adrian Sidler**, Leiter Immobilien & Portfolio, eidg. dipl. Betriebsökonom HWV, Executive MBA, MAS REM, Direktionssekretariat Grossbank. Über 20-jährige Tätigkeit in verschiedenen Führungsfunktionen in der Bau- und Baunebenenbranche (Führung von 160 Mitarbeitern).

# Unternehmens- und Investitionsstrategie

## Leitbild

- bonainvest will für ihre Investoren in altersorientierten, ökologisch und energetisch optimierten Immobilien erkenn- und erlebbaren, nachhaltigen Mehrwert schaffen.
- bonainvest bestimmt als Innovationsführerin die Trends beim altersgerechten Wohnungsbau und treibt die Innovation aktiv voran.
- bonainvest setzt konsequent das Produkt bonacasa® ein und schafft so einen Konkurrenzvorteil.
- bonainvest realisiert grundsätzlich im MINERGIE®-Standard.
- bonainvest ist mit der Bracher und Partner AG als Dienstleisterin und Eigentümerin der Marken bonacasa® und bonacasaNET ein attraktiver und kompetenter Partner für Gemeinden, öffentlich-rechtliche Institutionen sowie Privatinvestoren.
- bonainvest vernetzt die Bewohner geschickt und schafft dadurch wirtschaftlichen und sozialen Mehrwert.
- bonainvest kommuniziert offen und schafft so eine starke, glaubwürdige Gesellschaftsidentität.
- bonainvest nutzt bei ihren Investitionen die Chancen einer Zusammenarbeit mit Anlagestiftungen.
- Die Aktivitäten der Treuhand, Unternehmensberatung und der Immobilienfachleute werden kundenbezogen unter dem Namen Bracher und Partner AG weitergeführt. Im Vordergrund der gesamtschweizerischen Kommunikation stehen die Marken «bonainvest» und «bonacasa®».
- Entwicklung von Überbauungen und Verkauf an Dritte: Das Produktoportfolio wird genutzt, um Projektentwicklungen anzubinden und veredelt mit bonacasa®, an Dritte zu verkaufen. Bisherige Aktionäre erhalten derartige Angebote exklusiv vorab.

## Strategische Erfolgspositionen (SEP)

- Die Bracher und Partner AG ist eine seit über 20 Jahren im Altersmarkt, in der Beratung von Heimen und Gemeinden in der gesamten Deutschschweiz tätige Firma und verknüpft Immobilien-, Recht-, Finanzierungs- und Gemeinde-Know-how einzigartig: Von der Beratung bis zum fertiggestellten Projekt bietet Bracher umfassende Immobiliendienstleistungen.
- Bracher und Partner AG existiert seit über 60 Jahren.
- Bracher und Partner AG hat die Marke «bonacasa®» und das Organisationsmodell «bonacasaNET» entwickelt:
  - Die Möglichkeit, durch den bonacasa®-Baustandard Neubauprojekte standardmäßig zu realisieren.
  - Den bonacasa®-Organisationsstandard bonacasaNET: bonacasa®-Security (Notruf/Alarmierung) und bonacasa®

Services (Vernetzung mit Servicepartnern) ermöglichen es, innert kürzester Zeit Bewohner untereinander und mit Dienstleistern zu vernetzen, wodurch bonacasa®-Wohnungen einen gehobenen Standard aufweisen.

- bonacasaNET kann auch für Gemeinden oder Pensionskassen als Vernetzungsstandard angewendet werden. Dafür gibt es in der Schweiz bislang kein Konkurrenzprodukt.
- Die Bracher und Partner AG hat mit über 700 Wohnungen in den Regionen Bern - Biel - Solothurn die Marke bonacasa® erfolgreich verankert.
- Als Partnerin von Gemeinden beherrscht die Bracher und Partner AG den gesamten politischen Prozess, aber auch die Submissionsverfahren: Dank der eigenen Totalunternehmung Bracher und Partner Totalunternehmung AG (100%-Tochter) kann so im offenen TU-Modell für die Gemeinden ein Mehrwert geschaffen werden (keine starre Einbindung, Vergabeerfolg durch Verhandlungen).
- Bracher und Partner AG hat die Espace Real Estate AG als Anlagegesellschaft für Investoren aufgebaut (heute über CHF 200 Mio. Eigenkapital und eine Bilanzsumme von ca. CHF 500 Mio.). Bracher weiss sich somit im Investorenumfeld zu bewegen (Swiss-GAAP-FER-Abschlüsse, DCF-Schätzungen, professionelle Aktionäre usw.).
- Für die Espace Real Estate AG hat die Bracher und Partner AG auch mit über zehn Fusionen mit Anlagefirmen das Know-how der steueroptimierten Nachfolgeregelung genutzt, welches von bonainvest nun ebenfalls systematisch eingesetzt werden kann.
- bonainvest hat eine Projektpipeline von über CHF 1'000 Mio. aufgebaut: Diese kann in den Eigenbestand übernommen oder zu Teilen an Drittinvestoren verkauft werden.
- bonainvest hat eine Geschäftsleitung mit Umsetzungs- und Immobilienerfahrung. Diese ist zudem grossteils bilingue. Der Vorsitzende der Geschäftsleitung, Ivo Bracher, hat über 30 Jahre Erfahrung als Unternehmer und hat das Gros seines Vermögens in bonainvest angelegt.
- bonainvest liefert Pensionskassen und Privataktionären einen mehrfachen Nutzen:
  - gute Investition mit Zielrendite von mindestens 4.7%, da von wird ab 2014 eine Dividende von 3% ausgeschüttet.
  - Qualitativ hochstehender, für jedes Alter geeigneter Wohnraum für Rentner oder Mitarbeiter/Investoren.
  - bonainvest schafft dank bonacasaNET soziale Vernetzungen.
  - bonainvest bewegt sich im demographisch attraktiven Marktsegment, das gerade für Pensionskassen hochinteressant ist.

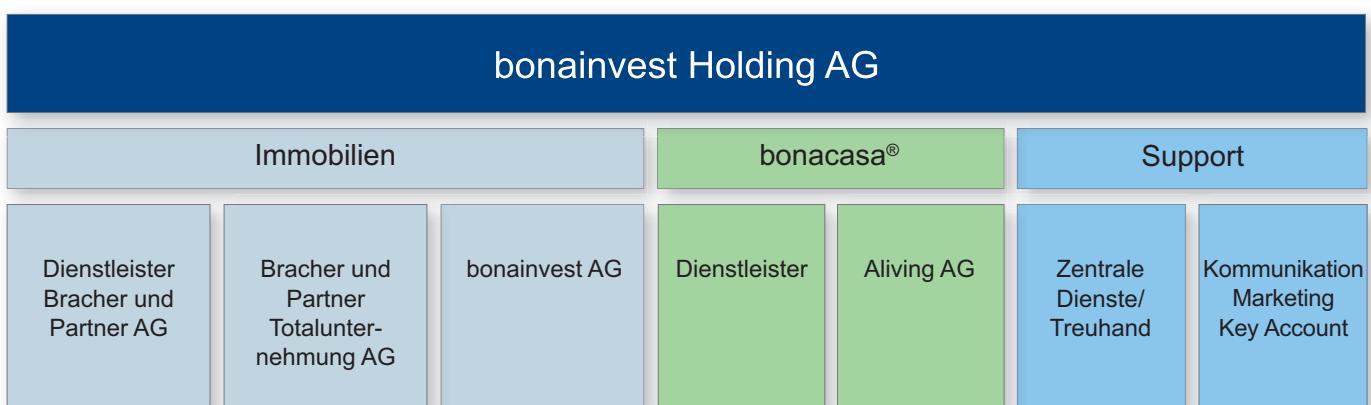
- bonainvest hat in Zusammenarbeit mit dem Bundesamt für Statistik die Daten von 700 punkto Demographie und Kaufkraft interessanten Gemeinden zusammengestellt, um dort interessante Projekte zu ermitteln.

## Strategische Ziele 2014

- bonainvest ist eine attraktive und nachhaltige indirekte Investition in Immobilien mit Wohnungen im mittleren und oberen Preissegment.
- Die Eigenkapitalquote für Immobilien zum Verkauf beträgt mindestens 30%; für Mietobjekte werden 40% angestrebt.
- Wachstum erfolgt auf solider finanzieller Grundlage und dient der Renditesteigerung, der Werterhöhung des bona-invest-Portfolios, ferner der Risikodiversifikation.
- bonainvest hält Mietliegenschaften, erstellt aber auch Stockwerkeigentum. Stockwerkeigentum soll helfen, die Rendite zu steigern.
- Die Eigenkapitalrendite der bonainvest ist marktkonform und berücksichtigt die Stabilität und Nachhaltigkeit der Investition.
- bonainvest verhält sich so, dass eine Kotierung kurzfristig möglich wäre: Diese wird bis 2015 angestrebt, wenn sie für die Aktionäre vorteilhaft ist.

- Bis 2014 liegt die Priorität bei der Projektentwicklung. Später ist eine Gewichtsverlagerung zum Halten und Bewirtschaften denkbar.
- Der Expansionsfokus liegt primär auf den wirtschaftlich starken Kantonen ZH, AG, BS, BL, der Innerschweiz sowie sekundär auf den wirtschaftlich interessanten Gebieten der Westschweiz.
- Kein wirtschaftlicher Ballungsraum soll mehr als 40% des Gesamtinvestitionsvolumens beinhalten;
- eine Expansion ins Ausland wird ausschliesslich über Lizenzmodelle angestrebt.
- Bis Ende 2014 sollen das Eigenkapital mindestens CHF 85 Mio. und die Bilanzsumme zirka CHF 300 Mio. betragen.
- bonainvest behält einen markanten Anteil an der bonacasa-NET/Aliving AG. Diese Beteiligung hat ein spannendes Mehrwertpotenzial.
- Mit einer Anlagestiftung soll zur Steueroptimierung für Pensionskassen ein Kooperationsvertrag geschaffen werden.
- bonainvest entwickelt systematisch Überbauungen für den Bedarf der Direktanlage von Pensionskassen. Bestehende Aktionäre werden beim Verkauf von Projekten priorität be-handelt.

## Struktur und Organigramm der bonainvest Holding AG







Projekt Kronenrain in Bätterkinden/BE

# Über unser Unternehmen

Wir investieren in erstklassige, nachhaltige Wohnliegenschaften in der Schweiz. Diese liegen zentrumsnah und werden in vielen Fällen gemeinsam mit der Gemeinde realisiert.

Hierbei handelt es sich vorwiegend um neue Projekte nach dem Konzept bonacasa® mit den drei Säulen Bau, Sicherheit und Dienstleistungen/soziale Vernetzung.

## Wir schaffen Lebensraum

- so wie wir ihn für uns wollen
- so wie wir ihn für unsere Eltern wollen
- so wie wir ihn vor unseren Kindern verantworten können.

## Bau

Schwellenlos und hindernisfrei, abgestimmt gerade auch auf die Bedürfnisse älterer Bewohner.

## Sicherheit

Notrufgerät in jeder Wohnung möglich.

Notrufarmband möglich.

Concierge und Notruf für alle vorhanden, auch übers Handy aufrufbar.

## Dienstleistungen/soziale Vernetzung

À la carte - mit bonacasaNET® bestellen; nach Bedarf via PC oder übers Telefon zum Concierge.

Die Vernetzung der Bewohnerinnen und Bewohner wirkt der Vereinsamung entgegen und fördert Lebenssinn.

## Ökologie

Energieoptimierte Bauweise, sinnvolle Baumaterialien.

## Grosse Erfahrung

Unsere Führungsstrukturen basieren auf solidem, über 20-jährigem Know-how im Management und auf langjähriger Unternehmererfahrung im Immobiliengeschäft und im Seniorenwohnen: Über 700 Wohnungen haben wir schon erstellt und begleitet.

## Starke Partner

Starke, mit dem Immobilienmarkt bestens vertraute Partner begleiten bonainvest.

## Stabile Eigenkapitalrendite

Mit aktiver Bewirtschaftung der Immobilien und kundenorientierten Dienstleistungen erzielen wir stabile und attraktive Renditen. Ab 2012 werden die sich heute im Bau befindlichen Liegenschaften Erträge generieren und damit Dividenden ermöglichen. Die Ausschüttung von 3% ist für 2014 geplant.

## Optimale Investition

Wir übernehmen Grundstücke und Immobilien auch als Sach-einlage. So profitieren unsere Aktionäre vom steigenden Wert und werden dank professionellem Management von der Entwicklung und Bewirtschaftung des Immobilienbesitzes entlastet.

## Kompetenz aus einer Hand – einzigartig in der Schweiz

Situative Markt- und Standortanalysen, Bedürfnisabklärungen bei den Gemeinden, Nutzern und Investoren - all diese Arbeiten erledigen wir kompetent für Sie. Unsere bonacasa-, Immobilien-, Kommunikations-, Rechts- und Unternehmensberater sowie Treuhänder verfügen über langjährige Erfahrung in der Beratung von Anlegern und Gemeinden.

## Unsere Tochtergesellschaften

### Bracher und Partner AG

Die Bracher und Partner AG ist ein Beratungs- und Immobilienunternehmen im Mittelland, das aus der 1950 von Dr. Hans Bracher sel. in Solothurn gegründeten Rechtsanwaltskanzlei hervorgegangen ist. Das Unternehmen hat seinen Hauptsitz nach wie vor in Solothurn und wird heute von Ivo Bracher geführt. Daneben hat das Unternehmen einen weiteren Standort in Langenthal, der von Dr. Markus Meyer geleitet wird.

Die Entwicklung von der reinen Rechtsanwaltskanzlei zu einem Immobilienunternehmen vollzog sich über Rechtsberatungen, später ergänzt mit Dienstleistungen in den Bereichen Bautreuhand und Unternehmensberatung.

In der Zwischenzeit sind über 40 qualifizierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie Partnerinnen und Partner an den Standorten Solothurn und Langenthal für die verschiedenen Unternehmensbereiche tätig. Nebst einer Vielzahl von Projekten und Dienstleistungen betreut die Bracher und Partner als Treuhänderin oder professionelle Bauherrin für sich und ihre Schwestergesellschaften jährlich ein Bauvolumen von rund 200 Mio. Franken.



## Immobilienportfolio



Adrian Sidler  
Leiter Immobilien  
Mitglied der Geschäftsleitung

Die Bracher und Partner AG ist darauf spezialisiert, Ihnen bei allen Anliegen betreffend Immobilien beratend und unterstützend zur Seite zu stehen. Unser Auftraggeber ist unser Partner. Wir beraten Sie gerne und erarbeiten in enger Absprache mit Ihnen, das auf Ihre Wünsche und Bedürfnisse zugeschnittene, individuelle Konzept. Gemeinsam mit Ihnen blicken wir in die Zukunft und entwickeln Visionen. Den sich stets ändernden Anforderungen können wir uns dank unserer flexiblen Struktur rasch anpassen.

Wir bieten Ihnen umfassendes Know-how für ein gutes Gelingen. Unser Projektentwicklungsteam setzt mit Begeisterung Bauprojekte um. Dank unserem Baukostenkontrollsysteem schaffen wir Transparenz und Genauigkeit. Suchen Sie den geeigneten Partner für die Vermarktung? Wir unterbreiten Ihnen konkrete und massgeschneiderte Lösungsvorschläge.

## Projektentwicklung

Der Immobilienbereich von Bracher und Partner ist darauf spezialisiert, Bauprojekte und Überbauungen zu entwickeln, mit kompetenten Partnern zu realisieren und zu vermarkten. Weitere Stärken sind das Bau- und Vertragsmanagement sowie die umfassende Beratung und Begleitung in allen Belangen von Baufragen.

Ein engagiertes Team erarbeitet gemeinsam mit dem Kunden massgeschneiderte Lösungen und übernimmt

die Organisation von Bauträgerschaften, auf Wunsch auch die Funktion als Total- oder Generalunternehmung.  
Wir schaffen Raum für Ihre Lebensqualität.



Raphael Stuber  
Immobilien Projektentwicklung  
Mitglied des Kaders

## Immobilienverkauf und Erstvermietung



Bruno Küng, Verkauf  
Mitglied des Kaders



Andreas Keller, Verkauf  
Mitglied des Kaders

Voraussetzung für Verkaufserfolge ist die Vertrautheit mit den Gegebenheiten des regionalen Marktes. Bracher und Partner bewegt sich auf Märkten, in denen sie zuhause ist: Kanton Solothurn, die Grossräume Biel und Bern sowie Teile des Aargaus. Ausserhalb der Stammregion arbeiten wir mit regional verankerten Partnern zusammen.

Eine Wohnimmobilie – egal ob für Senioren, Familien oder für Singles – ist immer

eine zentrale Angelegenheit der persönlichen Lebensplanung. Der Immobilienberater muss dafür Mitverantwortung übernehmen, dass diese Planung aufgeht. Dabei geht es um die individuellen Wünsche eines jeden Bewohners. Unsere Mitarbeiter sind ausgebildete Immobilientreuhänder mit Schätzererfahrung.

