



Geschäftsbericht 2012

vivre avec services  
bonacasa®

# Inhaltsverzeichnis

Kennzahlen per 31.12.2012	5
Worte des Verwaltungsratspräsidenten	6
Bericht des Verwaltungsrats	7
bonacasa - vivre avec services	9
Warum uns Architektur wichtig ist	13
Organe	20
Unternehmens- und Investitionsstrategie	22
Über unser Unternehmen	24
Corporate Governance	30
<b>Konsolidierte Jahresrechnung 2012</b>	37
Konsolidierte Bilanz	38
Konsolidierte Erfolgsrechnung	40
Konsolidierte Geldflussrechnung	41
Konsolidierter Eigenkapitalnachweis	42
Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung 2012	43
Erläuterungen zur konsolidierten Bilanz und Erfolgsrechnung 2012	47
Bericht der Revisionsstelle zur Konzernrechnung	59
Aktienwert bonainvest Holding AG	60
Eigenkapital und Bilanzsumme bonainvest Holding AG	61
<b>Jahresrechnung 2012 nach Obligationenrecht</b>	63
Bilanz per 31.12.2012	64
Erfolgsrechnung vom 1.1. bis 31.12.2012	65
Anhang zur Jahresrechnung 2012	66
Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes und die Ausschüttung von Reserven aus Kapitaleinlagen	67
Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung	68
<b>Portfolioübersicht</b>	69
Projektübersicht	70
Nachhaltigkeit	72
bonainvest Holding AG - Projektübersicht	73
bonainvest Holding AG – Portfolio 2012	92

## 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:  
bonainvest AG,  
Samuel Wimmer,  
phalt Architekten,  
SLIK Architekten,  
Schneider und Schneider Architekten,  
Victor Burnside,  
Tim Fischer.

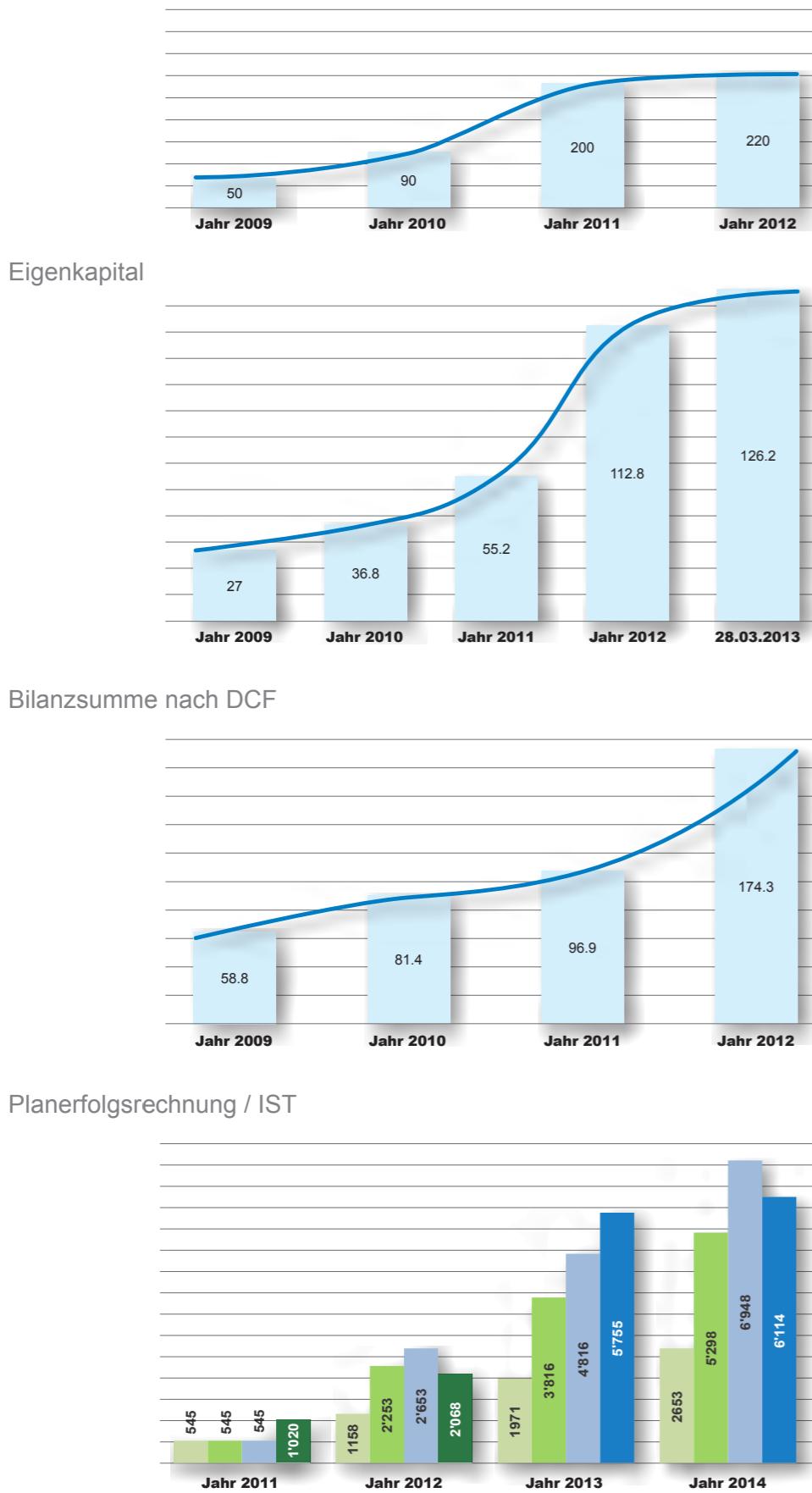
Druck:  
Brogle Druck AG  
5073 Gipf-Oberfrick



**Titelbilder im Uhrzeigersinn:**  
Birkengarten Subingen,  
Hofstatt Zuchwil,  
Seesicht Kilchberg,  
Arenau Süd Aarau

# Kennzahlen per 31.12.2012

## Betreutes Bauvolumen



	31.12.2012 CHF	31.12.2011 CHF	31.12.2010 <sup>1)</sup> CHF
<b>FINANZIELLE KENNZAHLEN</b>			
Bilanzsumme nach DCF-Bewertung der Liegenschaften und Firmen	174'254'907	96'853'701	81'376'859 <sup>1)</sup>
Unbebaute Grundstücke	13'043'929	2'539'695	2'539'695
Renditeliegenschaften	18'415'200	18'420'000	3'530'000
Immobilien zum Verkauf	531'139	1'763'590	2'305'540
Sachanlagen im Bau	55'769'862	32'659'137	33'876'542
Erlöse aus Vermietung von Liegenschaften	922'010	573'902	334'706
Liegenschaftsaufwand	517'369	250'212	104'546
Liegenschaftserfolg	404'641	323'690	230'160
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	3'036'919	1'470'396	91'963
Periodenergebnis vor Steuern (EBT)	2'809'835	1'211'597	51'024
Periodenergebnis	2'068'246	1'021'907	14'174
Eigenkapital vor DCF-Bewertung der Firmen	101'559'224	44'123'676	23'444'773
Eigenkapitalquote vor DCF-Bewertung der Firmen	62.28%	51.43%	34.46%
<b>Eigenkapital nach DCF-Bewertung</b> (exkl. Bestand an eigenen Aktien)	<b>112'429'760</b>	<b>54'994'212</b>	<b>35'581'696</b>
Eigene Aktien	320'624	205'788	1'202'306
<b>Eigenkapital nach DCF-Bewertung</b> (inkl. Bestand an eigenen Aktien)	<b>112'750'384</b>	<b>55'200'000</b>	<b>36'784'002</b>
<b>Eigenkapitalquote nach DCF-Bewertung</b> (inkl. Bestand an eigenen Aktien)	<b>64.70%</b>	<b>56.99%</b>	<b>45.20%</b>
Eigenkapitalrendite p.a. vor Steuern	2.49%	2.19%	0.14%
Eigenkapitalrendite p.a. (ROE)	1.83%	1.85%	0.04%
<b>KENNZAHLEN PRO AKTIE</b>			
Ausgegebene Aktien	1'355'396	667'001	440'917
Stimmberechtigte Aktien	1'355'396	667'001	440'917
Dividendenberechtigte Aktien	980'733	616'256	440'917
	Anzahl Aktien	Anzahl Aktien	Anzahl Aktien
	CHF	CHF	CHF
Gewinn p.a. pro dividendenberechtigte Aktie	2.11	1.66	0.04
Dividende (bzw. Dividendenantrag) / Rückzahlung Kapitaleinlage	1.66	1.45	0.00
Eigenkapital pro Aktie (bewertet zu Anschaffungswerten gemäss Swiss GAAP FER) <sup>2)</sup>	74.93	66.15	53.17
Eigenkapital pro Aktie nach DCF-Bewertung	82.76	82.76	83.43

<sup>1)</sup> Die Vorjahreszahlen wurden aus Konsolidierungsgründen geringfügig angepasst.  
<sup>2)</sup> Exklusiv Bestand an eigenen Aktien.

# Worte des Verwaltungsratspräsidenten

Sehr geehrte Damen und Herren

Das Jahr 2012 markiert einen Wendepunkt in der Geschichte der bonainvest: Es ist das Jahr, in dem in nur drei Schritten das Kapital von CHF 55 auf CHF 112 Millionen verdoppelt wurde.

Vor allem aber hat bonainvest 2012 konsequent in die technische und personelle Weiterentwicklung des innovativen Wohnkonzepts bonacasa – vivre avec services – investiert und zudem mit dem Schweizerischen Hauseigentümerverband den bestmöglichen Partner für die Schweiz gewonnen, mit dem der Schritt in den nationalen Massenmarkt gelungen ist: Neu steht bonacasa jedem Haushalt auch ausserhalb von bonacasa-Liegenschaften offen.

Technisch wurden mit einer eigens entwickelten Applikation für bonacasa-Kunden und der neu gestalteten Webseite [www.bonacasa.ch](http://www.bonacasa.ch) Meilensteine gesetzt, die das bequeme Bestellen von Dienstleistungen deutlich vereinfachen. Die für bonacasa-Abonnenten wesentlichste Neuerung betrifft den Einsatz der eigens professionell geschulten bonaConcierges, die den Kunden im persönlichen Kontakt als Ansprechpartner zur Verfügung stehen – bonacasa ist damit mehr als ein technisches Werkzeug oder eine anonyme Stimme am Telefon. bonacasa hat ein Gesicht und eine menschliche Komponente gewonnen, die hoch geschätzt wird. Die bonaConcierges haben in ihrer Schlüsselposition eine unschätzbare Bedeutung für den Vertrauensaufbau und die Kundenbindung zur Marke bonacasa inne. Die neu geschnürten bonacasa-Pakete sprechen Zielgruppen verschiedenen Alters und unterschiedlichster Lebensweise an und werden in frisch gestalteten, übersichtlichen Unterlagen vermarktet. bonainvest befindet sich daher mit der neu positionierten Marke bonacasa auf dem besten Weg, das Wohnen mit Services in eine neue Dimension zu führen und das Potenzial dieses Marktsegments voll auszuschöpfen.

2012 war ein planerisch und baulich intensives Jahr, in dem bonainvest für sich und Dritte die Realisierung von zehn neuen Überbauungen nach bonacasa-Standard in Angriff genommen hat. Dabei ist besonders erfreulich, dass von den Standorten her eine grosse Bandbreite abgedeckt wurde. Die überaus interessante Projektpipeline umfasst derzeit 21 neue Standorte in der gesamten Schweiz, darunter höchst attraktive Projekte in der Romandie. Die Projekte werden aktuell geprüft oder befinden sich bereits in der Planungsphase.

Eine weitere positive Entwicklung betrifft das Leuchtturmprojekt wasserstadtsolothurn, das Ende 2012 von der Raumplanungskommission in den Richtplanentwurf des Kantons Solothurn aufgenommen wurde – ein politisches Zeichen, das das Projekt einen grossen Schritt vorangebracht hat. bonainvest wird sich weiterhin mit Herzblut für die Realisierung dieser schweizweit einzigartigen Vision einsetzen, zumal ihre Wirtschaftlichkeit von unabhängiger Seite bestätigt worden ist.

Ich danke den Mietern, Käufern und bonacasa-Abonnenten für ihr Vertrauen in unsere Liegenschaften und Dienstleistungen, den Gemeinden für die ausgezeichnete und fruchtbare Zusammenarbeit, den Mitarbeitenden und Partnern für ihren engagierten Einsatz bei der Entwicklung unserer zukunftsweisenden Produkte und vor allem unseren Investoren, die das alles ermöglichen, für ihr Vertrauen.



Ivo Bracher, Präsident des Verwaltungsrats

# Bericht des Verwaltungsrats

Sehr geehrte Damen und Herren

Die bonainvest Holding AG kann auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2012 zurückblicken. Der Gewinn der Holding nach Steuern ist mit CHF 2'068'246 um CHF 1'046'339 gegenüber dem Vorjahr gewachsen und hat sich somit praktisch verdoppelt. Die Zielvorgabe mit einem Jahresgewinn nach Steuern von CHF 2 Millionen wurde erreicht. Der Aktienkurs blieb bis 31. Dezember 2012 unverändert bei CHF 82.76 pro Aktie. Aufgrund des thesaurierten Gewinns steigt der Aktienkurs anlässlich der nächsten Kapitalerhöhung am 28. März 2013 auf CHF 83.10 pro Aktie.

## Bilanzierung

Im Jahresabschluss sind die Kapitaltransaktionen der am 23. November 2012 (SHAB-Publikation vom 30. November 2012) durchgeföhrten Kapitalerhöhung bereits berücksichtigt.

## Gute Finanzsituation

Im Jahr 2012 hat die bonainvest Holding AG drei Kapitalerhöhungen von insgesamt CHF 55 Mio. erfolgreich durchgeführt und das Eigenkapital konnte gemäss DCF gegenüber dem Vorjahr auf über CHF 112 Mio. gesteigert werden. Erneut haben uns die bisherigen, aber auch viele neue Aktionäre (bonainvest hat 76 Aktionäre, darunter 22 institutionelle Anleger, verschiedene Stiftungen und Versicherungen) ihr Vertrauen geschenkt.

Die Eigenkapitalquote der Gesellschaft liegt aktuell bei 64.70% gegenüber 56.99% im Vorjahr (31.12.2012). In den nächsten Jahren sind jährliche Kapitalerhöhungen von ca. CHF 25 Mio. bis CHF 30 Mio. vorgesehen. Diese zukünftigen Kapitalerhöhungen ermöglichen der Gesellschaft ein gesundes Wachstum für die kommenden Jahre.

## Immobilienprojekte

2012 haben wir insgesamt acht Bauprojekte an verschiedenen Standorten in der Schweiz erfolgreich gestartet:

- Aarau/AG, «Aarenau Süd»
- Bätterkinden/BE, «Kronenrain»
- Egerkingen/SO, «Sunnepark»
- Feldbrunnen/SO, «Untere Matte West»
- Kilchberg/ZH, «Seesicht»
- Lyss/BE, «Arnhof»
- Oensingen/SO, «Roggengpark»
- Zuchwil/SO, «Hofstatt»

In den neuen Überbauungen entstehen insgesamt 272 Eigentums- und Mietwohnungen, 15 Doppel- oder Reiheneinfamilienhäuser, 9 Gewerbeeinheiten sowie 375 Einstellhallenplätze.

Die bereits getätigten Verkäufe und Reservationen liegen über unseren Erwartungen, dies dank der weiterhin sehr tiefen Zinsen und dem stabilen wirtschaftlichen Umfeld der Schweiz. Wir beobachten am Markt jedoch eine restriktivere Kreditvergabe durch die Banken an unsere Kunden. Bonainvest investiert aber abgesehen von den Projekten am Zürichsee nicht in Regionen mit überhitzten Immobilienpreisen.

Ferner ist es uns im Jahr 2012 gelungen, diverse Grundstücke käuflich zu erwerben, die uns in den kommenden Jahren das weitere Wachstum sichern und weitere bonacasa-Überbauungen an sehr guten Lagen ermöglichen.

- Gemeinde Malters/LU (Kauf 14. März 2012)
- Gemeinde Port/BE (Fusion vom 27. Juni.2012 / USW Immo AG, rückwirkend per 1. Januar 2012)
- Gemeinde Horgen/ZH (Kauf 22. August 2012)

## Renditeliegenschaften und unbebaute Grundstücke

Der Wert der Renditeliegenschaften blieb mit TCHF 18'416 nahezu unverändert. Hingegen hat der Wert der unbebauten Grundstücke von TCHF 2'540 per 30.12.2012 auf TCHF 13'043 um TCHF 10'503 zugenommen.

#### **Gestiegene Erträge aus Vermietung von Immobilien**

Die Erträge aus der Vermietung von Immobilien konnten im Jahr 2012 mit TCHF 922 gegenüber dem Vorjahr mit TCHF 574 deutlich gesteigert werden. Die Erträge werden nach Fertigstellung der im Frühjahr 2012 begonnenen Bauprojekte markant ansteigen. Wir rechnen mit einer Bauzeit von durchschnittlich 18 bis 24 Monaten.

#### **Kosten der Bauprojekte**

Die Kosten in den einzelnen Bauprojekten halten sich im Rahmen der Vorgaben. Bisher sind sowohl in den laufenden Bauprojekten wie auch in den Betriebskosten keine nennenswerten Abweichungen zu verzeichnen und die kalkulierten Reserven in den Bauprojekten sind allesamt intakt.

