



Geschäftsbericht 2013

vivre avec services

bonacasa®



Projekt Lochzelgli in Luterbach/SO

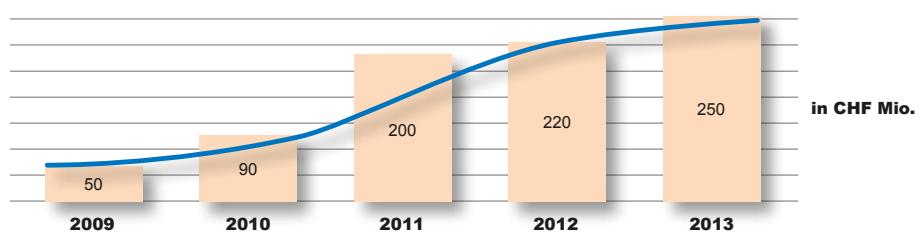
# Inhaltsverzeichnis

Kennzahlen per 31.12.2013	5
Worte des Verwaltungsratspräsidenten	6
Bericht des Verwaltungsrats	7
bonacasa – vivre avec services	9
Warum uns Architektur wichtig ist	13
Organe	30
Unternehmens- und Investitionsstrategie	32
Über unser Unternehmen	34
Corporate Governance	40
<b>Konsolidierte Jahresrechnung 2013</b>	47
Konsolidierte Bilanz	48
Konsolidierte Erfolgsrechnung	50
Konsolidierte Geldflussrechnung	51
Konsolidierter Eigenkapitalnachweis	52
Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung 2013	53
Erläuterungen zur konsolidierten Bilanz und Erfolgsrechnung 2013	59
Bericht der Revisionsstelle zur Konzernrechnung	72
Aktienwert bonainvest Holding AG	74
Eigenkapital und Bilanzsumme bonainvest Holding AG	75
<b>Jahresrechnung 2013 nach Obligationenrecht</b>	76
Bilanz per 31.12.2013	77
Erfolgsrechnung vom 1.1. bis 31.12.2013	78
Anhang zur Jahresrechnung 2013	79
Antrag/Beschluss über die Verwendung des Bilanzgewinnes und die Ausschüttung Reserven aus Kapitaleinlagen	80
Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung	81
<b>bonainvest Holding AG – Projektübersicht</b>	83
Projektübersicht	86
Portfolio 2013	88
Nachhaltigkeit	90

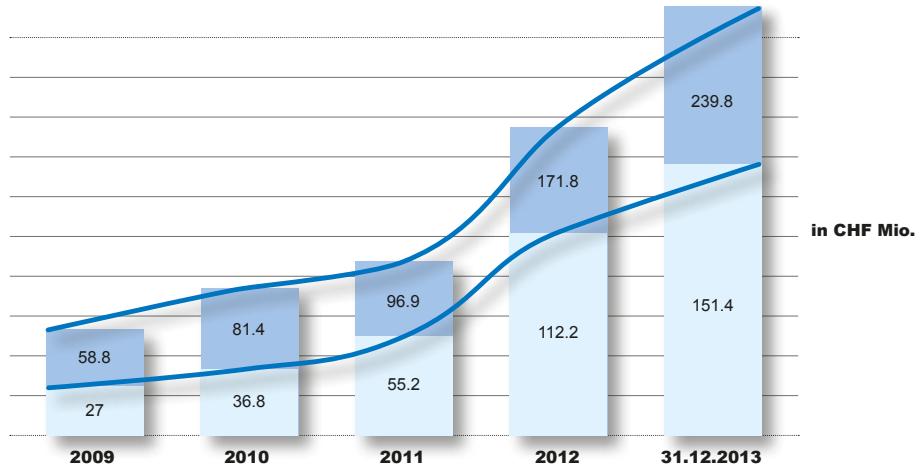
## **Titelbilder im Uhrzeigersinn:**

Roggenpark, Oensingen  
Arenau Süd, Aarau  
Zwiebacki, Malters  
Lochzelgli, Luterbach  
Mauritiuspark, Bonstetten  
Wasserstadtsolothurn, Solothurn  
Seesicht, Kilchberg  
Seeblick, Horgen

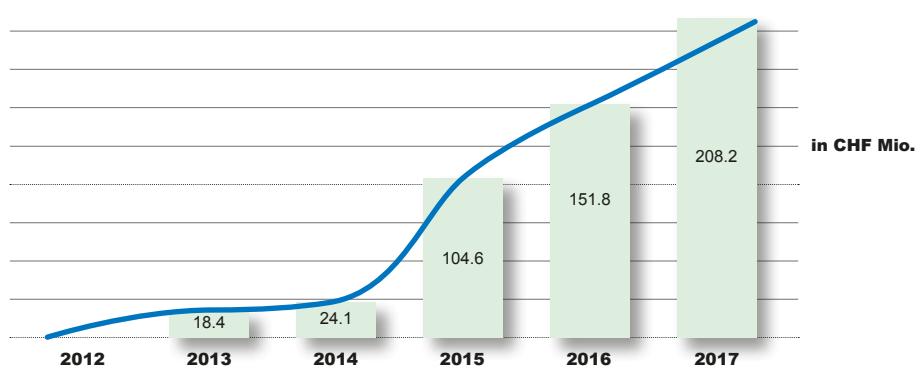
## Betreutes Bauvolumen



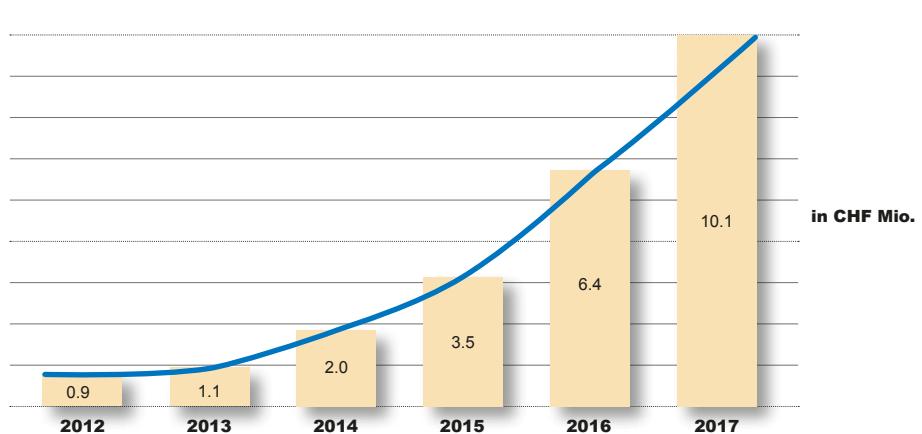
## Bilanzsumme / Eigenkapital



## Portfolio-Bestand



## Mieterträge



# Kennzahlen per 31.12.2013

	31.12.2013 CHF	31.12.2012 <sup>1)</sup> (restated) CHF	31.12.2011 CHF
<b>FINANZIELLE KENNZAHLEN</b>			
Bilanzsumme nach DCF-Bewertung der Liegenschaften und Firmen	239'819'596	171'796'258	96'853'701
Unbebaute Grundstücke	13'043'929	13'043'929	2'539'695
Renditeliegenschaften	24'070'000	18'412'000	18'420'000
Liegenschaften zum Verkauf	958'093	534'339	1'763'590
Liegenschaften im Bau, Aufträge in Arbeit	140'252'353	93'605'237	32'659'137
Erlöse aus Vermietung von Liegenschaften	1'144'988	922'010	573'902
Liegenschaftsaufwand	402'161	517'369	250'212
Liegenschaftserfolg	742'827	404'641	323'690
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	3'384'252	943'603	1'470'396
Periodenergebnis vor Steuern (EBT)	3'275'279	716'519	1'211'597
Periodenergebnis	2'054'672	474'105	1'021'907
Eigenkapital vor DCF-Bewertung der Firmen	136'978'577	99'965'084	44'123'676
Eigenkapitalquote vor DCF-Bewertung der Firmen	60.37%	62.24%	51.43%
<b>Eigenkapital nach DCF-Bewertung</b> (exkl. Bestand an eigenen Aktien)	<b>147'849'113</b>	<b>110'835'620</b>	<b>54'994'212</b>
Eigene Aktien	2'050'364	320'624	205'788
<b>Eigenkapital nach DCF-Bewertung</b> (inkl. Bestand an eigenen Aktien)	<b>149'899'477</b>	<b>111'156'244</b>	<b>55'200'000</b>
<b>Marktkapitalisierung per 31.12.2013</b> (exkl. Bestand an eigenen Aktien)	<b>149'322'926</b>	<b>111'851'949</b>	<b>54'994'212</b>
<b>Marktkapitalisierung per 31.12.2013</b> (zuzgl. Bestand an eigenen Aktien)	<b>151'373'290</b>	<b>112'172'573</b>	<b>55'200'000</b>
<b>Eigenkapitalquote nach DCF-Bewertung</b> (inkl. Bestand an eigenen Aktien)	<b>62.51%</b>	<b>64.70%</b>	<b>56.99%</b>
Eigenkapitalrendite p.a. vor Steuern	2.18%	0.64%	2.19%
Eigenkapitalrendite p.a. (ROE)	1.37%	0.43%	1.85%
<b>KENNZAHLEN PRO AKTIE</b>			
Ausgegebene Aktien			
Stimmberechtigte Aktien			
Dividendenberechtigte Aktien (exkl. Bestand an eigenen Aktien)			
	Anzahl Aktien	Anzahl Aktien	Anzahl Aktien
	1'821'580	1'355'396	667'001
	1'821'580	1'355'396	667'001
	1'501'377	980'733	616'256
	CHF	CHF	CHF
Gewinn p.a. pro dividendenberechtigte Aktie	1.37	0.48	1.66
Dividende (bzw. Dividendenantrag) / Rückzahlung Kapitaleinlage	1.66	1.66	1.45
Eigenkapital pro Aktie (bewertet zu Anschaffungswerten gemäss Swiss GAAP FER)	75.20	73.75	66.15
Eigenkapital pro Aktie nach DCF-Bewertung	83.10 <sup>2)</sup>	82.76	82.76

1) Restatement per 31.12.2012 (Anpassung POC-Methode FER 22) 2) Handelskurs

# Worte des Verwaltungsratspräsidenten

Sehr geehrte Damen und Herren

2013 setzte sich die erfolgreiche Geschichte von bonainvest fort: Weitere ideale Grundstücke konnten erworben werden, und das Eigenkapital wurde erneut um ca. 38 Mio. markant auf 151 Mio. CHF gesteigert. Dem B2B-Konzept von bonacasa wurde vom Staatssekretariat für Wirtschaft (SECO) ein kräftiger Förderbeitrag zugesprochen. Dies wegen der herausragenden Chancen des Portals gerade auch im Bereich Tourismus. Ein weiterer wichtiger Schritt zur Börsenkotierung wurde vollzogen: der Wechsel der Revisionsstelle zu PricewaterhouseCoopers (PWC). bonainvest könnte – wenn es der Wunsch der Mehrheit der Aktionäre ist – 2015 kotiert werden.