## Recht



Benjamin Peter, Recht  
Mitglied des Kaders

Die Bracher und Partner AG verfügt über eine eigene Rechtsabteilung, welche die Projekte rechtlich begleitet, vom ersten Kontakt mit den involvierten Interessenten und Partnern über die bauliche Umsetzung inkl. Einsprache- und Baubewilligungsverfahren bis zur Fertigstellung der Projekte und allen rechtlichen Arbeiten nach der Übergabe der Wohnungen an Mieter oder Eigentümer. Dabei kümmert sich die Rechtsabteilung um alle erforderlichen Verträge: Zusammenarbeitsverträge, Grundstückskaufverträge, Planer-, Ingenieur-, General-, und Total-

unternehmerverträge, Wohnungskauf- und Mietverträge sowie um alle anderen für den Bau erforderlichen Verträge. Die Rechtsabteilung ist auch Koordinations- und Kontaktstelle zu Ämtern, Notaren und forensisch tätigen Anwälten im Auftrag von Bracher. Zudem ist die Rechtsabteilung verantwortlich für die rechtlichen Grundlagen und die Umsetzung von bonacasa® sowie alle weiteren internen Rechtsfragen der bonainvest-Gruppe.

## bonacasa® – «vivre avec services»

Seit März 2011 leitet Dr. Carla Läuffer die Geschicke der Marke bonacasa®. Mit diesem Wohnkonzept, das auf den drei Säulen Bau, Sicherheit und Dienstleistungen basiert, ist die Tochtergesellschaft Bracher und Partner AG im Schweizer Markt führend. Die Baustandards sind überarbeitet und den neuesten Bestimmungen angepasst worden. Der Bereich Notrufsystem wurde mit dem langjährigen Partner weiter ausgebaut, und im Bereich Dienstleistungen wird eine neue, webbasierte Plattform ein einfaches Handling von Bestellungen ermöglichen. Zudem haben die BewohnerInnen über diese Plattform die Möglichkeit, sich einfach und schnell untereinander zu vernetzen. Bereits sind einige Pensionskassen für eigene Überbauungen an diesem System interessiert.

Der Teilbereich bonacasaCONSULT konnte die Anzahl der Beratungen von sozialen Institutionen sowie Alters- und Pflegeheimen in der Deutschschweiz ausweiten. Kompetenzbereich ist die Begleitung von Gemeinden, Städten, Al-

tersinstitutionen sowie Behörden in strategischen, konzeptionellen und strukturellen Fragen rund um das Thema Wohnen im Alter.

Das Angebot umfasst die Projektbegleitung von der Vision über die Ausarbeitung bis zur Umsetzung und Inbetriebnahme, insbesondere auch im Bereich Wohnbauten. Dabei steht eine massgeschneiderte Lösung für die Gemeinde mit allfälliger Einbindung bestehender Organisationen im Vordergrund.

Jede Gemeinde, Altersinstitution oder Stiftung braucht Lösungen für ihre spezielle Situation, hat eigene Anliegen und Wünsche. Unser Team wird je nach Fragestellung mit weiteren Spezialisten ergänzt und stellt sich auf jedes Projekt, auf jede Anfrage und auf jede neue Situation individuell ein.

Wir arbeiten stark lösungsorientiert: Bevor ein Projekt in Angriff genommen wird, definiert bonacasaCONSULT zusammen mit den Initianten/Auftraggebern zuerst das Projekt so klar wie möglich. Dabei wird grosser Wert darauf gelegt, mögliche Problemsituationen bereits in der strategischen Planung zu berück-



Dr. Carla Läuffer, Leiterin bonacasa®  
Mitglied der Geschäftsleitung

sichtigen und anzugehen. Eine professionelle Kommunikation, begleitendes Coaching sowie stimmige Marketingaktivitäten während allen Projektphasen sind nicht zu vernachlässigen, da Gemeinden automatisch im Fokus der interessierten Bevölkerung stehen. Das Besondere an bonacasaCONSULT: Die Verbindung von Know-how aus dem Bau-, Immobilien- und Alterssektor, gepaart mit betriebswirtschaftlichem Wissen.

## Treuhand und zentrale Dienste



Daniel Eggimann  
Treuhand  
Mitglied des Kaders

Jacques Garnier  
Leiter Finanzen und Treuhand  
Stv. Vorsitzender der Geschäftsleitung

Ob Arztpraxis, Handwerksbetrieb, Industrieunternehmen oder Privatperson, ein kompetentes Spezialistenteam bietet Organisation und Unterstützung in allen Fragen rund um Firmengründungen, Buchführungen, Steuerberatungen, Budgetierungen, Businesspläne, das Führen von Verbandssekretariaten oder die Betreuung von Family-Offices.

In der Projektentwicklung und Baubegleitung einer Immobilie ist die Kontrolle der Baukosten die grösste Herausforderung. Viele Bauvorhaben ziehen sich über Jahre hin, und eine klare Abbildung der Geldflüsse und Kosten ist nur noch mit hohem Aufwand möglich. Die Bracher und Partner AG hat ein Baukostenkontrollsystem entwickelt, das genau

diese Problematik angeht und löst. Der Name: bonacontrol. Das System dient allen Beteiligten eines Bauprojekts als Abrechnungs- und Informationsinstrument, um die Transparenz im Bereich Kostenentwicklung für den Architekten selbst, den Bauherren und die kreditgewährenden Banken zu erhöhen.

## Personalbereich

Eine gute Personal-Strategie trägt massgeblich zum Erfolg des Unternehmens bei. Zufriedene Mitarbeitende sind dabei Voraussetzung. Wir bieten unseren Partnerinnen und Partnern gute Sozialleistungen, so wurden im Jahr 2011 beispielsweise die Leistungen der zweiten Säule ausgebaut.

Der Bereich Personal HR bei Bracher und Partner will eine zielorientierte Einbindung der Mitarbeitenden und Führungskräfte in die Aufgaben des Unternehmens erreichen – darum sprechen

wir auch von Partnern und nicht von Angestellten. Dazu tragen die Pflege der Unternehmenskultur, die Motivation und die Teamführung massgeblich bei. Unser Unternehmen zählt dabei vor allem auf die Eigenverantwortung und die Leistung jedes einzelnen Partners. Klar definierte Ziele und ein transparenter Leistungslohn tragen zum Erfolg bei – für uns alle.



Anita Etter, Leiterin Personal  
Mitglied des Kaders

## Kommunikation & Marketing



Stéphanie Logassi Kury  
Leiterin Kommunikation und Marketing  
Mitglied der Geschäftsleitung

Die Kommunikations- und Marketingabteilung ist für alle Gesellschaften der bonainvest Holding AG tätig. Mit ihren vier Mitarbeitenden ist sie weit mehr als nur eine Unternehmenskommunikation. Auf Ebene der Holding ist sie schweregewichtig für die Jahres- und Halbjahresberichte zuständig und unterstützt die Geschäftsleitung in Fragen der Finanzkommunikation bei der laufenden Investorenrecherche.

Für die Tochtergesellschaft Bracher und Partner ist das Kommunikationsteam überwiegend im Marketing-Bereich tätig. Alle Bauprojekte erhalten eigens erstellte Websites, Baureklamen, Mediapläne mit

den passenden Inseraten, Dokumentation und Broschüren sowie die Organisation vielfältiger Events wie Spatenstich, Tage der offenen Tür etc. Alles aus einer Hand - alles in house produziert. Durch kurze Wege, umfassende Projekt-Kenntnisse und eine grosse Flexibilität bei Änderungen ist eine rasche Umsetzung der Marketingmassnahmen garantiert. Zusätzlich beraten wir auch externe Kunden, bieten Unterstützung in allen Belangen von Kommunikation und Marketing, helfen, Produkte oder Anliegen auf den Punkt zu bringen.

## Bracher und Partner Totalunternehmung AG

Die Bracher und Partner Totalunternehmung AG (TU AG) konnte den Bau des Alterszentrums Sunnepark für die Genossenschaft für Altersbetreuung und Pflege Gäu (GAG) in Egerkingen erfolgreich und innerhalb der geplanten Kosten abschliessen. Die Bedeutung der TU AG nimmt stetig zu, da die Mehrzahl der bonainvest-Projekte über diese abgewickelt wird. Zu-

dem realisiert die TU AG auch Bauvorhaben für Dritte, diese jedoch in einem offenen TU-Modell, welches das Baukostenrisiko ausschliesst.

Die TU AG bearbeitet folgende Projekte: Aarenau/Aarau (Wohnungen und Reiheneinfamilienhäuser), Andlauerhof/ Basel (Wohnungen), Kronenrain/Bätterkinden (Wohnungen), Mauritiuspark/ Bonstetten (Wohnungen), Sunnepark/

Egerkingen (Wohnungen), Seesicht/ Kilchberg (Wohnungen), Hüslerhofpark/ Langendorf (Wohnungen), Arnhof/Lyss (Wohnungen und Doppel einfamilienhäuser), Roggenpark/Oensingen (Wohnungen), Sunnehof/Rohrbach (Wohnungen) und Hofstatt/Zuchwil (Wohnungen). Die TU beschäftigt kein Personal, sondern bezieht dieses von der Bracher und Partner AG.

## Aliving AG

Die Aliving AG hat im Berichtsjahr ihre Prozesse weiter optimiert und das bonacasaNET-Produkt weiterentwickelt. Damit die angebotenen bonacasa®-Dienste optimal koordiniert werden können, wird die bisherige Plattform abgelöst und durch eine neue, webbasierte Plattform ersetzt. Bei der Evaluation des Partners wurde das Hauptaugenmerk auf die komplexen Abläufe gerichtet, welche mittels Skizzen in einem grafischen Pflichtenheft abzubilden waren, damit die Funktionalität für jeden, seien dies nun jüngere Generationen oder

Senioren, einfach zu überschauen und leicht anzuwenden ist. Um einen optimalen Nutzen für den Bewohner erzielen zu können, müssen alle gewünschten Aktivitäten zielgerichtet und einfach abgebildet werden. Dies betrifft das Community-Netzwerk, die angebotenen Dienstleistungen und natürlich das Call Center, das 24h / 7 Tage die Woche für alle Fragen und Koordination von Wünschen zur Verfügung steht, sowie die namhafte, schweizweite Notrufzentrale, die im bonacasa®-Abonnement enthalten ist. Dank der neuen Plattform wird

es möglich sein, neben den Bewohnern einer bonacasa®-Überbauung auch andere Endkunden anzusprechen und somit zukünftig auch den Einzelhausmarkt für unser Angebot zu öffnen. Dies ist ein wichtiger Schritt in Richtung Massenmarkt, der von diesen Dienstleistungen ebenfalls profitieren kann. Das Projekt läuft plangemäss und wird im Herbst 2012 marktreif sein. Ein erster Pilotversuch in den Regionen Zürich, Bern, Luzern, Solothurn ist in Zusammenarbeit mit einem grossen Verband geplant.

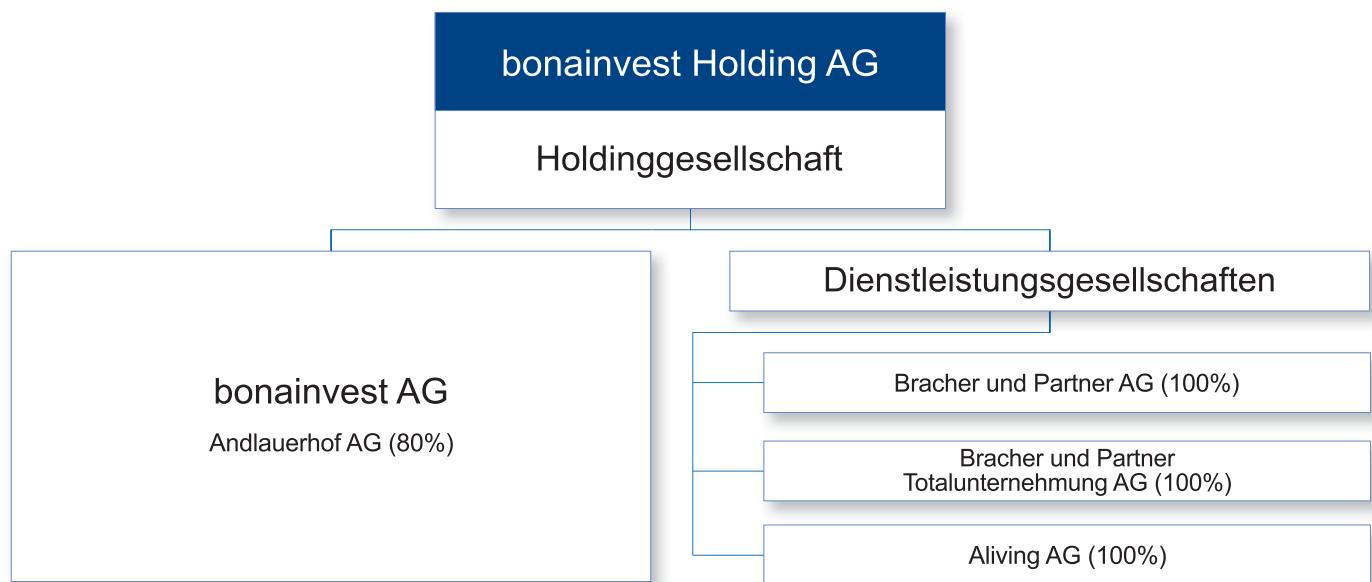
# Corporate Governance

Die bonainvest Holding AG hat ihren Firmensitz an der Weissensteinstrasse 15 in 4503 Solothurn.

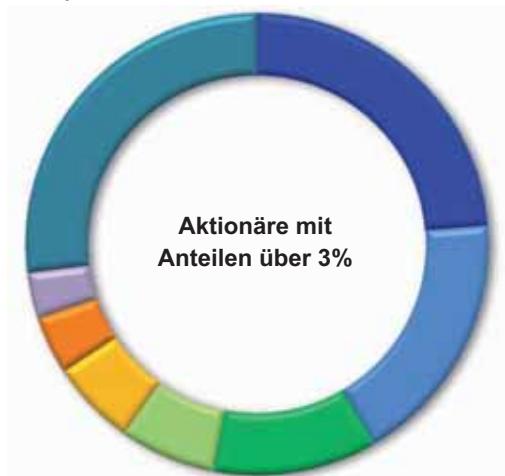
Die Reihenfolge in diesem Kapitel entspricht der Richtlinie betreffend Informationen zur Corporate Governance (RLCG) der SIX Swiss Exchange. Einige Unterkapitel der Richtlinie wurden jedoch zusammengefasst und in einigen Fällen wird auf andere Kapitel dieses Geschäftsberichtes verwiesen.

## 1. Konzernstruktur und Aktionariat

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. Die Spezialität von bonainvest ist das hindernisfreie, altersgerechte Wohnen in neuen, energetisch optimierten Gebäuden, die grösstenteils in enger Zusammenarbeit mit Gemeinden errichtet werden. Die operative Konzernstruktur ergibt sich aus der untenstehenden Grafik:



## Aktionariat per 2. März 2012



### Aktionäre mit Anteilen über 3%:

CPV / CAP Pensionskasse Coop	24.47%
Migros Pensionskasse	18.35%
Ivo Bracher	11.82%
Sammelstiftung Vorsorge der Zentralschweiz	6.94%
Gebäudeversicherung Bern	6.17%
Pensionskasse der Ammann-Unternehmungen	4.20%
Ulrich Andreas Ammann	3.33%
Übrige	24.72%

## 2. Kapitalstruktur

Das Aktienkapital betrug per Ende 2011 nominell CHF 6'670'010. Es setzt sich aus Namenaktien zu nominal CHF 10.00 zusammen. Per 2. März 2012 wurde das Aktienkapital auf 9'807'330 erhöht.

Es besteht genehmigtes Kapital von 50% des Aktienkapitals.

Die Übertragbarkeit der Namenaktien wird in den Statuten durch Vinkulierungsbestimmungen geregelt.

Per Bilanzstichtag waren keine Wandelanleihen oder Optionen ausstehend.

Die Zusammensetzung des Verwaltungsrates wie auch weitere Informationen über die einzelnen Verwaltungsräte sind im Geschäftsbericht ersichtlich. Die nicht exekutiven Verwaltungsratsmitglieder haben keine operative Führungsfunktion innerhalb der Gruppe innegehabt.

Die Verwaltungsräte treten bei von ihnen vorbereiteten Geschäften in den Ausstand (vgl. Organisationsreglement). Damit wird sichergestellt, dass aufgrund strategiekonformer Kriterien gekauft und dass der Markt von Partnern der Firma aktiv vorbereitet wird.

## 3. Verwaltungsrat

Der Verwaltungsrat besteht aus fünf nicht exekutiven Mitgliedern unter der Leitung des exekutiven Präsidenten.

Der Gesamtverwaltungsrat hielt im Berichtsjahr sechs ordentliche, ganztägige Sitzungen ab. Alle Entscheidungen des Verwaltungsrates werden gemeinsam von allen Mitgliedern getroffen, wobei die Statuten die Stimmenmehrheit der anwesenden Mitglieder verlangen. Bei Stimmengleichheit entscheidet der Präsident, bei Wahlen das Los. Die Mitglieder der Geschäftsführung nahmen, mit Ausnahme des Teils von Sitzungen im Zusammenhang mit der Struktur des Verwaltungsrates, an allen Sitzungen teil.