#### **Grosse Investitionen in die Dienstleistungsplattform**

##### **bonacasa**

Das Jahr 2012 war für den Unternehmensbereich bonacasa eine sehr intensive Zeit. Der Hauptfokus lag auf der Entwicklung und Ausgestaltung des neuen Portals [www.bonacasa.ch](http://www.bonacasa.ch). Gemeinsam mit der Kommunikationsabteilung und externen technischen Partnern entstand die neue Website mit einem zusätzlichen Shop-Bereich, in dem alle Dienstleistungen online abrufbar sind und der auch die Abrechnung externer Dienstleistungen unserer bonacasa-Abonnenten auf einfache Weise ermöglicht. Des Weiteren sind die wichtigen Dritt-Dienstleistungspartner definiert und neue Verträge ausgehandelt worden. Dies ermöglicht eine deutliche Reduktion des Abonnementspreises für die bonacasa-Kunden.

#### **Dividendenpolitik**

Aus heutiger Sicht gehen der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung davon aus, dass die bisherige Dividendenpolitik beibehalten und erneut eine steuerfreie Dividende aus Kapital-einlagen ausgeschüttet werden kann.

#### **Latente Risiken**

Die bonainvest-Gruppe ist finanziell massgeblich an der Entwicklung des Projektes «wasserstadtsolothurn» in Solothurn direkt durch eine Beteiligung von 45% an der Wasserstadt-solothurn AG (Aktienkapital und Darlehen) und indirekt durch bereits teilweise unentgeltlich erbrachte Beratungsdienstleis-tungen der Bracher und Partner AG beteiligt. Das finanzielle Gesamtengagement beläuft sich per 31.12.2012 auf CHF 1.4 Mio. Bisher wurden diesbezüglich keine Rückstellungen in der Bilanz vorgenommen. Die Raumplanungskommission des Kantons Solothurn hat die wasserstadtsolothurn Anfang Winter 2012 in den Entwurf des neuen Richtplanes aufgenommen. Dieser dürfte noch im ersten Semester 2013 genehmigt werden. Bis Ende 2013 kann somit einerseits die zweite Altla-tenuntersuchung abgeschlossen werden, andererseits nach Genehmigung des Richtplanes das Zonenplanverfahren ein-geleitet werden.

#### **Einführung der elektronischen Aktie**

Die bonainvest Holding AG hat die Statuten dem aufgescho-benen Titeldruck angepasst und die SIX SAG AG als Aktien-registerführerin beauftragt. Das Mandat als offizielle Haupt-zahlstelle wurde der Berner Kantonalbank (BEKB) übertragen.

#### **Dank**

Wir danken unseren Aktionären, Geschäftspartnern, Käufern und Miethaltern für die gute Zusammenarbeit und unseren Mitar-beitenden für den geleisteten vorzüglichen Einsatz.



Ivo Bracher  
Präsident des  
Verwaltungsrats



Thomas Kirchhofer  
Vizepräsident des  
Verwaltungsrats

# bonacasa – Dienstleistungs-Übersicht



# bonacasa – Ein grosser Schritt in Richtung Zukunft

bonacasa - steht für Wohnen mit Services

bonacasa hat im Jahr 2012 riesige Schritte im Bereich Abonentenflexibilität und technologischem Fortschritt gemacht. Mit einem einzigen Abonnement eröffnet bonacasa nun den Zugang zu unterschiedlichsten Services und geprüften, etablierten Dienstleistungspartnern. Neben unserem 7 x 24 Stunden Telefonservice können die Services äusserst bequem via standardisiertem Bestell- und Bezahlvorgang im Internet, auf dem Tablet-Computer oder dem Smartphone abgerufen werden. Statt für jedes Anliegen den passenden Einzeldienstleister finden oder die spezifische App herunterladen zu müssen, bietet bonacasa alle relevanten Services und Zugänge aus einer Hand – einfach, sicher, angenehm.

Die jüngeren Abonenten profitieren von mehr Freizeit und Bequemlichkeit. Bei Kundinnen und Kunden gesetzter Alters sorgt bonacasa dafür, dass sie möglichst lange und selbstständig in den eigenen vier Wänden wohnen und leben können.

Eine wichtige Partnerschaft mit dem Schweizerischen Hauseigentümerverband

bonacasa bietet ihren Sicherheits- und Concierge-Service nun nicht mehr nur für Personen an, die in einer bonacasa-Überbauung wohnen, sondern für alle Einzel- und Mehrpersonenhaushalte und Menschen aller Altersklassen. Dies wurde insbesondere auch durch die Zusammenarbeit mit dem Hauseigentümerverband Schweiz (HEV) ermöglicht. Natürlich profitieren HEV-Mitglieder von vergünstigten Konditionen. Das Pilotprojekt startete im Oktober in den Kantonen Bern, Basel Stadt, Basel Landschaft, Solothurn, Aargau und Zürich.

Neue Technologien auch für bonacasa im Einsatz

Weitere wichtige Neuheiten im Jahr 2012 waren die Webseite von bonacasa sowie die Online-Plattform mit Webshop und Community-Site. Die Plattform steht auch als Smartphone-App zur Verfügung. Damit kann das gesamte bonacasa-Dienstleistungsangebot auch mobil – via Smartphone oder Tablet – benutzt werden. Mit Hilfe eines einfachen, standardisierten Bestellvorganges können Dienstleistungen geordert, relevante Informationen zu den Services abgefragt und persönliche Daten und Services verwaltet werden. Zusätzlich bietet die bonacasa-Plattform die Möglichkeit, mit anderen Nutzern in Verbindung zu treten, sich auszutauschen und Nachbarschaftshilfe zu organisieren.



Die Alternative zum klassischen Notrufgerät

Falls kein Handy zur Verfügung stand, um jederzeit einen Notruf auslösen zu können, bot bonacasa bisher verschiedene Notrufgeräte mit passendem Armband an. Diese erwiesen sich in der Anwendung zwar als sehr zuverlässig, waren aber für die Benutzer optisch wenig attraktiv. Auch hier hat bonacasa eine Lösung gefunden, indem sie eine Zusammenarbeit mit einem Schweizer Anbieter eingegangen ist, der ein Notrufsystem mit verschiedenen, optisch ansprechenden Uhren anbietet. Die Limmax-Uhr sieht aus wie eine gewöhnliche Uhr, aber technisch funktioniert wie ein Handy. Wird auf die Uhrenkrone gedrückt, löst sich ein Notruf zur bonacasa-Telefonzentrale aus und via Mikrofon in der Uhr kann kommuniziert werden, was einem fehlt oder wo man sich befindet. Die Zentrale organisiert dann alles Notwendige.



## Fünf Fragen an Andrea Vock, Regionalleiterin bonaConcierges



### ***In welchen Disziplinen wird ausgebildet?***

Das ist vielfältig. Wichtig ist insbesondere das Auftreten gegenüber den Kundinnen und Kunden: Wann zum Beispiel ist Nähe angebracht, wann Distanz? Wir arbeiten in allen Gebieten mit externen Fachleuten zusammen – mit professionellen Butlern genauso wie mit medizinischem Personal oder einzelnen Dienstleistungsspezialisten.

### ***Wie sieht ein typischer Arbeitstag einer bonaConcierge aus?***

Die Wünsche unserer Kunden sind sehr vielfältig und spezifisch. Deshalb sind sowohl Inhalte als auch Arbeitsrhythmen sehr unterschiedlich und entsprechend abwechslungsreich.

### ***Wie viele bonaConcierges sind im Einsatz?***

Anfang 2013 waren fünf Concierges im Kerngebiet von bonacasa aktiv. Aufgrund des Zuwachses an Kunden und Dienstleistungsbestellungen rekrutieren wir neue Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

### ***Was möchten Sie mit den Ihnen unterstellten bonaConcierges erreichen?***

Mir gefällt der Slogan «Wohnen wie gewohnt». Wir unternehmen alles, damit das von unseren Kunden so empfunden wird. Zusammen mit den Concierges organisieren wir deshalb auch regelmässig Kundenanlässe. Diese gehen von gemeinsamen Ausflügen über Degustationen – zum Beispiel von Wein und Käse – bis hin zu Kursen über das Schneiden von Edel-, Strauch- und Bodendeckerrosen.

Bonacasa-Kunden steht mit dem Service der bonaConcierges ein persönlicher Ansprechpartner zur Verfügung, der sie bei kleineren Handreichungen rund um das Haus unterstützt, der bei Bedarf die Blumen giesst, die Haustiere versorgt und im Notfall schnell Hilfe organisiert. Als Kontaktpersonen zwischen den Bewohnenden von bonacasa-Liegenschaften und deren Verwaltungen üben die Concierges eine ebenso wichtige wie vielfältige Tätigkeit aus.

Für die Auswahl, die Ausbildung und den Einsatz der bona-Concierges ist bonacasa-Regionenleiterin Andrea Vock verantwortlich.

### ***Frau Vock, wie wird man Concierge bei bonacasa?***

Wichtig ist, dass die bonaConcierges die Wünsche unserer Kunden optimal erfüllen können. Unsere Concierges sind «gestandene» Persönlichkeiten mit Empathie, Lebenserfahrung und ausgeprägten praktischen Fähigkeiten. Diese Eigenschaften fördern wir zudem laufend mit Ausbildungen.



Das bonaConcierge-Team

## Warum uns Architektur wichtig ist

# phalt Architekten, Zürich

phalt wurde 2006 von Cornelia Mattiello-Schwaller, Frank Schneider und Mike Mattiello auf der Basis langjähriger Freundschaft und Zusammenarbeit seit der Studienzeit in Zürich gegründet. Seither verfolgt das Büro konsequent das Ziel, anspruchsvolle Raumkultur zu schaffen. phalt bearbeitet Aufgaben in den Bereichen Architektur, Städtebau und Design. Das vielschichtige Wirkungsfeld umfasst das Entwerfen, Projektieren und Realisieren von Neu- und Umbauten für Wohnen, Bildung, Verwaltung, Gewerbe sowie Kultur und Freizeit. phalt beschäftigt insgesamt 16 Mitarbeitende.

## Einige Daten zum Projekt Hofstatt in Zuchwil

Architekturwettbewerb durch bonainvest durchgeführt, den phalt gewonnen hat.

Juni 2012: Baubeginn der neuen Überbauung mit insgesamt 24 Eigentumswohnungen  
11 Mietwohnungen  
bonacasa-Standard  
Minergie-Standard



## Fragen an Cornelia Mattiello-Schwaller, dipl. Architektin ETH/SIA

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

Der breite Aufgabenbereich und die Vielfältigkeit des Berufs haben mich fasziniert. Der Architektenberuf ist eine interessante und herausfordernde Mischung aus Management, Kreativität und technischer Wissenschaft.

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

Die städtebauliche Grundidee für die Überbauung entstand durch die Arbeit mit dem Modell 1/500, die Besichtigung des Ortes sowie durch den intensiven Gesprächsaustausch im Team.

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

Das Projekt Hofstatt ist für unser Büro ein tragendes Projekt und eine wichtige Referenz im Bereich Wohnungsbau.

### **4. Welches Ihrer bisherigen Projekte hat für Sie eine spezielle Bedeutung?**

Alle unsere Projekte haben für unser Büro eine spezielle Bedeutung. Von spezieller Bedeutung ist unter anderem sicher der Umbau des Stadttheaters Solothurn. Es handelt sich um ein bedeutendes, denkmalgeschütztes öffentliches Gebäude, das aufgrund der Nutzung eine architektonisch sehr interessante, herausfordernde Aufgabe darstellt. Andererseits aber sicherlich auch aus dem Grund, dass wir drei Partner in Solothurn aufgewachsen sind und somit eine spezielle Bindung zur Stadt haben.

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

Gute Architektur ist eine gelungene Mischung aus sehr vielen Komponenten. Gute Architektur ist nachhaltig im gesamtheitlichen Sinn, sowohl in der Gestaltung, in der Technologie, Technik sowie der Funktionalität.

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

Unser Hauptziel ist es, für jede Aufgabenstellung eine massgeschneiderte Lösung zu finden.

### **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/Nutzern?**

Dies ist bei jeder Aufgabe die erneute Herausforderung und grundsätzlich unser Anspruch an unsere Architektur. Es gibt dazu kein Rezept, sondern es bedarf bei jedem Projekt einer intensiven Auseinandersetzung mit den verschiedenen Parametern.

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

Der haushälterische Umgang mit dem Boden war und ist für uns Architekten ein wichtiges Thema und beeinflusst unser Schaffen und unsere Projekte direkt.



v.l.n.r.: Frank Schneider, Cornelia Mattiello-Schwaller, Mike Mattiello

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

Die Anforderungen an die Gebäudetechnik haben sich sehr stark verändert. Energetische und nachhaltige Anforderungen in Kombination mit technischen Möglichkeiten sind heute vielfältiger und komplexer geworden.

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

Unsere Architektur ist sehr kontextbezogen. Die Frage ist nicht was, sondern wo. Wir suchen die Herausforderung an extremen, interessanten und komplexen Orten, sei es auf einem Berg, in der Grossstadt, in einer engen Bauparzelle, an einer Meeresklippe, etc.

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

Um den zukünftigen Bevölkerungsstrukturen gerecht zu werden, müssen Wohnungen im Jahr 2050 flexibel sein und sehr vielfältige Bedürfnisse abdecken können. So gibt es nicht DEN Wohnungstyp, sondern vielfältige Wohnungsformen, welche den Bedürfnissen der Nutzer gerecht werden können.

# SLIK Architekten, Zürich

SLIK Architekten wurde im Januar 2007 in Zürich durch Lukas Kueng, Ramias Steinemann und Steffen Lemmerzahl gegründet. Ihre Arbeiten beschäftigen sich mit planerischen und baulichen Herausforderungen auf unterschiedlichen Massstäben. Dabei wird städtebauliches und architektonisches Entwerfen als interdisziplinärer Prozess begriffen, in dem soziale, ökonomische, ökologische, technische und ästhetische Kompetenzen interagieren.

## Einige Daten zum Projekt Seesicht in Kilchberg

bonainvest gewinnt im 2010 den Investorenwettbewerb der SBB.

März 2012: Baubeginn der neuen Überbauung mit insgesamt 13 Eigentumswohnungen  
bonacasa-Standard  
Minergie-Standard



## Fragen an Steffen Lemmerzahl, dipl. Architekt ETH

### 1. Warum sind Sie Architekt geworden?

Architektur ist ein sehr interdisziplinäres Arbeitsfeld mit vielen unterschiedlichen Aufgaben. Man lernt ständig Neues dazu, sei dies durch die beteiligten Persönlichkeiten, durch neue Orte, andere Lebens- und Arbeitswelten.

### 2. Wie entstand die Idee für das Projekt Seesicht?

Das Projekt wurde aus seiner sehr speziellen Lage heraus entwickelt: der relativ steile Hang, die Aussicht auf den See sowie die direkte Nachbarschaft zum Bahnhof waren wichtige Einflüsse für die Gestaltung und Ausrichtung der Wohnungen.

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

Wir haben sehr viel über altersgerechtes Bauen gelernt - abgesehen davon ist es für unser junges Büro die erste so grosse Wohnüberbauung an einer Zentrumslage, wir sind sehr gespannt auf das Ergebnis!

### 4. Welches Ihrer bisherigen Projekte hat für Sie eine spezielle Bedeutung?

Idealerweise trägt jedes Projekt seinen Teil zu unserem sich ständig erweiternden Architekturverständnis bei. Herausgestochen haben aber sicherlich die Projekte in Warschau, Addis Abeba oder Caracas, da wir uns dort sehr intensiv mit den lokalen Kulturen befasst haben.

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

Eigenständige Werke, welche die Aufgabe widerspiegeln und dabei den Kontext aufgreifen – und natürlich lebenswerte Räume für ihre Nutzer schaffen!

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

Am Ende eines oftmals viele Jahre dauernden Prozesses sollen alle Beteiligten stolz auf das Ergebnis sein können, auch wenn ihre Interessen oftmals gegensätzlich sind. Wenn das gelingt, ist auch die Architektur gut geworden, was für uns die grösste Belohnung ist.

### 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?

Wir verstehen uns als Integratoren, welche die verschiedenen Anforderungen und Bedürfnisse aller Beteiligten in den Entwurf einfließen lassen. Dabei versuchen wir natürlich, dass unsere eigenen Ideen und Ansprüche ebenfalls ausreichend berücksichtigt werden.

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

Neben einer aktiven Beteiligung an der gesellschaftlichen Diskussion, u.a. im Rahmen nationaler Forschungsprojekte, versuchen wir in unseren Projekten sorgsam mit der Ressource Raum umzugehen. Gute Architektur kann grosszügig sein, ohne viel Raum zu beanspruchen!



v.l.n.r.: Ramias Steinemann, Steffen Lemmerzahl, Lukas Kueng

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

Die Architektur hat ihren Aufgabenbereich in den letzten Jahrzehnten stark erweitert. Viele Gebäudetypen, welche früher von Baumeistern oder Ingenieuren erstellt worden sind, werden heute von Architekten gestaltet. Architektur ist somit etwas Alltägliches geworden. Das ist natürlich eine begrüssenswerte Entwicklung, auch wenn wir uns als Architekten noch daran gewöhnen müssen, dass Haltestellen-Häuschen keine Kathedralen sind.