Andererseits wurden neu auch die Percentage of Completion (POC) Richtlinien angewendet, was eine Verschiebung der Gewinne aus dem Geschäftsjahr 2013 in die Jahre 2014 und 2015 mit sich bringt; deshalb kam es auch zu einem Restatement. Wir haben diese Hürde gut gemeistert und 2013 konform mit dem neuen Budget abgeschlossen. Die Budgetrendite 2014 von bonainvest nach Steuern beträgt 4.8%: Somit sollte 2015 für das Jahr 2014 eine Dividende von 2.5 bis 3% erreichbar sein.

Dank der guten, auch 2013 wiederum gesicherten Standorte haben wir seit unserer Gründung 2009 nicht nur 22 Überbauungen in Angriff genommen und zum Teil bereits gemäss Budget ins Portfolio überführt, vielmehr ist es uns gelungen, eine Pipeline mit 30 spannenden Standorten aufzubauen. Diese bearbeiten wir sehr selektiv, und nur die erfolgversprechendsten werden übernommen. Wir zählen pro Woche rund fünf konkrete Projektanfragen, aus denen am Ende des Jahres ca. fünf bis acht vom VR bewilligte Projekte resultieren.

Anlässlich der Generalversammlung 2014 schlagen wir einen neuen Weg der Auszahlung der Dividende vor: Die Aktionäre haben wahlweise Anspruch auf eine Ausschüttung in Form von neuen Aktien der bonainvest Holding AG (Aktiendividende), auf eine Barausschüttung oder auf eine Kombination von beidem.

Privatpersonen profitieren damit davon, dass dank Dividende aus Kapitaleinlagereserve auf der Dividende keine Einkommenssteuern anfallen.

Ich danke allen Mietern, Käufern und bonacasa-Abonnenten für ihr Vertrauen in unsere Liegenschaften und Dienstleistungen, den Gemeinden für die konstruktive Zusammenarbeit und allen Mitarbeitenden und Partnern für ihren grossen Einsatz, vor allem aber unseren Investoren, die dies alles ermöglichen.



Ivo Bracher, Präsident des Verwaltungsrats

# Bericht des Verwaltungsrats

Sehr geehrte Damen und Herren

Die bonainvest Holding AG kann auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2013 zurückblicken. Der Gewinn der Holding nach Steuern ist mit CHF 2'054'672 um CHF 1'580'567 (per 31.12.2012 restated) gegenüber dem Vorjahr gewachsen. Die Zielvorgabe nach erfolgtem Restatement mit einem Jahresgewinn nach Steuern von CHF 2 Millionen wurde erreicht. Aufgrund der thesaurierten Gewinne bleibt der Aktienkurs für die nächste Kapitalerhöhung am 12. Mai 2014 mit CHF 83.10 pro Aktie unverändert.

## Bilanzierung

Im Jahresabschluss sind die Kapitaltransaktionen der am 3. Dezember 2013 (SHAB-Publikation vom 9. Dezember 2013) durchgeführten Kapitalerhöhung bereits berücksichtigt.

## Gute Finanzsituation

Im Jahr 2013 hat die bonainvest Holding AG drei Kapitalerhöhungen von insgesamt CHF 38.7 Mio. erfolgreich durchgeführt; das Eigenkapital konnte gemäss DCF gegenüber dem Vorjahr auf über CHF 151 Mio. gesteigert werden. Erneut haben uns die bisherigen, aber auch viele neue Aktionäre (bonainvest hat 85 Aktionäre, darunter 35 institutionelle Anleger, verschiedene Stiftungen und Versicherungen) ihr Vertrauen geschenkt.

Die Eigenkapitalquote der Gesellschaft liegt aktuell bei 62.51% gegenüber 64.70% im Vorjahr (31.12.2013). In den nächsten Jahren sind jährliche Kapitalerhöhungen von ca. CHF 25 Mio. bis CHF 30 Mio. vorgesehen, die nächste erfolgt am 12. Mai 2014. Diese zukünftigen Kapitalerhöhungen ermöglichen der Gesellschaft in den kommenden Jahren ein gesundes Wachstum.

## Immobilienprojekte

2013 haben wir zwei Bauprojekte erfolgreich gestartet:

- Aarberg/BE, «Brückfeld»
- Luterbach/SO, «Lochzelgli»

In den neuen Überbauungen entstehen insgesamt 31 Eigentumswohnungen und 29 Einstellhallenplätze.

Die Nachfrage nach Mietwohnungen ist vielversprechend. Im Bereich der zum Verkauf stehenden Eigentumswohnungen und Häuser ist eine Zurückhaltung im Markt spürbar geworden, die, durch die erhöhten Eigenmittelvorschriften der Banken, die Annahme der Einwanderungsinitiative und die restriktive Kreditvorgabe an Personen über 60 Jahren erklärt werden kann.

Im Jahr 2013 ist es der bonainvest 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 werden:

- Gemeinde Kilchberg/ZH (Kauf 21. August 2013)
- Gemeinde Hausen/AG (Kauf 7. November 2013)
- Gemeinde Ecublens/VD (Kauf 9. Dezember 2013)

## Renditeigenschaften und unbebaute Grundstücke

Der Wert der Renditeigenschaften liegt mit TCHF 24'070 leicht höher als Ende 2012. Hingegen hat sich der Wert der unbebauten Grundstücke mit TCHF 13'043 per 31.12.2013 nicht verändert.

## Gestiegene Erträge aus Vermietung von Immobilien

### Immobilien

Die Erträge aus der Vermietung von Immobilien konnten im Jahr 2013 mit TCHF 1'144 gegenüber dem Vorjahr mit TCHF 922 leicht gesteigert werden. Die Erträge werden 2014 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 der einzelnen Bauprojekte 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. Allfällige negative Abweichungen bei den Baukosten wurden im Berichtsjahr entsprechend berücksichtigt.

### bonacasa wächst im Bereich bonacasa2business

Die integrierte Servicelösung von bonacasa2business ermöglicht die Vernetzung von Akteuren unterschiedlicher Bereiche wie zum Beispiel Gemeinden, Banken, Tourismusregionen oder auch Energieanbieter, Liegenschaftsverwaltungen etc., um ein punkuelles oder flächendeckendes Angebot von Wohnen mit Services zu realisieren und dabei durch eine optimierte Versorgungsstruktur die Zufriedenheit der Bewohnenden zu steigern sowie die Versorgungskosten zu senken.

## Dividendenpolitik

Aus heutiger Sicht gehen der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung davon aus, dass die bisherige Dividendenpolitik für die folgenden Jahre beibehalten und erneut eine steuerfreie Dividende aus Kapitaleinlagen 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 Wasserstadtsolothurn AG (Aktienkapital und Darlehen) und indirekt durch bereits teilweise unentgeltlich erbrachte Beratungsdienstleistungen der Bracher und Partner AG beteiligt. Das finanzielle Gesamtengagement beläuft sich per 31.12.2013 auf CHF 1.5 Mio.

## Dank

Wir danken unseren Aktionären, Geschäftspartnern, Käufern und Mietern für die gute Zusammenarbeit und unseren Mitarbeitenden für den geleisteten vorzüglichen Einsatz.



Ivo Bracher  
Präsident des  
Verwaltungsrats



Thomas Kirchhofer  
Vizepräsident des  
Verwaltungsrats

bonacasa –  
vivre avec services





## Eine Frau für alle Fälle

Wohnen mit bonacasa-Services und Concierge – ein attraktives Modell für Menschen ab 50. Die Dienstleistungen ermöglichen auch im Alter ein Leben in den eigenen vier Wänden. Susanne Maurer ist seit einem Jahr Concierge in der bonacasa-Überbauung Lindenhof in Oftringen.

Jeden Dienstag- und Donnerstagmorgen stellt die bonacasa-Concierge Susanne Maurer ihr klappbares Desk im Alterszentrum Lindenhof auf. Dort ist sie erreichbar, entweder physisch oder mittels einer schriftlichen Nachricht. Ihre Tätigkeit klar zu umschreiben, ist nicht ganz einfach. Sie hat zwar konkrete Aufgaben, wie Altpapier einsammeln und entsorgen, Auskunft erteilen und dafür sorgen, dass «der Aushang», z.B. – das Menü des angegliederten Altersheims – rechtzeitig am Brett hängt.

Was sie in der Zeit dazwischen tut, ist jedoch wesentlich wichtiger: Sie ist da für die Freuden, Sorgen und Nöte ihrer rund 100-köpfigen bonacasa-Familie. Hier ein freundlicher Gruss, dort ein klärendes Wort oder ein offenes Ohr – Susanne Maurer nimmt sich für die

Altpapier-Runde wesentlich mehr Zeit als notwendig. Denn wenn sie die gebündelten Zeitungen bei den Briefkästen einsammelt, trifft sie immer wieder auf Menschen, die hier leben.

### Im Mittelpunkt

«Ich bin ihr Mittelpunkt. Wenn sie etwas nicht wissen, eine Rechnung nicht verstehen oder eine Hilfe zum Putzen brauchen, dann kommen sie zu mir», fasst Susanne Maurer zusammen. «Viele erzählen mir ihre Lebensgeschichte.» Ihre Aufgabe sei es, den Menschen hier «etwas Zuliebe zu tun, ihnen den Alltag zu erleichtern und dafür zu sorgen, dass sie sich wohl fühlen». Sie mache das sehr gern, versichert sie, denn sie möge die Menschen, die hier leben. «Die Bewohner schätzen es, wenn man sie versteht und wenn sie sich selber sein können.»