# Corporate Governance

## Die Mitglieder des Verwaltungsrats

### **Ivo Bracher, 1957, Schweizer**

ist Präsident des Verwaltungsrats der bonainvest Holding AG. Lic. iur. Universität Bern, Rechtsanwalt und Notar. Beruflicher Hintergrund/Fachkompetenz: Wirtschaftsanwalt, spezialisiert auf Konzepte und deren Umsetzung, mit einem Schwergewicht im Immobilienbereich (seit 1983). Initiant und Mitbegründer der Espace Real Estate AG, Präsident und Mitglied des Verwaltungsrats (2001 - Januar 2010). Initiant und Mitbegründer der bonainvest Holding AG.

### **Thomas Kirchhofer, 1964, Schweizer**

ist stellvertretender Verwaltungsratspräsident. Dr. oec. / lic. rer. publ. Universität St. Gallen (HSG). Berufliche Tätigkeiten: Unternehmer und Berater im Bereich Wellness, Rehabilitationsmedizin, Hotellerie und Wohnen im Alter. Immobilieninvestor. Verwaltungs- und Geschäftsführungsmandate. Branchenerfahrung Wellness, Hotellerie, Gesundheitswesen, Öffentliche Hand, Gemeinden, Verbände, Alters- und Sozialinstitutionen. Investor.

### **Ulrich Andreas Ammann, 1946, Schweizer**

bringt ein grosses Spektrum von Kenntnissen mit, angefangen mit dem Betriebsingenieur-Studium an der ETH Zürich und einem MBA am INSEAD, Fontainebleau. Er stammt aus dem Familien-Unternehmen Ammann, in dem er während fast vier Jahrzehnten für Technik und technische Weiterentwicklung verantwortlich war und nach wie vor Verwaltungsrat ist. Dazu sind viele Einzelprojekte gekommen: von EDV-Projekten, Asphalt Recycling bis zum Ammann-Tunnelling. Zudem hat er während je zwei Jahrzehnten die Ammann-Immobilien betreut – und entsprechend gebaut – und war für die Ammann-Pensionskasse verantwortlich. Investor und Vertreter einer investierenden Pensionskasse.

### **Markus Meyer, 1965, Schweizer**

Maurerlehre, Dr. iur., Rechtsanwalt. Beratungsschwerpunkte: Verwaltungs-, Bau- und Planungsrecht, Wirtschaftsrecht, Unternehmensberatung. Verwaltungsrat/VR-Präsident diverser kleiner und mittlerer Unternehmungen. Beratung der öffentlichen Hand sowie von Alters- und Sozialinstitutionen.

### **Isidor Stirnimann, 1945, Schweizer**

Techniker TS Aarau, seit 14 Jahren selbstständig, Inhaber STI Immobilien und Baudienstleistungen, Kilchberg/ZH. Haupttätigkeit: Verkauf schwieriger und komplexer Immobilien. Verkauf von Firmen, Immobilien-AGs und Bauunternehmungen.

Alt Kantonsrat ZH, alt Gemeinderatspräsident, Mitglied von Raumplanungskommissionen. Gründer tiv-partner-Netzwerk 2000.

### **Martin Vollenweider, 1957, Schweizer**

Eidg. dipl. Kaufmann im Detailhandel. Beruflicher Hintergrund/Fachkompetenz: 30-jährige Verkaufserfahrung im Textildetailhandel, unter anderem als Verkaufsdirektor der Firma Schild AG, Luzern, bis 2003, anschliessend Mitinhaber dieser Firma bis Dezember 2008. Partner bei bonainvest AG, Projekt wasserstadtsolothurn (seit 2009). Wesentliche Mandate: Mitglied des Verwaltungsrats Andlauerhof AG (seit 2008) und der wasserstadtsolothurn AG. Investor.

## 4. Laufende Amtszeit

Alle Verwaltungsräte werden für die Dauer von zwei Jahren neu gewählt. Es gibt keine Amtszeitbeschränkungen.

Amtszeit:

Ivo Bracher	2011 - 2013
Thomas Kirchhofer	2011 - 2013
Ulrich Andreas Ammann	2011 - 2013
Markus Meyer	2011 - 2013
Isidor Stirnimann	2011 - 2013
Martin Vollenweider	2011 - 2013

## 5. Kompetenzregelung

Neben den gesetzlich nicht übertragbaren Aufgaben hat der Verwaltungsrat die folgenden Aufgaben nicht delegiert:

- Festlegung und Modifikation der Investitionsstrategie der Gesellschaft.
- Investitionsentscheide in neue Geschäftsfelder.
- Investitionen und wiederkehrende Verpflichtungen über dem definierten Wert von CHF 500'000.–.
- Geldanlage und Finanzpolitik (insbesondere Kapitalmarktransaktionen).
- Grundsätze der Finanzierungen.
- Abnahme des Budgets.
- Personalentscheide und Kompensation auf Stufe Geschäftsleitung.

## 6. Informations- und Kontrollinstrumente

Der Verwaltungsrat erhält monatlich eine kommentierte konsolidierte Übersicht über die Saldi, Bilanzen und über die Liquidität. Im Rahmen dieses Reportings wird er auch über wichtige opera-

tive Veränderungen informiert. Mit dem Management-Informations-System über die Immobilien und bonacasa®-Projekte, das ihm vor jeder Sitzung zugestellt wird, steht dem Verwaltungsrat ein Informationsmittel zur Verfügung, welches die Entwicklung auf Stufe jedes einzelnen Objektes aufzeigt. Dieser Zusammenzug, ausgewählte Objekte wie auch allfällige operative und finanzielle Risiken und wichtige Geschäftsvorfälle werden an jeder ordentlichen Verwaltungsratssitzung besprochen. Ebenso werden regelmässig der Verlauf bei Entwicklungsbauvorhaben und die Finanzierungs- und Liquiditätsplanung eingehend diskutiert. Jährlich erhält der Verwaltungsrat ferner einen Risk-Management-Report, welcher die grössten Risiken und deren mögliche Auswirkungen aufzeichnet. Bei allen Verwaltungsratssitzungen ist die Geschäftsleitung anwesend. Eine interne Revision existiert aufgrund der geringen Grösse der Unternehmung nicht. Für allfällig notwendige Abklärungen oder Prüfungen werden deshalb Beauftragte oder die Revisionsstelle mandatiert.

## 7. Geschäftsleitung

Die Geschäftsleitung besteht aus vier Mitgliedern unter der Führung des Vorsitzenden der Geschäftsleitung. Am Bilanzstichtag waren die vier Positionen besetzt. Detaillierte Informationen über die Mitglieder der Geschäftsleitung sind aus dem Geschäftsbericht ersichtlich. Es bestehen keine Verträge mit Dritten. Der Vorsitzende der Geschäftsleitung ist zugleich Verwaltungsratspräsident, er hat kein Geschäftsfeld direkt im Verantwortungsbereich. Er ist bei der bonainvest AG angestellt. Er wickelt alle seine Mandate (auch Verwaltungsratsmandate für Dritte) über bonainvest ab.

### Vorsitzender der Geschäftsleitung

Der Vorsitzende der Geschäftsleitung ist dem Verwaltungsrat unterstellt. Dem Vorsitzenden obliegen alle Aufgaben und Befugnisse, soweit diese nicht durch das Gesetz, Statuten, Reglemente, Richtlinien oder Beschlüsse des Verwaltungsrats höheren Instanzen vorbehalten sind. Er ist für die Geschäftsführung und die Vertretung der Gesellschaft verantwortlich. Er stellt dem Verwaltungsrat alle zur Kompetenzausübung notwendigen Daten und Fakten zur Verfügung. Er stellt Antrag zu allen in die Kompetenz des Verwaltungsrates fallenden Geschäften. Er erstattet dem Verwaltungsrat regelmässig Bericht über die Geschäftsentwicklung der Gesellschaft.

### Ivo Bracher, 1957, Schweizer (Vorsitz)

ist Vorsitzender der Geschäftsleitung und Verwaltungsratspräsident der bonainvest Holding AG. Er studierte an der Univer-

sität Bern Rechts- und Wirtschaftswissenschaften und legte das Staatsexamen als Rechtsanwalt und Notar ab. Er ist seit über 30 Jahren selbstständiger erwerbstätiger Berater und Wirtschaftsanwalt und war Geschäftsführer mehrerer Firmen. Seine Berufserfahrung erstreckt sich vor allem auf Konzeptarbeiten, Moderationen, Führen von Arbeitsteams, Projektgruppen und Einsatz in Verwaltungsräten. Zudem verfügt Ivo Bracher über umfangreiche Kenntnisse in der Realisierung komplexer Bauvorhaben sowie als Gründer mehrerer Firmen über vielfältige Aufbauerfahrungen.

### Mitglieder der Geschäftsleitung

Die Mitglieder der Geschäftsleitung führen die ihnen anvertrauten Bereiche mit voller Verantwortung. Nachfolgend die wesentlichsten Angaben zu den Mitgliedern:

#### Jacques Garnier, 1960, Schweizer

ist dipl. Kaufmann HKG und Leiter Finanzen. Er hat langjährige Erfahrung in der Bau- und Baunebenbranche, unter anderem 20 Jahre als stellvertretender Leiter Finanz- und Rechnungswesen und Leiter Treasuring bei der Sanitas Troesch Gruppe (Hauptsitz). Seit 2002 ist er Leiter Finanzen der Bracher und Partner Holding AG, neu bonainvest Holding AG.

#### Adrian Sidler, 1960, Schweizer

ist eidg. dipl. Betriebsökonom HWV, Executive MBA, MAS REM. Adrian Sidler begann im Direktionssekretariat einer Grossbank. Über 20 Jahre war er in verschiedenen Führungspositionen (Geschäftsstellenleiter, Verkaufsleiter, Geschäftsführer eines Unternehmens mit über 160 Mitarbeitern) in der Baunebenbranche tätig.

#### Carla Läuffer, 1969, Schweizerin

Dr. iur., zuvor persönliche Beraterin von Bundesrat Johann N. Schneider-Ammann. Sie war in der Geschäftsleitung einer grossen Ausgleichs- und Pensionskasse, führte ein Unternehmen in der Automobilbranche und verfügt über langjährige Erfahrung in der Versicherungsbranche.

#### Stéphanie Logassi Kury, 1973, Französin/Schweizerin

ist dipl. Kommunikationswissenschaftlerin sowie Journalistin BR. Sie arbeitete für verschiedene Medien in der Romandie und der Deutschschweiz sowie für PR-/Kommunikationsagenturen und war beratend für eine Parlamentsgruppe im Bundesthaus tätig. Als Leiterin der Unternehmenskommunikation verfügt sie über jahrelange Erfahrung im Immobilien- und Bausektor.

# Corporate Governance

## 8. Region Westschweiz

Die Geschäftstätigkeit in der Westschweiz liegt seit Juli 2011 im Verantwortungsbereich von Stéphanie Logassi Kury in enger Zusammenarbeit mit Adrian Sidler, dem Portfolioverantwortlichen, sowie verschiedenen Partnern vor Ort.

## 9. Entschädigungen, Beteiligungen und Darlehen

Der Verwaltungsrat erhält ein fixes Honorar pro Geschäftsjahr, welches zweimal jährlich in bar bezahlt wird. Allenfalls notwendige ausserordentliche Leistungen können separat vergütet werden. Der Verwaltungsrat wird mit Ausnahme des Vollzeit für die bonainvest arbeitenden VRP auch für Akquisitionsarbeiten erfolgsorientiert entschädigt. Das Salär der Mitglieder der Geschäftsleitung setzt sich zusammen aus einem Basissalär und einer leistungsabhängigen, variablen Erfolgszahlung. Das Basissalär wird im Berichtsjahr monatlich ausbezahlt, während die variable Entschädigung, nach dem Vorliegen des Abschlusses, im darauffolgenden Frühjahr vergütet wird. Letztere beinhaltet einerseits eine vertraglich vereinbarte Komponente aufgrund der Zielerreichung und bewegt sich bei Zielerfüllung in der Grössenordnung von 15 bis 20% des Basissalärs. Andererseits berücksichtigt der Verwaltungsrat auch die individuelle Leistung mittels einer vom Gesamtverwaltungsrat frei zu bestimmenden zusätzlichen Erfolgskomponente. Sowohl die Entschädigungen des Verwaltungsrates wie auch die der Geschäftsleitung werden vom Gesamtverwaltungsrat festgelegt und jährlich überprüft (inkl. allfälliger Aktien- und Optionsprogramme). Auf den Bezug eines externen Beraters wird verzichtet. Es bestehen keine Darlehen an oder Bürgschaften zugunsten von Organmitgliedern oder ihnen nahestehenden Personen.

## 10. Mitwirkungsrechte der Aktionäre

### 1. Stimmrechtsbeschränkung und -vertretung

Es bestehen keine vom Gesetz abweichenden Stimmrechtsbeschränkungen und statutarischen Regeln für die Teilnahme an der Generalversammlung.

### 2. Statutarische Quoren

In Abweichung von der gesetzlichen Regelung bedarf es für Statutenänderungen der Zustimmung von 51% und für Beschlüsse über Auflösung oder Fusion der Zustimmung von 75% des gesamten Aktienkapitals.

### 3. Einberufung der Generalversammlung

Es gilt die gesetzliche Regelung.

### 4. Traktandierung

Für die Traktandierung eines Verhandlungsgegenstands gelten die gesetzlichen Regeln, namentlich das Recht von Aktionären, die zusammen mind. 10% des Aktienkapitals vertreten, die Einberufung einer GV bzw. eine Ergänzung der Traktandenliste zur ordentlichen GV zu verlangen, wenn der entsprechende Antrag rechtzeitig vor dem Versand der Einladung eingereicht wird.

### 5. Eintragung im Aktienbuch

Die bonainvest Holding AG führt über die Namenaktien ein Aktienbuch. Zur GV wird eingeladen, wer zum Zeitpunkt des Versands der Einladung im Aktienbuch eingetragen ist.

## 11. Kontrollwechsel und Abwehrmassnahmen

### Angebotspflicht

Es besteht keine Pflicht für Aktionäre, bei Erreichung eines Schwellenwertes ein Übernahmeangebot zu unterbreiten (opting out).

### Kontrollwechselklauseln

Es bestehen weder Abgangentschädigungen noch Verträge mit ungewöhnlich langer Laufzeit im Sinne von Art. 7.2 RLCG, welche Mitglieder des Verwaltungsrates oder der Geschäftsleitung vor unerwünschten Übernahmen schützen sollen.

## 12. Revisionsstelle

ST Schürmann Treuhand AG, Egerkingen, ist als Revisionsstelle im Handelsregister eingetragen.

### Leitender Revisor

Seit dem Geschäftsjahr 1987 zeichnet Hansjörg Schürmann als leitender Revisor verantwortlich.

### Immobilien- und Firmenbewertung

Ernst & Young AG, Zürich, ist für die Bewertung der Immobilien verantwortlich. Die Immobilien und die Dienstleistungsfirma werden alle drei Jahre bewertet, ausser es ergeben sich markante Veränderungen. Im Dezember 2011 ist die bonainvest AG von Ernst & Young bewertet worden. Pro Aktie ergab sich ein Wert von CHF 82.76.

## **Altlasten**

Als Experte für die Prüfung der Liegenschaften betreffend Altlasten ist die Firma U-tech Zaugg, Thun, bestimmt.

## **Honorare**

Das gesamte Revisionshonorar für den Geschäftsabschluss per 31. Dezember 2011 ist im Abschluss ersichtlich.

## **Aufsichts- und Kontrollinstrumente**

### **gegenüber der Revision**

Der Gesamtverwaltungsrat wird jährlich für die Besprechung des Jahresabschlusses vom leitenden Revisor der externen Revision über die Prüfungshandlungen und Erkenntnisse mit einem umfassenden Bericht orientiert. Jeder Verwaltungsrat kann direkte Fragen an den Revisor stellen. Ebenso werden sich abzeichnende Veränderungen auf gesetzlicher oder regulatorischer Ebene sowie deren Auswirkungen auf die bonainvest-Gruppe eingehend erläutert. Bei Bedarf wird die Revisionsstelle beigezogen. Aufgrund der geringen Grösse der Gesellschaft besteht keine interne Revision.



## **13. Informationspolitik**

Die Gesellschaft informiert halbjährlich im Rahmen der finanziellen Berichterstattung über den Verlauf des Geschäftes. Die Konzernrechnung wird seit 2010 nach Swiss GAAP FER erstellt. Im Weiteren werden wichtige Veränderungen als Ad-hoc-Publikationen veröffentlicht. Pressemitteilungen, die letzten veröffentlichten Geschäftsberichte wie auch weitere Informationen über die Gesellschaft und Immobilien sind unter [www.bonainvest.ch](http://www.bonainvest.ch) abrufbar.