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

Wir haben uns in den vergangenen Jahren im Rahmen von Wettbewerben immer wieder mit grösseren öffentlichen Bauten wie Museen oder anderen Kultureinrichtungen beschäftigt. Solche Projekte sind aufgrund ihrer Grösse, ihrer vielfältigen Nutzungsanforderungen und ihres öffentlichen Charakters nicht nur architektonisch, sondern auch städtebaulich spannend. So etwas realisieren zu können, wäre natürlich toll!

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

Wenn man zurückschaut, stellt man fest, dass sich die Wohnungen in Europa, was ihre eigentlichen Funktionen angeht, in den letzten Jahrhunderten erstaunlich wenig verändert haben. Es wird sicherlich neue Infrastrukturen geben, von denen wir heute noch nichts wissen, aber sicherlich auch ein Bett und einen Tisch mit Stühlen.

# Schneider und Schneider Architekten AG, Aarau

Die Brüder Thomas (\*1965) und Beat Schneider (\*1968) studierten Architektur an der ETH in Zürich. Nach beruflicher Tätigkeit in renommierten Schweizer Architekturbüros gründeten die beiden 1997 ein gemeinsames Architekturbüro in Aarau, das heute mehr als 40 Mitarbeiter beschäftigt. 2005 wurden Thomas und Beat Schneider in den Bund Schweizer Architekten (BSA) aufgenommen.

## Einige Daten zum Projekt Aarenau Süd in Aarau

bonainvest gewinnt im 2010 den Investorenwettbewerb der Ortsbürgergemeinde Aarau.

September 2012: Baubeginn der neuen Überbauung mit insgesamt 23 Eigentumswohnungen  
31 Mietwohnungen und  
10 Reiheneinfamilienhäusern  
sowie zwei Gewerbeeinheiten.  
bonacasa-Standard  
Minergie-Standard



Visualisierung Projekt Aarenau in Aarau (AG)

## Fragen an Beat und Thomas Schneider dipl. Architekten ETH/BSA/SIA

### **1. Warum sind Sie beide Architekten geworden?**

Weil wir einen vielseitigen Beruf schätzen, der es ermöglicht, räumliche Ideen im grossen wie im kleinen Massstab zu entwickeln und umzusetzen.

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

Auf Grundlage der übergeordneten städtebaulichen Planung des Gesamtareals entwickelten wir ein Entwurfskonzept, welches die vorhandenen räumlichen Qualitäten des Ortes aufnimmt und verstärkt. Die Parzelle wird dabei an ihren Ausenkantern durch zeilenförmige Wohnbauten geschlossen, so dass ein grosser, baumbestandener Innenhof entsteht. Durch die Konzentration der Baukörper an den Rändern des Grundstücks ergeben sich trotz hoher Ausnutzung auf allen Seiten grosszügige Aussenräume, die eine gute Besonnung der Wohnungen und Weitblicke in den Landschafts- und Aareraum ermöglichen.

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

Im Bewusstsein, dass es sich bei dem Areal im Scheibenschaen um eine der letzten grossen Baulandreserven der Stadt handelt, ist es uns ein Anliegen zu beweisen, dass eine für den peripheren Bereich relativ hohe Bebauungsdichte bei gleichzeitig herausragender Wohnqualität kein Widerspruch, sondern zwei Seiten derselben Medaille sind.

### **4. Welches Ihrer bisherigen Projekte hat für Sie eine spezielle Bedeutung?**

Jedes der von uns bearbeiteten Projekte hat andere Herausforderungen und somit seinen ganz eigenen Stellenwert.

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

Ein gelungenes Projekt ist eines, das sowohl in sich selbst stimmig ist als auch für den Ort, an dem es steht, einen Mehrwert generiert und jenseits des Spektakels selbstverständliche Innen- und Aussenräume erzeugt.

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

Dass wir die hohen räumlichen und gestalterischen Ansprüche an unsere Arbeit allen finanziellen und gesetzlichen Widrigkeiten zum Trotz zu einem befriedigenden Resultat führen können.

### **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?**

Unterschiedliche Meinungen und Ansprüche der an einem Projekt Beteiligten bedeuten für uns kein Dilemma. Im Gegenteil: Nur in der Auseinandersetzung von verschiedenen, scheinbar widersprüchlichen Positionen gewinnt ein Projekt an Stärke und Präzision. Wichtig bei diesen Prozessen ist allerdings, dass die verschiedenen Parteien sich ihrer eigenen Rolle bewusst sind und sich gegenseitig auf Augenhöhe begegnen.



Beat Schneider und Thomas Schneider

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

Viele der von uns realisierten Projekte sind Ergänzungen oder Umnutzungen von bereits bestehenden Gebäuden oder Stadtstrukturen. Dabei versuchen wir, die einzelnen Projekte in ihren Grenzwerten auszureißen und durch eine Erhöhung der individuellen Bebauungsdichte einen räumlichen Mehrwert zu generieren. Klar ist aber auch, dass diese spezifische Herangehensweise ihre Grenzen hat und die fortschreitende Zersiedlung nicht durch uns als Architekten, sondern nur durch einen breiten gesellschaftlichen Diskurs und geeignete gesetzliche Rahmenbedingungen aufgehalten werden kann.

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

Dass in einer immer komplexer werdenden Welt nach immer einfacheren Antworten gesucht wird.

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

Hinsichtlich der Grundverknappung und Zersiedlung bleibt zu hoffen, dass die Qualität im Wohnen in der Zukunft weniger in der Quantität, sondern eher in der räumlichen Qualität gesucht werden. Aktuell sehen wir eine Tendenz zum urbanen Wohnen, bei der der öffentliche Raum als Gemeinschafts- und Begegnungszone wieder stärker in den Vordergrund tritt. Projekte wie die Wohnüberbauung Aarenau können insofern als zukunftsweisend betrachtet werden, als sie urbane Aspekte wie eine soziale Durchmischung und gemeinschaftlich genutzte Aussenräume für ein eher peripher geprägtes Stadtquartier entdecken und weiterentwickeln.

# Organe



Verwaltungsrat

Von links nach rechts:

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

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

## Revisionsstelle

ST Schürmann Treuhand AG, Egerkingen

## Immobilienbewertung und Steuerberatung

Ernst & Young, Zürich und Bern



Geschäftsleitung

Von links nach rechts:

**Jacques Garnier**, Leiter Finanzen und Treuhand, stv. Geschäftsführer, dipl. Kaufmann HKG. Langjährige Erfahrung in der Bau- und Baubranche, u.a. 20 Jahre als stellvertretender Leiter Finanz- und Rechnungswesen und Leiter Treasuring bei der Santas 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 Vorstand diverser Genossenschaften.

**Stéphanie Logassi Kury**, Leiterin Kommunikation und Verantwortliche Westschweiz, 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<sup>1)</sup>**, Leiterin bonacasa, 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 Baubranche (Führung von 160 Mitarbeitern).

**Hans Fischer<sup>2)</sup>**, Geschäftsführer Aliving AG, MBA. Mitgründer und Geschäftsführer von Borsalino.ch, Mitglied der Geschäftsleitung Ringier Wirtschaftsmédien, Head of Marketing Rolotec AG sowie selbstständiger Strategie-, Marketing- und Social-Media-Berater (nicht auf dem Gruppenbild).

# 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 Marke bonacasa 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 Produkteportfolio wird genutzt, um Projektentwicklungen anzubinden und, veredelt mit bonacasa, an Dritte zu verkaufen. Bis herige 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 und das Organisationsmodell «bonacasa» entwickelt:
  - Die Möglichkeit, durch den bonacasa-Baustandard Neubauprojekte standardmäßig zu realisieren.
  - Den bonacasa-Organisationsstandard: 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. Durch die Zusammenarbeit mit dem Schweizerischen Hauseigentümerverband wird bonacasa auch für den einzelnen Kunden nutzbar.

- bonacasa kann auch für Gemeinden, Pensionskassen oder Firmen als Vernetzungsstandard angewendet werden. Dafür gibt es in der Schweiz bislang kein Konkurrenzprodukt.

• Die Bracher und Partner AG hat mit über 700 Wohnungen 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).

• Die Bracher und Partner AG hat mit über zehn Fusionen mit Anlagefirmen das Know-how der steueroptimierten Nachfolgeregelung erarbeitet, welches von bonainvest nun ebenfalls systematisch eingesetzt werden kann.

• bonainvest hat eine gut gefüllte Projektpipeline.

• 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 doppelten Nutzen:

- gute Anlage mit Zielrendite von 5%, ab 2011 wird eine Dividende von 1.75% erarbeitet (wurde bereits per 2012 ausgeschüttet), Zieldividende 2016 ist 3% (plus 2%, thesauriert = 5%).

- Wohnen für den Rentner oder Mitarbeiter/Investor auf qualitativ hochstehendem Niveau, das für jedes Alter tauglich ist.

- bonainvest schafft soziale Vernetzungen dank bonacasa.

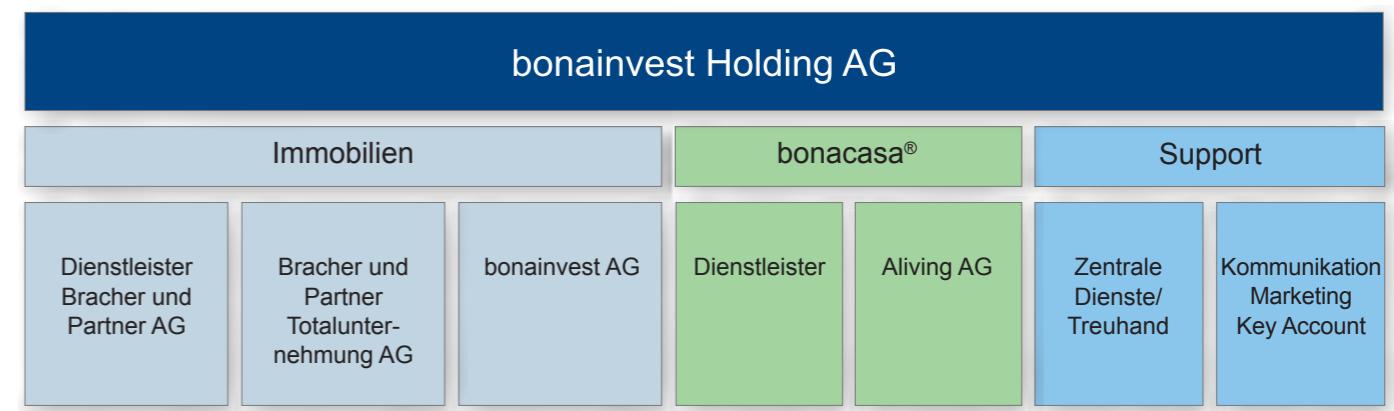
- bonainvest bewegt sich im demographisch idealen Marktsegment, das gerade Pensionskassen sehr interessiert.

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

## 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 bonainvest-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 2016 liegt die Priorität bei der Projektentwicklung. Später ist eine Gewichtsverlagerung zum Halten und Bewirtschaften denkbar.
- Der Expansionsfokus liegt primär auf dem Espace Mittelland und auf den wirtschaftlich starken Kantonen ZH, AG, BS, BL, der Innerschweiz, sekundär auf den wirtschaftlich interessanten Gebieten der Westschweiz und den übrigen regionalen Zentren, die bonacasa-Kriterien entsprechen.
- Kein wirtschaftlicher Ballungsraum soll mehr als 40% des Gesamtinvestitionsvolumens beinhalten;
- eine Expansion ins Ausland wird ausschliesslich über Lizenzmodelle angestrebt.
- Bis Ende 2014 soll das Eigenkapital mindestens CHF 150 Mio. betragen.
- Das Eigenkapital kann bei vorliegenden, guten Projekten und entsprechenden Kapitalerhöhungen rascher wachsen.
- bonainvest behält einen markanten Anteil an der Aliving AG: denn gerade dieser ergibt für den Titel bonainvest Phantasie für den Anleger.
- bonainvest entwickelt Überbauungen für den Bedarf der Direktanlage von Pensionskassen. Bestehende Aktionäre werden beim Verkauf von Projekten prioritär behandelt.

## Struktur und Organigramm der bonainvest Holding AG



# 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.

Notrufuhr/Alarmknopf möglich.

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

## Dienstleistungen/soziale Vernetzung

À la carte - mit bonacasa bestellen; nach Bedarf via PC/iPad 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. Seit 2012 generieren die fertiggestellten Liegenschaften Erträge und ermöglichen damit Dividenden. Eine Ausschüttung von 3% ist für 2016 geplant.

## Optimale Investition

Wir übernehmen Grundstücke und Immobilien auch als Sacheinlage. 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. 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.

Insgesamt 36 qualifizierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie Partnerinnen und Partner sind 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.



# Die einzelnen Bereiche

## Immobilien



Adrian Sidler  
Leiter Immobilien  
Mitglied der Geschäftsleitung

Die Bracher und Partner AG ist darauf spezialisiert, bei allen Immobilienanliegen 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 passen wir uns dank unserer flexiblen Struktur rasch an.

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

## Recht



Benjamin Peter, Recht  
Mitglied des Kaders

Die Bracher und Partner AG begleitet Immobilienprojekte vom ersten Kontakt mit den involvierten Interessenten und Partnern über die bauliche Umsetzung inklusive aller erforderlichen Verfahren bis zur Fertigstellung, zur Vermietung und zum Verkauf der Immobilien. Zudem löst die Bracher auch alle rechtlichen Probleme nach der Übergabe der Wohnungen an die Mieter und Eigentümer. Bei der Realisierung der Immobilienprojekte kümmert sie sich um alle erforderlichen Verträge (Zusammenarbeitsverträge, Grundstückskaufverträge, Planer-, In-

genieur-, General- und Totalunternehmerverträge, Wohnungskauf- und Mietverträge, etc.). Bracher übernimmt sämtliche rechtliche Koordinationsarbeit und ist Dreh- und Angelpunkt zu den erforderlichen Ämtern, Notaren und forensisch tätigen Anwälten. Außerdem ist Bracher verantwortlich für die rechtliche Umsetzung von bonacasa und kümmert sich um alle weiteren Rechtsfragen der bonainvest-Gruppe.

## 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 Bauprojekten. 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 Stüber  
Immobilien Projektentwicklung  
Mitglied des Kaders

## bonacasa – «vivre avec services»

Das Wohnkonzept bonacasa beruht auf den drei Säulen Bau, Sicherheit und Dienstleistungen. Der Baustandard wird laufend überarbeitet und weiterentwickelt, er übertrifft die gesetzlichen bautechnischen Anforderungen in vielen wichtigen Details. Das Notrufkonzept wird durch einen ausgeklügelten Schlüsseltresor ergänzt, der den Rettungskräften im Notfall einen schnellen und ungehinderten Zutritt zu den Räumlichkeiten ermöglicht. Im Bereich Dienstleistungen kann heute sogar dem Einzelkunden, welcher nicht in einer bonacasa-Überbauung wohnt, ein umfassendes, auf ihn zugeschnittenes Angebot unterbreitet werden, welches er bequem über das Telefon, aber auch über sein Smartphone oder über das Internet abrufen kann.

Der persönliche bonaConcierge, welcher von bonacasa ausgewählt und ausgebildet wird, steht tagsüber zur Verfügung, hilft bei Fragen, organisiert Dienstleistungen oder steht vor Ort selber dem Kunden zu Dienste. Die gemeinsame Plattform dient auch dazu, die Bewohner und Bewohnerinnen untereinander zu vernetzen. So gibt es zum Beispiel eine Mitfahrzentrale oder einen bonaClub, in dem man sich für einen Jass oder eine Wanderung verabreden kann. So wird der zunehmenden Vereinsamung und Singularisierung entgegengewirkt und die Nachbarhilfe gefördert.

Der Teilbereich bonaConsult begleitet kompetent Gemeinden, Städte, Altersinstitutionen 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, und dies nicht nur im Bereich Wohnbauten, sondern neu auch im Bereich Dienstleistungen. Aufgrund unseres mächtigen Logistiksystems können wir heute jeder Gemeinde eine individuelle Software-Lösung zur Verfügung stellen, welche es ihr erlaubt, ihren Bewohnern und Bewohnerinnen eine spezifische Dienstleistungspalette inklusive ausgewählter Concierge-Dienste anzubieten. Zwar stellen abrufbare Dienstleistungen für alle Generationen eine Erleichterung dar (insbesondere auch für die jüngeren Doppelverdiener), gerade älteren Menschen wird dadurch aber ermöglicht, länger zu Hause wohnen zu bleiben.

## 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 Immobilienvermarkter mit Bewertungserfahrung.



Dr. Carla Läuffer,  
Leiterin bonacasa  
Mitglied der Geschäftsleitung  
Mitglied des Kaders

Erwin Gugler,  
Projektleiter bonacasa  
Mitglied der Geschäftsleitung  
Mitglied des Kaders

Wir arbeiten stark lösungsorientiert: Bevor ein Projekt in Angriff genommen wird, definiert bonaConsult 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 berücksichtigen 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.

## Treuhand und zentrale Dienste



Jacques Garnier  
Leiter Finanzen und Treuhand  
Stv. Vorsitzender der Geschäftsleitung



Daniel Eggimann  
Treuhand  
Mitglied des Kaders

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 wichtige Voraussetzung für den Erfolg eines Unternehmens ist eine durchdachte Personalstrategie. Zufriedene Mitarbeitende sind dabei Voraussetzung.

Der Bereich Human Resources 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. Dabei spielen die Pflege der Unternehmenskultur, die Motivation und die Teamführung eine zentrale Rol-

le. Unser Unternehmen zählt dabei vor allem auf die Eigenverantwortung und die Leistung jedes einzelnen Partners. Dieser Prozess wird durch klar definierte Ziele und einen transparenten Leistungslohn unterstützt - zum Wohl von uns allen.