Dass Susanne Maurer eine gern gesehene und wichtige Person ist, zeigt der kleine Rundgang auf dem Gelände der bonacasa-Häuser: Immer wieder wird sie freundlich angesprochen. Bei Bewohnern, die sie seit längerem nicht mehr angetroffen hat, klingelt sie ab

Susanne Maurer (rechts) ist für die demenzkranke Bewohnerin Marlies Fischer eine wichtige Bezugsperson.

und zu an der Haustüre. Sie vergewissert sich, dass alles in Ordnung ist und dass die Technik des Sicherheitsalarms verstanden wird. Das ist wichtig, wenn jemand Hilfe braucht: Die Bewohner können mittels eines Handsenders oder einer Uhr sowie mit einer Anlage an der Wand ihres Wohnzimmers einen Alarm auslösen, wenn sie in Not sind. «Eigentlich kann ich mir für jede Wohnung nur zehn Minuten Zeit nehmen, doch meist dauert es länger, bis mir die Bewohner ihre Freuden und Leiden erzählt haben», hält Susanne Maurer fest.

Auch der Umgang mit dem Tod gehört zu ihrem beruflichen Alltag. «Natürlich geht es mir nahe, wenn jemand stirbt. Doch ich hatte schon als Kind eine natürliche Einstellung zum Tod.» Sie selber habe keine Angst vor dem Tod: «Er gehört untrennbar zum Leben».

### Hilfe auf Abruf

Die Bewohnerinnen und Bewohner, etwa gleich viele Alleinstehende wie Paare, bleiben gerne in ihren eigenen vier Wänden, wie eine kleine Umfrage zeigt. Vom gemeinsamen Grillfest, das Susanne Maurer im Sommer organisiert hat, schwärmen jedoch alle. «Ich möchte nun jährlich ein bis zwei Events organisieren und einen Stammtisch einrichten», sagt die Concierge. Die Präsenz der Concierge und kleine Hilfestellungen sind kostenlos für jene Bewohner, die ein bonacasa-Service-Abonnement abgeschlossen haben (siehe Box). Inbegriffen ist auch die Anbindung an das Sicherheitsnetz. Gewisse Dienstleistungen bietet Susanne Maurer ausserhalb ihrer Präsenzzeit als Concierge an, dann aber gegen ein Honorar, das in den Richtlinien von bonacasa genau festgelegt ist. So hilft sie etwa einer stark sehbehinderten Bewohnerin beim Sortieren ihrer Post oder liest ihr aus Büchern und Zeitungen vor. Weiter macht sie auf Anfrage Fahrdienst, hilft Bewohnern beim Einkaufen und leistet andere Hilfestellungen. «Mit Freude», wie sie sagt.

### «Hilfe ist da, wenn man sie braucht»

Ein Umzug in eine bonacasa-Wohnung bedeutet einen neuen Lebensabschnitt.

Frieda und Paul Wahlen wohnen seit vergangenem Sommer in ihrer bonacasa-3½-Zimmer-Wohnung in Oftringen. Es sei ihnen, versichern sie, nicht schwer gefallen, ihr Haus, in dem sie vorher gelebt haben,



Paul und Frieda Wahlen

zu verkaufen und hierher zu ziehen. «Vom ersten Tag an fühlten wir uns hier geborgen. Wir lieben die Helligkeit dieser altersgerechten Wohnung», sagt Frieda Wahlen. Der grosse Garten und die Treppen in dem Haus, in dem sie früher gelebt haben, seien nach dem Hirnschlag ihres Mannes nicht mehr zu bewältigen gewesen. Wahlens führen ihren Haushalt noch selbstständig: «Ich koche meistens selber.» Doch dass Susanne Maurer da sei, wenn etwas nicht rund laufe, sei sehr entlastend. «Ich bin froh, eine Ansprechperson zu haben», sagt Frieda Wahlen. «Wir sind hier sehr glücklich und zufrieden», fasst sie zusammen. «Wir merken es auch daran, dass wir nach einer Reise oder nach einer Ausfahrt gerne wieder hierher heimkommen», schiebt Paul Wahlen nach.

### Wohnen mit Service

Das Abonnement bonacasa Easy Life für monatlich 45 Franken enthält den Anschluss an die 7 x 24-Stunden-Notrufzentrale sowie eine stattliche Anzahl inkludierter Concierge-Dienstleistungen. Dazu gehört auch die Vermittlung von geeigneten Dienstleistern für alle Bereiche, die das Leben erleichtern. So zum Beispiel putzen, Auto waschen oder einkaufen. Medizinische Hilfestellungen laufen über die lokalen Anbieter wie Spitek, Alters- und Pflegeheime, Kompetenzzentren und werden ebenfalls von bonacasa organisiert. Der Tarif für externe Partner ist klar geregelt und übersichtlich aufgeführt.

«Mir gefällt es gut hier», zieht Edith Stammbach Bilanz. «Ich schätze, dass Hilfe da ist, wenn man sie braucht», sagt sie – mit Blick auf Susanne Maurer. Edith Stammbach hat schon einmal erfahren, wie wichtig es ist, ans Alarmnetz angeschlossen zu sein. Als sie mit ihrem Handsender Hilfe anforderte, weil sie gestürzt war, sei nach zehn Minuten jemand da gewesen. «Diese Erfahrung gibt mir Sicherheit und entlastet mich.» Edith Stammbach hat ihr soziales Netz ausser-



Edith Stammbach ist froh, dass sie in der bonacasa-Überbauung Hilfe findet, falls sie sie braucht.

halb der bonacasa-Überbauung. Sie reist viel und besucht Bekannte. Meist kocht sie selber, ab und zu isst sie im Altersheim – vor allem dann, wenn Braten auf dem Menüplan steht, ein Gericht, das sie für sich allein nicht zubereitet. Früher hat Edith Stammbach in einem anderen Alterszentrum gewohnt, dort hat sie sich aber nicht so wohl gefühlt. Hier schätzt sie die Nähe der Geschäfte, der Busstation und die ruhige Lage.

### Bequemer Wohnen

Marlies und René Fischer leben hier, weil Marlies Fischer demenzkrank ist. «Sonst würden wir weiterhin in unserem 8-Zimmer-Haus wohnen», stellt er klar. Das Schwimmbad, das Biotop, der grosse Garten – all das sei zu viel geworden, als seine Frau krank wurde, erzählt René Fischer. «Hier ist es wunderbar, alles geht uns bequemer von der Hand», fasst er zusammen. «Die Wohnung ist sehr schön, die Nähe zum Altersheim beruhigend.» Und dass Susanne Maurer da sei, mache alles einfacher. «Nun hat ein neuer Lebensabschnitt für uns begonnen», zieht René Fischer Bilanz. «Wir haben diesen Schritt freiwillig gemacht, bevor wir dazu gezwungen wurden. Und wir hatten Glück, dass alles so gut geklappt hat. Alles hat gepasst.» Er beklagt

sich nicht, dass er seine Frau waschen, anziehen und ihr zu essen geben muss. «Wir waren über 50, als wir heirateten, und haben 25 schöne gemeinsame Jahre verbracht», fasst er zusammen. «Ich habe zwei Leben gelebt – eins vorher und eins jetzt.» Im ersten Leben habe er mehrere Autos und Oldtimer besessen und sei Töff gefahren, nun habe er alles verkauft. «Jetzt ist die Autozeit halt vorbei.» Dafür hat er nun Tina, seinen Schnauzer, der ihn in Bewegung hält.

Ab und zu bringt René Fischer seine Frau tageweise ins Altersheim. Hilfe für die Pflege seiner Frau anfordern will er (noch) nicht. «Meine Frau macht die Nacht zum Tag – und umgekehrt, das macht keine Spitex-Hilfe mit.» Doch manchmal kommt er physisch und psychisch an seine Grenzen, denn er hat vor ein paar Monaten eine Hirnstreifung erlitten. Deshalb ist er dankbar, dass er eine Putzhilfe hat und dass er vom Mahlzeitendienst der Pro Senectute profitieren kann.

### Linden Hof Oftringen

In den fünf bonacasa-Häusern in Oftringen leben Menschen zwischen 50 und 90 Jahren.

Zu mieten gibt es dort 2½-Zimmer-, 3½-Zimmer- und 4½-Zimmer-Apartments. Alle bonacasa-Wohnungen schweizweit sind schwellen- und barrierefrei gebaut. Wer in der Überbauung in Oftringen wohnt, kann nebst den bonacasa-Dienstleistungen auch gewisse Angebote des angegliederten Altersheims Linden Hof nutzen.

Bonacasa-Überbauungen gibt es derzeit in sechs Kantonen der Schweiz.

# Warum uns Architektur wichtig ist



# Aarau - Aarenau Süd

## Schneider & Schneider Architekten ETH BSA SIA AG



Schneider & Schneider Architekten  
ETH BSA SIA AG, Aarau

**Gründer/Geschäftsleitung/Partner:**

Beat Schneider, Thomas Schneider.

Partner: Thomas Blöchliger, Michael Jung

**Anzahl Mitarbeitende:**

48

**Preise / Auszeichnungen:**

1. Rang Investorenwettbewerb Aarenau

2010 Baupreis der Stadt Aarau

2011 Häuser des Jahres

2012 best architects «gold»

Wir freuen uns, mit der Wohnüberbauung Aarenau Süd den ersten Baustein eines neuen Aarauer Stadtquartiers realisieren zu dürfen. Auf Grundlage der übergeordneten städtebaulichen Planung konnte dabei ein Bebauungskonzept verwirklicht werden, welches die vorhandenen räumlichen Qualitäten des Ortes aufnimmt und verstärkt. Durch die Konzentration der Baukörper an den Rändern des Grundstücks entstehen grosszügige Aussenräume, die eine gute Besonnung und Weitblick in den Landschafts- und Aareraum ermöglichen.

**Zum Konzept bonacasa:**

Gutes Wohnen ist in allen Lebensphasen wichtig, und ein gelungenes Bauwerk sollte einfach und sicher zu benutzen sein, unabhängig von Lebensalter und individuellen Einschränkungen. Viele der im bonacasa-Konzept festgeschriebenen Massnahmen, wie die grosszügigen, hindernisfreien Grundrisse und die überdurchschnittlich komfortable Ausstattung, bieten für alle Bewohner einen Mehrwert und werden im Hinblick auf ein «lebenslanges Wohnen» zu integralen Bestandteilen des Entwurfs.

Bildlegende: Beat Schneider (links), Thomas Schneider (rechts).