### **Kontaktpersonen für Investor Relations sind:**

- Ivo Bracher, Tel. 032 625 95 10  
E-Mail: [ivo.bracher@bonainvest.ch](mailto:ivo.bracher@bonainvest.ch)
- Jacques Garnier, Tel. 032 625 95 56  
E-Mail: [jacques.garnier@bonainvest.ch](mailto:jacques.garnier@bonainvest.ch)
- Stéphanie Logassi Kury, Tel. 032 625 95 80  
E-Mail: [stephanie.logassi@bonainvest.ch](mailto:stephanie.logassi@bonainvest.ch)



Projekt Roggenpark in Oensingen/SO

**Konsolidierte  
Jahresrechnung 2011  
(Konzernrechnung)**

nach Swiss GAAP FER  
der bonainvest Holding AG

# Konsolidierte Bilanz

	<b>Anhang</b>	<b>31.12.2011 CHF</b>	<b>31.12.2010 CHF</b>
<b>AKTIVEN</b>			
<b>Umlaufvermögen</b>			
Flüssige Mittel		6'792'366	8'831'899
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.1	2'889'531	2'638'010
Sonstige kurzfristige Forderungen	5.2	549'392	644'237
Vorräte, Aufträge in Arbeit	5.3	12'411'831	9'761'439
Aktive Rechnungsabgrenzungen		801'197	497'525
<b>Total Umlaufvermögen</b>		<b>23'444'316</b>	<b>22'373'111</b>
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Sachanlagen</b>			
Unbebaute Grundstücke	5.4	2'539'695	2'539'695
Renditeliegenschaften	5.4	18'420'000	3'530'000
Immobilien zum Verkauf	5.4	1'763'590	2'305'540
Sachanlagen im Bau	5.5	32'659'137	33'876'542
Übrige Sachanlagen	5.5	731'386	500'938
		<b>56'113'808</b>	<b>42'752'715</b>
<b>Finanzanlagen</b>			
Beteiligungen	5.6	453'343	496'034
Darlehen	5.6	4'634'700	920'101
Übrige Finanzanlagen	5.6	366'379	607'593
Aktive latente Ertragssteuern		235'639	103'733
		<b>5'690'061</b>	<b>2'127'461</b>
<b>Immaterielle Anlagen</b>	5.7	<b>529'192</b>	<b>784'344</b>
<b>Total Anlagevermögen</b>		<b>62'333'061</b>	<b>45'664'520</b>
<b>TOTAL AKTIVEN</b>		<b>85'777'377</b>	<b>68'037'630</b>

	Anhang	31.12.2011 CHF	31.12.2010 CHF
<b>PASSIVEN</b>			
<b>Fremdkapital</b>			
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>			
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	5.8	5'431'503	13'110'383
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.9	4'512'017	4'741'639
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	5.10	968'739	3'413'048
Kurzfristige Rückstellungen	5.11	0	50'000
Passive Rechnungsabgrenzungen		1'003'393	603'037
		<b>11'915'653</b>	<b>21'918'108</b>
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>			
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	5.8	27'623'220	21'153'561
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	5.10	941'929	404'922
Langfristige Rückstellungen	5.11	1'172'899	1'116'266
		<b>29'738'048</b>	<b>22'674'749</b>
<b>Total Fremdkapital</b>		<b>41'653'701</b>	<b>44'592'857</b>
<b>Eigenkapital</b>			
Aktienkapital		6'670'010	4'409'170
Kapitalreserven		34'754'485	18'395'037
Eigene Aktien		-205'788	-1'202'306
Gewinnreserven		2'669'744	1'647'837
Anteil Dritte		235'224	195'035
<b>Total Eigenkapital</b>		<b>44'123'676</b>	<b>23'444'773</b>
<b>TOTAL PASSIVEN</b>		<b>85'777'377</b>	<b>68'037'630</b>

# Konsolidierte Erfolgsrechnung

	Anhang	2011 CHF	2010 CHF
<b>Betriebsertrag</b>			
Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen		4'246'703	3'702'987
Erträge aus Vermietung von Liegenschaften		573'902	334'706
Erträge aus Immobilienhandel		19'212'763	11'417'587
Bestandesänderung an fertigen und unfertigen Bauten sowie an unverrechneten Lieferungen und Leistungen		-14'879'221	-6'915'399
Neubewertung Sachanlagen		177'028	448'390
Andere betriebliche Erträge		14'446	35'069
<b>Total Betriebsertrag</b>		<b>9'345'621</b>	<b>9'023'340</b>
<b>Betriebsaufwand</b>			
Fremdarbeiten		1'539'743	1'939'809
Personalaufwand		4'103'684	4'377'345
Verwaltungsaufwand		1'345'122	1'381'408
Liegenschaftsaufwand		250'212	104'546
Abschreibungen auf Sachanlagen		161'912	112'511
Abschreibungen auf immateriellen Anlagen		255'152	253'234
Andere betriebliche Aufwendungen		219'401	762'523
<b>Total Betriebsaufwand</b>		<b>7'875'226</b>	<b>8'931'377</b>
<b>Betriebliches Ergebnis</b>		<b>1'470'396</b>	<b>91'963</b>
Finanzertrag		27'703	84'472
Finanzaufwand		-394'659	-372'778
<b>Finanzergebnis</b>	5.14	<b>-366'956</b>	<b>-288'306</b>
<b>Ordentliches Ergebnis</b>		<b>1'103'440</b>	<b>-196'342</b>
Ausserordentlicher Ertrag		109'998	249'866
Ausserordentlicher Aufwand		-1'841	-2'500
<b>Ausserordentliches Ergebnis</b>	5.15	<b>108'157</b>	<b>247'366</b>
<b>Ergebnis vor Steuern</b>		<b>1'211'597</b>	<b>51'024</b>
Steuern	5.16	-149'501	-39'861
Anteil Dritte am Ergebnis		-40'189	3'011
<b>Jahresergebnis</b>		<b>1'021'907</b>	<b>14'174</b>

# Konsolidierte Geldflussrechnung

	Anhang	2011 CHF	2010 CHF
<b>Jahresergebnis</b>		1'021'907	14'174
Abschreibungen/Zuschreibungen und Wertberichtigungen	5.5/7	276'480	333'008
Zunahme/Abnahme von fondsunwirksamen Rückstellungen	5.11	6'633	128'756
Abnahme/Zunahme latente Steuerguthaben		-131'906	-88'231
Verluste/Gewinne aus Veräusserung von Anlagevermögen	5.4/5	-866'804	-211'524
Abnahme/Zunahme von Forderungen aus Lief. und Leist.	5.1	-251'521	1'517'039
Abnahme/Zunahme von Vorräten, Aufträgen in Arbeit	5.3	-2'650'392	-4'441'351
Abnahme/Zunahme von sonstigen Forderungen und aktiven Rechnungsabgrenzungen	5.2	-208'826	-794'474
Zunahme/Abnahme von Verbindlichkeiten aus Lief. und Leist.	5.9	-229'622	3'015'729
Zunahme/Abnahme von sonst. kurzfristigen Verbindlichkeiten und passiven Rechnungsabgrenzungen	5.10	-2'299'568	1'428'012
<b>Geldfluss aus Betriebstätigkeit (operativer Cash Flow)</b>		<b>-5'333'619</b>	<b>901'138</b>
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen	5.4/5	-31'583'207	-27'509'422
Einzahlungen aus Devestitionen von Sachanlagen	5.4/5	19'107'779	11'964'055
Auszahlungen für Investitionen in Finanzanlagen	5.6	-3'660'914	-507'244
Einzahlungen aus Devestitionen von Finanzanlagen	5.6	266'905	86'552
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Anlagen	5.7	0	-20'370
<b>Geldfluss aus Investitionstätigkeit</b>		<b>-15'869'437</b>	<b>-15'986'430</b>
Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen (inkl. Agio)		18'535'202	9'268'346
Kauf/Verkauf von eigenen Aktien am Kapital der Organisation		1'081'605	-704'099
Aufnahme/Rückzahlungen von kfr. Finanzverbindlichkeiten	5.8	-7'678'880	2'157'144
Aufnahme/Rückzahlungen von lfr. Finanzverbindlichkeiten	5.8	6'705'189	5'928'682
Aufnahme/Rückzahlung von sonst. lfr. Verbindlichkeiten	5.10	520'407	138'170
<b>Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>		<b>19'163'523</b>	<b>16'788'242</b>
<b>Netto-Veränderung flüssige Mittel</b>		<b>-2'039'533</b>	<b>1'702'950</b>
Flüssige Mittel per 1. Januar		8'831'899	7'128'949
Flüssige Mittel per 31. Dezember		6'792'366	8'831'899
<b>Veränderung flüssige Mittel</b>		<b>-2'039'533</b>	<b>1'702'950</b>

# Konsolidierter Eigenkapitalnachweis

In CHF	Gesellschaftskapital	Kapitalreserven (Agio)	Eigene Aktien	Einbehaltene Gewinne	Total Eigenkapital exkl. Anteile Dritte	Anteil Dritte	Total Eigenkapital inkl. Anteile Dritte
<b>Eigenkapital per 1.1.2010</b>	<b>3'278'610</b>	<b>10'257'251</b>	<b>-498'207</b>	<b>1'633'663</b>	<b>14'671'318</b>	<b>198'046</b>	<b>14'869'364</b>
Kapitalerhöhung	1'130'560	8'185'254	-	-	9'315'814	-	9'315'814
Eigenkapitaltransaktionskosten	-	-94'308	-	-	-94'308	-	-94'308
Erwerb eigener Aktien	-	-	-809'965	-	-809'965	-	-809'965
Verkauf eigener Aktien	-	46'840	105'865	-	152'705	-	152'705
Jahresgewinn	-	-	-	14'174	14'174	-3'011	11'163
<b>Eigenkapital per 31.12.2010</b>	<b>4'409'170</b>	<b>18'395'037</b>	<b>-1'202'306</b>	<b>1'647'837</b>	<b>23'249'739</b>	<b>195'035</b>	<b>23'444'774</b>
Kapitalerhöhung	2'260'840	16'537'550			18'798'390	-	18'798'390
Eigenkapitaltransaktionskosten		-263'188			-263'188	-	-263'188
Erwerb eigener Aktien			-606'953		-606'953	-	-606'953
Verkauf eigener Aktien		85'086	1'603'471		1'688'557	-	1'688'557
Jahresgewinn				1'021'907	1'021'907	40'189	1'062'096
<b>Eigenkapital per 31.12.2011</b>	<b>6'670'010</b>	<b>34'754'485</b>	<b>-205'788</b>	<b>2'669'744</b>	<b>43'888'452</b>	<b>235'224</b>	<b>44'123'676</b>

Das Aktienkapital der bonainvest Holding AG besteht aus 667'001 Namenaktien mit einem Nominalwert von je CHF 10 (Vorjahr: 440'917 Namenaktien mit Nominalwert CHF 10).

Aus dem Beschluss der Generalversammlung der bonainvest Holding AG vom 28.1.2011 verbleibt ein genehmigtes Kapital in Höhe von CHF 398'830 (Vorjahr: CHF 508'740).

Der Betrag der nicht ausschüttbaren, statutarischen oder gesetzlichen Reserven beläuft sich auf CHF 270'788 (Vorjahr: CHF 1'264'306).

Anhang zur konsolidierten  
Jahresrechnung 2011  
(Konzernrechnung)

nach Swiss GAAP FER

# Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung 2011

## 1. Allgemeines

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

Die konsolidierte Jahresrechnung basiert auf den nach einheitlichen Grundsätzen erstellten Jahresabschlüssen der Konzerngesellschaften per 31.12.2011. Alle Konzerngesellschaften schliessen ihre Rechnungen per 31.12. des Jahres ab und das Berichtsjahr dauert vom 1. Januar bis 31. Dezember.

Die Rechnungslegung der bonainvest-Gruppe erfolgt in Übereinstimmung mit den bestehenden Richtlinien der Fachempfehlung zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER.

## 2. Konsolidierungskreis

Die konsolidierte Jahresrechnung enthält die Jahresabschlüsse der Konzerngesellschaften, bei denen die bonainvest Holding AG direkt oder indirekt 50% oder mehr der Stimmrechte hält. Die Baugenossenschaften sind zu Anschaffungswerten abzüglich notwendiger Wertberichtigungen bewertet und bilanziert.

## 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 resp. 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 und ein nach dieser Neubewertung verbleibender Goodwill (Anschaffungskosten > Nettoaktiven) wird aktiviert und innert 5 Jahren linear abgeschrieben. Ein allfällig verbleibender Badwill (Anschaffungskosten < Nettoaktiven) wird bei der Erstkonsolidierung einmalig als Beteiligungsertrag in der Erfolgsrechnung erfasst, in Anlehnung an IFRS 3.

Forderungen, Verbindlichkeiten, Erträge und Aufwendungen zwischen den Konzerngesellschaften wurden miteinander verrechnet. Zwischengewinne wurden eliminiert und konzerninterne Transaktionen werden grundsätzlich zu Marktpreisen vorgenommen.

Nachfolgende Gesellschaften sind analog Vorjahr im Konsolidierungskreis berücksichtigt:

Name, Sitz	Kapital-Anteil	Konsolidierungsmethode
bonainvest AG, 4503 Solothurn	100%	Vollkonsolidierung
Bracher und Partner AG, 4503 Solothurn	100%	Vollkonsolidierung
Bracher und Partner Totalunternehmung AG, 4532 Feldbrunnen-St. Niklaus	100%	Vollkonsolidierung
Aliving AG, 4532 Feldbrunnen-St. Niklaus	100%	Vollkonsolidierung
Andlauerhof AG, 4532 Feldbrunnen-St. Niklaus	80%	Vollkonsolidierung

## 4. Angewandte Rechnungslegungsgrundsätze

### 4.1. Bewertungsgrundlagen

Die Bewertungsgrundsätze orientieren sich generell an den historischen Anschaffungs- und Herstellungskosten. Dabei gilt der Grundsatz der Einzelbewertung von Aktiven und Passiven. Bezüglich der wichtigsten Bilanzpositionen bedeutet dies Folgendes:

### 4.2. Bewertungsgrundsätze für die Einzelpositionen

#### Flüssige Mittel

Die flüssigen Mittel umfassen Bankguthaben, Sicht- und Depositengelder mit einer Restlaufzeit von höchstens 90 Tagen. Die Bewertung erfolgt zum Nominalwert.

#### Forderungen

Forderungen sind zum Nominalwert abzgl. nötige Wertberichtigungen bewertet. Dabei werden ausfallgefährdete Forderungen einzelwertberichtigt und auf dem verbleibenden Bestand wird eine Pauschalwertberichtigung vorgenommen.

Aufgrund der Erfahrungswerte erfolgt bei Fälligkeiten zwischen 6 - 12 Monaten eine Wertberichtigung von 50% und grösser 12 Monaten eine von 100%.

#### Vorräte, Aufträge in Arbeit

Rohmaterialien, zugekaufte Waren und Handelswaren werden zu Anschaffungskosten oder zum tieferen Netto-Marktwert bewertet.

Die Aufträge in Arbeit werden zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet. Erhaltene Anzahlungen von Kunden werden mit dem Bilanzwert verrechnet, sofern kein Rückforderungsanspruch besteht. Verrechnete Anzahlungen werden im Anhang offengelegt.

Die Aufträge in Arbeit werden teils nach der POC-Methode und teils nach der alternativen CCM-Methode erfasst. Bei der POC-Methode erfolgt die Bestimmung des Fertigungsgrades nach der Cost-to-cost-Methode. Bei der CCM-Methode werden die einbringbaren Auftragsaufwendungen aus langfristigen Aufträgen in gleicher Höhe im Betriebsertrag ausgewiesen und aktiviert. Nicht einbringbare Aufwendungen gehen zu Lasten des Periodenergebnisses.

#### Unbebaute Grundstücke, Immobilien zum Verkauf

Bei diesen Immobilien handelt es sich um restliche Wohnungen, Grundstücke aus realisierten Bauprojekten, die noch nicht verkauft werden konnten. Die Bewertung dieser Immobilien erfolgt zu aktuellen Werten, wobei die Bewertung unter

Verwendung des DCF-Verfahrens von externen, unabhängigen Liegenschaftsschätzern periodisch ermittelt wird. Aufwertungen und Abwertungen des aktuellen Wertes werden unter Berücksichtigung von latenten Steuern dem Periodenergebnis gutgeschrieben resp. belastet.

#### Renditeliegenschaften

Die bestehenden Wohn- und Geschäfts liegenschaften dienen langfristigen Anlagezwecken und werden zum aktuellen Wert bilanziert. Dieser wird unter Verwendung des Discounted-Cashflow-Verfahrens (DCF) von externen, unabhängigen Liegenschaftsschätzern periodisch ermittelt und bei wesentlichen Änderungen aktualisiert.

#### Sachanlagen im Bau

Die Sachanlagen im Bau enthalten die Grundstück-, Planungs- und Baukosten der laufenden Bauprojekte. Die Bewertung der Sachanlagen im Bau erfolgt zu Anschaffungs- und Herstellungskosten. Die Zinsaufwendungen der Baufinanzierungen werden bis zur Fertigstellung der einzelnen Bauprojekte aktiviert.

#### Übrige Sachanlagen

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

Mobiliar	5 - 20 Jahre
Fahrzeuge	8 Jahre
EDV	3 Jahre

#### Finanzanlagen

Die Finanzanlagen werden grundsätzlich zu Anschaffungskosten abzüglich notwendiger Wertberichtigungen bilanziert. Die Beteiligungen an Baugenossenschaften (Anteil  $\geq 20\%$ ) sowie die übrigen Finanzanlagen in Baugenossenschaften (Anteil  $< 20\%$ ) sind zum anteiligen Eigenkapital bewertet. Eine allfällige Differenz zwischen Nominalwert und tieferem Eigenkapitalwert ist mit einer entsprechenden Wertberichtigung korrigiert.

# Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung 2011

## **Immaterielle Anlagen**

Erworbenen 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 innerhalb von 5 Jahren abgeschrieben.

## **Verbindlichkeiten**

Die Verbindlichkeiten sind in der Bilanz zum Nominalwert bewertet.