Anita Etter, Leiterin Personal  
Mitglied des Kaders

## Kommunikation & Marketing



Stéphanie Logassi Kury  
Leiterin Kommunikation und Marketing  
Mitglied der Geschäftsleitung

Die Unternehmenskommunikation der bonainvest Holding AG ist für alle Bereiche der Gesellschaft tätig. Auf Ebene der Holding ist sie schwergewichtig für die Jahres- und Halbjahresberichte zuständig und unterstützt die Geschäftsleitung in Fragen der Finanzkommunikation bei der laufenden Investorensuche. Für die Tochtergesellschaft Bracher und Partner ist das Kommunikationsteam überwiegend im Marketing-Bereich tätig. Alle Bauprojekte erhalten eigens erstellte Internetauftritte, Bau-reklamen, Mediapläne, Dokumenta-

tion und Broschüren sowie die Organisation vielfältiger Events wie Spatenstich, Tage der offenen Tür, Messeauftritte etc. Alles aus einer Hand - alles inhouse 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) erstellt im Auftrag der bonainvest AG oder Dritter (z.B. Gemeinden) bonacasa-Wohnüberbauungen. Bauvorhaben von Dritten werden ausschliesslich in einem offenen TU-Modell ohne Baukostenrisiko erstellt. Die TU AG beschäftigt kein Personal, dieses bezieht sie von der Bracher und Partner AG. Angrenzend an das letztes Jahr fertiggestellte Alterszentrum Sunnepark für

die Genossenschaft für Altersbetreuung und Pflege Gäu (GAG) baut die TU AG aktuell fünf Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 72 Wohnungen und einem Ärztezentrum. Die Fertigstellung der Überbauung erfolgt im Frühjahr 2014. Aktuell bearbeitet die TU AG folgende Projekte: Aarenau Süd/Aarau (Wohnungen und Reiheneinfamilienhäuser), Andlauerhof/Basel (Wohnungen), Bellevue/Port (Wohnungen), Kronenrain/Malters (Wohnungen).



Hans Fischer,  
Geschäftsführer Aliving AG

## Aliving AG

Das Berichtsjahr war geprägt von Arbeiten an der technischen Infrastruktur und der Vorbereitung des Eintritts in den Massenmarkt. Denn dank der neuen Plattform ist es möglich, neben den Bewohnern einer bonacasa-Überbauung auch andere Endkunden anzusprechen. Das Logistiksystem wurde an die spezifischen Bedürfnisse von bonacasa angepasst. Auf dieser Basis wurden die Applikationen (Apps) für Smartphones, Tablet-Computer und Browser programmiert. Die Apps bieten den bonacasa-Kunden einen einfachen, standardisierten Zugang zu den Dienstleistungen

und den Club-Elementen. Im Berichtsjahr wurden zudem fünf Concierges eingestellt und ausgebildet. Sie bilden die wichtige menschliche Schnittstelle zwischen Endkunden und Logistik. Als Kundensegmente für die systematische Marktbearbeitung wurden neben den eigenen Überbauungen Hausbesitzer und Mieter in den Kantonen Aargau, Basel-Landschaft, Basel-Stadt, Bern, Solothurn und Zürich bestimmt. Unterstützt wird bonacasa dabei vom Hauseigentümerverband Schweiz (HEV), mit dem eine wichtige und wertvolle Kooperation eingegangen werden konnte. Neben der Akquisition von privaten Kunden konzentriert sich bonacasa

auf das Segment der institutionellen Kunden als Multiplikatoren und Lizenznehmer.

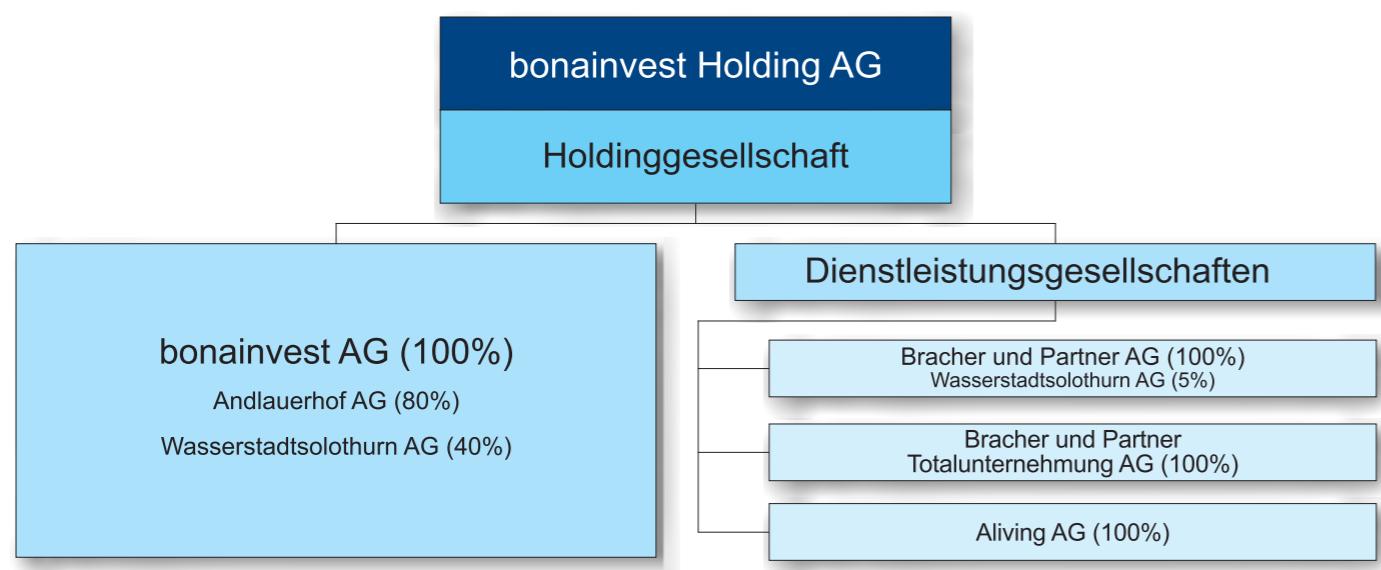
# Corporate Governance

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

Die Reihenfolge in diesem Kapitel entspricht der Richtlinie bezüglich 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 den Gemeinden errichtet werden. Die operative Konzernstruktur ergibt sich aus der untenstehenden Grafik:



Mit der operativen Führung aller Gesellschaften der Gruppe ist die Bracher und Partner AG beauftragt. Sie beschäftigt mit 33 Vollzeitstellen die Mehrheit der Angestellten inklusive der Gruppenleitung.

Der Verwaltungsratspräsident/Vorsitzende der Geschäftsleitung Ivo Bracher ist von der bonainvest AG angestellt. Details zu den einzelnen Gruppengesellschaften wie auch deren Beteiligungsverhältnisse sind im Geschäftsbericht dargestellt. Die bonainvest Holding AG strebt eine Kotierung in den nächsten Jahren an.

Die Beteiligungsverhältnisse ab 3% ergeben sich gemäss gegenüberstehender Liste.

Es bestehen keine Kreuzbeteiligungen mit anderen Gesellschaften.

## Aktionariat per 28.03.2013



## Aktionäre mit Anteilen über 3%:

CPV / CAP Pensionskasse Coop	15.83%
Migros Pensionskasse	15.83%
Ivo Bracher	7.90%
Gebäudeversicherung Bern	4.65%
Gottfried und Julia Bangerter-Rhyner-Stiftung	3.96%
Vorsorgestiftung Erne AG	3.96%
Sammelstiftung Vorsorge der Zentralschweiz	3.94%
Fondation de Prévoyance (personnel de la Nouvelle Cie de Réassurances)	3.56%
Übrige	40.37%

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

Gemäss Organisationsreglement treten die Verwaltungsräte bei von ihnen vorbereiteten Geschäften in den Ausstand. Damit wird sichergestellt, dass aufgrund strategiekonformer Kriterien entschieden und dass der Markt von Partnern der Firma aktiv vorbereitet wird.

## 2. Kapitalstruktur

Das Aktienkapital betrug per 31.12.2012 nominell CHF 13'553'960. Es setzt sich aus 1'355'396 Namensaktien zu nominal CHF 10.00 zusammen.

Es besteht genehmigtes Kapital von 50% des Aktienkapitals. Die Übertragbarkeit der Namensaktien wird in den Statuten durch Vinkulierungsbestimmungen geregelt.

Per Bilanzstichtag waren keine Wandelanleihen oder Optionen ausstehend.

## 3. Verwaltungsrat

Der Verwaltungsrat besteht aus sieben 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 Geschäftsleitung 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 in den Bereichen 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.

### Michael Dober, 1956, Schweizer

Dr. iur., von 1983 bis 1990 war er bei der Schweizerischen Grüttli Krankenkasse (Rechtsdienst, Direktionsassistent, Leiter Geschäftsstelle Basel) tätig. Bei der F. Hoffmann – La Roche AG war er Leiter der Personalabteilung der Division Vitamine und Fein-Chemikalien sowie Mitglied der Divisionsleitung. Im Januar 1995 übernahm Michael Dober als Mitglied der Geschäftsleitung bei der damaligen Coop Basel-Liestal-Fricktal die Verantwortung für den Bereich Personal und Ausbildung. Von 2001 bis 2004 zeichnete er bei Coop für den Organisationsbereich Management Services verantwortlich und seit 2004 ist er Vorsitzender der Geschäftsleitung der CPV/CAP Pensionskasse Coop.

### 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 Verkaufsdirектор der Firma Schild AG, Luzern, bis 2003, anschliessend Mitinhaber dieser Firma bis Dezember 2008. Partner bei bonainvest AG, Projekt wasserstadtloothurn (seit 2009). Wesentliche Mandate: Mitglied des Verwaltungsrats Andlauerhof AG (seit 2008) und der wasserstadtloothurn AG. Investor.

## 4. Laufende Amtszeit

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

### Amtsduer:

Ivo Bracher	2011 - 2013
Thomas Kirchhofer	2011 - 2013
Ulrich Andreas Ammann	2011 - 2013
Michael Dober	2012 - 2014
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 Geschäftsführung.

## Vorsitzender der Geschäftsleitung

Der Vorsitzende der Geschäftsleitung ist dem Verwaltungsrat unterstellt. Dem Vorsitzenden obliegen alle Aufgaben und Beauftragen, 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 Universität Bern Rechts- und Wirtschaftswissenschaften und legte das Staatsexamen als Rechtsanwalt und Notar ab. Er ist seit über 30 Jahren selbstständig erwerbstätiger Berater und Wirtschaftsanwalt und war Geschäftsführer mehrerer Firmen. Seine Berufserfahrung erstreckt sich vor allem auf Konzeptarbeiten, Moderationen, das Führen von Arbeitsteams und Projektgruppen und den 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 (Stv.)

ist dipl. Kaufmann HKG und Leiter Finanzen. Er hat langjährige Erfahrung in der Bau- und Baubranche, 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, heute bonainvest Holding AG.

### 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 Bundeshaus tätig. Als Leiterin der Unternehmenskommunikation verfügt sie über jahrelange Erfahrung im Immobilien- und Bausektor.

## **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 Führungsfunktionen (Geschäftsstellenleiter, Verkaufsleiter, Geschäftsführer eines Unternehmens mit über 160 Mitarbeitern) in der Baubranche tätig.

## 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 Verwaltungsratspräsidenten 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 (inklusive 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 mindestens 10% des Aktienkapitals vertreten, die Einberufung einer Generalversammlung bzw. eine Ergänzung der Traktandenliste zur ordentlichen Generalversammlung 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, welches über die SIX geführt wird. Zur Generalversammlung wird eingeladen, wer zum Zeitpunkt des Versands der Einladung im Aktienbuch eingetragen ist.

Die Valorennummer lautet 11075 45.

## 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

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

### **Leitender Revisor**

Seit dem Geschäftsjahr 2011 zeichnet sich Jonas Schürmann als leitender Revisor verantwortlich.

### **Immobilien- und Firmenbewertung**

Die 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. Mit dem nicht ausgeschütteten Gewinn aus dem Geschäftsjahr 2012 steigt der Aktienwert anlässlich der kommenden Kapitalerhöhung am 28. März 2013 auf CHF 83.10.

### **Altlasten**

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

### **Honorare**

Das gesamte Revisionshonorar für den Geschäftsbuchabschluss per 31. Dezember 2012 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 Geschäfts. 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 abrufbar.

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

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



Konsolidierte  
Jahresrechnung 2012  
(Konzernrechnung)  
nach Swiss GAAP FER  
der bonainvest Holding AG

# Konsolidierte Bilanz

	Anhang	31.12.2012 CHF	31.12.2011 CHF		Anhang	31.12.2012 CHF	31.12.2011 CHF
<b>AKTIVEN</b>				<b>PASSIVEN</b>			
<b>Umlaufvermögen</b>				<b>Fremdkapital</b>			
Flüssige Mittel		20'045'009	6'792'366	<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.1	3'257'047	2'889'531	Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	5.9	16'893'343	5'431'503
Sonstige kurzfristige Forderungen	5.2	623'146	549'392	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.10	6'823'861	4'512'017
Vorräte, Aufträge in Arbeit	5.3	40'265'737	12'411'831	Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	5.11	4'659'015	968'739
Aktive Rechnungsabgrenzungen		543'223	801'197	Passive Rechnungsabgrenzungen		848'712	1'003'393
<b>Total Umlaufvermögen</b>		<b>64'734'161</b>	<b>23'444'316</b>			<b>29'224'932</b>	<b>11'915'653</b>
<b>Anlagevermögen</b>				<b>Langfristiges Fremdkapital</b>			
<b>Sachanlagen</b>				Langfristige Finanzverbindlichkeiten	5.9	27'497'668	27'623'220
Unbebaute Grundstücke	5.4	13'043'929	2'539'695	Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	5.11	1'713'823	941'929
Renditeliegenschaften	5.4	18'412'000	18'420'000	Langfristige Rückstellungen	5.12	3'068'099	1'172'899
Immobilien zum Verkauf	5.4	534'339	1'763'590			<b>32'279'590</b>	<b>29'738'048</b>
Sachanlagen im Bau	5.5	55'798'148	32'659'137	<b>Total Fremdkapital</b>		<b>61'504'522</b>	<b>41'653'701</b>
Übrige Sachanlagen	5.5	867'007	731'386				
		<b>88'655'423</b>	<b>56'113'808</b>	<b>Eigenkapital</b>			
<b>Finanzanlagen</b>				Aktienkapital		13'553'960	6'670'010
Beteiligungen	5.6	440'003	453'343	Kapitalreserven		83'356'952	34'754'485
Darlehen	5.6	7'580'161	4'634'700	Eigene Aktien		-320'624	-205'788
Übrige Finanzanlagen	5.6	298'715	366'379	Gewinnreserven		4'737'990	2'669'744
Aktive latente Ertragssteuern	5.7	425'044	235'639	Anteil Dritte		230'946	235'224
		<b>8'743'924</b>	<b>5'690'061</b>	<b>Total Eigenkapital</b>		<b>101'559'224</b>	<b>44'123'676</b>
<b>Immaterielle Anlagen</b>	5.8	<b>930'239</b>	<b>529'192</b>	<b>TOTAL PASSIVEN</b>		<b>163'063'747</b>	<b>85'777'377</b>
<b>Total Anlagevermögen</b>		<b>98'329'585</b>	<b>62'333'061</b>				
<b>TOTAL AKTIVEN</b>		<b>163'063'747</b>	<b>85'777'377</b>				