# Aarberg - Brückfeld Feldbrunnen - Untere Matte West Luterbach - Lochzelgli H + P Architekten AG



Seit vielen Jahren sind wir für die bonainvest-Gruppe tätig. Durch unser grosses persönliches Engagement konnten wir bei der Realisierung verschiedener Projekte zur erfolgreichen Entwicklung beitragen.

Gerne stellen wir auch weiterhin unser Können unter Beweis und freuen uns auf weitere gut gelungene Bauten wie zum Beispiel die Liegenschaften in Feldbrunnen - denn was zuletzt zählt, ist unser gemeinsames Ziel, nämlich zufriedene Kunden.

## **Zum Konzept bonacasa:**

Der bonacasa-Standard ist eine Bereicherung für die Kunden – und somit für uns als Architekten ein Muss in der Planung und Umsetzung. Wir vereinen die Architektur und die Annehmlichkeiten für die Bewohner, um Schönes und Praktisches zugleich zu schaffen. Die Anforderungen hinsichtlich der bonacasa-Dienstleistungen sowie die Bedürfnisse der Bewohner nach qualitativ hochwertigem, individuellem Lebensraum stehen bei uns im Vordergrund – im Einklang mit unserem Ziel «für die Zukunft nachhaltig gebaut».



**H + P Architekten AG,  
Biberist**

## **Eigentümer/Geschäftsführung:**

Sandro Hirsig

## **Anzahl Mitarbeitende:**

10 (Geschäftsleitung, Architekt FH, Bauleiter HF, Hochbauzeichner, Administration, Buchhaltung, Lehrling)

## **Preise / Auszeichnungen:**

Seit Übernahme des Architekturbüros erfolgte keine Teilnahme an Wettbewerben

Architekt im Bild: Sandro Hirsig

# Basel - Andlauerhof

## Villa Nova Architekten AG



Villa Nova Architekten AG,  
Basel

**Eigentümer/Geschäftsführung:**

Eigentümer: Christian Lang

Geschäftsleitung: Christian Lang, Christian Dill,  
Wendelin Lang, Michèle Hiltbrand

**Anzahl Mitarbeiterende:**

15

**Preise / Auszeichnungen:**

Heimatschutzpreise: 2010 / 2007 / 2005 / 2001

ICOMOS Preis 2009 International Council on  
Monuments and Sites

Auszeichnung Guter Bauten Basel-Stadt und  
Basel-Landschaft 2002

Der Umbau des Andlauerhofs in Basel war ein sehr komplexes Altstadtprojekt, welches uns aufgrund der unterschiedlichen Anforderungen fasziniert hat. Ein gotisches Gebäude, zwei barocke Stadthäuser und ein neuzeitlicher Verbindungsbau bedingten eine differenzierte architektonische Vorgehensweise bei der Planung. Die Integrierung modernster Haustechnik und die Wünsche der Bewohner mussten sorgfältig in die historische Bausubstanz eingebaut werden.

**Zum Konzept bonacasa:**

Die Implementierung der bonacasa-Vorgaben erforderte die Entwicklung und Planung zahlreicher bau-technischer Details wie z. B. behindertengerechter Türschwellen, spezieller Badezimmerkonfigurationen und vieles mehr. Diese komplexe Projektarbeit hat unser Architekturbüro gefordert und «gefördert».

Architekt im Bild: Christian Lang

# Bätterkinden - Kronenrain atelier schneider partner ag



Die im Dorfzentrum von Bätterkinden realisierte Siedlung mit 24 Eigentumswohnungen weist grosszügige Grundrisse, attraktive Raumfolgen und eine optimale Belichtung auf. Da die Siedlung am Hang abgestuft liegt und die Wohnungen westorientiert sind, bleibt trotz hoher Dichte die Weite im Areal und der Ausblick aus vielen Wohnungen zum Jura erhalten. Die hochwertig ausgestatteten Wohnungen in Minergie-Standards basieren auf dem Konzept bonacasa.

## **Zum Konzept bonacasa:**

Mit der Wohnsiedlung in Bätterkinden das Konzept bonacasa kennenlernen und umsetzen zu dürfen, war eine spannende Herausforderung. Lückenlos den bonacasa-Baustandard mit 200 Vorgaben zu erfüllen, bedingt zum einen eine Planung bis ins kleinste Detail vor Baubeginn und zum anderen eine intensive Betreuung der Handwerker bei der Umsetzung.

atelier schneider partner ag,  
Burgdorf

### **Eigentümer/Geschäftsführung:**

Christoph Schneider, dipl. Arch. ETH SIA FSU

### **Anzahl Mitarbeitende:**

12 Architekten / Projektleiter / Administration

### **Preise / Auszeichnungen:**

Seit Bürogründung 1986 Wettbewerbe / Studienkonkurrenzen zu öffentlichen Bauten und privaten Wohnbauvorhaben. (38 Teilnahmen / 16 erste Ränge mit nachfolgender Ausführung)

Architekten im Bild: Das Team Atelier Schneider Partner AG

# Bonstetten - Mauritiuspark

## Ramser Schmid Architekten GmbH



Ramser Schmid Architekten GmbH,  
Zürich

**Eigentümer/Geschäftsführung:**

Christoph Ramser, Architekt ETH / BSA

Raphael Schmid, Architekt ETH / BSA

**Anzahl Mitarbeitende:**

7

**Preise / Auszeichnungen:**

1. Preis: Studienauftrag Schulhaus Glattpark,

Opfikon

1. Preis: Wettbewerb Mauritiuspark, Bonstetten

1. Preis: Schulerweiterung, Rüschlikon

Wir erachten es als spannende und herausfordernde Arbeit, im städtebaulich wie aussenräumlich äusserst heterogenen Umfeld des Bahnhofs Bonstetten/Wettswil eine Wohnanlage mit Kirche zu planen. Wir sind der Überzeugung, dass es uns gelingen wird, den Bewohnern ein Zuhause mit einer starken eigenen Identität zu geben. Dabei ist uns nicht nur an einer hohen innerräumlichen Qualität der Wohnräume gelegen, auch der gemeinsame Aussenraum ist für uns ein wesentliches Element, das den spezifischen Charakter des Projekts ausmacht.

**Zum Konzept bonacasa:**

Allein auf der Basis von Sitzungen eine gemeinsame Vorstellung des gewünschten Baustandards zu erarbeiten, kostet Auftraggeber wie Planer bei jedem Projekt immer wieder einiges an Aufwand. Wir erachten die Orientierung an einem Leitfaden, welcher die Erfahrungen von bonainvest im Bereich des Wohnungsbaus im Sinne von konkreten Anforderungen festhält, als äusserst hilfreich und zielführend. Es ist zu begrüssen, dass sich ein Auftraggeber zum hindernisfreien Bauen Gedanken macht, die über die gesetzlichen Vorschriften hinausgehen, und dass er sie in einem stetigen Prozess aktualisiert.

Architekten im Bild: Christoph Ramser (l.), Raphael Schmid (r.)

# Breitenbach - Wydengarten

## Jeker Architekten SIA AG



Die Bebauung Wydengarten basiert auf dem für eine verdichtete Bauweise im Dorfzentrum entwickelten Gestaltungsplan. Die drei vier- und dreigeschossigen Bauten vermitteln städtebaulich zwischen der geschlossenen Bauweise mit den hohen Gebäuden im Kern von Breitenbach und der angrenzenden, vorwiegend durch Einfamilienhäuser geprägten Umgebung. Die architektonische Gestaltung mit prägnanten Klinkersteinen nimmt Bezug auf die alten, zwischenzeitlich rückgebauten Bauern- und Ökonomiegebäude auf dem Areal. Generationenübergreifende Wohntypologien lassen Wohnungen für individuelle Wohnansprüche entstehen.

### **Zum Konzept bonacasa:**

Bereits 2002 kamen wir während einer Projektentwicklung mit dem Konzept bonacasa in Berührung. Wohnen mit Dienstleistungen als übergeordnetes Attribut für zukünftiges Wohnen entsprach bereits zu diesem Zeitpunkt auch unserer Überzeugung. Auf dieser Basis wurden die planerischen Vorgaben der Bauherrschaft stringent umgesetzt. Der intensive Dialog zwischen Bauherrschaft und Architekt unterstützte den Planungsprozess zielorientiert, wobei auch mögliche Flexibilität genutzt wurde. Die Erfahrung in der Zusammenarbeit mit bonainvest wird unsere zukünftigen Wohnbauprojekte, insbesondere mit Blick auf die Ziele von bonacasa, prägen.



**Jeker Architekten SIA AG,  
Basel**

### **Eigentümer/Geschäftsführung:**

Heinz L. Jeker, dipl. Architekt SIA

### **Anzahl Mitarbeitende:**

12, davon 10 Architekten und Architektinnen

### **Preise / Auszeichnungen:**

1. Preis Juli 2013: Dorfzentrum mit Wohn- und Dienstleistungsnutzung in Frick  
Business Park Polyfeld Muttenz, Weiterbearbeitung des Studienauftrags September 2013  
Verschiedene 1. Preise und Architekturauszeichnungen für Projekte von Heinz L. Jeker,  
als Architekt und Partner bei Zwimpfer Partner  
Architekten, Basel

Architekt im Bild: Heinz L. Jeker

# Egerkingen - Sunnepark

## Frei Architekten AG



Frei Architekten AG,  
Aarau

**Eigentümer/Geschäftsführung:**

Christian Frei, dipl. Architekt ETH/SIA/BSA  
Peter Frei, dipl. Architekt ETH/SIA/BSA

**Anzahl Mitarbeitende:**

32

**Preise / Auszeichnungen:**

Baupreis der Stadt Aarau 2013  
1. Rang Egerkingen Sunnepark

Der Bau Sunnepark für bonainvest ist Teil eines Wettbewerbsprojekts, das einerseits aus einem Alters- und Pflegeheim und andererseits aus fünf Mehrfamilienhäusern besteht. Die fünf Punkthäuser sind fünfgeschossig und als Dreispänner konzipiert mit jeweils einer 2½-, 3½- und 4½-Zimmer-Wohnung pro Geschoss. Die Überbauung umfasst total 72 Wohnungen, die alle nach dem bonacasa-Standard erstellt sind. Die Wohnungen haben grosse Loggien, die sich nach Süden und Westen orientieren, und einen grosszügigen Eingangsbereich mit Garderobenschränken. Jede Wohnung hat einen spezifischen Wohn-/Essbereich und ist konsequent in einen Tag- und einen Nachtbereich gegliedert. Zwischen den beiden westlichen Häusern ist im Erdgeschoss ein Zwischenbau angeordnet mit einem Ärzte- und Physiotherapiecenter. Die vom Verkehr befreiten Außenräume sind geprägt durch ein verzweigtes Wegnetz. Die Grünflächen werden parkähnlich mit grossen Bäumen bepflanzt.