## **Rückstellungen**

Die Rückstellungen sind auf Basis der wahrscheinlichen Mittelabflüsse bewertet und werden aufgrund einer jährlichen Neubeurteilung erhöht, beibehalten oder aufgelöst.

## **Wertbeeinträchtigungen**

Auf jeden Bilanzstichtag wird bei Bilanzpositionen mit Bewertung zu Anschaffungs- und Herstellungskosten überprüft, ob Anzeichen dafür bestehen, dass der Buchwert der Aktiven den erzielbaren Wert (der höhere von Netto-Marktwert und Nutzwert) übersteigt (Wertbeeinträchtigung). Liegt eine Wertbeeinträchtigung vor, wird der Buchwert auf den erzielbaren Wert reduziert. Dabei wird die Wertbeeinträchtigung dem Periodenergebnis belastet.

Im Berichtsjahr mussten keine Wertbeeinträchtigungen berücksichtigt werden.

## **Steuern**

Die Steuern vom laufenden Ergebnis werden vollständig unter den passiven Rechnungsabgrenzungen zurückgestellt. Auf Bewertungsdifferenzen zwischen den nach True & Fair View ermittelten Werten und den steuerrechtlich massgebenden Werten sind latente Ertragssteuern berücksichtigt. Der angewandte latente Steuersatz beträgt 25% und entspricht einem durchschnittlichen Erwartungswert.

Latente Steueransprüche für noch nicht genutzte steuerliche Verlustvorräte werden im Anhang ausgewiesen.

## **Vorsorgeverpflichtung**

Die berufliche Vorsorge für Ruhestand, Tod und Invalidität der Konzerngesellschaften sind bei BVG-Sammelstiftungen versichert. Die Sammelstiftungen tragen das Anlagerisiko und garantieren einen Deckungsgrad von 100%. Die Beiträge der beruflichen Vorsorge werden durch die Gesellschaft und die Versicherten finanziert.

Erläuterungen  
zur konsolidierten  
Bilanz und Erfolgsrechnung  
2011



# Erläuterungen zur konsolidierten Jahresrechnung (Konzernrechnung)

5. Erläuterungen zur konsolidierten Bilanz und Erfolgsrechnung	31.12.2011 CHF	31.12.2010 CHF
<b>5.1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>		
Gegenüber Dritten	2'890'451	2'446'278
Gegenüber Baugenossenschaften	0	192'168
Delkredere	-920	-436
	<b>2'889'531</b>	<b>2'638'010</b>
<b>5.2. Sonstige kurzfristige Forderungen</b>		
Gegenüber Dritten	549'392	644'237
	<b>549'392</b>	<b>644'237</b>
<b>5.3. Vorräte, Aufträge in Arbeit</b>		
TU-Bauprojekt Beausite Evilard, 2533 Evilard-Leubringen		
Aktivierte Auftragsaufwendungen	0	10'911'617
Erhaltene Anzahlungen	0	-10'911'617
TU-Bauprojekt Zentrum Oensingen, 4702 Oensingen		
Aktivierte Auftragsaufwendungen	2'038'608	1'305'728
Erhaltene Anzahlungen	-1'200'000	-1'305'728
TU-Bauprojekt Sunnepark, 4622 Egerkingen		
Aktivierte Auftragsaufwendungen	29'014'321	12'011'388
Erhaltene Anzahlungen	-25'400'000	-12'011'388
Bauprojekt Andlauerhof, 4051 Basel		
Aktivierte Auftragsaufwendungen	18'622'601	9'136'195
Erhaltene Anzahlungen	-15'334'836	-2'322'696
Bauprojekt Aarenau, 5000 Aarau		
Aktivierte Auftragsaufwendungen	517'592	0
Erhaltene Anzahlungen	0	0
Bauprojekt Seesicht, 8802 Kilchberg ZH		
Aktivierte Auftragsaufwendungen	231'276	0
Erhaltene Anzahlungen	0	0
Bauprojekt Mauritiuspark, 8906 Bonstetten		
Aktivierte Auftragsaufwendungen	7'582	0
Erhaltene Anzahlungen	0	0
Bauprojekt Arnhof, 3250 Lyss		
Aktivierte Auftragsaufwendungen	553'251	0
Erhaltene Anzahlungen	0	0

# Erläuterungen zur konsolidierten Jahresrechnung (Konzernrechnung)

Fortsetzung von Seite 49 / 5.3. Vorräte, Aufträge in Arbeit

	<b>31.12.2011</b> <b>CHF</b>	<b>31.12.2010</b> <b>CHF</b>
Bauprojekt Roggenpark, 4702 Oensingen		
Aktivierte Auftragsaufwendungen	233'974	0
Erhaltene Anzahlungen	0	0
Bauprojekt Kastels, 2540 Grenchen		
Aktivierte Auftragsaufwendungen	66'645	0
Erhaltene Anzahlungen	-46'296	0
Bauprojekt Sunnehof, 4938 Rohrbach		
Aktivierte Auftragsaufwendungen	120'093	0
Erhaltene Anzahlungen	0	0
Bauprojekt Kronenrain, 3315 Bätterkinden		
Aktivierte Auftragsaufwendungen	208'366	0
Erhaltene Anzahlungen	0	0
Aktivierte Auftragsaufwendungen	51'614'309	33'364'928
Erhaltene Anzahlungen	-41'981'132	-26'551'429
Total langfristige Aufträge	9'633'177	6'813'499
Unverrechnete Lieferungen und Leistungen	2'768'690	2'941'790
Heizölvorrat	9'964	6'150
<b>Total Vorräte, Aufträge in Arbeit</b>	<b>12'411'831</b>	<b>9'761'439</b>

Im Bilanzwert der Aufträge in Arbeit sind erhaltene Anzahlungen in Höhe von TCHF 41'981 (Vorjahr TCHF 26'551) verrechnet worden. Es bestehen Aufträge mit höher erhaltenen Anzahlungen als aktivierte Auftragsaufwendungen von total TCHF 0 (Vorjahr TCHF 3'037), die bei den sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten ausgewiesen sind. Es wurden Fremdkapitalkosten im Betrage von TCHF 185 (Vorjahr TCHF 164) aktiviert. Die Fremdkapitalkosten entsprechen dem gewichteten durchschnittlichen Zins von 4.5% (Vorjahr 4.4%) auf der durchschnittlichen Fremdfinanzierung von TCHF 4'117 (Vorjahr TCHF 3'737) gemäss den bestehenden Kreditvereinbarungen.

<b>5.4. Sachanlagen zu aktuellen Werten in CHF</b>	<b>Unbebaute Grundstücke</b>	<b>Renditeliegen- schaften</b>	<b>Immobilien zum Verkauf</b>	<b>Total</b>
<b>Nettobuchwert am 1.1.2010</b>	<b>2'349'550</b>	<b>3'396'600</b>	<b>3'308'320</b>	<b>9'054'470</b>
<b>Aktuelle Werte</b>				
Stand 1.1.2010	2'349'550	3'396'600	3'308'320	9'054'470
Änderungen aktuelle Werte	190'145	133'400	124'845	448'390
Abgänge	0	0	-1'127'625	-1'127'625
Stand 31.12.2010	2'539'695	3'530'000	2'305'540	8'375'235
<b>Kumulierte Wertberichtigungen</b>				
Stand 1.1.2010	0	0	0	0
Stand 31.12.2010	0	0	0	0
<b>Nettobuchwert am 31.12.2010</b>	<b>2'539'695</b>	<b>3'530'000</b>	<b>2'305'540</b>	<b>8'375'235</b>
<b>Differenz zwischen aktuellen Werten und ursprünglichen Anschaffungskosten</b>	<b>2'013'558</b>	<b>1'583'478</b>	<b>452'103</b>	<b>4'049'138</b>
<b>Nettobuchwert am 1.1.2011</b>	<b>2'539'695</b>	<b>3'530'000</b>	<b>2'305'540</b>	<b>8'375'235</b>
<b>Aktuelle Werte</b>				
Stand 1.1.2011	2'539'695	3'530'000	2'305'540	8'375'235
Zugänge	0	3'600'000	41'844	3'641'844
Änderungen aktuelle Werte	0	177'028	0	177'028
Abgänge	0	0	-444'197	-444'197
Reklassifikationen	0	11'112'972	-139'598	10'973'374
Stand 31.12.2011	2'539'695	18'420'000	1'763'590	22'723'285
<b>Kumulierte Wertberichtigungen</b>				
Stand 1.1.2011	0	0	0	0
Stand 31.12.2011	0	0	0	0
<b>Nettobuchwert am 31.12.2011</b>	<b>2'539'695</b>	<b>18'420'000</b>	<b>1'763'590</b>	<b>22'723'285</b>
<b>Differenz zwischen aktuellen Werten und ursprünglichen Anschaffungskosten</b>	<b>2'013'558</b>	<b>1'847'507</b>	<b>251'695</b>	<b>4'112'759</b>

# Erläuterungen zur konsolidierten Jahresrechnung (Konzernrechnung)

	Obligationen-recht CHF	Werte Swiss GAAP FER CHF
Unbebaute Grundstücke, 4566 Kriegstetten	526'137	2'539'695
<b>Total unbebaute Grundstücke</b>	<b>526'137</b>	<b>2'539'695</b>
MFH Weissensteinstrasse 15, 4500 Solothurn (neu 1/1-Anteil)	4'363'522	5'400'000
STWEG Küngoltstrasse 28, 4500 Solothurn	1'034'100	1'410'000
STWEG Hans-Huber-Strasse 38, 4500 Solothurn	148'900	320'000
MFH Birkengarten, 4553 Subingen	7'085'972	7'350'000
MFH Grossmatt, 2544 Bettlach	3'940'000	3'940'000
<b>Total Renditeliegenschaften</b>	<b>16'572'493</b>	<b>18'420'000</b>
Unbebaute Grundstücke, 4566 Kriegstetten	97'427	384'345
Unbebaute Grundstücke, 4542 Luterbach	735'996	781'700
STWEG Sandmattstrasse, 4532 Feldbrunnen	288'405	282'750
STWEG Lochzelgli, 4542 Luterbach	390'068	314'795
<b>Immobilien zum Verkauf</b>	<b>1'511'896</b>	<b>1'763'590</b>

5.5. Übrige Sachanlagen in CHF	Sachanlagen im Bau	Übrige Sach- anlagen	Total
<b>Nettobuchwert am 1.1.2010</b>	<b>17'068'145</b>	<b>541'074</b>	<b>17'609'219</b>
<b>Anschaffungs-/Herstellungskosten</b>			
Stand 1.1.2010	17'068'145	1'104'588	18'172'733
Zugänge	27'423'302	82'376	27'505'678
Abgänge	-10'614'906	-10'000	-10'624'906
Stand 31.12.2010	33'876'542	1'176'964	35'053'505
<b>Kumulierte Wertberichtigungen</b>			
Stand 1.1.2010	0	-563'514	-563'514
Abschreibungen	0	-112'511	-112'511
Stand 31.12.2010	0	-676'025	-676'025
<b>Nettobuchwert am 31.12.2010</b>	<b>33'876'542</b>	<b>500'938</b>	<b>34'377'480</b>

	<b>Sachanlagen im Bau</b>	<b>Übrige Sach- anlagen</b>	<b>Total</b>
<b>Nettobuchwert am 1.1.2011</b>	<b>33'876'542</b>	<b>500'938</b>	<b>34'377'480</b>
<b>Anschaffungs-/Herstellungskosten</b>			
Stand 1.1.2011	33'876'542	1'176'964	35'053'505
Zugänge	27'552'748	392'359	27'945'107
Abgänge	-17'796'778	0	-17'796'778
Reklassifikationen	-10'973'374	0	-10'973'374
Stand 31.12.2011	32'659'137	1'569'323	34'228'459
Kumulierte Wertberichtigungen	32'659'137		
Stand 1.1.2011	0	-676'025	-676'025
Abschreibungen	0	-161'912	-161'912
Stand 31.12.2011	0	-837'937	-837'938
<b>Nettobuchwert am 31.12.2011</b>	<b>32'659'137</b>	<b>731'386</b>	<b>33'390'523</b>

Bei den Sachanlagen im Bau sind aktivierte Zinsaufwendungen von TCHF 688 (im Vorjahr TCHF 569) enthalten.

<b>Sachanlagen im Bau</b>	<b>31.12.2011 CHF</b>	<b>31.12.2010 CHF</b>
Angefangene Bauten Sandmattstrasse, 4532 Feldbrunnen	2'036'630	4'336'637
Angefangene Bauten Lochzelgli, 4542 Luterbach	939'172	2'023'498
Angefangene Bauten Grossmatt, 2544 Bettlach	6'038'389	10'221'924
Angefangene Bauten Birkengarten, 4553 Subingen	0	5'699'943
Angefangene Bauten Ambiente, 2543 Lengnau	3'104'996	2'148'012
Angefangene Bauten Aarenau, 5000 Aarau	2'847'052	1'716'450
Angefangene Bauten Hofstatt, 4528 Zuchwil	1'028'172	179'400
Angefangene Bauten Kronenrain, 3315 Bätterkinden	1'894'553	34'036
Angefangene Bauten, Seesicht, 8802 Kilchberg	5'901'483	33'716
Angefangene Bauten Brückfeld, 3270 Aarberg	2'362'838	2'298'629
Angefangene Bauten Hüslerhofpark, 4513 Langendorf	2'406'714	5'166'603
Angefangene Bauten Sunnepark, 4622 Egerkingen	2'981'628	0
Angefangene Bauten Mauritiuspark, 8906 Bonstetten	832'899	0
Angefangene Bauten Sunnehof, 4938 Rohrbach	131'429	0
Angefangene Bauten Arnhof, 3250 Lyss	85'576	0
Angefangene Bauten Roggenpark, 4702 Oensingen	28'353	0
Erschliessungskosten Bauland, 4566 Kriegstetten	39'253	17'694
<b>Total Sachanlagen im Bau</b>	<b>32'659'137</b>	<b>33'876'542</b>

# Erläuterungen zur konsolidierten Jahresrechnung (Konzernrechnung)

<b>5.6. Finanzanlagen</b>	<b>31.12.2011 CHF</b>	<b>31.12.2010 CHF</b>
<b>Beteiligungen</b>		
Beteiligungen Dritte ≥ 20%	400'000	400'000
Beteiligungen Baugenossenschaften ≥ 20%	53'343	96'034
	<b>453'343</b>	<b>496'034</b>
<b>Darlehen</b>		
Gegenüber Dritten	537'115	20'755
Gegenüber Baugenossenschaften	4'097'585	1'076'347
Wertberichtigungen	0	-177'000
	<b>4'634'700</b>	<b>920'101</b>
<b>Übrige Finanzanlagen</b>		
Beteiligungen Dritte < 20%	70'450	91'292
Beteiligungen Baugenossenschaften < 20%	77'007	143'529
Stehbeträge Baugenossenschaften	218'922	372'772
	<b>366'379</b>	<b>607'593</b>

<b>5.7. Immaterielle Anlagen in CHF</b>	<b>Entwicklungs- kosten<sup>1)</sup></b>	<b>Goodwill</b>	<b>Total</b>
<b>Nettobuchwert am 1.1.2010</b>	<b>518'208</b>	<b>499'000</b>	<b>1'017'208</b>
<b>Anschaffungs-/Herstellungskosten</b>			
Stand 1.1.2010	631'640	623'670	1'255'310
Zugänge	20'370	0	20'370
Stand 31.12.2010	652'010	623'670	1'275'680
<b>Kumulierte Wertberichtigungen</b>			
Stand 1.1.2010	-113'432	-124'670	-238'102
Abschreibungen	-128'484	-124'750	-253'234
Stand 31.12.2010	-241'916	-249'420	-491'336
<b>Nettobuchwert am 31.12.2010</b>	<b>410'094</b>	<b>374'250</b>	<b>784'344</b>

	<b>Entwicklungs-kosten<sup>1)</sup></b>	<b>Goodwill</b>	<b>Total</b>
<b>Nettobuchwert am 1.1.2011</b>	<b>410'094</b>	<b>374'250</b>	<b>784'344</b>
Anschaffungs-/Herstellungskosten			
Stand 1.1.2011	652'010	623'670	1'275'680
Zugänge	0	0	0
Stand 31.12.2011	652'010	623'670	1'275'680
<b>Kumulierte Wertberichtigungen</b>			
Stand 1.1.2011	-241'916	-249'420	-491'336
Abschreibungen	-130'402	-124'750	-255'152
Stand 31.12.2011	-372'318	-374'170	-746'488
<b>Nettobuchwert am 31.12.2011</b>	<b>279'692</b>	<b>249'500</b>	<b>529'192</b>

<sup>1)</sup> Die aktivierten Entwicklungskosten beinhalten Aufwendungen für das Projekt, die Software und Hardware zur Realisierung des Konzeptes «bonacasa® – vivre avec services». Die Plattform bonacasa® wurde bereits erfolgreich in Wohnüberbauungen installiert und betrieben. Die aktivierten Entwicklungskosten werden innert 5 Jahren linear abgeschrieben.