# Konsolidierte Erfolgsrechnung

# Konsolidierte Geldflussrechnung

	Anhang	2012 CHF	2011 CHF		Anhang	2012 CHF	2011 CHF
<b>Betriebsertrag</b>				Jahresergebnis		2'068'246	1'021'907
Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen		2'677'116	4'246'703	Abschreibungen/Zuschreibungen und Wertberichtigungen	5.5/7	672'377	276'480
Erträge aus Vermietung von Liegenschaften		922'010	573'902	Zunahme/Abnahme von fondsunwirksamen Rückstellungen	5.12	1'895'201	6'633
Erträge aus Immobilienhandel		11'251'635	19'212'763	Abnahme/Zunahme latente Steuerguthaben	5.7	-189'405	-131'906
Bestandesänderung an fertigen und unfertigen Bauten sowie an unverrechneten Lieferungen und Leistungen		-2'944'290	-14'879'221	Verluste/Gewinne aus Veräusserung von Anlagevermögen	5.4/5	-227'991	-866'804
Neubewertung Sachanlagen		0	177'028	Abnahme/Zunahme von Forderungen aus Lief. und Leist.	5.1	-367'515	-251'521
Andere betriebliche Erträge		12'398	14'446	Abnahme/Zunahme von Vorräten, Aufträgen in Arbeit	5.3	-27'882'193	-2'650'392
<b>Total Betriebsertrag</b>		<b>11'918'869</b>	<b>9'345'621</b>	Abnahme/Zunahme von sonstigen Forderungen und aktiven Rechnungsabgrenzungen	5.2	184'219	-208'826
<b>Betriebsaufwand</b>				Zunahme/Abnahme von Verbindlichkeiten aus Lief. und Leist.	5.10	2'311'844	-229'622
Fremdarbeiten		1'037'110	1'539'743	Zunahme/Abnahme von sonst. kurzfristigen Verbindlichkeiten und passiven Rechnungsabgrenzungen	5.11	3'535'596	-2'299'568
Personalaufwand		4'746'418	4'103'684	<b>Geldfluss aus Betriebstätigkeit (operativer Cash Flow)</b>		<b>-17'999'621</b>	<b>-5'333'619</b>
Verwaltungsaufwand		1'488'736	1'345'122	Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen	5.4/5	-45'032'482	-31'583'207
Liegenschaftsaufwand		517'369	250'212	Einzahlungen aus Devestitionen von Sachanlagen	5.4/5	12'392'372	19'107'779
Abschreibungen auf Sachanlagen		327'677	161'912	Auszahlungen für Investitionen in Finanzanlagen	5.6	-2'945'461	-3'660'914
Abschreibungen auf immateriellen Anlagen		321'885	255'152	Einzahlungen aus Devestitionen von Finanzanlagen	5.6	81'004	266'905
Andere betriebliche Aufwendungen		442'756	219'401	Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Anlagen	5.8	-722'932	0
<b>Total Betriebsaufwand</b>		<b>8'881'951</b>	<b>7'875'226</b>	<b>Geldfluss aus Investitionstätigkeit</b>		<b>-36'227'499</b>	<b>-15'869'437</b>
<b>Betriebliches Ergebnis</b>				Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen (inkl. Agio)		56'372'797	18'535'202
Finanzertrag		155'743	27'703	Rückzahlungen von Kapitaleinlagereserven an Anteilsinhaber		-889'910	0
Finanzaufwand		-417'974	-394'659	Kauf/Verkauf von eigenen Aktien am Kapital der Organisation		-111'306	1'081'605
<b>Finanzergebnis</b>	5.15	<b>-262'231</b>	<b>-366'956</b>	Aufnahme/Rückzahlungen von kfr. Finanzverbindlichkeiten	5.9	11'461'840	-7'678'880
<b>Ordentliches Ergebnis</b>		<b>2'774'688</b>	<b>1'103'440</b>	Aufnahme/Rückzahlungen von lfr. Finanzverbindlichkeiten	5.9	-125'552	6'705'189
Ausserordentlicher Ertrag		35'147	109'998	Aufnahme/Rückzahlung von sonst. lfr. Verbindlichkeiten	5.11	771'894	520'407
Ausserordentlicher Aufwand		0	-1'841	<b>Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>		<b>67'479'763</b>	<b>19'163'523</b>
<b>Ausserordentliches Ergebnis</b>	5.16	<b>35'147</b>	<b>108'157</b>	<b>Netto-Veränderung flüssige Mittel</b>		<b>13'252'643</b>	<b>-2'039'533</b>
<b>Ergebnis vor Steuern</b>		<b>2'809'835</b>	<b>1'211'597</b>	Flüssige Mittel per 1. Januar		6'792'366	8'831'899
Steuern	5.17	-714'867	-149'501	Flüssige Mittel per 31. Dezember		20'045'009	6'792'366
Anteil Dritte am Ergebnis		-26'721	-40'189	<b>Veränderung flüssige Mittel</b>		<b>13'252'643</b>	<b>-2'039'533</b>
<b>Jahresergebnis</b>		<b>2'068'246</b>	<b>1'021'907</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 1.1.2011</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>
Kapitalerhöhung	6'883'950	50'084'234			56'968'184		56'968'184
Eigenkapitaltransaktionskosten		-595'387			-595'387		-595'387
Erwerb eigener Aktien			-2'068'469		-2'068'469		-2'068'469
Verkauf eigener Aktien		3'530	1'953'633		1'957'163		1'957'163
Jahresgewinn				2'068'246	2'068'246	26'721	2'094'967
Dividenden					0	-31'000	-31'000
Rückzahlung Kapitaleinlagereserven		-889'910			-889'910		-889'910
<b>Eigenkapital per 31.12.2012</b>	<b>13'553'960</b>	<b>83'356'952</b>	<b>-320'624</b>	<b>4'737'990</b>	<b>101'328'278</b>	<b>230'946</b>	<b>101'559'224</b>

## Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung 2012 (Konzernrechnung)

nach Swiss GAAP FER

Das Aktienkapital der bonainvest Holding AG besteht aus 1'355'396 Namenaktien mit einem Nominalwert von je CHF 10 (Vorjahr: 667'001 Namenaktien mit Nominalwert CHF 10). Aus dem Beschluss der Generalversammlung der bonainvest Holding AG vom 15.05.2012 verbleibt ein genehmigtes Kapital in Höhe von CHF 1'157'030 (Vorjahr: CHF 398'830). Der Betrag der nicht ausschüttbaren, statutarischen oder gesetzlichen Reserven beläuft sich auf CHF 411'624 (Vorjahr: CHF 270'788).

# Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung 2012

## 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 31.12.2012. 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.

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

## 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.

## 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. Bezuglich 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.

Langfristige Aufträge in Arbeit werden nach der POC-Methode erfasst. Die Bestimmung des Fertigungsgrades erfolgt nach der Cost-to-cost-Methode. Erhaltene Anzahlungen von Kunden werden mit dem Bilanzwert verrechnet, sofern kein Rückforderungsanspruch besteht. Verrechnete Anzahlungen werden im Anhang offengelegt.

#### 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. Aufwendungen und Abwertungen des aktuellen Wertes werden unter Berücksichtigung von latenten Steuern dem Periodenergebnis gutgeschrieben resp. belastet.

## Renditeigenschaften

Die bestehenden Wohn- und Geschäftsliegenschaften 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.

## Immaterielle Anlagen

Erworben immaterielle Anlagen werden aktiviert, wenn sie dem Unternehmen über mehrere Jahre einen messbaren Nutzen bringen. Selbst erarbeitete immaterielle Werte (aktivisierte Entwicklungskosten) werden nur bilanziert, wenn die Bedingungen für eine Aktivierung erfüllt sind. Die bilanzierten immateriellen Werte werden zu Anschaffungskosten bewertet und linear innert 5 Jahren abgeschrieben.

# Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung 2012

## **Verbindlichkeiten**

Die Verbindlichkeiten sind in der Bilanz zum Nominalwert bewertet.

## **Rückstellungen**

Die Rückstellungen sind auf Basis der wahrscheinlichen Mitteleabflüsse 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 Verlustvorträge 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 zur beruflichen Vorsorge werden durch die Gesellschaft und die Versicherten finanziert.

# Erläuterungen zur konsolidierten Bilanz und Erfolgsrechnung 2012



## Erläuterungen zur konsolidierten Jahresrechnung (Konzernrechnung)

5. Erläuterungen zur konsolidierten Bilanz und Erfolgsrechnung	31.12.2012 CHF	31.12.2011 CHF
<b>5.1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>		
Gegenüber Dritten	3'258'345	2'890'451
Delkredere	-1'298	-920
	<b>3'257'047</b>	<b>2'889'531</b>
<b>5.2. Sonstige kurzfristige Forderungen</b>		
Gegenüber Dritten	623'146	549'392
	<b>623'146</b>	<b>549'392</b>
<b>5.3. Vorräte, Aufträge in Arbeit</b>		
TU-Bauprojekt Zentrum Oensingen, 4702 Oensingen		
Aktivierte Auftragsaufwendungen	7'498'431	2'038'608
Erhaltene Anzahlungen	-1'200'000	-1'200'000
TU-Bauprojekt Sunnepark, 4622 Egerkingen		
Aktivierte Auftragsaufwendungen	37'512'746	29'014'321
Erhaltene Anzahlungen	-28'873'250	-25'400'000
Bauprojekt Andlauerhof, 4051 Basel		
Aktivierte Auftragsaufwendungen	18'098'287	18'622'601
Erhaltene Anzahlungen	-14'850'752	-15'334'836
Bauprojekt Aarenau, 5000 Aarau		
Aktivierte Auftragsaufwendungen	3'941'065	517'592
Erhaltene Anzahlungen	0	0
Bauprojekt Seesicht, 8802 Kilchberg ZH		
Aktivierte Auftragsaufwendungen	3'559'209	231'276
Erhaltene Anzahlungen	0	0
Bauprojekt Mauritiuspark, 8906 Bonstetten		
Aktivierte Auftragsaufwendungen	1'398'867	7'582
Erhaltene Anzahlungen	0	0
Bauprojekt Arnhof, 3250 Lyss		
Aktivierte Auftragsaufwendungen	3'549'709	553'251
Erhaltene Anzahlungen	0	0
Bauprojekt Roggenpark, 4702 Oensingen		
Aktivierte Auftragsaufwendungen	2'576'917	233'974
Erhaltene Anzahlungen	-3'009'259	0
Bauprojekt Kastels, 2540 Grenchen		
Aktivierte Auftragsaufwendungen	1'548'140	66'645
Erhaltene Anzahlungen	-1'277'778	-46'296

# Erläuterungen zur konsolidierten Jahresrechnung (Konzernrechnung)

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

	31.12.2012 CHF	31.12.2011 CHF	5.4. Sachanlagen zu aktuellen Werten in CHF	Unbebaute Grundstücke	Renditeliegen- schaften	Immobilien zum Verkauf	Total
Bauprojekt Sunnehof, 4938 Rohrbach			<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>
Aktivierte Auftragsaufwendungen	774'047	120'093	<b>Aktuelle Werte</b>				
Erhaltene Anzahlungen	0	0	Stand 1.1.2011	2'539'695	3'530'000	2'305'540	8'375'235
Bauprojekt Kronenrain, 3315 Bätterkinden			Zugänge	0	3'600'000	41'844	3'641'844
Aktivierte Auftragsaufwendungen	2'812'369	208'366	Änderungen aktuelle Werte	0	177'028	0	177'028
Erhaltene Anzahlungen	0	0	Abgänge	0	0	-444'197	-444'197
TU-Bauprojekt Hofstatt, 4528 Zuchwil			Reklassifikationen	0	11'112'972	-139'598	10'973'374
Aktivierte Auftragsaufwendungen	3'093'254	0	Stand 31.12.2011	2'539'695	18'420'000	1'763'590	22'723'285
Erhaltene Anzahlungen	0	0	<b>Kumulierte Wertberichtigungen</b>				
TU-Bauprojekt Mauritiuskirche, 8906 Bonstetten			Stand 1.1.2011	0	0	0	0
Aktivierte Auftragsaufwendungen	134'858	0	Stand 31.12.2011	0	0	0	0
Erhaltene Anzahlungen	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>
TU-Bauprojekt Zwiebacki, 6102 Malters			<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>
Aktivierte Auftragsaufwendungen	212'824	0					
Erhaltene Anzahlungen	0	0	<b>Nettobuchwert am 1.1.2012</b>	<b>2'539'695</b>	<b>18'420'000</b>	<b>1'763'590</b>	<b>22'723'285</b>
TU-Bauprojekt Seeblick, 8810 Horgen			<b>Aktuelle Werte</b>				
Aktivierte Auftragsaufwendungen	187'603	0	Stand 1.1.2012	2'539'695	18'420'000	1'763'590	22'723'285
Erhaltene Anzahlungen	0	0	Zugänge	10'504'234	0	3'200	10'507'434
TU-Bauprojekt Bellevue, 2562 Port			Änderungen aktuelle Werte	0	-8'000	0	-8'000
Aktivierte Auftragsaufwendungen	24'717	0	Abgänge	0	0	-1'232'451	-1'232'451
Erhaltene Anzahlungen	0	0	Stand 31.12.2012	13'043'929	18'412'000	534'339	31'990'268
Aktivierte Auftragsaufwendungen	86'923'043	51'614'308	<b>Kumulierte Wertberichtigungen</b>				
Erhaltene Anzahlungen	-49'211'039	-41'981'132	Stand 1.1.2012	0	0	0	0
<b>Total langfristige Aufträge</b>	<b>37'712'004</b>	<b>9'633'176</b>	Stand 31.12.2012	0	0	0	0
Unverrechnete Lieferungen und Leistungen	2'533'050	2'768'690	<b>Nettobuchwert am 31.12.2012</b>	<b>13'043'929</b>	<b>18'412'000</b>	<b>534'339</b>	<b>31'990'268</b>
Heizölvorrat	20'683	9'964	<b>Differenz zwischen aktuellen Werten und ursprünglichen Anschaffungskosten</b>	<b>7'151'363</b>	<b>1'839'507</b>	<b>-19'088</b>	<b>8'971'781</b>
<b>Total Vorräte, Aufträge in Arbeit</b>	<b>40'265'737</b>	<b>12'411'831</b>					

Im Bilanzwert der Aufträge in Arbeit sind erhaltene Anzahlungen in Höhe von TCHF 49'211 (Vorjahr TCHF 41'981) verrechnet worden. Es wurden Fremdkapitalkosten im Betrage von TCHF 185 (Vorjahr TCHF 185) aktiviert. Die Fremdkapitalkosten entsprechen dem gewichteten durchschnittlichen Zins von 5.0% (Vorjahr 4.5%) auf der durchschnittlichen Fremdfinanzierung von TCHF 3'678 (Vorjahr TCHF 4'117) gemäss den bestehenden Kreditvereinbarungen.

# Erläuterungen zur konsolidierten Jahresrechnung (Konzernrechnung)

	Obligationen-recht CHF	Werte Swiss GAAP FER CHF	Sachanlagen im Bau	Übrige Sach-anlagen	Total
Unbebaute Grundstücke Kriegstetten	526'137	2'539'695			
Unbebaute Grundstücke Port	5'366'429	10'504'234			
<b>Total unbebaute Grundstücke</b>	<b>5'892'566</b>	<b>13'043'929</b>			
MFH Weissensteinstrasse 15, 4503 Solothurn	4'312'000	5'400'000			
STWEG Küngoltstrasse 28, 4500 Solothurn	1'003'100	1'410'000			
STWEG Hans Huber-Strasse 38, 4500 Solothurn	144'400	320'000			
MFH Birkengarten, 4553 Subingen	6'874'000	7'342'000			
MFH Grossmatt, 2544 Bettlach	3'822'000	3'940'000			
<b>Total Renditeliegenschaften</b>	<b>16'155'500</b>	<b>18'412'000</b>			
STWEG Sandmattstrasse, 4532 Feldbrunnen	274'000	277'250			
STWEG Lochzelgli, 4542 Luterbach	266'200	253'889			
BG Alpenstrasse, 4500 Solothurn	3'200	3'200			
<b>Immobilien zum Verkauf</b>	<b>543'400</b>	<b>534'339</b>			
<b>Nettobuchwert am 1.1.2012</b>					
<b>Anschaffungs-/Herstellungskosten</b>					
Stand 1.1.2012			32'659'137	731'386	33'390'523
Zugänge			32'659'137	1'569'323	34'228'460
Abgänge			34'063'280	461'768	34'525'048
Stand 31.12.2012			-10'924'270	-7'660	-10'931'930
			55'798'148	2'023'431	57'821'579
<b>Kumulierte Wertberichtigungen</b>					
Stand 1.1.2012			0	-837'937	-837'937
Abschreibungen			0	-318'487	-318'487
Stand 31.12.2012			0	-1'156'424	-1'156'424
<b>Nettobuchwert am 31.12.2012</b>					
			55'798'148	867'007	56'665'154

Bei den Sachanlagen im Bau sind aktivierte Zinsaufwendungen von TCHF 679 (im Vorjahr TCHF 688) enthalten.

## 5.5. Übrige Sachanlagen in CHF

	Sachanlagen im Bau	Übrige Sach-anlagen	Total
<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	27'945'108
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	34'228'460
<b>Kumulierte Wertberichtigungen</b>			
Stand 1.1.2011	0	-676'025	-676'025
Abschreibungen	0	-161'912	-161'912
Stand 31.12.2011	0	-837'937	-837'937
<b>Nettobuchwert am 31.12.2011</b>	<b>32'659'137</b>	<b>731'386</b>	<b>33'390'523</b>

## Sachanlagen im Bau

	31.12.2012 CHF	31.12.2011 CHF
Angefangene Bauten Sandmattstrasse, 4532 Feldbrunnen	3'328'386	2'036'630
Angefangene Bauten Lochzelgli, 4542 Luterbach	914'068	939'172
Angefangene Bauten Grossmatt, 2544 Bettlach	1'451'387	6'038'389
Angefangene Bauten Ambiente, 2543 Lengnau	2'995'773	3'104'996
Angefangene Bauten Aarenau, 5000 Aarau	11'844'432	2'847'052
Angefangene Bauten Hofstatt, 4528 Zuchwil	3'679'155	1'028'172
Angefangene Bauten Kronenrain, 3315 Bätterkinden	1'856'951	1'894'553
Angefangene Bauten Seesicht, 8802 Kilchberg ZH	7'865'273	5'901'483
Angefangene Bauten Brückfeld, 3270 Aarberg	2'663'475	2'362'838
Angefangene Bauten Hüslerhofpark, 4513 Langendorf	1'402'154	2'406'714
Angefangene Bauten Sunnepark, 4622 Egerkingen	3'653'508	2'981'628
Angefangene Bauten Mauritiuspark, 8906 Bonstetten	1'239'230	832'899
Angefangene Bauten Sunnehof, 4938 Rohrbach	163'944	131'429
Angefangene Bauten Arnhof, 3250 Lyss	2'536'242	85'576
Angefangene Bauten Roggenpark, 4702 Oensingen	962'030	28'353
Angefangene Bauten Zwiebacki, 6102 Malters	3'210'618	0
Angefangene Bauten Seeblick, 8810 Horgen	5'871'479	0
Angefangene Bauten Bellevue, 2562 Port	127'479	0
Angefangene Bauten Kirchgässli, 4710 Balsthal	5'445	0
Erschliessungskosten Bauland, 4566 Kriegstetten	27'122	39'253
<b>Total Sachanlagen im Bau</b>	<b>55'798'148</b>	<b>32'659'137</b>

# Erläuterungen zur konsolidierten Jahresrechnung (Konzernrechnung)

<b>5.6. Finanzanlagen</b>	<b>31.12.2012 CHF</b>	<b>31.12.2011 CHF</b>		<b>Entwicklungs- kosten<sup>1)</sup></b>	<b>Goodwill</b>	<b>Total</b>
<b>Beteiligungen</b>						
Beteiligungen Dritte ≥ 20%	400'000	400'000				
Beteiligungen Baugenossenschaften ≥ 20%	40'003	53'343				
	<b>440'003</b>	<b>453'343</b>				
<b>Darlehen</b>						
Gegenüber Dritten	1'646'305	537'115				
Gegenüber Baugenossenschaften	5'933'856	4'097'585				
	<b>7'580'161</b>	<b>4'634'700</b>				
<b>Übrige Finanzanlagen</b>						
Beteiligungen Dritte < 20%	73'246	70'450				
Beteiligungen Baugenossenschaften < 20%	110'161	77'007				
Stehbeträge Baugenossenschaften	115'308	218'922				
	<b>298'715</b>	<b>366'379</b>				
			<b>Nettobuchwert am 1.1.2012</b>	<b>279'692</b>	<b>249'500</b>	<b>529'192</b>
			Anschaffungs-/Herstellungskosten			
			Stand 1.1.2012	652'010	623'670	1'275'680
			Zugänge	722'932	0	722'932
			Stand 31.12.2012	1'374'942	623'670	1'998'612
			<b>Kumulierte Wertberichtigungen</b>			
			Stand 1.1.2012	-372'318	-374'170	-746'488
			Abschreibungen	-197'135	-124'750	-321'885
			Stand 31.12.2012	-569'453	-498'920	-1'068'373
			<b>Nettobuchwert am 31.12.2012</b>	<b>805'489</b>	<b>124'750</b>	<b>930'239</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 inner 5 Jahren linear abgeschrieben.