**Zum Konzept bonacasa:**

Das Konzept «bonacasa» hat sich nur positiv ausgewirkt. Die dem Konzept zugrunde liegenden Ideen und Wertvorstellungen und die daraus resultierenden Vorgaben sind zeitgemäß und angemessen und bedeuten keine Einschränkung für uns Architekten.

Architekt im Bild: Christian Frei

# Hausen - Holzgasse Süd

## Stierli Architekten AG



Inmitten der historisch gewachsenen Dorfstruktur der Gemeinde Hausen entsteht an der Holzgasse eine Überbauung mit 26 Wohnungen und einem Gewerberaum. Die traditionell orientierten Vorgaben der Ortsplanung werden mit einer zeitgemässen Interpretation umgesetzt. Dies widerspiegelt sich in einer im Dorfkontext eingebundenen Architektur mit attraktiven, neuzeitlichen Grundrisse. Durch die Bebauung entlang der Holzgasse entsteht gegen Süden und Westen ein privater Raum für grosszügige Balkone und Sitzplätze.

### **Zum Konzept bonacasa:**

Das Konzept bonacasa stellt die Bewohnbarkeit der eigenen vier Wände bis ins hohe Alter und die damit gewonnene Lebensqualität ins Zentrum. Dieses Konzept funktioniert nicht nur für ältere und betagte Menschen, sondern entspricht auch einem steigenden Bedürfnis jüngerer Generationen nach Wohnen mit Services. Es bestätigt unser tägliches Bestreben nach mehr Wohnqualität und grösserem Wohlbefinden.

**Stierli Architekten AG,  
Aarau**

**Eigentümer:**

Martin Stierli

**Anzahl Mitarbeitende:**

7

**Preise / Auszeichnungen:**

1. Rang Rohrbach Sunnehof

Architekt im Bild: Martin Stierli



SLIK Architekten GmbH,  
Zürich

**Eigentümer/Geschäftsführung:**

Ramias Steinemann, Steffen Lemmerzahl,  
Lukas Kueng

**Anzahl Mitarbeitende:**

10

**Preise / Auszeichnungen:**

- 3. Rang mit Präqualifikation, 2013: Areal Winterberg, Altdorf: Investoren- und Architekten-Wettbewerb
- 1. Rang, selektiert für Überarbeitung, 2012: Stadtentwicklung Zug: Baarerstrasse West / Bahnhof Zug, Testplanung
- 1. Rang, Investorenwettbewerb Horgen Seeblick

Die Wohnüberbauung Seeblick liegt direkt am Bahnhof Oberdorf in Horgen. Insgesamt werden 18 bonacasa-Wohnungen mit unverbaubarer Aussicht auf den Zürichsee erstellt. Dies auf einer steil abfallenden Parzelle. Die extreme Nähe zur Bahn bringt einige bauliche Herausforderungen mit sich, damit eine hohe Wohn- und Lebensqualität gewährleistet werden kann. Die Gebäude werden durch einen schmalen Weg entlang der Gleise erschlossen. Sie sind geprägt durch eigenständige, typologisch nicht eindeutige Grundrisse. In Kombination mit einer vorspringenden Fassade erhalten alle Wohnungen individuelle Qualität sowie einen privaten Außenraum. Die Fassade wird durch horizontale Bänder geprägt, welche die Volumen reliefartig umschließen. Es handelt sich um eine Klinkerfassade in Kombination mit Verputz.

**Zum Konzept bonacasa:**

Das bonacasa-Konzept ist für uns sehr einleuchtend und daher problemlos in unsere architektonische Arbeit integrierbar. Einige bonacasa-Bau-Standards haben wir bereits als Büro-Standards übernommen. Befasst man sich intensiv mit der Problematik behindertengerechten Bauens, gibt es eigentlich keine Gründe mehr, diese Bedürfnisse nicht in der allgemeinen Planung zu berücksichtigen.

# Kilchberg - Seesicht

## SLIK Architekten GmbH



Die Wohnüberbauung Seesicht liegt direkt am Bahnhof Kilchberg. Das Projekt verdeutlicht die Herausforderungen des Bauens in extremer Nähe zur Bahn, welche einige bauliche Aufwendungen notwendig machen, damit eine hohe Wohn- und Lebensqualität gewährleistet werden kann. Das Gebäude mit seinen 13 Wohnungen beansprucht nur die Hälfte der Parzelle und schafft damit einen grosszügigen gemeinschaftlichen Gartenraum, somit passt es sich ins Quartier ein, in dem sich grosszügige Bauten und Freiräume abwechseln. Alle vier Wohnungen pro Geschoss sind mit den Hauptwohnräumen und dem Aussenraum Richtung See orientiert. Die Fassadenoberfläche wurde in Anlehnung an die Situation am Bahnhof aus bronze eloxiertem, gelochtem Kantblech vorgehängt. Die Fensterbrillen sind hell eloxiert und geben dem Gebäude eine elegante Note. Die ändernden Reflexionen des Kantblechs helfen, die für örtliche Verhältnisse relativ lange Fassade zu gliedern und optisch zu verkürzen.

### **Zum Konzept bonacasa:**

Das bonacasa-Konzept ist für uns sehr einleuchtend und daher problemlos in unsere architektonische Arbeit integrierbar. Einige bonacasa-Bau-Standards haben wir bereits als Büro-Standards übernommen. Befasst man sich einmal intensiv mit der Problematik behindertengerechten Bauens, gibt es eigentlich keine Gründe mehr, diese Bedürfnisse nicht in der allgemeinen Planung zu berücksichtigen.



**SLIK Architekten GmbH,  
Zürich**

### **Eigentümer/Geschäftsführung:**

Ramias Steinemann, Steffen Lemmerzahl,  
Lukas Kueng

### **Anzahl Mitarbeitende:**

10

### **Preise / Auszeichnungen:**

3. Rang mit Präqualifikation, 2013: Areal Winterberg, Altdorf: Investoren- und Architekten-Wettbewerb
1. Rang, selektiert für Überarbeitung, 2012: Stadtentwicklung Zug: Baarerstrasse West / Bahnhof Zug, Testplanung

Architekten im Bild: Ramias Steinemann (links),  
Steffen Lemmerzahl (mitte), Lukas Kueng (rechts).

# Lyss - Arnhof

## wahlirüefli Architekten und Raumplaner AG



wahlirüefli Architekten und  
Raumplaner AG,  
Biel-Bienne

### **Geschäftsleitung:**

Geschäftsleitung: Vinzenz Luginbühl, Fabio  
Vescovi, Marc Rauscher

### **Anzahl Mitarbeitende:**

17

### **Preise / Auszeichnungen:**

1. Rang 2013: Wettbewerb Bellevue Port, Wohnungsbau
5. Rang 2013: Wettbewerb Sporthalle Oberfeld Langnau
1. Rang 2008: Wettbewerb Werkhof und Sport-halle Rüedismatt Krauchthal
1. Rang 1995: Lyss Arnhof

Die Wohnüberbauung Arnhof Lyss ist das Resultat eines Planungswettbewerbs aus dem Jahre 1995. Aufgrund der gut strukturierten Verteilung der Baumasse konnte die Gesamtüberbauung in mehreren Etappen realisiert werden.

Mit der Wohnüberbauung Arnhof wird die letzte Etappe der Gesamtüberbauung realisiert. Architektonisch fügt sich dieser «Schlussstein» an die vorgängig realisierten Etappen und bildet städtebaulich einen Siedlungsplatz für die Gesamtüberbauung.

### **Zum Konzept bonacasa:**

Mit 16 3½- bis 5½-Zimmer-Eigentumswohnungen sowie 5 Reihenhäusern bildet die letzte Etappe eine Ergänzung der bisherigen, hauptsächlich aus Reihenhäusern bestehenden Siedlung.

Die in Massivbauweise mit Aussenwärmemedämmung geplanten Bauten werden im Minergie-Standard erstellt und im bonacasa Bau-, Sicherheits- und Dienstleistungsstandard eingerichtet.

Architekten im Bild: Das Team wahlirüefli Architekten und Raumplaner AG

# Malters - Zwiebacki Diener & Diener Architekten



Basierend auf dem Gestaltungsplan Daheim & Zwiebacki entstehen auf dem Zwiebacki-Areal drei Wohn- und Geschäftshäuser, welche auf der angrenzenden Parzelle durch ein kleineres Wohnhaus ergänzt werden. An der Stelle des ehemaligen Produktionsgebäudes verhilft das grösste, an der Mittelachse geknickte Gebäude dem neuen Verkehrskreisel zu einer stadträumlichen Fassung. Sein Volumen spannt es auf der Strassenseite auf und beschränkt sich auf der Gartenseite auf ein verträgliches Mass. Die Umgebung der vier Solitärgebäude ist von einem ruralen Charakter und von der unmittelbaren Nähe des schützenswerten Meili-Baus geprägt. Die äussere Erscheinung der neuen Wohngebäude trägt mittels der gewählten homogenen Materialisierung in Holz und der dunklen Farbgebung diesem Umfeld Rechnung, so dass die Zusammenwirkung der neuen Häuser im Dialog mit dem Bestand zurückhaltend ist.

## **Zum Konzept bonacasa:**

Nachhaltig zu planen, bedeutet auch, hindernisfrei und anpassbar zu bauen. Die Wohnungen verfügen über grosszügige Wohnräume, die sehr verschieden möblierbar sind und dadurch den sich verändernden Bedürfnissen der Bewohner immer genügen. Entrées und Küchen sind offen gestaltet. Zimmer und Bäder sind über kurze, aber breite Korridore erschlossen. Deckenhöhe Fenster mit niedrigen Brüstungen und teilweise raumhohe Innentüren bewirken helle Innenräume und eine räumliche Qualität, welche allen Bewohnern zugutekommt.



**Diener & Diener Architekten,  
Basel**

**Gründer/Geschäftsleitung/Partner:**

Roger Diener

Terese Erngaard, Michael Roth,  
Andreas Rüedi (Partner seit 2011)

**Anzahl Mitarbeitende:**

Ca. 55

**Preise / Auszeichnungen:**

2002 zeichnete die Académie d'Architecture Paris Roger Diener für sein Werk mit der Grande Médaille d'Or aus. 2009 wurde ihm der Prix Meret Oppenheim verliehen. 2011 erhielt er die Heinrich Tessenow-Medaille.