<b>5.8. Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>31.12.2011 CHF</b>	<b>31.12.2010 CHF</b>
<b>Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten</b>		
Bankkredite	260'000	748'672
Bankkredite laufende Bauprojekte	5'171'503	12'361'711
	<b>5'431'503</b>	<b>13'110'383</b>
<b>Langfristige Finanzverbindlichkeiten</b>		
Hypothekardarlehen Banken	20'519'250	11'757'417
Darlehen Dritte	5'698'690	4'404'530
Darlehen nahestehende Personen	1'405'280	4'991'615
	<b>27'623'220</b>	<b>21'153'561</b>
Die Hypothekardarlehen sind grundpfandrechtlich gesichert.		
<b>5.9. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>		
Gegenüber Dritten	4'512'017	4'741'639
	<b>4'512'017</b>	<b>4'741'639</b>

# Erläuterungen zur konsolidierten Jahresrechnung (Konzernrechnung)

5.10. Sonstige Verbindlichkeiten	31.12.2011 CHF	31.12.2010 CHF
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		
Gegenüber Dritten	968'739	375'626
Anzahlungen für langfristige Aufträge	0	3'037'422
	<b>968'739</b>	<b>3'413'048</b>
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>		
Gegenüber Dritten	941'929	404'922
	<b>941'929</b>	<b>404'922</b>

5.11. Rückstellungen in CHF	Steuerrück- stellungen	Vorsorgever- pflichtungen	Sonstige Rück- stellungen	Total
<b>Buchwert per 1.1.2010</b>	<b>987'510</b>	<b>0</b>	<b>50'000</b>	<b>1'037'510</b>
Bildung	177'537	0	0	177'537
Verwendung	0	0	0	0
Auflösung	-48'781	0	0	-48'781
<b>Buchwert per 31.12.2010</b>	<b>1'116'266</b>	<b>0</b>	<b>50'000</b>	<b>1'166'266</b>
Bildung	117'435	0	0	117'435
Verwendung	0	0	0	0
Auflösung	-60'802	0	-50'000	-110'802
<b>Buchwert per 31.12.2011</b>	<b>1'172'899</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1'172'899</b>
davon kurzfristige Rückstellungen	0	0	0	0

Die Steuerrückstellungen enthalten latente Ertragssteuern von 25% aus der Neubewertung von Immobilien in Höhe von TCHF 178 (Vorjahr: TCHF 112).

## 5.12. Vorsorgeverpflichtungen

Wirtschaftlicher Nutzen wirtschaftliche Verpflichtung und Vorsorgeaufwand	Überdeckung gemäß FER 26		Wirtschaftlicher Anteil des Unternehmens 2010/2011	Veränderung zum Vorjahr	Auf die Periode abgegrenzte Arbeitgeber- beiträge	Vorsorgeaufwand im Personalaufwand	
	31.12.11	31.12.10				31.12.11	31.12.10
Patronale Stiftungen	-	-	-	-	-	-	-
Vorsorgeeinrichtungen ohne Über-/Unterdeckungen	-	-	-	-	316'160	316'160	275'750
Vorsorgeeinrichtungen mit Über-/Unterdeckungen	-	-	-	-	-	-	-

Weder im Jahr 2011 noch im Vorjahr bestanden Arbeitgeberbeitragsreserven.

### 5.13. Nahestehende Gesellschaften und Personen

Lieferungen und Leistungen von oder an nahestehende Gesellschaften und Personen erfolgen zu Dritt- resp. Marktpreisen. Zinsaufwendungen und -erträge werden zu marktkonformen Sätzen belastet resp. gutgeschrieben.

	31.12.2011 CHF	31.12.2010 CHF
<b>5.14. Finanzergebnis</b>		
<b>Finanzertrag</b>		
Zinsen nahestehende Personen und Organisationen	0	6'619
Beteiligungsertrag	8'093	1'092
Übriger Finanzertrag	19'611	76'761
	<b>27'703</b>	<b>84'472</b>
<b>Finanzaufwand</b>		
Zinsen kurzfristige Finanzverbindlichkeiten Dritte	28'711	21'298
Hypothekarzinsen Dritte	45'957	60'137
Zinsen nahestehende Personen und Organisationen	158'685	217'430
Bankzinsen, -spesen	61'306	61'230
Wertberichtigung Finanzanlagen	100'000	12'683
	<b>394'659</b>	<b>372'778</b>
<b>5.15. Ausserordentlicher Erfolg</b>		
<b>Ausserordentlicher Ertrag</b>		
Rückzahlung Überschussanteile von Versicherungen	0	-134
Verkauf Immobilienverwaltung Bracher und Partner AG	0	250'000
Auflösung Wertberichtigung Darlehen	109'998	0
	<b>109'998</b>	<b>249'866</b>
<b>Ausserordentlicher Aufwand</b>		
Nachzahlung MwSt aus Revision	0	2'500
Fusionsverlust Genossenschaft Sunnepark	1'841	0
	<b>1'841</b>	<b>2'500</b>
<b>5.16. Steuern</b>		
Laufende Ertragssteuern	-204'974	-107'381
Latenter Steuerertrag	201'961	84'887
Latenter Steueraufwand	-146'488	-17'367
	<b>-149'501</b>	<b>-39'861</b>

# Erläuterungen zur konsolidierten Jahresrechnung (Konzernrechnung)

<b>6. Weitere Angaben</b>	<b>31.12.2011 CHF</b>	<b>31.12.2010 CHF</b>
<b>6.1. Eventualverpflichtungen und weitere nicht zu bilanzierende Verpflichtungen</b>		
Verpflichtungen aus nicht bilanzierten Leasingverbindlichkeiten	72'297	145'719
<b>Total weitere nicht zu bilanzierende Verpflichtungen</b>	<b>72'297</b>	<b>145'719</b>
Fälligkeitsstruktur zukünftiger Leasingzahlungen	Jahr 2011	-
	Jahr 2012	55'663
	Jahr 2013	16'634
<b>6.2. Verpfändete Aktiven</b>		
Zur Sicherung eigener langfristiger Finanzverpflichtungen sind verpfändete Aktiven im Betrag von TCHF 55'382 (Vorjahr: TCHF 42'252) hinterlegt.		
Grundstücke	2'539'695	2'539'695
Renditeliegenschaften	18'420'000	3'530'000
Immobilien zum Verkauf	1'763'590	2'305'540
Sachanlagen im Bau	32'659'137	33'876'542
	<b>55'382'422</b>	<b>42'251'777</b>
<b>6.3. Brandversicherungswerte</b>		
MFH Weissensteinstrasse 15, 4500 Solothurn (Vorjahr 1/3-Anteil)	5'862'915	1'954'305
STWEG Küngoltstrasse 28, 4500 Solothurn	1'730'241	1'730'241
STWEG Hans-Huber-Strasse 38, 4500 Solothurn	327'370	327'370
STWEG Sandmattstrasse, 4532 Feldbrunnen (anteilig)	394'952	839'641
STWEG Lochzelgli, 4542 Luterbach (anteilig)	393'134	393'134
MFH Birkengarten, 4553 Subingen	4'962'465	0
MFH Grossmatt, 2544 Bettlach	7'040'159	0
Mobiliar, Einrichtungen, EDV-Anlage	2'160'000	2'160'000
<b>Total Brandversicherungswerte</b>	<b>22'871'236</b>	<b>7'404'691</b>
<b>6.4. Aussergewöhnliche schwebende Geschäfte und Risiken</b>		
Es gibt keine aussergewöhnlichen schwebenden Geschäfte und Risiken, die in der konsolidierten Jahresrechnung noch zu berücksichtigen wären.		
<b>6.5. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag</b>		
Die vorliegende konsolidierte Jahresrechnung wurde am 29. März 2012 durch den Verwaltungsrat genehmigt. Es gibt keine Ereignisse nach dem Bilanzstichtag, die noch hätten berücksichtigt werden müssen.		

**Bericht des Wirtschaftsprüfers an den Verwaltungsrat der bonainvest Holding AG,  
4503 Solothurn**

Auftragsgemäss haben wir die konsolidierte Jahresrechnung der bonainvest Holding AG bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung, Eigenkapitalnachweis und Anhang (Seiten 38 bis 58) für das am 31. Dezember 2011 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für diese konsolidierte Jahresrechnung ist der Verwaltungsrat verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, diese zu prüfen und zu beurteilen.

Unsere Prüfung erfolgte nach den Schweizer Prüfungsstandards, wonach eine Prüfung so zu planen und durchzuführen ist, dass wesentliche Fehlaussagen in der konsolidierten Jahresrechnung mit angemessener Sicherheit erkannt werden. Wir prüften die Posten und Angaben der konsolidierten Jahresrechnung mittels Analysen und Erhebungen auf der Basis von Stichproben. Ferner beurteilten wir die Anwendung der massgebenden Rechnungslegungsgrundsätze, die wesentlichen Bewertungsentscheide sowie die Darstellung der konsolidierten Jahresrechnung als Ganzes. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine ausreichende Grundlage für unser Urteil bildet.

Gemäss unserer Beurteilung vermittelt die konsolidierte Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2011 abgeschlossene Geschäftsjahr ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER.

Egerkingen, 30. März 2012

ST Schürmann Treuhand AG



J. Schürmann  
zugelassener Revisionsexperte  
dipl. Wirtschaftsprüfer  
Leitender Revisor



Hj. Schürmann  
zugelassener Revisionsexperte  
dipl. Wirtschaftsprüfer

# Aktienwert bonainvest Holding AG

Nach Bewertung gemäss DCF-Methode  
auch der Dienstleistungsfirmen

Per 1. Dezember 2011 wurde von Ernst & Young AG, Zürich, eine Unternehmensbewertung nach DCF erstellt.

	Anzahl Aktien	Nominalwert	Aktienwert gemäss Bewertung	Gegenwert Eigenkapital inkl. eigene Aktien
<b>Aktienwert gemäss Bewertung Ernst &amp; Young AG</b>	<b>616'256</b>	<b>10.00</b>	<b>82.76</b>	<b>51'000'000</b>

	Anzahl Aktien	Nominalwert	Aktienwert gemäss Bewertung	Gegenwert Eigenkapital	Eigenkapital-quote
<b>Aktienwert per 02.03.2012</b>	<b>980'733</b>	<b>10.00</b>	<b>82.76</b>	<b>81'165'463</b>	<b>-</b>
<b>Aktienwert per 31.12.2011</b>	<b>667'001</b>	<b>10.00</b>	<b>82.76</b>	<b>55'200'000</b>	<b>53.49%<sup>1)</sup></b>
<b>Aktienwert per 31.12.2010</b>	<b>440'917</b>	<b>10.00</b>	<b>83.43</b>	<b>36'784'002</b>	<b>45.20%</b>
<b>Aktienwert per 31.12.2009</b>	<b>327'861</b>	<b>10.00</b>	<b>82.40</b>	<b>27'010'031</b>	<b>45.93%</b>

<sup>1)</sup> Exklusiv Bestand an eigenen Aktien.

# Eigenkapital und Bilanzsumme bonainvest Holding AG

Nach Bewertung gemäss DCF-Methode  
auch der Dienstleistungsfirmen

	<b>31.12.2011</b> <b>CHF</b>	<b>31.12.2010</b> <b>CHF</b>
<b>Eigenkapital gemäss konsolidierter Bilanz nach Swiss GAAP FER</b>		
bewertet zu Anschaffungswerten	44'123'676	23'444'773
Originärer Firmenwert (Goodwill) der Dienstleistungsgesellschaften <sup>1)</sup>	10'870'536	12'136'923
<b>Eigenkapital bewertet zu Discounted Cash Flow (DCF)</b>	<b>54'994'212</b>	<b>35'581'696</b>
Bestand an eigenen Aktien	205'788	1'202'306
<b>Eigenkapital bewertet zu DCF (inkl. Bestand an eigenen Aktien)</b>	<b>55'200'000</b>	<b>36'784'002</b>
Eigenkapital pro Aktie nach DCF-Bewertung	82.76	83.44
<b>Bilanzsumme gemäss konsolidierter Bilanz nach Swiss GAAP FER</b>	<b>85'777'377</b>	<b>68'037'630</b>
Originärer Firmenwert (Goodwill) der Dienstleistungsgesellschaften <sup>1)</sup>	10'870'536	12'136'923
Bestand an eigenen Aktien	205'788	1'202'306
<b>Total der Bilanzsumme bonainvest Holding AG nach DCF-Bewertung</b>	<b>96'853'701</b>	<b>81'376'859</b>

## Eigene Aktien

Der Bestand an eigenen Aktien wird bei der Berechnung des Eigenkapitals entgegen den Bestimmungen nach Swiss GAAP FER von uns berücksichtigt. Diese sich per 31.12.2011 im Eigenbestand befindlichen Aktien, sind bereits verkauft. Dies im Tausch gegen Grundstücke, die die bonainvest AG im Verlaufe des neuen Geschäftsjahres übernimmt.

## Aktienhandel

Mit den grossen Aktionären wurde ein Aktionärbindungsvertrag abgeschlossen, welcher der bonainvest Holding AG während den ersten fünf Jahren ein stabiles Aktionariat sichert.

**Aktien werden aber gleichwohl im Interesse der Aktionäre über die Geschäftsleitung gehandelt.**

## Rechnungslegung und Berichterstattung genügen den Anforderungen der Börse.

Die bonainvest Holding AG kann somit – sobald es dem Gros der Aktionäre dient – an der BX Berne eXchange kotiert werden.

<sup>1)</sup> Gemäss Unternehmensbewertung vom 1. Dezember 2011 von Ernst & Young, Zürich.



Projekt Seesicht in Kilchberg/ZH

# **Jahresrechnung 2011**

nach Obligationenrecht

der bonainvest Holding AG

# Bilanz per 31.12.2011

	<b>31.12.2011 CHF</b>	<b>31.12.2010 CHF</b>
<b>AKTIVEN</b>		
<b>Umlaufvermögen</b>		
Flüssige Mittel	1'298'323.15	57'259.85
Sonstige kurzfristige Forderungen		
gegenüber Dritten	1'894.11	427.53
gegenüber Tochtergesellschaften	0.00	228'775.25
Eigene Aktien	205'787.50	1'202'306.00
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>1'506'004.76</b>	<b>1'488'768.63</b>
<b>Anlagevermögen</b>		
Beteiligungen	9'725'951.40	9'725'951.40
Darlehen Tochtergesellschaften	31'542'999.92	12'147'000.00
<b>Total Anlagevermögen</b>	<b>41'268'951.32</b>	<b>21'872'951.40</b>
<b>TOTAL AKTIVEN</b>	<b>42'774'956.08</b>	<b>23'361'720.03</b>
<b>PASSIVEN</b>		
<b>Fremdkapital</b>		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	68'511.35	31'433.95
Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber Tochtergesellschaften	0.00	292.33
Passive Rechnungsabgrenzungen	90'500.00	31'800.00
<b>Total Fremdkapital</b>	<b>159'011.35</b>	<b>63'526.28</b>
<b>Eigenkapital</b>		
Aktienkapital	6'670'010.00	4'409'170.00
Gesetzliche Reserven		
Allgemeine gesetzliche Reserve	65'000.00	62'000.00
Reserve aus Kapitaleinlagen	31'794'327.20	15'256'777.40
Reserve für eigene Aktien	205'787.50	1'202'306.00
Agio	3'185'728.40	1'993'922.40
Bilanzgewinn		
Vortrag 1.1.	175'730.45	323'147.08
Jahresergebnis	519'361.18	50'870.87
<b>Total Eigenkapital</b>	<b>42'615'944.73</b>	<b>23'298'193.75</b>
<b>TOTAL PASSIVEN</b>	<b>42'774'956.08</b>	<b>23'361'720.03</b>

# Erfolgsrechnung vom 1.1. bis 31.12.2011

	<b>2011 CHF</b>	<b>2010 CHF</b>
<b>Betriebsertrag</b>		
Andere betriebliche Erträge	14'446.30	12'893.00
<b>Total Betriebsertrag</b>	<b>14'446.30</b>	<b>12'893.00</b>
<b>Betriebsaufwand</b>		
Verwaltungsaufwand	447'858.25	408'469.50
<b>Total Betriebsaufwand</b>	<b>447'858.25</b>	<b>408'469.50</b>
<b>Betriebliches Ergebnis</b>	<b>-433'411.95</b>	<b>-395'576.50</b>
Finanzertrag	1'023'393.61	473'896.62
Finanzaufwand	-1'627.38	-19'089.05
<b>Finanzergebnis</b>	<b>1'021'766.23</b>	<b>454'807.57</b>
<b>Jahresergebnis vor Steuern</b>	<b>588'354.28</b>	<b>59'231.07</b>
Steuern	-68'993.10	-8'360.20
<b>Jahresergebnis</b>	<b>519'361.18</b>	<b>50'870.87</b>

# Anhang zur Jahresrechnung 2011

	<b>31.12.2011 CHF</b>	<b>31.12.2010 CHF</b>
<b>1. Wesentliche Beteiligungen</b>		
Bracher und Partner AG 4500 Solothurn (1'200 Namenaktien à nom. Fr. 1'000, 100%-Anteil)	1'200'000	1'200'000
Bracher und Partner Totalunternehmung AG 4532 Feldbrunnen-St. Niklaus (250 Namenaktien à nom. Fr. 1'000, 83%-Anteil)	250'000	250'000
Aliving AG 4532 Feldbrunnen-St. Niklaus (5'000 Namenaktien à nom. Fr. 100, 100%-Anteil)	500'000	500'000
bonainvest AG 4500 Solothurn (138'510 Namenaktien à nom. Fr. 10, 89.8%-Anteil)	7'775'951	7'775'951
<b>2. Eigene Aktien</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Nominalwert</b>
		<b>Erwerbs- resp. Verkaufspreis</b>
Bestand 1.1.	15'314	153'140
Käufe	7'572	75'720
Verkäufe	-20'361	-203'610
Verkaufsgewinne (FIFO)		94'192
Bestand 31.12.	2'525	25'250
<b>3. Genehmigte und bedingte Kapitalerhöhungen</b>	<b>31.12.2011 CHF</b>	<b>31.12.2010 CHF</b>
Genehmigte Kapitalerhöhung	398'830	508'740

## 4. Risikobeurteilung

Der Verwaltungsrat hat die Geschäftsleitung mit der Implementierung eines Riskmanagement-Systems sowie eines Internen Kontrollsysteams (IKS) beauftragt. Mit dem System "RisKu" wird eine systematische Risikobeurteilung jährlich durchgeführt. Der Verwaltungsrat hat die letzte Risikobeurteilung gemäss Riskmanagement-Bericht vom 29.2.2012 gemacht und die notwendigen Massnahmen zur Vermeidung, Verminderung oder Überwälzung von Risiken beschlossen.

# Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes und Ausschüttung Reserven aus Kapitaleinlagen

## Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

Der Verwaltungsrat schlägt vor, den Bilanzgewinn wie folgt zu verwenden:

	<b>2011 CHF</b>	<b>2010 CHF</b>
Vortrag 1.1.	371'017.95	323'147.08
Jahresergebnis	519'361.18	50'870.87
Veränderung Reserve für eigene Aktien	996'518.50	-704'099.47
Veränderung Agio	-1'191'806.00	704'099.47
<b>Bilanzgewinn 31.12.</b>	<b>695'091.63</b>	<b>374'017.95</b>
Zuweisung allgemeine gesetzliche Reserve	26'000.00	3'000.00
Dividende	0.00	0.00
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>669'091.63</b>	<b>371'017.95</b>

## Antrag zur Ausschüttung von Reserven aus Kapitaleinlagen

Der Verwaltungsrat schlägt vor, folgende Ausschüttung aus den Reserven für Kapitaleinlagen vorzunehmen:

<b>Reserve aus Kapitaleinlagen vor Ausschüttung</b>	<b>31'794'327.20</b>	<b>15'256'777.40</b>
Ausschüttung von CHF 1.45 pro Namensaktie mit einem Nennwert von CHF 10 (613'731 dividendenberechtigte Namensaktien per 31.12.2011, nach Abzug der eigenen Aktien)	-889'909.95	
<b>Reserve aus Kapitaleinlagen nach Ausschüttung</b>	<b>30'904'417.25</b>	<b>15'256'777.40<sup>1)</sup></b>

<sup>1)</sup> Seit dem 1.1.2011 unterliegen Rückzahlungen aus Kapitaleinlagereserven nicht mehr der Verrechnungssteuer. Das neue Gesetz wird von Unternehmen und der Eidg. Steuerverwaltung hinsichtlich der Beträge der Kapitaleinlagereserven unterschiedlich interpretiert. Die Eidg. Steuerverwaltung hat zwischenzeitlich bestätigt, dass per 31.12.2010 CHF 15'120'228.60 der ausgewiesenen Kapitaleinlagereserven von der Gesellschaft an ihre Aktionäre ohne Verrechnungssteuerabzug ausgeschüttet werden können. Die Entscheidung über den restlichen Betrag ist pendent.

## Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision an die Generalversammlung der bonainvest Holding AG, 4503 Solothurn

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung der bonainvest Holding AG, bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang (Seiten 64 bis 67) für das am 31. Dezember 2011 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Verwaltungsrat verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, diese zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine Eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der beim geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstöße nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei unserer Revision wurde eine eingeschränkte Zulassung gewährt, aus denen wir schließen mussten, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

Egerkingen, 30. März 2012

ST Schürmann Treuhand AG



J. Schürmann

Zugelassener Revisionsexperte  
im Wirtschaftsprüfer  
Leitender Revisor



Hj. Schürmann

Zugelassener Revisionsexperte  
im Wirtschaftsprüfer

# Portfolioübersicht

# Projektübersicht



**1 Aarau, aarenau**  
54 Wohnungen/10 EFH/2  
Gewerbe  
(Miete und Eigentum)  
bonacasa®-Standard  
MINERGIE®-Standard



**2 Aarberg, Brückfeld**  
4 Einfamilienhäuser  
10 Eigentumswohnungen  
MINERGIE®-Standard



**3 Basel, Andlauerhof**  
17 Eigentumswohnungen  
bonacasa®-Standard



**4 Bätterkinden,  
Kronenrain**  
24 Eigentumswohnungen  
bonacasa®-Standard  
MINERGIE®-Standard



**5 Bonstetten,  
Mauritiuspark**  
45 Wohnungen/2 Gewerbe  
(Miete und Eigentum)  
bonacasa®-Standard  
MINERGIE®-Standard



**10 Egerkingen,  
Sunnepark**  
72 Wohnungen/2 Gewerbe  
(Miete und Eigentum)  
bonacasa®-Standard  
MINERGIE®-Standard



**12 Feldbrunnen,  
Untere Matte West**  
10 Eigentumswohnungen/  
1 Gewerbe  
bonacasa®-Standard  
MINERGIE®-Standard



**14 Langendorf,  
Hüslerhofpark**  
22 Eigentumswohnungen  
MINERGIE®-Standard



**17 Lyss, Arnhof**  
16 Eigentumswohnungen/  
5 EFH/DEFH  
MINERGIE®-Standard



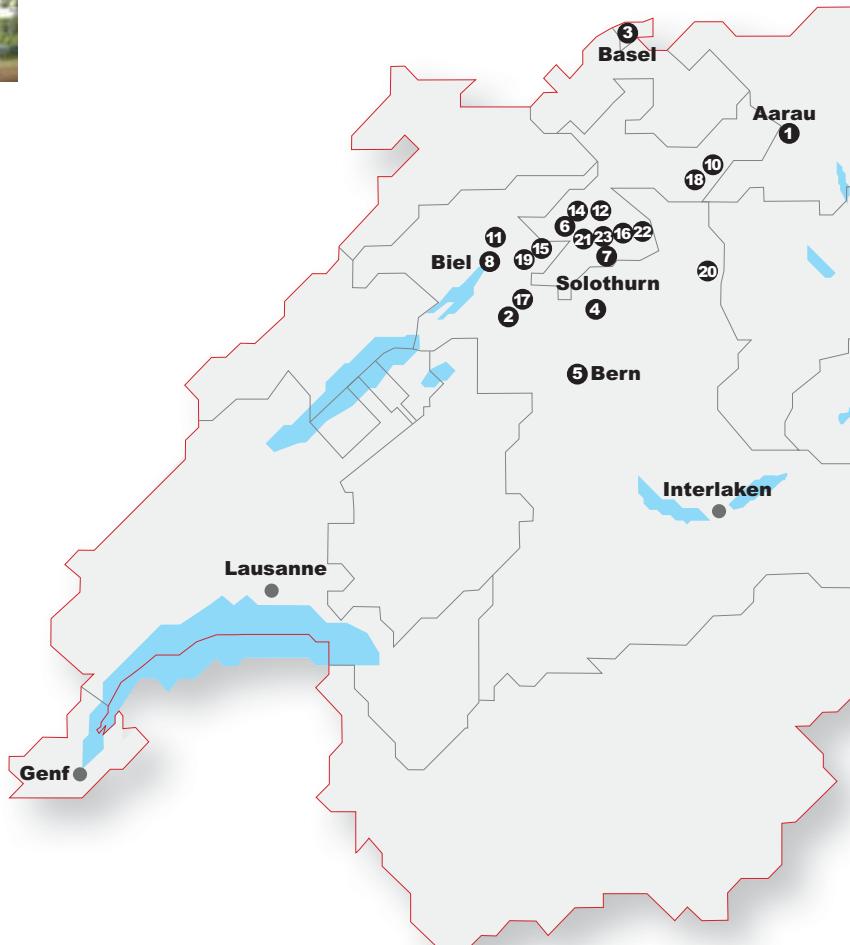
**18 Oensingen,  
Roggengpark**  
48 Wohnungen/4 Gewerbe  
(Miete und Eigentum)  
MINERGIE®-Standard



**19 Pieterlen, In der Matte**  
23 Miet- und Eigentumswohnungen  
bonacasa®-Standard  
MINERGIE®-Standard



**20 Rohrbach, Sunnehof**  
24 Wohnungen/15 Pflegezimmer  
(Miete und Eigentum)  
bonacasa®-Standard  
MINERGIE®-Standard





**5 Bern, Schönenegg**  
56 Eigentumswohnungen  
sowie diverse Ateliers und  
Gewerberäume  
bonacasa®-Standard



**6 Bettlach, Grossmatt**  
11 Mietwohnungen  
bonacasa®-Standard



**7 Biberist,  
Läbesgarte DUE**  
57 Eigentumswohnungen  
bonacasa®-Standard  
MINERGIE®-Standard



**8 Biel-Bienne,  
Schüssspark**  
184 Wohnungen/9 REFH  
(Miete und Eigentum)  
bonacasa®-Standard  
MINERGIE®-Standard



**11 Evilard, Beau-Site**  
20 Miet- und Eigentums-  
wohnungen/2 Gewerbe  
bonacasa®-Standard  
MINERGIE®-Standard



**12 Feldbrunnen,  
casa meridiana**  
9 Eigentumswohnungen/  
6 DEFH  
bonacasa®-Standard



**13 Kilchberg, Seesicht**  
13 Eigentumswohnungen  
MINERGIE®-Standard



**15 Lengnau, Ambiente**  
17 Eigentumswohnungen  
bonacasa®-Standard  
MINERGIE®-Standard



**16 Luterbach,  
Lochzelgli**  
13 Eigentumswohnungen  
MINERGIE®-Standard



**21 Solothurn,  
wasserstadtsolothurn**  
530 Wohnungen/130 EFH/DEFH  
(Miete und Eigentum)  
bonacasa®-Standard  
MINERGIE®-Standard



**22 Subingen,  
Birkengarten**  
21 Mietwohnungen  
bonacasa®-Standard



**23 Zuchwil, Hofstatt**  
35 Wohnungen  
(Miete und Eigentum)  
bonacasa®-Standard  
MINERGIE®-Standard

# Nachhaltigkeit



Nachhaltigkeit ist ein Begriff, der in den letzten Jahren immer wieder in verschiedenen Zusammenhängen aufgetaucht ist. Verwendet wird er für vieles und eine klare Definition ist schwierig. Für uns von bonainvest gilt:

## Wir schaffen Lebensraum

- so wie wir ihn für uns wollen
- so wie wir ihn für unsere Eltern wollen
- so wie wir ihn vor unseren Kindern verantworten können.

Damit meinen wir nicht nur den umsichtigen Umgang mit Rohstoffen oder den Bau von Liegenschaften mit einer langfristig guten Energiebilanz, sondern vor allem die gesellschaftlich/soziale Komponente, die hinter der Idee bonacasa® steht: Das Ziel sind Überbauungen mit altersgerechtem Wohnraum, die von unterschiedlichen Generationen bewohnt werden und in denen überdurchschnittlich viele soziale Kontakte sowie die elektronische Vernetzung untereinander möglich sind.

Die garantierte Sicherheit durch unser 24h-Notrufkonzept fördert das Wohlbefinden von älteren Menschen, aber auch deren Angehöriger. Die optional abrufbaren Dienstleistungen erlauben ein längeres unabhängiges Leben in den eigenen vier

Wänden, und die Vernetzung der Bewohnenden untereinander wirkt der Vereinsamung entgegen. Dies entlastet die Gemeinden finanziell, da Altersheime nicht mehr im selben Umfang erstellt und betrieben werden müssen.

Durch das bonacasa®-Konzept mit den drei Säulen Bau, Sicherheit und Dienstleistungen/soziale Vernetzung schaffen wir auch für Investoren einen Mehrwert. Zufriedene Mieter führen zu weniger Fluktuation, und Bauten mit niedrigem Energieverbrauch und durchdachten Lösungen bringen klare Markt vorteile gegenüber den Mitbewerbern.

Bei bonacasa® stellt sich die Frage «wie lange kann ich hier unabhängig wohnen» nicht.

bonainvest verpflichtet sich dem umfassenden bonacasa®-Baustandard, der sämtlichen Anforderungen von procap und behindertengerechtem Wohnen entspricht. Wir bauen prinzipiell nach dem Minergie®-Label und achten auf zentrale Lagen, um die bestehenden Infrastrukturen vollumfänglich nutzen zu können. Sei dies hinsichtlich der Anbindung an den öffentlichen Verkehr oder der Einbindung der verschiedenen lokalen Dienstleister.

**bonainvest Holding AG**  
**Projektübersicht 2011/2012**

# bonainvest Holding AG - Projektübersicht<sup>1)</sup>

CHF	Fertigstellung	Nutzfläche (HNF m <sup>2</sup> )	Einheiten Wohnungen					Häuser
			2½ Zimmer	3½ Zimmer	4½ Zimmer	5½ Zimmer		
<b>Aarau</b> , Aarenau 5000 Aarau/AG	2014	8'056 m <sup>2</sup>	4	17	32	1	10	
<b>Basel</b> , Andlauerhof Petersgasse 36/38, 4051 Basel/BS	2013	2'940 m <sup>2</sup>	3	6	2	4	2	
<b>Bätterkinden</b> , Kronenrain Bahnhofstrasse, 3315 Bätterkinden/BE	2014	1'936 m <sup>2</sup>	4	18	2	-	-	
<b>Bonstetten</b> , Mauritiuspark 8906 Bonstetten/ZH Sakralbau	2015	3'712 m <sup>2</sup>	12	23	10	-	-	
<b>Egerkingen</b> , Sunnepark 4622 Egerkingen/SO	2014	6'718 m <sup>2</sup>	23	28	21	-	-	
	-	-	-	-	-	-	-	
<b>Feldbrunnen</b> , Untere Matte (Haus N) Sandmattstrasse / Weissensteinweg, 4532 Feldbrunnen/SO	2013	1'371 m <sup>2</sup>	-	3	6	1	-	
<b>Kilchberg</b> , Seesicht Weinbergstrasse, 8802 Kilchberg/ZH	2013	1'261 m <sup>2</sup>	-	10	3	-	-	
<b>Langendorf</b> , Hüslhofpark Hüslerhofstrasse 41 / Stuberhofstr. 2 + 4, 4513 Langendorf/SO	2011	2'722 m <sup>2</sup>	-	7	15	-	-	
<b>Lengnau</b> , Ambiente Zollgasse, 2543 Lengnau/BE	2011	1'730 m <sup>2</sup>	3	6	8	-	-	
<b>Luterbach</b> , Lochzelgli (Haus B) 4542 Luterbach/SO	2011	1'456 m <sup>2</sup>	-	7	5	1	-	
<b>Lyss</b> , Arnhof Hübeli 3250 Lyss/BE	2014	2'392 m <sup>2</sup>	-	10	1	5	5	
<b>Oensingen</b> , Roggenpark Hauptstrasse/Sternenweg, 4702 Oensingen/SO	2014	4'658 m <sup>2</sup>	16	26	6	-	-	
<b>Rohrbach</b> , Sunnehof 4938 Rohrbach/BE	2014	2'265 m <sup>2</sup>	20	4	-	-	-	
<b>Zuchwil</b> , Hofstatt 4528 Zuchwil/SO	2014	3'032 m <sup>2</sup>	10	13	11	1	-	
<b>Total</b>								

<sup>1)</sup> Die Tabelle spiegelt den Stand der Entwicklung der Projektübersicht per 31.12.2011 wider.

Gewerbeeinheiten (Stück)	Einstellhallenplätze (Stück)	Total Wohnungen/Häuser/Gewerbe (Stück)	Davon Abverkauf (Stück)	Davon Miete (Stück)	Anlagekosten initial (CHF)	Portfoliolegenschaften (CHF)	Geplante Mietzinsen p.a. nach Fertigstellung (CHF)
2	97	66	33	33	42'000'000	15'500'000	870'000
1	18	18	18	-	31'000'000	-	-
-	19	24	24	-	11'900'000	-	-
2	55	47	23	24	33'500'000	8'620'000	483'000
-	-	-	-	-	10'000'000	-	-
2	77	74	45	29	34'700'000	12'600'000	707'000
1	15	11	11	-	8'250'000	-	-
-	13	13	13	-	19'500'000	-	-
-	25	22	22	-	14'200'000	-	-
-	17	17	17	-	8'700'000	-	-
-	18	13	13	-	6'000'000	-	-
-	24	21	21	-	15'200'000	-	-
4	95	52	24	28	25'500'000	13'300'000	728'000
Pflegezimmer							
15	25	39	12	27	14'400'000	9'300'000	520'000
-	35	35	24	11	16'800'000	4'400'000	249'000
		<b>452</b>	<b>300</b>	<b>152</b>	<b>291'650'000</b>	<b>63'720'000</b>	<b>3'557'000</b>



# Bätterkinden – Kronenrain



## Bätterkinden, Kronenrain, Bahnhofstrasse

In Zusammenarbeit mit der Gemeinde hat die Bracher und Partner AG nach den Vorabklärungen mit dem Landbesitzer die Landverhandlungen erfolgreich geführt. Die bonainvest hat das Land zwischenzeitlich käuflich erworben und realisiert dort das Projekt «Kronenrain» mit 24 2½- bis 4½- Zimmer-Wohnungen nach dem bonacasa®- und MINERGIE®-Standard sowie eine Einstellhalle. Ein bestehendes Bauernhaus wird einer neuen Nutzung zugeführt. Der Spatenstich erfolgte Anfang April 2012.