## 5.7. Aktive latente Ertragssteuern

Per Bilanzstichtag sind nicht genutzte steuerliche Verlustvorräte von TCHF 1'664 (im Vorjahr TCHF 873) vorhanden.

Unter der Verwendung eines Ertragssteuersatzes von 25% ergeben sich daraus aktive latente Ertragssteuern von TCHF 416 (Vorjahr TCHF 218), die bilanziert wurden.

## 5.8. Immaterielle Anlagen in CHF

	<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>
<b>Anschaffungs-/Herstellungskosten</b>			
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>

## 5.9. Finanzverbindlichkeiten

### Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten

Bankkredite	0	260'000
Bankkredite laufender Bauprojekte	16'893'343	5'171'503
	<b>16'893'343</b>	<b>5'431'503</b>

### Langfristige Finanzverbindlichkeiten

Hypothekardarlehen Banken	21'003'250	20'519'250
Darlehen Dritte	5'063'418	5'698'690
Darlehen nahe stehende Personen	1'431'000	1'405'280
	<b>27'497'668</b>	<b>27'623'220</b>

Die Hypothekardarlehen sind grundpfandrechtlich gesichert.

## 5.10. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Gegenüber Dritten	6'823'861	4'512'017
	<b>6'823'861</b>	<b>4'512'017</b>

# Erläuterungen zur konsolidierten Jahresrechnung (Konzernrechnung)

## 5.11. Sonstige Verbindlichkeiten

	31.12.2012 CHF	31.12.2011 CHF
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		
Gegenüber Dritten	4'659'015	968'739
	<b>4'659'015</b>	<b>968'739</b>
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>		
Gegenüber Dritten	1'713'823	941'929
	<b>1'713'823</b>	<b>941'929</b>

## 5.12. Rückstellungen in CHF

	Steuerrück- stellungen	Vorsorgever- pflichtungen	Sonstige Rück- stellungen	Total
<b>Buchwert per 1.1.2011</b>	<b>1'116'266</b>	0	50'000	<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>	0	0	<b>1'172'899</b>
Bildung	2'005'869	0	0	2'005'869
Verwendung	0	0	0	0
Auflösung	-110'669	0	0	-110'669
<b>Buchwert per 31.12.2012</b>	<b>3'068'099</b>	0	0	<b>3'068'099</b>
davon kurzfristige Rückstellungen	0	0	0	0

Die Steuerrückstellungen enthalten latente Ertragssteuern von 25% aus der Neubewertung von Immobilien in Höhe von TCHF 1'462 (Vorjahr: TCHF 178).

## 5.13. Vorsorgeverpflichtungen

Wirtschaftlicher Nutzen wirtschaftliche Verpflichtung und Vorsorgeaufwand	Überdeckung gemäss FER 26		Wirtschaftlicher Anteil des Unternehmens 2011/2012	Veränderung zum Vorjahr	Auf die Periode abgegrenzte Arbeitgeber- beiträge	Vorsorgeaufwand im Personalalaufwand	
						31.12.12	31.12.11
Patronale Stiftungen	-	-	-	-	-	-	-
Vorsorgeeinrichtungen ohne Über-/Unterdeckungen	-	-	-	-	357'238	357'238	316'160
Vorsorgeeinrichtungen mit Über-/Unterdeckungen	-	-	-	-	-	-	-

Weder im Jahr 2012 noch im Vorjahr bestanden Arbeitgeberbeitragsreserven.

## 5.14. 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.

## 5.15. Finanzergebnis

	31.12.2012 CHF	31.12.2011 CHF
<b>Finanzertrag</b>		
Beteiligungsertrag	0	8'093
Übriger Finanzertrag	155'743	19'611
	<b>155'743</b>	<b>27'703</b>

## 5.16. Ausserordentlicher Erfolg

<b>Ausserordentlicher Ertrag</b>	0	109'998
Auflösung Wertberichtigung Darlehen	29'569	0
Ausbuchung verjährte Verbindlichkeit	5'578	0
Überschussbeteiligung Versicherung	35'147	<b>109'998</b>

## Ausserordentlicher Aufwand

Fusionsverlust Genossenschaft Sunnepark	0	1'841
	0	<b>1'841</b>

## 5.17. Steuern

Laufende Ertragssteuern	-227'763	-204'974
Latenter Steuerertrag	303'749	201'961
Latenter Steueraufwand	-790'853	-146'488
	<b>-714'867</b>	<b>-149'501</b>

# Erläuterungen zur konsolidierten Jahresrechnung (Konzernrechnung)

6. Weitere Angaben	31.12.2012 CHF	31.12.2011 CHF	Bericht des Wirtschaftsprüfers an den Verwaltungsrat der bonainvest Holding AG, 4503 Solothurn
<b>6.1. Eventualverpflichtungen und weitere nicht zu bilanzierende Verpflichtungen</b>			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 2012 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.
Verpflichtungen aus nicht bilanzierten Leasingverbindlichkeiten	16'634	72'297	
<b>Total weitere nicht zu bilanzierende Verpflichtungen</b>	<b>16'634</b>	<b>72'297</b>	
Fälligkeitsstruktur zukünftiger Leasingzahlungen	Jahr 2012	-	
	Jahr 2013	16'634	
		55'663	
		16'634	
<b>6.2. Verpfändete Aktiven</b>			Für diese konsolidierte Jahresrechnung ist der Verwaltungsrat verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, diese zu prüfen und zu beurteilen.
Zur Sicherung eigener langfristiger Finanzverpflichtungen sind verpfändete Aktiven im Betrag von TCHF 87'788 (Vorjahr: TCHF 55'382) hinterlegt.			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.
Grundstücke	13'043'929	2'539'695	
Renditeliegenschaften	18'412'000	18'420'000	
Immobilien zum Verkauf	534'339	1'763'590	
Sachanlagen im Bau	55'798'148	32'659'137	
	<b>87'788'416</b>	<b>55'382'422</b>	
<b>6.3. Brandversicherungswerte</b>			Gemäss unserer Beurteilung vermittelt die konsolidierte Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2012 abgeschlossene Geschäftsjahr ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER.
MFH Weissensteinstrasse 15, 4503 Solothurn	6'080'060	5'862'915	
STWEG Künigoltstrasse 28, 4500 Solothurn	1'794'324	1'730'241	
STWEG Hans Huber-Strasse 38, 4500 Solothurn	327'370	327'370	
STWEG Sandmattstrasse, 4532 Feldbrunnen (anteilig)	437'586	394'952	
STWEG Lochzelgli, 4542 Luterbach (anteilig)	297'248	393'134	
MFH Birkengarten, 4553 Subingen	5'146'260	4'962'465	
MFH Grossmatt, 2544 Bettlach	3'211'409	7'040'159	
Mobiliar, Einrichtungen, EDV-Anlage	2'160'000	2'160'000	
<b>Total Brandversicherungswerte</b>	<b>19'454'257</b>	<b>22'871'236</b>	
<b>6.4. Aussergewöhnliche schwebende Geschäfte und Risiken</b>			Egerkingen, 28. März 2013
Es gibt keine aussergewöhnlichen schwebenden Geschäfte und Risiken, die in der konsolidierten Jahresrechnung noch zu berücksichtigen wären.			ST Schürmann Treuhand AG  J. Schürmann zugelassener Revisionsexperte dipl. Wirtschaftsprüfer Leitender Revisor
			 Hj. Schürmann zugelassener Revisionsexperte dipl. Wirtschaftsprüfer

## 6.5. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Die vorliegende konsolidierte Jahresrechnung wurde am 28. März 2013 durch den Verwaltungsrat genehmigt.  
Es gibt keine Ereignisse nach dem Bilanzstichtag, die noch hätten berücksichtigt werden müssen.

# Aktienwert bonainvest Holding AG

Nach Bewertung gemäss DCF-Methode  
auch der Dienstleistungsfirmen

Per 1. Dezember 2011 wurde von der 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>
Valorennummer 1107545 / ISIN CH0011075451				
	Anzahl Aktien	Nominalwert	Aktienwert gemäss Bewertung	Gegenwert Eigenkapital
<b>Aktienwert per 28.03.2013</b>	<b>1'516'246</b>	<b>10.00</b>	<b>83.10</b>	<b>126'000'043</b>
<b>Aktienwert per 31.12.2012</b>	<b>1'355'396</b>	<b>10.00</b>	<b>82.76</b>	<b>112'172'573</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>Aktienwert per 31.12.2010</b>	<b>440'917</b>	<b>10.00</b>	<b>83.43</b>	<b>36'784'002</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>Eigenkapital-quote</b>
				<b>64.52%<sup>1)</sup></b>
				<b>56.78%<sup>1)</sup></b>
				<b>45.20%</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

	31.12.2012 CHF	31.12.2011 CHF	31.12.2010 CHF
<b>Eigenkapital gemäss konsolidierter Bilanz nach Swiss GAAP FER</b>			
bewertet zu Anschaffungswerten	101'559'224	44'123'676	23'444'773
Originärer Firmenwert (Goodwill) der Dienstleistungsgesellschaften <sup>1)</sup>	10'870'536	10'870'536	12'136'923
<b>Eigenkapital bewertet zu Discounted Cash Flow (DCF)</b>	<b>112'429'760</b>	<b>54'994'212</b>	<b>35'581'696</b>
Bestand an eigenen Aktien	320'624	205'788	1'202'306
<b>Eigenkapital bewertet zu DCF (inkl. Bestand an eigenen Aktien)</b>	<b>112'750'384</b>	<b>55'200'000</b>	<b>36'784'002</b>
Eigenkapital pro Aktie nach DCF-Bewertung	82.76	82.76	83.44
<b>Bilanzsumme gemäss konsolidierter Bilanz nach Swiss GAAP FER</b>	<b>163'063'747</b>	<b>85'777'377</b>	<b>68'037'630</b>
Originärer Firmenwert (Goodwill) der Dienstleistungsgesellschaften <sup>1)</sup>	10'870'536	10'870'536	12'136'923
Bestand an eigenen Aktien	320'624	205'788	1'202'306
<b>Total der Bilanzsumme bonainvest Holding AG nach DCF-Bewertung</b>	<b>174'254'907</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 31.12.2012 im Eigenbestand befindlichen Aktien sind inzwischen grösstenteils verkauft. Dies im Tausch gegen Grundstücke, die die bonainvest AG im Verlaufe des neuen Geschäftsjahrs 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.

## Einführung der elektronischen Aktie

Die bonainvest Holding AG hat die Statuten dem aufgehobenen Titeldruck angepasst und die SIX SAG AG als Aktienregisterföhrerin beauftragt. Das Mandat als offizielle Hauptzahlstelle wurde der Berner Kantonalbank (BEKB) übertragen.

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

**Jahresrechnung 2012**  
nach Obligationenrecht  
der bonainvest Holding AG



# Bilanz per 31.12.2012

# Erfolgsrechnung vom 1.1. bis 31.12.2012

	31.12.2012 CHF	31.12.2011 CHF	2012 CHF	2011 CHF
<b>AKTIVEN</b>				
<b>Umlaufvermögen</b>				
Flüssige Mittel	8'518'042.46	1'298'323.15	12'398.15	14'446.30
Sonstige kurzfristige Forderungen gegenüber Dritten	1'530.25	1'894.11	<b>12'398.15</b>	<b>14'446.30</b>
Eigene Aktien	320'623.64	205'787.50		
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>8'840'196.35</b>	<b>1'506'004.76</b>		
<b>Anlagevermögen</b>				
Beteiligungen	14'658'246.76	9'725'951.40	1'386'886.15	447'858.25
Darlehen Tochtergesellschaften	76'659'930.30	31'542'999.92	<b>1'386'886.15</b>	<b>447'858.25</b>
<b>Total Anlagevermögen</b>	<b>91'318'177.06</b>	<b>41'268'951.32</b>		
<b>TOTAL AKTIVEN</b>	<b>100'158'373.41</b>	<b>42'774'956.08</b>		
<b>PASSIVEN</b>				
<b>Fremdkapital</b>				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	87'677.45	68'511.35	2'671'896.46	1'023'393.61
Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	1'780.35	0.00	-7'795.78	-1'627.38
Passive Rechnungsabgrenzungen	134'500.00	90'500.00	<b>2'664'100.68</b>	<b>1'021'766.23</b>
<b>Total Fremdkapital</b>	<b>223'957.80</b>	<b>159'011.35</b>		
<b>Eigenkapital</b>				
Aktienkapital	13'553'960.00	6'670'010.00	<b>1'289'612.68</b>	<b>588'354.28</b>
Gesetzliche Reserven				
Allgemeine gesetzliche Reserve	91'000.00	65'000.00	-49'416.25	-68'993.10
Reserve aus Kapitaleinlagen	80'668'028.01	31'794'327.20		
Reserve für eigene Aktien	320'623.64	205'787.50		
Agio	3'185'728.40	3'185'728.40		
Bilanzgewinn				
Gewinnvortrag	874'879.13	175'730.45		
Jahresergebnis	1'240'196.43	519'361.18		
<b>Total Eigenkapital</b>	<b>99'934'415.61</b>	<b>42'615'944.73</b>		
<b>TOTAL PASSIVEN</b>	<b>100'158'373.41</b>	<b>42'774'956.08</b>		
<b>Betriebsertrag</b>				
Andere betriebliche Erträge			1'386'886.15	447'858.25
<b>Total Betriebsertrag</b>			<b>1'386'886.15</b>	<b>447'858.25</b>
<b>Betriebsaufwand</b>				
Verwaltungsaufwand			2'671'896.46	1'023'393.61
<b>Total Betriebsaufwand</b>			<b>-7'795.78</b>	<b>-1'627.38</b>
<b>Betriebliches Ergebnis</b>				
Finanzertrag			<b>2'664'100.68</b>	<b>1'021'766.23</b>
Finanzaufwand				
<b>Finanzergebnis</b>				
<b>Jahresergebnis vor Steuern</b>			1'289'612.68	588'354.28
Steuern			-49'416.25	-68'993.10
<b>Jahresergebnis</b>			<b>1'240'196.43</b>	<b>519'361.18</b>

# Anhang zur Jahresrechnung 2012

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

	<b>31.12.2012 CHF</b>	<b>31.12.2011 CHF</b>	
<b>1. Wesentliche Beteiligungen</b>			
Bracher und Partner AG 4503 Solothurn (1'200 Namenaktien à nom. CHF 1'000, 100%-Anteil)	1'200'000	1'200'000	
Bracher und Partner Totalunternehmung AG 4532 Feldbrunnen-St. Niklaus (300 Namenaktien à nom. CHF 1'000, 100%-Anteil)	419'755	250'000	
Aliving AG 4532 Feldbrunnen-St. Niklaus (5'000 Namenaktien à nom. CHF 100, 100%-Anteil)	500'000	500'000	
bonainvest AG 4503 Solothurn (164'250 Namenaktien à nom. CHF 10, 100%-Anteil)	12'538'492	7'775'951	
<b>2. Eigene Aktien</b>			
	<b>Anzahl</b>	<b>Nominalwert</b>	<b>Erwerbs- resp. Verkaufspreis</b>
Bestand 1.1.	2'525	25'250	205'788
Käufe	24'970	249'700	2'064'549
Verkäufe	-23'606	-236'060	-1'953'633
Verkaufsgewinne (FIFO)		3'920	
Bestand 31.12.	3'889	38'890	320'624
<b>3. Genehmigte und bedingte Kapitalerhöhungen</b>			
	<b>31.12.2012 CHF</b>	<b>31.12.2011 CHF</b>	
Genehmigte Kapitalerhöhung	1'157'030	398'830	
<b>4. Risikobeurteilung</b>			
Mit dem Wechsel von der eingeschränkten zur ordentlichen Revision im 2013 hat der Verwaltungsrat die Geschäftsleitung mit der Implementierung eines Internen Kontrollsysteams (IKS) beauftragt. Mit dem heutigen System "RisKu" wird eine systematische Risikobeurteilung jährlich durchgeführt. Der Verwaltungsrat hat die letzte Risikobeurteilung gemäss Riskmanagement-Bericht vom 28.3.2013 gemacht und die notwendigen Massnahmen zur Vermeidung, Verminderung oder Überwälzung von Risiken beschlossen.			

### Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

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

	<b>2012 CHF</b>	<b>2011 CHF</b>
Vortrag 1.1.	669'091.63	371'017.95
Jahresergebnis	1'240'196.43	519'361.18
Veränderung Reserve für eigene Aktien	205'787.50	996'518.50
Veränderung Agio	0.00	-1'191'806.00
<b>Bilanzgewinn 31.12.</b>	<b>2'115'075.56</b>	<b>695'091.63</b>
Zuweisung allgemeine gesetzliche Reserve	62'000.00	26'000.00
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>2'053'075.56</b>	<b>669'091.63</b>

### Antrag zur Ausschüttung von Reserven aus Kapitaleinlagen

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

	<b>80'668'028.01</b>	<b>31'794'327.20</b>
Reserve aus Kapitaleinlagen vor Ausschüttung		
Ausschüttung von CHF 1.66 pro Namenaktie mit einem Nennwert von CHF 10 (976'844 dividendenberechtigte Namenaktien per 31.12.2012, nach Abzug der eigenen Aktien)	-1'621'561.04	-889'909.95
<b>Reserve aus Kapitaleinlagen nach Ausschüttung</b>	<b>79'046'466.97</b>	<b>30'904'417.25<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 31.12.2011 CHF 30'589'465.85 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 2012 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 sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

**Portfolioübersicht**

Egerkingen, 28. März 2013

ST Schürmann Treuhand AG



J. Schürmann  
zugelassener Revisionsexperte  
dipl. Wirtschaftsprüfer  
Leitender Revisor



Hj. Schürmann  
zugelassener Revisionsexperte  
dipl. Wirtschaftsprüfer

# Projektübersicht



**1 Aarau, Aarenau Süd**  
31 Mietwohnungen  
23 Eigentumswohnungen  
10 Reiheneinfamilienhäuser  
bonacasa-Standard  
Minergie-Standard



**2 Aarberg, Brückfeld**  
12 Eigentumswohnungen  
bonacasa-Standard  
Minergie-Standard



**3 Basel, Andlauerhof**  
18 Eigentumswohnungen  
bonacasa-Standard  
Minergie-Standard



**4 Bätterkinden, Kronenrain**  
24 Eigentumswohnungen  
bonacasa-Standard  
Minergie-Standard



**5 Bettlach, Grossmatt**  
11 Mietwohnungen  
bonacasa-Standard



**6 Bonstetten, Mauritiuspark**  
22 Mietwohnungen  
23 Eigentumswohnungen  
bonacasa-Standard  
Minergie-Standard



**7 Egerkingen, Sunnepark**  
27 Mietwohnungen  
45 Eigentumswohnungen  
1 Ärztezentrum  
bonacasa-Standard  
Minergie-Standard



**8 Feldbrunnen, Untere Matte West**  
10 Eigentumswohnungen  
2 Gewerbeeinheiten  
bonacasa-Standard  
Minergie-Standard



**9 Horgen, Seeblick**  
19 Eigentumswohnungen  
bonacasa-Standard  
Minergie-Standard



**11 Langendorf, Hüslerhofpark**  
22 Eigentumswohnungen  
bonacasa-Standard  
Minergie-Standard



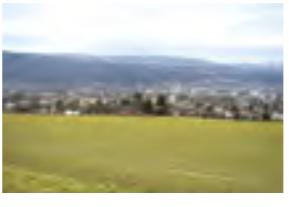
**13 Luterbach, Lochzelgli**  
15 Eigentumswohnungen  
bonacasa-Standard  
Minergie-Standard



**15 Malters, Zwiebacki-Areal**  
24 Mietwohnungen  
32 Eigentumswohnungen  
Büro-/Gewerbeflächen  
bonacasa-/Minergie-Standard



**16 Oensingen, Roggenpark**  
24 Mietwohnungen  
24 Eigentumswohnungen  
4 Gewerbeeinheiten  
bonacasa-Standard  
Minergie-Standard



**17 Port, Bellevue**  
23 Mietwohnungen  
59 Eigentumswohnungen  
bonacasa-Standard  
Minergie-Standard



**18 Rohrbach, Sunnehof**  
24 Wohnungen/15 Pflegezimmer  
(Miete und Eigentum)  
bonacasa-Standard  
Minergie-Standard



**19 Solothurn, wasserstadtsolothurn**  
Ca. 650 Wohnungen/EFH/DEFH  
(Miete und Eigentum)  
bonacasa-Standard  
Minergie-Standard



**20 Subingen, Birkengarten**  
21 Mietwohnungen  
bonacasa-Standard



**21 Zuchwil, Hofstatt**  
11 Mietwohnungen  
24 Eigentumswohnungen  
bonacasa-Standard  
Minergie-Standard





© Victor Burnsde, fotolia, Getty Image

## bonainvest Holding AG - Projektübersicht

### **bonainvest definiert Nachhaltigkeit in sechs Kategorien:**

1. bonainvest verpflichtet sich dem umfassenden bonacasa-Baustandard, der sämtlichen Anforderungen von procap und behindertengerechtem Wohnen entspricht. Neben einer hindernis- und schwellenlosen Bauweise beinhaltet der Standard rund 200 Punkte, die bei Neubauten berücksichtigt werden. Eine regelmässige Anpassung und Ergänzung des Baustandards gewährleistet, dass neue Bau- oder Materialdetails integriert werden können.

2. Eine ansprechende Architektur ist nicht nur für den Betrachter und Bewohner wichtig. Gute Architektur zu pflegen, bedeutet für bonainvest, auf Langlebigkeit zu achten, raumplanerisch vernetzt zu denken und künftige Bedürfnisse bereits heute zu erkennen und umzusetzen.

3. Wir bauen prinzipiell an zentralen Lagen, um die bestehenden Infrastrukturen wie öffentlichen Verkehr, Mobility etc. vollumfänglich nutzen zu können.

4. Die gesellschaftliche und soziale Komponente, die hinter der Idee bonacasa steht, ist für bonainvest ein wichtiger Teil der Nachhaltigkeit. Das Ziel sind Überbauungen mit alters-

gerechtem Wohnraum, die von unterschiedlichen Generationen bewohnt werden und in denen überdurchschnittlich viele soziale Kontakte, dank der elektronischen Vernetzung über die bonacasa-App, untereinander möglich sind. Die garantierte Sicherheit durch unser 24-h-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 Ver einsamung entgegen. Diese dienen aber auch jedem jüngeren Bewohnenden in Notlagen oder als Komfortlösung.

5. bonainvest baut prinzipiell nach dem Minergie-Label und bevorzugt bei der Vergabe der Arbeiten regionale Unternehmen, um An- und Abfahrtswege zu reduzieren.

6. 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. Bauten mit niedrigem Energieverbrauch und durchdachten Lösungen bringen klare Markt vorteile gegenüber Mitbewerbern.

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

CHF	Fertigstellung	Nutzfläche (HNF m <sup>2</sup> )	Einheiten Wohnungen/Häuser						Gewerbeinheiten (Stück)	Einstellhallenplätze (Stück)	Total Wohnungen/Häuser/Gewerbe (Stück)	Davon Abverkauf (Stück)	Davon Miete (Stück)	Anlagekosten initial (CHF)	Portfolioegenschaften (CHF)	Geplante Mietzinsen p.a. nach Fertigstellung (CHF)
			2½ Zimmer	3½ Zimmer	4½ Zimmer	5½ Zimmer	Häuser	Einheiten								
Aarau, Aarenau Süd 5000 Aarau/AG	2014	8'056 m <sup>2</sup>	4	17	32	1	10	2	97	66	33	33	56'200'000	15'910'000	950'000	
Aarberg, Brückfeld 3270 Aarberg/BE	2015	1'520 m <sup>2</sup>	-	2	8	2	-	-	29	12	12	-	7'550'000	-	-	
Basel, Andlauerhof Petersgasse 36/38, 4051 Basel/BS	2013	2'940 m <sup>2</sup>	3	6	2	4	2	1	18	18	18	18	-	31'000'000	-	-
Bätterkinden, Kronenrain Kronenrain 1/3/5, 3315 Bätterkinden/BE	2014	1'936 m <sup>2</sup>	4	18	2	-	-	-	19	24	24	-	11'900'000	-	-	
Bonstetten, Mauritiuspark 8906 Bonstetten/ZH	2015	3'712 m <sup>2</sup>	12	23	10	-	-	2	55	47	23	24	33'500'000	8'620'000	483'000	
Egerkingen, Sunnepark 4622 Egerkingen/SO	2014	6'718 m <sup>2</sup>	23	28	21	-	-	2	77	74	45	29	34'700'000	12'600'000	707'000	
Feldbrunnen, Untere Matte West (Haus N) Sandmattstrasse/Weissensteinweg, 4532 Feldbrunnen/SO	2013	1'371 m <sup>2</sup>	-	3	6	1	-	2	15	12	12	-	8'250'000	-	-	
Horgen, Seeblick (in Entwicklung) Oberdorfstrasse 55, 8810 Horgen/ZH	2015	1'401 m <sup>2</sup>	-	-	-	-	-	-	-	-	19	-	16'400'000	-	-	
Kilchberg, Seesicht Weinbergstrasse, 8802 Kilchberg/ZH	2013	1'261 m <sup>2</sup>	-	10	3	-	-	-	13	13	13	-	19'500'000	-	-	
Luterbach, Lochzelgli (Häuser D, E und F) 4542 Luterbach/SO	2015	1'788 m <sup>2</sup>	-	4	11	-	-	-	-	15	15	-	9'000'000	-	-	
Lyss, Arnhof Hübeliweg/Sonnmatte, 3250 Lyss/BE	2014	2'392 m <sup>2</sup>	-	10	1	5	5	-	24	21	21	-	15'200'000	-	-	
Malters, Zwiebacki-Areal (in Entwicklung) Hellbühlstrasse/Industriestrasse, 6102 Malters/LU	2016	5'063 m <sup>2</sup>	-	-	-	-	-	4	83	60	32	28	31'830'000	-	-	
Oensingen, Roggenpark Hauptstrasse/Sternenweg, 4702 Oensingen/SO	2014	4'658 m <sup>2</sup>	16	26	6	-	-	4	95	52	24	28	25'500'000	13'300'000	728'000	
Port, Bellevue (in Entwicklung) 2562 Port/BE	2016	-	-	-	-	-	-	-	-	-	59	23	53'800'000	-	-	
Rohrbach, Sunnehof 4938 Rohrbach/BE	2015	2'265 m <sup>2</sup>	20	4	-	-	-	Pflegezimmer 15	25	39	12	27	14'400'000	9'300'000	520'000	
Zuchwil, Hofstatt 4528 Zuchwil/SO	2014	3'032 m <sup>2</sup>	10	13	11	1	-	-	35	35	24	11	16'800'000	4'400'000	249'000	
<b>Total</b>										<b>488</b>	<b>386</b>	<b>203</b>	<b>385'530'000</b>	<b>64'130'000</b>	<b>3'637'000</b>	

<sup>1)</sup> Die Tabelle spiegelt den Stand der Entwicklung der Projektübersicht per 31.12.2012 wider.

## Aarau – Aarenau Süd



**Aarau, Aarenau Süd**

Direkt am Ufer der Aare entstehen Reiheneinfamilienhäuser, Miet- und Eigentumswohnungen sowie Gewerberäume. Sämtliche Gebäude werden nach Minergie-Vorgaben erstellt und mit dem bonacasa-Standard ausgestattet sein. Die Projektbearbeitung erfolgte in Zusammenarbeit mit der Ortsbürgergemeinde. Die Bauarbeiten haben im September 2012 begonnen. Die ersten Wohnungen können ab November 2014 bezogen werden.

Der Innenhof der Anlage ist als grosszügiger, parkähnlicher Raum mit Bäumen, Kinderspielplatz sowie Stühlen und Bänken konzipiert. Angeschlossen an den Innenhof ist ein Gemeinschaftsraum. Die Autoeinstellhalle ist durch jedes Treppenhaus erschlossen und jeder Parkplatz kann mit einer Steckdose für Elektrofahrzeuge ausgerüstet werden.

Architekt: Schneider & Schneider Architekten AG, Aarau



## Aarberg – Brückfeld



**Aarberg, Brückfeld**

In unmittelbarer Nähe von Einkaufsmöglichkeiten und der malerischen Altstadt ist die Überbauung Brückfeld geplant. Insgesamt sollen zwei Mehrfamilienhäuser mit 12 3½- bis 5½-Zimmer-Eigentumswohnungen entstehen. Die Wohnungen sind nach dem bonacasa-Konzept entwickelt. 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. Das Baugesuch ist bereits eingereicht, die Bewilligung wird im Sommer 2013 erwartet.

Architekt: H + P Architekten AG, Biberist

## 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 ergeben sich 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 offen sichtbarem Balkenwerk, geplant. Das Projekt wird vom Sicherheits- und Dienstleistungspaket von bonacasa profitieren können.

Das Projekt steht kurz vor der Fertigstellung, die ersten Bewohnerinnen und Bewohner sind bereits eingezogen.

Architekt: Villa Nova Architekten AG, Basel

## Bätterkinden – Kronenrain



Bätterkinden, Kronenrain, Kronenrain 1 / 3 / 5

In Zusammenarbeit mit der Gemeinde hat die Bracher und Partner AG nach den Vorabklärungen mit dem Grundeigentümer das Land käuflich erworben und realisiert das Projekt «Kronenrain» mit 24 2½- bis 4½-Zimmer-Wohnungen nach dem bonacasa- und Minergie-Standard sowie eine Einstellhalle. Der Spatenstich erfolgte Anfang April 2012.

Wie erwartet, zeigten sich beim Aushub archäologisch relevante Funde. Dank der kooperativen Zusammenarbeit mit dem Archäologischen Dienst des Kantons Bern konnten die Fundstellen zügig bearbeitet werden, so dass die Bauarbeiten nur geringfügig verzögert wurden. Die Archäologen und bonainvest luden historisch Interessierte sogar zu einem Besichtigungstag ein. Seitdem schreitet der Bau planmäßig voran, erste BewohnerInnen können ab Sommer 2013 einziehen.

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



## 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 durchgeführt. Das Grundstück liegt unmittelbar beim 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 45 2½- bis 4½-Zimmer-bonacasa-Wohnungen im gehobenen Standard, eine Einstellhalle sowie verschiedene Gewerberäumlichkeiten. Der Baubeginn ist für Sommer 2013 geplant.

Architekt: Ramser Schmid Architekten, Zürich

## Egerkingen – Sunnepark

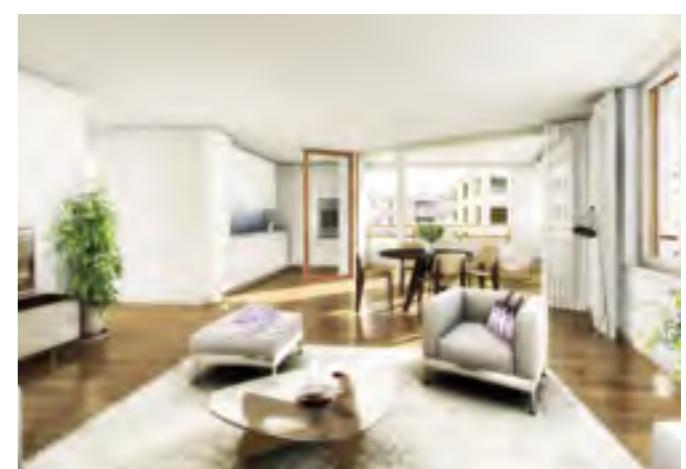


**Egerkingen, Sunnepark**

Im Solothurner Bezirk Gäu sollten drei bestehende Altersheime saniert und erweitert werden. Die Bracher und Partner AG beriet die Gemeinden bezüglich der Varianten, was schliesslich zum Projekt von zwei neuen Alterszentren in Egerkingen und Oensingen geführt hat. In Egerkingen wurde ein neues Alters- und Pflegeheim (APH) mit 72 Pflegeplätzen und 16 integrierten Alterswohnungen auf einem benachbarten Grundstück realisiert. In einem weiteren Schritt wurde das alte APH rückgebaut – an dessen Stelle realisiert die bonainvest AG als Privatinvestitor 72 bonacasa-Wohnungen, die vom umfassenden Dienstleistungsangebot des benachbarten APH profitieren können. Die Gebäude befinden sich seit April 2012 im Bau und die Bauarbeiten schreiten planmässig voran.

In die neue Überbauung werden zudem eine Physiotherapiepraxis und ein Ärztezentrum integriert, die im Herbst 2013 den Betrieb aufnehmen. Der Bezug der Wohnungen findet in Etappen ab Frühling 2014 statt.