# Oensingen - Roggenpark bfb ag management. planung. bau.



bfb ag management. planung. bau.,  
Egerkingen

**Geschäftsführung:**

Geschäftsführer: Christian Müller

Mitglied der Geschäftsleitung: Markus Kobel

**Anzahl Mitarbeitende:**

16

**Preise / Auszeichnungen:**

1. Preis Wettbewerb Neubau Gemeindehaus  
Egerkingen 2002

Mit der Realisierung des Roggenparks entstand am Kulminationspunkt der Hauptstrasse/Dorfstrasse an der strategisch wichtigen Nord-Süd-Achse «Mitte» das Zentrumstor von Oensingen. Das Projekt mit den drei «Minergie»-Mehrfamilienhäusern nach dem bonacasa-Konzept und dem Alters- und Pflegeheim der GAG widerspiegelt mehrere aktuelle Themen: Urbanisierung, Verdichtetes Bauen und das Wohnen im Alter.

**Zum Konzept bonacasa:**

Das bonacasa-Konzept mit seinen Standards enthält klare Projektvorgaben, die in vielerlei Hinsicht zu effizienten Prozessen führen. Aufgrund der Tatsache, dass solche Grossprojekte vom Planungsbeginn bis hin zur Realisierung eine beträchtliche Zeit in Anspruch nehmen, müssen die Standards jedoch auch hinterfragt, allenfalls zusammen mit der Bauherrschaft projektspezifisch angepasst werden.

Architekten im Bild: Christian Müller - Geschäftsführer (linkes Bild)  
Markus Kobel - Mitglied GL (rechtes Bild)

# Port - Bellevuepark ARGE wahlirüefli rollimarchini Architekten



Das Projekt Bellevuepark umfasst den Bau von 82 Wohnungen in 8 Gebäuden. Die 2½- bis 5½-Zimmer-Wohnungen sind wahlweise im Eigentums- wie auch im Mietausbaustandard geplant. Charakteristisches Merkmal dieser Wohnüberbauung ist die Einfügung in den aus Einfamilienhäusern bestehenden Nordhang. Dem wird mit verschränkten Volumen innerhalb der Baukörper Rechnung getragen, was jeder Wohnung eine dreiseitige Orientierung ermöglicht und damit sowohl der Besonnung als auch der einmaligen Sicht auf das Seeland und den Jura Rechnung trägt.

## **Zum Konzept bonacasa:**

Das Konzept bonacasa ist ein hilfreicher Leitfaden bei der Bestimmung der Planungsgrundlagen in der Vor- und der Bauprojektphase. Es erlaubt, den oft aufwendigen Prozess der Bedürfnis- und Standardklärung für Planer und Bauherrschaft zu optimieren, und bietet den Architekten dennoch genügend Spielraum, auf den Ort angepasste Wohnprojekte zu entwerfen und einen hohen Grad an Eigenständigkeit zu bewahren.

ARGE wahlirüefli rollimarchini  
Architekten,  
Biel-Bienne/Bern

### **Geschäftsleitung:**

wahlirüefli Architekten und Raumplaner AG,  
Geschäftsleitung: Marc Rauscher, Vinzenz  
Luginbühl, Fabio Vescovi  
rollimarchini, Architekten eth sia,  
Geschäftsleitung: Michael Rolli, Francesco  
Marchini

### **Anzahl Mitarbeiter:**

wahlirüefli: 17  
rollimarchini: 10

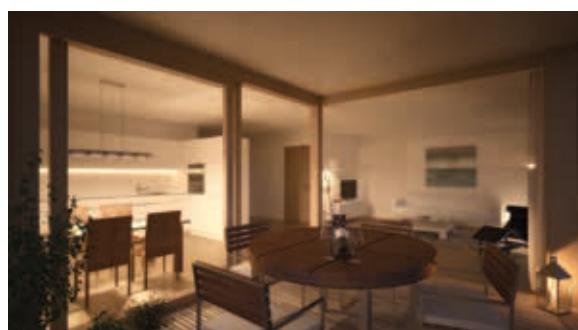
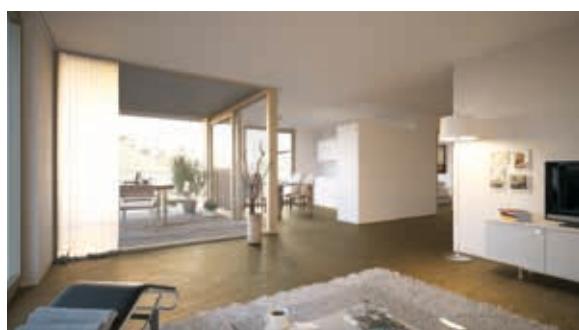
### **Preise / Auszeichnungen rollimarchini:**

1. Rang 2013: Port Bellevuepark
1. Rang 2013: Wettbewerb Schlössli Biel, Zentrum für Langzeitpflege, Neubau und Umbau
1. Rang 2012: Wettbewerb Rappentöri Köniz, Arealentwicklung
2. Rang 2009: Wettbewerb Überbauung Uferweg Burgdorf, Wohnungsbau

Architekten im Bild: Das Team rollimarchini (linkes Bild)  
und das Team wahlirüefli Architekten und Raumplaner AG

# Rohrbach - Sunnehof

## Stierli Architekten AG



Stierli Architekten AG,  
Aarau

**Eigentümer:**

Martin Stierli

**Anzahl Mitarbeitende:**

7

**Preise / Auszeichnungen:**

1. Rang Rohrbach Sunnehof

Das aus einem Architekturwettbewerb hervorgegangene Projekt für zwei Wohnhäuser mit insgesamt 24 bonacasa-Wohnungen mit 2½ bzw. 3½ Zimmern und einem Pflegeheim liegt am südlichen Fusse des Rohrbachberges. In der heterogenen Bebauungsstruktur von Rohrbach versteht sich die Anlage als Bindeglied zwischen der am Hang und in der Ebene gelegenen Einzelbebauung des Dorfes, den grossmassstäblichen Gewerbegebäuden und dem angrenzenden unbebauten Wiesenland.

**Zum Konzept bonacasa:**

Das Konzept bonacasa stellt die Bewohnbarkeit der eigenen vier Wände bis ins hohe Alter und die damit gewonnene Lebensqualität ins Zentrum. Dieses Konzept funktioniert nicht nur für ältere und betagte Menschen, sondern entspricht auch einem steigenden Bedürfnis jüngerer Generationen nach Wohnen mit Services. Es bestätigt unser tägliches Bestreben nach mehr Wohnqualität und grösserem Wohlbefinden.

# Zuchwil - Hofstatt phalt Architekten AG



Die Wohnüberbauung Hofstatt bietet im Zentrum von Zuchwil auf einer ehemaligen Obstwiese neuen Wohnraum. Um die Qualität dieser Grünzone weiterhin spürbar zu machen, wurde das Raumprogramm auf drei Gebäude verteilt. Durch die Positionierung der Baukörper entsteht auf dem Gelände eine parkähnliche Umgebung mit fliessenden Aussenräumen und spannenden Sichtbezügen. Die Wohnungen werden schichtweise vom kompakten Kern zur Fassade hin organisiert. Die Nassräume gruppieren sich um den innenliegenden Erschliessungskern, während der Wohn- und Essbereich die zur Fassade orientierten Zimmer umspielt.

## **Zum Konzept bonacasa:**

Das Konzept bonacasa war von Anfang an fester Bestandteil der Projekterarbeitung und konnte so als Teil der Planung selbstverständlich einfließen. Die Vorgaben von bonacasa sind klar formuliert und für die anvisierte Mieter- und Käuferschaft sicher ein wertvolles «Qualitätssiegel».



**phalt Architekten AG,  
Zürich**

### **Eigentümer/Geschäftsführung:**

Mike Mattiello, Frank Schneider, Cornelia Mattiello-Schwaller

### **Anzahl Mitarbeitende:**

12

### **Preise / Auszeichnungen:**

1. Preis Wettbewerb Umbau Stadttheater Solothurn
1. Preis Neubau Gemeindehaus Regensdorf Eidgenössischer Kunstmuseum 2009
1. Rang Zuchwil Hofstatt

Architekten im Bild: Frank Schneider (l.), Cornelia Mattiello-Schwaller (m.), Mike Mattiello (r.)

# 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.

**Dr. 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  
PricewaterhouseCoopers AG, Bern

Immobilienbewertung und Steuerberatung  
Ernst & Young, Zürich und Bern



Geschäftsleitung

Von links nach rechts:

**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 Baunebenbranche (Führung von 160 Mitarbeitern).

**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).

**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.

**Hans Fischer**, Geschäftsführer bonacasa AG, MBA. Mitbegründer und Geschäftsführer von Borsalino.ch, Mitglied der Geschäftsleitung Ringier Wirtschaftsmedien, Head of Marketing Rolotec AG sowie selbstständiger Strategie-, Marketing- und Social-Media-Berater.

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

# 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 als 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 geführt. Im Vordergrund der gesamtschweizerischen Kommunikation stehen die Marken «bonainvest» und «bonacasa».
- Entwicklung von Überbauungen und Verkauf an Dritte: Das Produktoportfolio wird genutzt, um Projektentwicklungen anzubinden und, veredelt mit bonacasa, an Dritte zu verkaufen. Bisherige Aktionäre erhalten derartige Angebote exklusiv vorab.