Architekt: Will + Partner Architekten AG, Worb  
Atelier Schneider Partner AG, Burgdorf

# Kilchberg – Seesicht



## Kilchberg, Seesicht, Weinbergstrasse

Direkt beim Bahnhof entsteht ab April 2012 die Überbauung «Seesicht». Zum einen besticht diese mit einer traumhaften Aussicht auf den See, zum anderen mit ihrer Nähe zur Stadt Zürich. Die Überbauung «Seesicht» umfasst ein viergeschossiges Gebäude mit insgesamt 13 Wohnungen mit 3½ und 4½ Zimmern. Die Wohnungen sind nach dem bonacasa®-Konzept erstellt, dies bedeutet eine sowohl hindernisfreie als auch vollständig schwellenlose Bauweise, ein 24-Stunden-Notrufsystem und zahlreiche zusätzliche Dienstleistungen, die man bei Bedarf in Anspruch nehmen kann. Mit dem MINERGIE®-Standard wird ausserdem ein grosses Augenmerk auf die Nachhaltigkeit gelegt.

Die Wohnungen sind voraussichtlich ab Herbst 2013 bezugsbereit.

Architekt: SLIK Architekten GmbH, Zürich





## Zuchwil – Hofstatt



### Zuchwil, Hofstatt, Hofstatt 8 / 10 / 12

Inmitten der Gemeinde Zuchwil liegt an zentraler Lage eine unverbaute Parzelle, auf welcher eine attraktive Überbauung mit 35 2½- bis 5½-Zimmer-Wohnungen in hoher Qualität entstehen soll. Dabei wird ein Teil der Wohnungen verkauft und ein Teil als Mietwohnungen ins eigene Portfolio überführt.

Für die geplante Überbauung wurde ein Architekturwettbewerb lanciert. Das Siegerprojekt stammt vom Architekturbüro phalt aus Zürich und sieht drei Mehrfamilienhäuser mit einer gemeinsamen Einstellhalle vor.

Alle Bauten sollen nach dem MINERGIE®- und bonacasa®-Standard erstellt werden. Der Gestaltungsplan ist bewilligt und das Baugesuch eingereicht.

Architekten: Phalt Architekten AG, Zürich



# Aarau – aarenau



## Aarau, Aarenau

Ausgangslage bei diesem Projekt war der Gewinn des Investorenwettbewerbs durch bonainvest mit dem Konzept bonacasa®. Direkt am Ufer der Aare entstehen zehn Reihen-einfamilienhäuser sowie 54 Miet- und Eigentumswohnungen mit 2½ bis 5½ Zimmern. Sämtliche Gebäude werden nach MINERGIE®-Vorgaben erstellt und mit dem bonacasa®-Standard ausgestattet sein. Wohnen am Wasser mit grosszügigen Grundrissen, Sicherheit und Serviceleistungen à la carte – das ist aarenau.

Die Projektbearbeitung erfolgte in Zusammenarbeit mit der Ortsbürgergemeinde Aarau und dem Architekturbüro Schneider & Schneider aus Aarau. Das Baugesuch ist eingereicht und der Baubeginn für 2012 geplant.

Architekt: Schneider & Schneider Architekten AG, Aarau



# Basel – Andlauerhof



## Basel, Andlauerhof, Petersgasse 36 / 38

In der historischen Altstadt von Basel, nahe dem Rhein, dem Marktplatz, der Peterskirche und dem Grandhotel Les Trois Rois, befindet sich der Andlauerhof. Der Altstadtkomplex steht unter Denkmalschutz. Im barocken Flügel entstehen zwei grosszügige Stadthäuser mit drei Ebenen sowie Galerie und einem Hofsitzplatz. Es entstehen Wohnflächen von 193 m<sup>2</sup> bzw. 236 m<sup>2</sup>.

Im Querbau befinden sich Wohneinheiten mit Loggien und Terrassen sowie zwei Dachgeschosswohnungen mit grosszügigen Dachterrassen im Ausbau. Im gotischen Bau sind vor allem Loftwohnungen, teilweise mit privatem Hofsitzplatz und schönem Balkenwerk, geplant. Das Projekt wird vom Sicherheits- und Dienstleistungspaket von bonacasa® profitieren können.

Die Grundsteinlegung erfolgte im Herbst 2010, die ersten Bewohnerinnen und Bewohner können ab Herbst 2012 einziehen.

Architekt: Villa Nova Architekten AG, Basel



# Bonstetten – Mauritiuspark



## Bonstetten, Mauritiuspark

Die Bracher und Partner AG hat die Katholische Kirchenstiftung Bonstetten in Bezug auf die optimale Nutzung ihres Grundstücks von ca. 8'500 m<sup>2</sup> Fläche beraten – gewünscht waren die Rentabilisierung eines grösseren Teils der Parzelle durch Wohnungsbau und der Einsatz der so gewonnenen Mittel zum Bau einer Kirche auf dem restlichen Parzellenviertel. Es wurde ein Architekturwettbewerb organisiert. Das Grundstück liegt unmittelbar am Bahnhof Bonstetten-Wettswil, und es war zu beachten, dass trotz der ländlichen Lage dank direkter S-Bahn Verbindung nach Zürich eine moderne, urbane Überbauung entstehen sollte. Den Zuschlag für die Realisierung des Siegerprojekts erhielt als Investor die bonainvest AG mit der Bracher und Partner Totalunternehmung AG. Neben dem Sakralbau entstehen rund 45 2½- bis 4½-Zimmer-bonacasa®-Wohnungen im gehobenen Standard, eine Einstellhalle sowie verschiedene Gewerberäumlichkeiten. Der Baubeginn ist für Ende 2012 geplant.



## Feldbrunnen – Untere Matte West



**Feldbrunnen, Untere Matte West,  
Sandmattstrasse / Weissensteinweg**

Die Überbauung «Untere Matte West» befindet sich in der steuergünstigsten Gemeinde des Kantons Solothurn. Die Stadt Solothurn selbst ist in wenigen Minuten erreichbar. Geplant sind in diesem Projekt insgesamt drei Mehrfamilienhäuser (Haus I, N und O). Zwei Gebäude (I und O) sind derzeit im Bau, für das dritte (Haus N) wurde das Baugesuch eingereicht. Die 3½- bis 5½-Zimmer-Eigentumswohnungen sind flexibel einteilbar und lassen sich den Bedürfnissen der Käufer gut anpassen. Wohnen und Arbeiten in einem ist hier ebenso möglich wie eine loftartige Gestaltung der Räume. Alle Bauten werden nach dem MINERGIE®- und bonacasa®-Standard erstellt.

Architekt: H + P Architekten AG, Biberist



# Langendorf – Hüslerhofpark



**Langendorf, Hüslerhofpark, Hüslerhofstrasse 41 /  
Stuberhofstrasse 2 / 4**

Insgesamt 22 Eigentumswohnungen mit sieben 3½- und 15 4½-Zimmer-Wohnungen sowie zehn Baulandparzellen beinhaltet das Projekt Hüslerhofpark in Langendorf. Alle Bauten sind nach dem MINERGIE®- und bonacasa®-Standard erstellt. Die Wohnungen sind bezugsbereit. Die Einfamilienhausparzellen sind alle verkauft.

Architekt: H + P Architekten AG, Biberist



## Lengnau – ambiente



**Lengnau, Ambiente, Zollgasse 4 / 6 / 8**

In der Gemeinde Lengnau sind zwei Mehrfamilienhäuser (azzurro und verde) mit 17 Wohnungen erstellt und bezugsbereit. Die 2½- bis 4½-Zimmer-Wohnungen im Stockwerkeigen-  
tum sind im bonacasa®- und Minergie®-Standard erstellt und somit vollständig schwellenlos und verfügen über eine gemeinsame Einstellhalle. Die Bauten sind ruhig und doch inmitten des Dorfzentrums von Lengnau gelegen.

Architekt: Architekturbüro Eugen Elgart, Bettlach



## Luterbach – Lochzelgli



### Luterbach, Lochzelgli, Lochzelgli 35

Das bonainvest-Projekt «Lochzelgli» besteht aus einem Mehrfamilienhaus mit 13 3½- bis 5½-Zimmer-Eigentumswohnungen im Minergie®-Standard. Das Gebäude befindet sich an zentraler Lage in Luterbach und verfügt über eine Einstellhalle. Die Wohnungen sind bezugsbereit.

Architekt: H + P Architekten AG, Biberist



# Lyss – Arnhof



## Lyss, Arnhof, Hübeli

Diese in der Planungsphase befindliche letzte Etappe der Überbauung «Hübeli» in Lyss beinhaltet ein Doppeleinfamilienhaus mit je 5½ Zimmern, zwei Mehrfamilienhäuser mit 3½- bis 5½-Zimmer-Wohnungen und drei Reiheneinfamilienhäuser mit je 6½ Zimmern. Der Standort ist leicht erhöht an unverbaubarer Lage. Die geplanten Bauten werden im bonacasa®- und MINERGIE®-Standard erstellt. Der Baubeginn ist für Mai 2012 geplant.

Architekt: Wahlirüefli, Architekten und Raumplaner AG, Biel



# Oensingen – Roggenpark



## Oensingen, Roggenpark

Dieses Projekt ist eines der zwei geplanten Alterszentren im Solothurner Bezirk Gäu, das Pflegeheim wird im Sinne einer Dépendance vom Heim Egerkingen betrieben. Auf einem zentral gelegenen Grundstück inmitten von Oensingen entstehen vier Gebäude mit dem Ziel, ein neues Dorfzentrum zu schaffen. In drei Gebäuden werden 48 2½- bis 4½-Zimmer-Wohnungen nach bonacasa®-Standard gebaut, ergänzt um Lokalitäten für Gewerbe, Dienstleistungsbetriebe, Praxen etc. und eine Einstellhalle. Das integrierte Kompetenzzentrum für das Alter wird auch einen Spitem-Stützpunkt beinhalten. Die Realisierung wurde im Sommer 2011 mit dem Rückbau der alten Bebauung in Angriff genommen, der Bezug ist für 2013/14 geplant.



Architekt: Bfb AG, Egerkingen

# Rohrbach – Sunnehof



## Rohrbach, Sunnehof

Die drei Berner Gemeinden Rohrbach, Rohrbachgraben und Auswil hatten das Ziel, ein Angebot an Pflegeplätzen zu schaffen und dies durch Seniorenwohnungen zu ergänzen. Beraten durch Bracher und Partner, arbeitete man zunächst an einem genossenschaftlichen Projekt, das von der Gesundheits- und Fürsorgedirektion Bern genehmigt und subventioniert werden sollte. Nach der Änderung der Subventionspraxis 2010 beschloss die Standortgemeinde Rohrbach, das Alterszentrum von einem privaten Investor (bonainvest AG) erstellen und von einem professionellen Betreiber – der Dahlia Oberaargau – führen zu lassen. Aus dem Architekturwettbewerb im Frühjahr 2011 ging ein gelungenes Projekt hervor, der Baubeginn ist für Ende 2012 geplant. In einem der vorerst drei Gebäude wird eine Pflegewohnguppe auf zwei Geschosse realisiert, in den beiden anderen entstehen insgesamt 24 bonacasa®-Pflegewohnungen mit 2½ bzw. 3½ Zimmern.



# bonainvest Holding AG - Portfolio 2011

CHF	Baujahr	Sanierungen	Nutzfläche (HNF m <sup>2</sup> )	Anzahl Liegenschaften	Einheiten	
					1 Zimmer	2½ Zimmer
<b>Bettlach</b> , Grossmatt3, Dorfstrasse, 2544 Bettlach/SO	2011	-	826 m <sup>2</sup>	1	-	3
<b>Solothurn</b> , Hans-Huber-Strasse 38, 4500 Solothurn/SO	1992	-	159 m <sup>2</sup>	1	-	-
<b>Solothurn</b> , Küngoltstrasse 28, 4500 Solothurn/SO	1977	1991	435 m <sup>2</sup>	1	3	3
<b>Solothurn</b> , Weissensteinstrasse 15, 4503 Solothurn/SO	1957	1988 / 2007	1'475 m <sup>2</sup>	1	-	-
<b>Subingen</b> , Birkengarten, Birkenweg 2, 4553 Subingen/SO	2011	-	1'608 m <sup>2</sup>	1	-	6
<b>Total</b>						

**Wohnungen**

<b>3½ Zimmer</b>	<b>4½ Zimmer</b>	<b>5½ Zimmer</b>	<b>Total Wohnungen</b>	<b>Gewerbeeinheiten</b>	<b>Garagenplätze</b>	<b>Diverses</b>	<b>Total Mietobjekte</b>	<b>Versicherungswert</b>	<b>Marktwert</b>	<b>Bruttorendite</b>
8	-	-	11	-	11	-	22	2'925'000	3'940'000	5.54%
-	-	-	-	1	1	3	5	327'000	320'000	8.56%
2	1	-	9	-	8	7	24	1'730'000	1'410'000	7.83%
-	-	-	-	1	-	-	1	5'863'000	5'400'000	7.34%
15	-	-	21	-	8	15	44	4'962'000	7'350'000	6.54%
			<b>41</b>	<b>2</b>	<b>28</b>	<b>25</b>	<b>96</b>	<b>15'807'000</b>	<b>18'420'000</b>	

## Bettlach – Grossmatt Subingen – Birkengarten



### **Bettlach, Grossmatt3**

Insgesamt 30 Wohnungen im bonacasa®-Standard mit 2½ bis 4½ Zimmern im Zentrum der steuergünstigen Gemeinde Bettlach. Die Aussenräume wie Terrassen und Sitzplätze sind überdurchschnittlich gross und haben in den oberen Etagen Alpensicht. Die Wohnungen sind bezugsbereit.



### **Subingen, Birkengarten**

Das Mehrfamilienhaus verfügt über 21 Seniorenwohnungen mit 2½ bzw. 3½ Zimmern im bonacasa®-Standard. Die Lage ist zentral im Dorfkern von Subingen, direkt neben dem Gemeindehaus und in unmittelbarer Nähe zu verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten. Die Wohnungen sind bezugsbereit.

## Kriegstetten – Längmattstrasse Solothurn – Hans-Huber-Strasse Solothurn – Küngoltstrasse Solothurn – Weissensteinstrasse



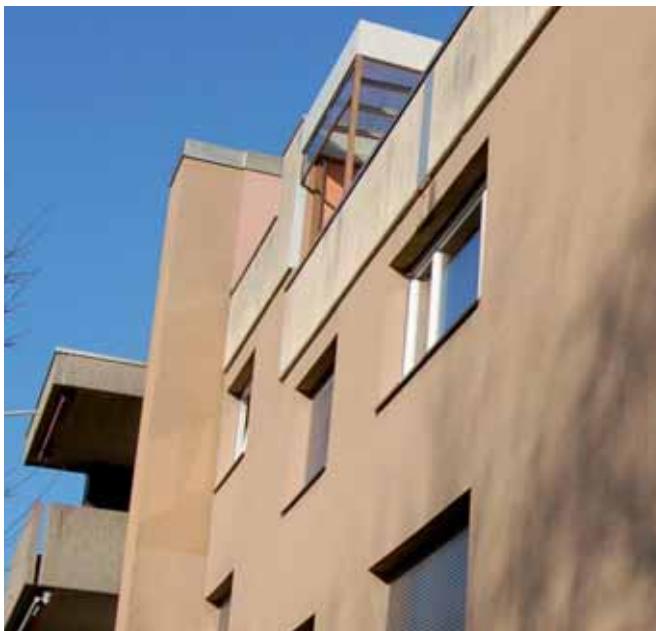
### **Kriegstetten, Längmattstrasse, Bauland**

Die Grundstücksfläche umfasst 12'607 m<sup>2</sup>, davon dienen 11'554 m<sup>2</sup> (GB 675) als Baulandreserve. Beim Rest handelt es sich um zwei erschlossene Baulandparzellen.



### **Solothurn, Hans-Huber-Strasse 38**

Die Gewerbeeinheit befindet sich in einem beliebten Büro- und Gewerbekomplex, ist 159 m<sup>2</sup> gross und seit Jahren konstant vermietet.



### **Solothurn, Küngoltstrasse 28**

Das Mehrfamilienhaus beinhaltet neun Wohneinheiten und 14 Parkplätze. Es befindet sich nahe dem Stadtzentrum von Solothurn. Derzeit sind alle Wohnungen vermietet.

### **Solothurn, Weissensteinstrasse 15 und 15a**

Das Geschäftshaus wurde 1957 erstellt und in den Jahren 1988 und 2007 renoviert und erweitert. Seit Jahrzehnten ist das Unternehmen Bracher und Partner AG eingemietet sowie auch mehrere Anwaltskanzleien.



**www.bonainvest.ch**

**bonainvest Holding AG**

Weissensteinstrasse 15 | Postfach 130 | CH-4503 Solothurn  
T +41 (0)32 625 95 95 | F +41 (0)32 625 95 90  
[www.bonainvest.ch](http://www.bonainvest.ch) | [www.bracher.ch](http://www.bracher.ch) | [www.bonacasa.ch](http://www.bonacasa.ch)