Architekt: Frei Architekten AG, Aarau



## Feldbrunnen – Untere Matte West



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

Die Überbauung «Untere Matte West» im steuergünstigen Feldbrunnen wird bald vollendet sein. Die gesamte Etappe beinhaltet drei Mehrfamilienhäuser (Häuser I, N und O). Zwei Gebäude (I und O) sind fertiggestellt, alle Wohnungen sind verkauft und bezogen. Das dritte Gebäude - Haus N - ist im Rohbau erstellt; die Wohnungen sowie zwei Büro-Einheiten wurden grösstenteils bereits ab Plan verkauft. Der Bezug ist für Herbst 2013 vorgesehen. Alle Bauten werden nach dem Minergie- und bonacasa-Standard erstellt.

Architekt: H + P Architekten AG, Biberist



## Horgen – Seeblick



**Horgen, Seeblick, Oberdorfstrasse 55**

Die Überbauung Seeblick in Horgen ist das dritte Projekt der bonainvest in der Agglomeration der Stadt Zürich. Die Hanglage direkt am Bahnhof Oberdorf ist nicht nur zentral, alle Wohnungen verfügen auch über eine schöne Sicht auf den Zürichsee. Das Grundstück wurde im August 2012 von den SBB käuflich erworben und wird im Jahr 2013 in der hauseigenen Abteilung für Projektentwicklung bearbeitet. Geplant sind zwei Wohnhäuser und eine Einstellhalle. Alle Wohnungen werden nach Minergie- und bonacasa-Standard erstellt.

Der Start der Bauarbeiten für das neue Projekt mit voraussichtlich 19 Eigentumswohnungen ist für Frühjahr 2014 geplant, ein Bezug entsprechend für Herbst 2015.

Architekt: SLIK Architekten GmbH, Zürich

## Kilchberg – Seesicht



**Kilchberg, Seesicht, Weinbergstrasse**

Im April 2012 erfolgte der Spatenstich für die Minergie-Überbauung «Seesicht». Diese besticht zum einen durch ihre traumhafte Aussicht auf den See, zum anderen mit ihrer Nähe zur Stadt Zürich. Die Überbauung «Seesicht» umfasst 13 Wohnungen, die alle nach dem bonacasa- und Minergie-Konzept erstellt sind. Dies bedeutet eine sowohl hindernisfreie als auch vollständig schwellenlose Bauweise, ein 24-Stunden-Notrufsystem und zahlreiche zusätzliche Dienstleistungen. Die Fassade wird mit Metall verkleidet, was den edlen Ausbau des Gebäudes unterstreicht. Mit dem von der Weinbergstrasse erreichbaren Autolift fahren die Eigentümer bequem ins Untergeschoss, wo sich ihr Einstellhallenplatz und die Kellerräume befinden. Das bestens wärmegedämmte Gebäude wird mit einer Wärmepumpe geheizt.

Die Wohnungen sind ab Herbst 2013 bezugsbereit.

Architekt: SLIK Architekten GmbH, Zürich

## Luterbach – Lochzelgli



**Luterbach, Lochzelgli, Häuser D / E / F**

Die nächste Etappe des Projekts «Lochzelgli» besteht aus drei Mehrfamilienhäusern (Häuser D, E und F) mit insgesamt 15 3½- und 4½-Zimmer-Eigentumswohnungen im Minergie-Standard. Die Gebäude befinden sich an zentraler Lage in Luterbach und verfügen über eine Einstellhalle. Die Baubewilligung für das Haus D liegt vor und die Baugesuche für die Häuser E und F sind in Arbeit. Voraussichtlicher Baubeginn ist im Sommer 2013.

Architekt: H + P Architekten AG, Biberist



## Lyss – Arnhof

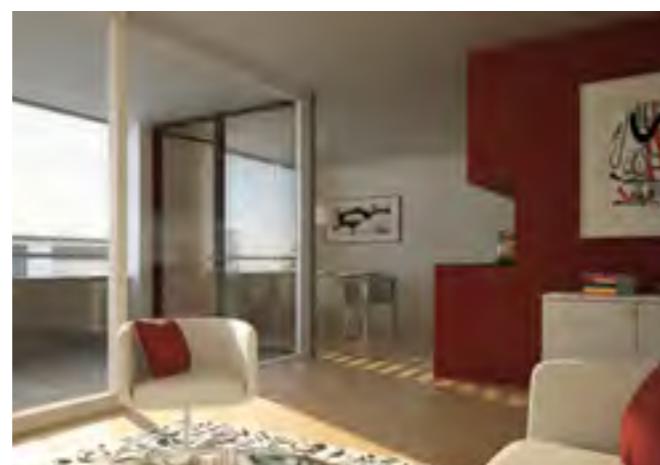


**Lyss, Arnhof, Hübeliweg / Sonnmatte**

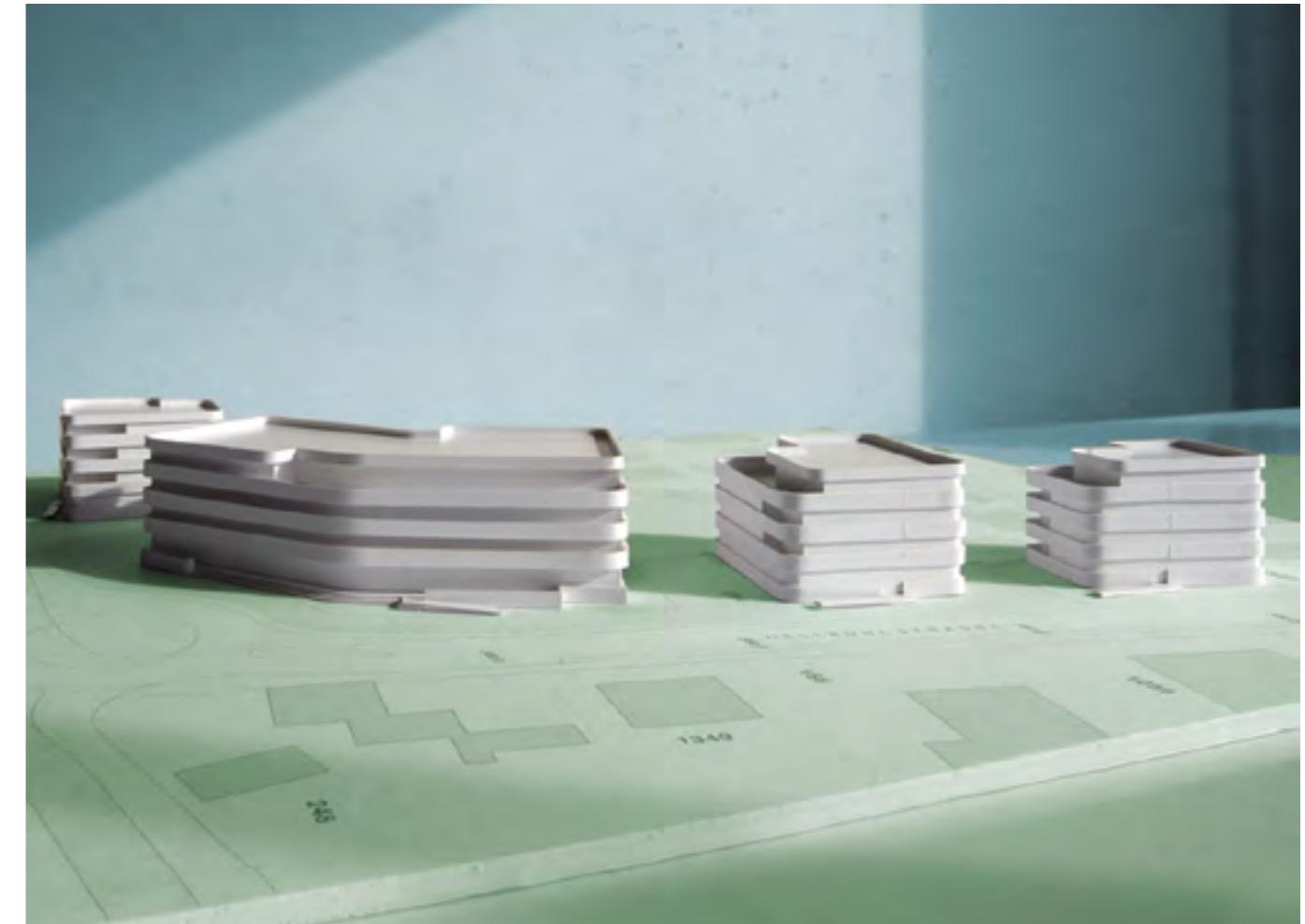
Die letzte Etappe der Überbauung «Hübeli» in Lyss beinhaltet ein Doppelinfamilienhaus mit je 5½ Zimmern, zwei Mehrfamilienhäuser mit 3½- bis 5½-Zimmer-Wohnungen und drei Reiheneinfamilienhäuser mit je 6½ Zimmern. Der Standort ist leicht erhöht an unverbaubarer Lage.

Ende Mai 2012 erfolgte der Spatenstich der Bauten, die im bonacasa- und Minergie-Standard erstellt werden. Der Bezug der ersten Häuser ist für Sommer 2013 geplant.

Architekt: Wahlirüefli, Architekten und Raumplaner AG, Biel



## Malters – Zwiebacki-Areal



**Malters, Zwiebacki-Areal,  
Hellbühlstrasse / Industriestrasse**

In der Gemeinde Malters besteht ein Bedarf an altersgerechten Wohnungen mit Dienstleistungen. Die Gemeinde beauftragte bonacasa mit einem Beratungsmandat zur Abklärung des Wohnungsbedarfs und der Standortfrage. Ziel ist es, neue Seniorenwohnungen und auch betreutes Wohnen anzubieten. Durch die Nutzung möglichst vieler Synergien soll Malters zum Kompetenzzentrum im Bereich Alter werden.

In den vier geplanten Bauten sind ca. 24 Mietwohnungen (davon ca. 14 als betreute Wohnungen), ca. 32 Eigentumswohnungen sowie einzelne Büro-/Dienstleistungs-/Gewerbefflächen zur Miete und eine Einstellhalle für ca. 83 Fahrzeuge geplant.

Vor dem eigentlichen Baubeginn muss der Rückbau des ehemaligen Produktionsgebäudes der Firma Hug AG erfolgen, so dass die neuen Bauten im Winter 2013/14 starten können. Voraußichtlicher Bezugstermin ist Sommer/Herbst 2015.

Architekt: Diener + Diener Architekten, Basel

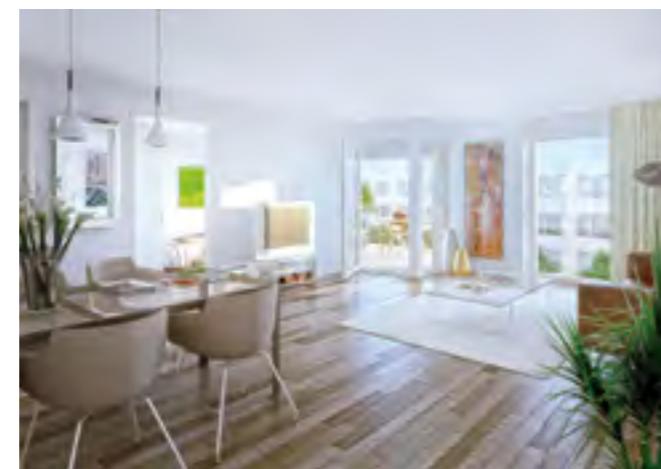


## Oensingen – Roggenpark



**Oensingen, Roggenpark**

Dieses Projekt ist eines der zwei geplanten Alterszentren im Solothurner Bezirk Gäu. Auf einem zentral gelegenen Grundstück in Oensingen entstehen vier Gebäude mit dem Ziel, ein neues Dorfzentrum zu schaffen. In drei Gebäuden werden 48 Wohnungen nach bonacasa-Standard gebaut, ergänzt um Lokalitäten für Gewerbe, Praxen etc. und eine Einstellhalle. Das integrierte Kompetenzzentrum für das Alter wird auch einen Spitex-Stützpunkt beinhalten. Der Baustart erfolgte Ende Mai 2012. Im Rahmen der Rückbauarbeiten der bestehenden Gebäude wurden Fundamente eines römischen Gutshofes sowie eines Kalkbrennofens gefunden. Diese wurden durch das kantonale Amt für Archäologie sorgfältig freigelegt und dokumentiert. Die Gebäude befinden sich zurzeit im Rohbau; die Bauarbeiten schreiten planmäßig voran. Der Bezug der Wohnungen findet in Etappen ab Sommer 2014 statt.



Architekt: bfb AG, Egerkingen

## Port – Bellevue



**Port, Bellevue**

Die bonainvest hat im Juni 2012 ein ca. 20'000 m<sup>2</sup> grosses Grundstück in der Gemeinde Port erworben. Der Kauf resultierte aus einer Fusion der bonainvest mit der USW Immo AG, die rückwirkend per 1.1.2012 erfolgte. Das Areal besticht durch seine leicht erhöhte Lage mit Sicht auf die Stadt Biel und die Jurakette. Port ist eine aufstrebende Gemeinde im Seeland und zählt über 3'200 EinwohnerInnen.

Derzeit befindet sich das Projekt in der Projektentwicklungsphase. Die neue Überbauung wird voraussichtlich rund 80 Wohnungen umfassen. Ein möglicher Baubeginn wird in der 2. Hälfte 2014 anvisiert.

## Rohrbach – Sunnehof



### Rohrbach, Sunnehof

Die drei Berner Gemeinden Rohrbach, Rohrbachgraben und Auswil hatten das Ziel, ein Angebot an Pflegeplätzen zu schaffen und dieses 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 führen zu lassen. Aus dem Architekturwettbewerb im Frühjahr 2011 ging ein gelungenes Projekt hervor, der Baubeginn ist für Sommer 2013 geplant. In einem der drei Gebäude wird eine Pflegewohngruppe auf zwei Geschossen realisiert, in den beiden anderen entstehen insgesamt 24 bonacasa-Wohnungen mit 2½ bzw. 3½ Zimmern.



Architekt: Stierli Architekten AG, Aarau

## Zuchwil – Hofstatt



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

An zentraler Lage in Zuchwil entsteht seit Ende Juni 2012 die architektonisch attraktive Überbauung «Hofstatt» mit 35 Miet- und Eigentumswohnungen. Für die geplante Überbauung wurde ein Architekturwettbewerb lanciert. Das Siegerprojekt stammt vom Architekturbüro phalt aus Zürich. Nach dem Erhalt der Baubewilligung im Frühling 2012 erfolgte Ende Juni 2012 der Spatenstich.

Alle drei Bauten werden nach dem Minergie- und bonacasa-Standard erstellt. Die Gebäude befinden sich zurzeit im Rohbau; die Bauarbeiten schreiten planmäßig voran. Der Bezug der Wohnungen findet in Etappen ab Sommer 2014 statt.

Architekten: phalt Architekten AG, Zürich



bonainvest Holding AG – Portfolio 2012

CHF	Baujahr	Sanierungen	Nutzfläche (HNF m <sup>2</sup> )	Anzahl Liegenschaften	Einheiten-		Wohnungen					Total Wohnungen	Gewerbeinheiten	Garagenplätze	Diverses	Total Mietobjekte	Versicherungswert	Marktwert	Bruttorendite Vollvermietung	Bruttorendite per 31.12.2012
					1 Zimmer	2½ Zimmer	3½ Zimmer	4½ Zimmer	5½ Zimmer											
<b>Bettlach</b> , Dorfstrasse, 2544 Bettlach/SO	2011	-	826 m <sup>2</sup>	1	-	3	8	-	-	11	-	11	-	22	3'183'425	3'940'000	6.28%	4.09%		
<b>Solothurn</b> , Hans-Huber-Strasse 38, 4500 Solothurn/SO	1992	-	159 m <sup>2</sup>	1	-	-	-	-	-	-	1	1	3	5	327'400	320'000	8.18%	7.73%		
<b>Solothurn</b> , Künigoltstrasse 28, 4500 Solothurn/SO	1977	1991	435 m <sup>2</sup>	1	3	3	2	1	-	9	-	8	7	24	1'794'324	1'410'000	7.72%	6.70%		
<b>Solothurn</b> , Weissensteinstrasse 15, 4503 Solothurn/SO	1957	1988 / 2007	1'475 m <sup>2</sup>	1	-	-	-	-	-	-	1	-	-	1	6'080'060	5'400'000	6.93%	6.93%		
<b>Subingen</b> , Birkenweg 2, 4553 Subingen/SO	2011	-	1'608 m <sup>2</sup>	1	-	6	15	-	-	21	-	8	15	44	5'146'260	7'342'000	5.29%	3.63%		
<b>Total</b>										41	2	28	25	96	16'531'469	18'412'000				

Bettlach – Grossmatt  
Subingen – Birkengarten



**Bettlach, Grossmatt**

Insgesamt 30 Eigentums- und Mietwohnungen im bonacasa-Standard mit 2½ bis 4½ Zimmern im Zentrum der steuergünstigen Gemeinde Bettlach.



**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.

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



**Kriegstetten, Längmattstrasse, Bauland**

Die Grundstücksfläche umfasst 11'554 m<sup>2</sup> (GB 675) als Bau-landreserve.



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

Die Gewerbeeinheit befindet sich in einem beliebten Büro- und Gewerbegebäudekomplex und ist 159 m<sup>2</sup> gross.



**Solothurn, Küngoltstrasse 28**

Das Mehrfamilienhaus beinhaltet neun Wohneinheiten, einen Hobbyraum und 14 Parkplätze. Es befindet sich nahe dem Stadtzentrum von Solothurn.



**Solothurn, Weissensteinstrasse 15 und 15a**

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



**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)