## Strategische Erfolgspositionen (SEP)

- Die Bracher und Partner AG ist eine seit über 25 Jahren im Altersmarkt, in der Beratung von Heimen und Gemeinden in der gesamten Deutschschweiz tätige Firma. Sie verknüpft in einzigartiger Weise Immobilien-, Recht-, Finanzierungs- und Gemeinde-Know-how: Von der Beratung bis zum fertiggestellten Projekt bietet Bracher umfassende Immobilien-dienstleistungen.
- 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. Hierzu gibt es in der Schweiz bislang kein Konkurrenzprodukt.
- Die Bracher und Partner AG wird bis 2015 mit über 1'500 Wohnungen die Marke bonacasa erfolgreich verankert haben.
- 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 vielfältigen Nutzen:
  - gute Anlage mit Zielrendite von 5%, seit 2011 wird eine Dividende von 1.75% erarbeitet (wurde bereits

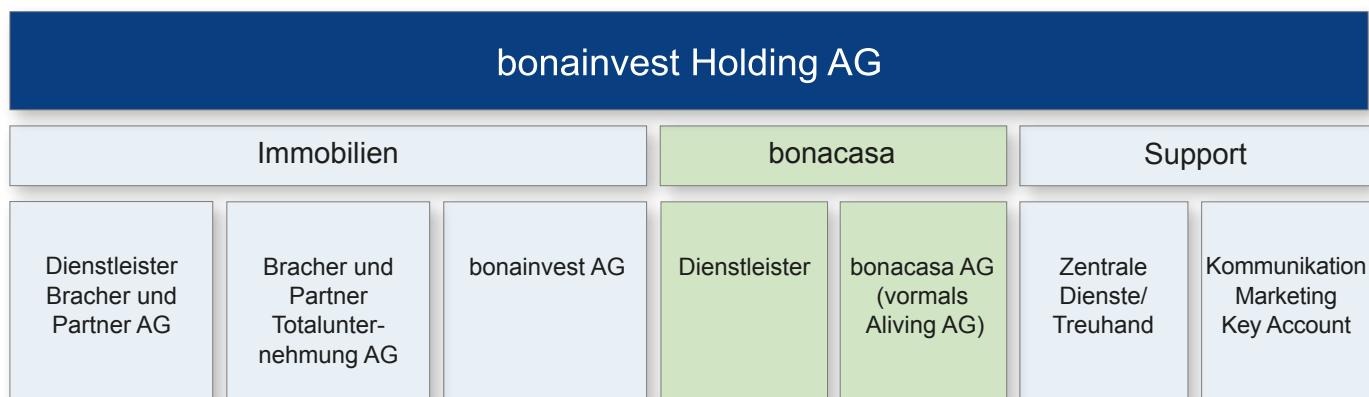
- per 2012 ausgeschüttet), Zieldividende 2016 ist 3% (plus 2% thesauriert, ergibt = 5%).
- Wohnen auf qualitativ hochstehendem Niveau, das für jedes Alter tauglich ist.
  - bonainvest schafft soziale Vernetzungen dank bonacasa.
  - bonainvest bewegt sich im demographisch idealen Marktsegment, das gerade Pensionskassen sehr interessiert.

### 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.
- 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 175 Mio. betragen.
- Das Eigenkapital kann bei Vorliegen guter Projekte und entsprechenden Kapitalerhöhungen rascher wachsen.
- bonainvest behält einen markanten Anteil an der bonacasa 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 priorisiert behandelt.

### Struktur und Organigramm der bonainvest Holding AG



# Über unser Unternehmen

Wir investieren in erstklassige, nachhaltige Wohnligenchaften 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.  
Notruhuhr/Alarmknopf möglich.  
bonaConcierge 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. Bis Ende 2015 werden 1500 bonacasa-Wohnungen erstellt sein.

## 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

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 35 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 250 Mio. Franken.

### bonacasa AG (vormals Aliving AG)

Die bonacasa AG ist Betreiberin der Service Management Plattform von bonacasa – vivre avec services. Neben der Erbringung der Dienstleistungen für Kundinnen und Kunden in eigenen Überbauungen und an externen Standorten fokussierte sich die bonacasa AG im Berichtsjahr auf die Gewinnung von Geschäftskunden, für die wir auf unserer erprobten und hoch effizienten Logistik- und Organisationsgrundlage integrierte Servicelösungen umsetzen. In diesem Geschäftsfeld konnte unter anderem ein Vernetzungsprojekt für Ferienwohnungen in Engelberg akquiriert werden, das vom Förderprogramm Innotour des Staatssekretariats für Wirtschaft (SECO) mit einer namhaften Summe unterstützt wird. Das SECO begründete den Entscheid mit der Aussage, dass es sich dabei um ein in höchsten Massen innovatives und multiplizierbares Projekt handle. Die Anstrengungen im Endkunden- (B2C) und im Geschäftskundenbereich (B2B) werden im laufenden Jahr unvermindert weiterverfolgt.

### 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 realisiert und bearbeitet die TU AG folgende Projekte: Aarenau Süd/Aarau (Wohnungen und Reiheneinfamilienhäuser), Andlauerhof/Basel (Wohnungen), Bellevuepark/Port (Wohnungen), Kronenrain/Bätterkinden (Wohnungen), Mauritiuspark/Bonstetten (Wohnungen/Sakralbau), Sunnepark/Egerkingen (Wohnungen), Seesicht/Kilchberg (Wohnungen), Arnhof/Lyss (Wohnungen und Doppel einfamilienhäuser), Roggenpark/Oensingen (Wohnungen/Pflegeheim), Seeblick/Horgen (Wohnungen), Sunnehof/Rohrbach (Wohnungen), Hofstatt/Zuchwil (Wohnungen), Zwiebacki/Malters (Wohnungen/Gewerbe), Brückfeld/Aarberg (Wohnungen), Lochzelgli/Luternbach (Wohnungen), Wydengarten/Breitenbach (Wohnungen/Gewerbe), Ecublens (Wohnungen/Gewerbe), Holzgasse/Hausen (Wohnungen).

# Die einzelnen Bereiche



## Immobilien

Der Bereich Immobilien umfasst die drei Teilbereiche Projektentwicklung, Immobilienverkauf/Erstvermietung sowie die Portfoliobewirtschaftung für die Überbauungen der bonainvest AG.

Es gilt, den Kunden in allen Immobilienangelegenheiten beratend und unterstützend zur Seite zu stehen. Unser Auftraggeber ist unser Partner. Wir bieten umfassendes Know-how für ein gutes Gelingen. Unser Projektentwicklungsteam setzt mit Engagement Bauprojekte um. Dank unserem Baukostenkontrollsysteem schaffen wir Transparenz und Sicherheit.

Weitere Stärken sind das Bau- und Vertragsmanagement sowie die umfassende Beratung und Begleitung in allen Belangen von Baufragen. Ein erfahrenes Team erarbeitet gemeinsam mit dem Kunden massgeschneiderte Lösungen und übernimmt die Organisation von Bauträgerschaften, auf Wunsch auch die Funktion als Total- oder Generalunternehmung.

Voraussetzung für Verkaufserfolge ist die Vertrautheit mit den Gegebenheiten des Marktes.

Eine Wohnimmobilie – egal ob für Senioren, Familien oder für Singles – ist immer eine zentrale Angelegenheit der persönlichen Lebensplanung. Dabei geht es um die individuellen Wünsche eines jeden Bewohners. Der Immobilienberater muss dafür Mitverantwortung übernehmen, dass diese Planung aufgeht. Unsere Mitarbeiter sind ausgebildete Immobilienvermarkter mit Bewertungserfahrung.

Wir schaffen Raum für Ihre Lebensqualität.



#### bonacasa – «vivre avec services»

Am Dreisäulenkonzept von bonacasa haben wir auch im Berichtsjahr festgehalten: Der Baustandard wird durch Sicherheitselemente und eine umfangreiche Palette an optionalen Dienstleistungen ergänzt. Beim Bau-, Sicherheits- und Dienstleistungsstandard kam es zu sinnvollen Anpassungen. So wurde zum Beispiel die bonaConcierge-Organisation den Rahmenbedingungen der jeweiligen Standorte angepasst, und es wurde den Kundenpräferenzen noch verstärkt Rechnung getragen: Neben festen Präsenzzeiten der Concierges vor Ort sind ihre Leistungen nun auch auf Abruf verfügbar. Insgesamt konnten die geleisteten Stunden unserer bonaConcierges und Drittparteien im Jahr 2013 gegenüber den Vorjahreswerten um das 40-Fache gesteigert werden.

Für den digitalen Zugang zu Informationen und Dienstleistungen von bonacasa steht neben einer iOS-Version für Apple neu auch eine Version für Android-Geräte zur Verfügung. Bei den bestehenden Anwendungen wurden laufend Ergänzungen auf Basis wertvoller Kunden-Feedbacks vorgenommen.

Der Tätigkeitsbereich bonaConsult konnte mit dem neuen Leiter sehr interessante Leads und Beratungsaufträge generieren, die sich teilweise bis ins laufende Jahr hineinziehen.



## Treuhand und Personalbereich

Ob Arztpraxis, Handwerksbetrieb, Industrieunternehmen oder Privatperson, ein kompetentes Spezialisten-team 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.

Eine wichtige Voraussetzung für den Erfolg eines Unternehmens ist eine durchdachte Personalstrategie. Zufriedene Mitarbeitende stehen dabei im Vordergrund. 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 Rolle. Unser Unternehmen zählt hier 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.



### Kommunikation & Marketing

Die Unternehmenskommunikation der bonainvest Holding AG ist für alle Bereiche der Gesellschaft tätig. Auf Ebene der Holding ist sie schwergewichtig für die Finanzkommunikation wie die Jahres- und Halbjahresberichte sowie die umfangreiche Website 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, Dokumentationen und Broschüren sowie die Organisation vielfältiger Events wie Spatenstich, Tage der offenen Tür, Messseauftritte etc. Alles aus einer Hand – alles inhouse produziert. Durch kurze Wege, umfassende Projekt-Kenntnisse

nisse 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.



### Zentrale Dienste und IT

Die Abteilung Zentrale Dienste der bonainvest Holding AG mit dem Empfangs- und dem Geschäftsleitungssekretariat erfüllt als erste Anlauf- und Kontaktstelle eine wichtige Drehscheibenfunktion innerhalb der Gesellschaft. Hinsichtlich Nachwuchsförderung konnten im Berichtsjahr je eine Lehr- und eine Praktikumsstelle vergeben werden. Der Fokus des Teams liegt 2014 darauf, interne Prozesse zu vereinfachen und effizienter zu gestalten.



Die Ende 2012 eingeführte Citrix-Arbeitsumgebung sowie die CRM-Lösung SuperOffice wurden weiter den sich wandelnden Geschäftsbedürfnissen angepasst – dies insbesondere hinsichtlich der Weiterentwicklung des bonacasa-Kundengeschäfts auf elektronischer Ba-

sis. Dafür mussten in Zusammenarbeit mit einem auf Applikationen spezialisierten Anbieter diverse Schnittstellen für Vertragsverwaltung, Rechnungsstellung, Bestellabwicklung und Key Account realisiert werden.

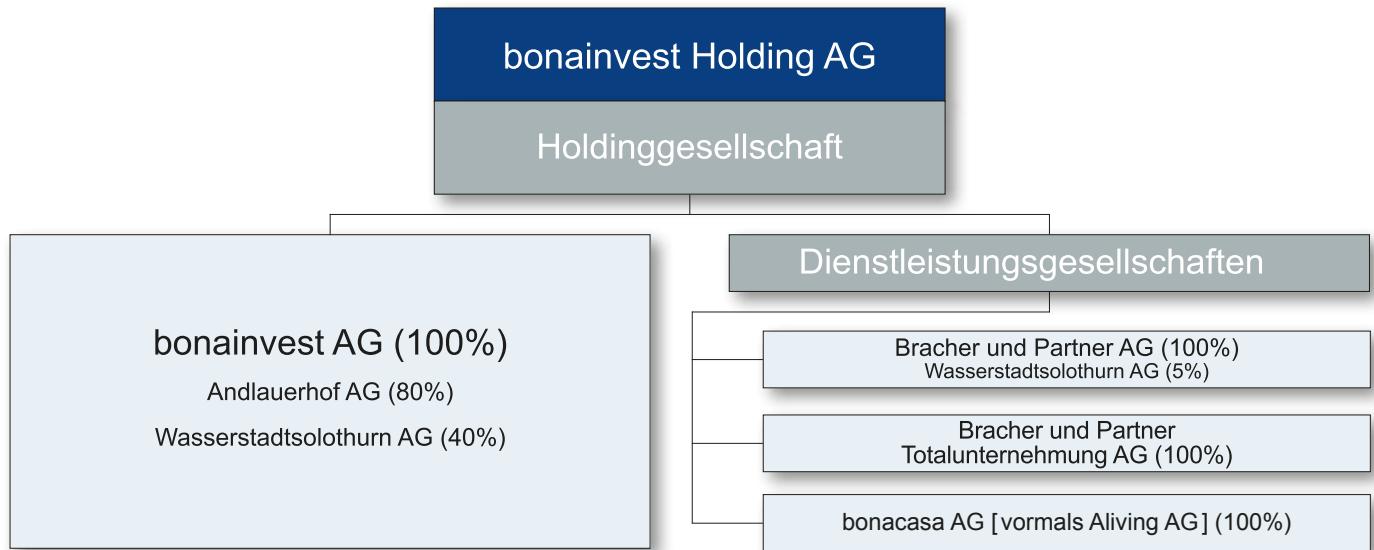
# Corporate Governance

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

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

## 1. Konzernstruktur und Aktionariat

Die bonainvest Holding AG ist eine Immobiliengesellschaft, welche sich auf den Kauf, die Entwicklung, den Verkauf sowie die Vermietung von Immobilien in der Schweiz konzentriert. Die Spezialität von bonainvest ist das hindernisfreie, altersgerechte Wohnen in neuen, energetisch optimierten Gebäuden, die grösstenteils in enger Zusammenarbeit mit den Gemeinden errichtet werden. Die operative Konzernstruktur ergibt sich aus der untenstehenden Grafik:



## Aktionariat per 31.12.2013



## Aktionäre mit Anteilen über 3%:

CPV / CAP Pensionskasse Coop	19.76%
Migros Pensionskasse	13.18%
Ivo Bracher	6.57%
Gebäudeversicherung Bern	5.24%
Vorsorgestiftung Erne AG	3.62%
Fondation de Prévoyance (personnel de la Nouvelle Cie de Réassurances)	3.29%
Gottfried und Julia Bangerter-Rhyner-Stiftung	3.29%
Sammelstiftung Vorsorge der Zentralschweiz	3.28%
Übrige	41.77%

## 2. Kapitalstruktur

Das Aktienkapital betrug per 31.12.2013 nominell CHF 18'215'800. Es setzt sich aus 1'821'580 Namensaktien zu nominal CHF 10.00 zusammen.

Es besteht aktuell noch ein genehmigtes Kapital von ca. 10% des Aktienkapitals, welches unter Vorbehalt der Genehmigung durch die Generalversammlung am 12. Mai 2014 wiederum auf 50% des Aktienkapitals angehoben wird. Die Übertragbarkeit der Namensaktien wird in den Statuten durch Vinkulierungsbestimmungen geregelt. Per Bilanzstichtag waren keine Wandelanleihen oder Optionen ausstehend.

gen. 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.

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

## 3. Verwaltungsrat

Der Verwaltungsrat besteht aus sechs nicht exekutiven Mitgliedern plus dem Leiter, dem 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 verlan-

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.

# 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, Rehabilitation, 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 Grütli-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 16 Jahren selbstständig, Inhaber STI Immobilien und Baudienstleistungen, Kilchberg/ZH. Haupttätigkeit: Verkauf schwieriger und komplexer Immobilien. Verkauf von Firmen, Immobilien-AGs und Bauunternehmungen. Alt Kantonsrat ZH, alt Gemeinderatspräsident, Mitglied von Raumplanungskommissionen. Gründer tiv-partner-Netzwerk 2000.

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

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

## 4. Laufende Amtszeit

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

### Amtsdauer:

Ivo Bracher	2013 - 2015
Dr. Thomas Kirchhofer	2013 - 2015
Ulrich Andreas Ammann	2013 - 2015
Dr. Michael Dober	2013 - 2015
Dr. Markus Meyer	2013 - 2015
Isidor Stirnimann	2013 - 2015
Martin Vollenweider	2013 - 2015

## 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 Kapitalmarkttransaktionen).
- Grundsätze der Finanzierungen.
- Abnahme des Budgets.
- Personalentscheide und Kompensation auf Stufe Geschäftsleitung.

## 6. Informations- und Kontrollinstrumente

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

## 7. Geschäftsleitung

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

### Vorsitzender der Geschäftsleitung

Der Vorsitzende der Geschäftsleitung ist dem Verwaltungsrat unterstellt. Dem Vorsitzenden obliegen alle Aufgaben und Befugnisse, soweit diese nicht durch das Gesetz, Statuten, Reglemente, Richtlinien oder Beschlüsse des Verwaltungsrats höheren Instanzen vorbehalten sind. Er ist für die Geschäftsführung

und die Vertretung der Gesellschaft verantwortlich. Er stellt dem Verwaltungsrat alle zur Kompetenzausübung notwendigen Daten und Fakten zur Verfügung. Er stellt Antrag zu allen in die Kompetenz des Verwaltungsrates fallenden Geschäften. Er erstattet dem Verwaltungsrat regelmässig Bericht über die Geschäftsentwicklung der Gesellschaft.

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

ist Vorsitzender der Geschäftsleitung und Verwaltungsratspräsident der bonainvest Holding AG. Er studierte an der 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 Baunebenbranche, unter anderem 20 Jahre als stellvertretender Leiter Finanz- und Rechnungswesen und Leiter Treasuring bei der Sanitas Troesch Gruppe (Hauptsitz). Seit 2002 ist er Leiter Finanzen der Bracher und Partner Holding AG, heute bonainvest Holding AG.

### Hans Fischer, 1966, Schweizer

MBA, ist Leiter bonacasa. Zuvor war er selbstständiger Strategie- und Marketingberater. Er hat seine Berufskarriere als Wirtschaftsredaktor bei der Berner Zeitung BZ gestartet, dann das erfolgreiche Internet-Pionierunternehmen borsalino.ch mitbegründet und geleitet – letzteres auch nach dem Verkauf an die Ringier AG. Für die Rolotec AG, ein Unternehmen der SIX Group AG, war er als Head of Marketing tätig und hat die Product Management-Abteilung für Finanzsoftware-Kunden aufgebaut.

# Corporate Governance

## **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 Führungs-funktionen (Geschäftsstellenleiter, Verkaufsleiter, Geschäftsführer eines Unternehmens mit über 160 Mitarbeitern) in der Baunebenbranche tätig, seit 2008 für die bonainvest AG.

## **8. Region Westschweiz**

Die Geschäftstätigkeit in der Westschweiz wird von unserem Mitarbeiter Bruno Mori seit September 2013 in enger Zusammenarbeit mit Adrian Sidler, dem Portfolioverantwortlichen, und Stéphanie Logassi Kury koordiniert.

## **9. Entschädigungen, Beteiligungen und Darlehen**

Der Verwaltungsrat erhält ein fixes Honorar pro Sitzung, welches zweimal jährlich 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 Basis-salärs. 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. 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 Einladungen eingereicht wird.

### **5. Eintragung im Aktienbuch**

Die bonainvest Holding AG verfügt für die Namenaktien ein Aktienbuch, welches über die SIX geführt wird. Zur Generalversammlung wird eingeladen, wer zum Zeitpunkt des Versands der Einladungen 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 PricewaterhouseCoopers AG, Bern, ist als Revisionsstelle im Handelsregister eingetragen.

### Leitender Revisor

Seit dem Geschäftsjahr 2013 zeichnet Oliver Kuntze 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. Der Aktienwert per Ende Geschäftsjahr 2013 beträgt 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 Geschäftsabschluss per 31. Dezember 2013 ist im Abschluss ersichtlich.

### 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

### 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](http://www.bonainvest.ch) abrufbar.



# Konsolidierte Jahresrechnung 2013 (Konzernrechnung)

nach Swiss GAAP FER der bonainvest Holding AG



# Konsolidierte Bilanz

	Anhang	31.12.2013 CHF	31.12.2012 CHF restated
<b>AKTIVEN</b>			
<b>Umlaufvermögen</b>			
Flüssige Mittel		32'946'955	20'045'009
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.1	3'398'158	3'257'047
Sonstige kurzfristige Forderungen	5.2	503'490	623'146
Liegenschaften im Bau, Aufträge in Arbeit	5.3	140'252'353	93'605'237
Liegenschaften zum Verkauf	5.4	958'093	534'339
Aktive Rechnungsabgrenzungen		580'601	543'223
<b>Total Umlaufvermögen</b>		<b>178'639'650</b>	<b>118'607'999</b>
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Sachanlagen</b>			
Unbebaute Grundstücke	5.5	13'043'929	13'043'929
Renditeliegenschaften	5.5	24'070'000	18'412'000
Übrige Sachanlagen	5.6	649'740	867'007
		<b>37'763'669</b>	<b>32'322'936</b>
<b>Finanzanlagen</b>			
Beteiligungen	5.7	529'157	490'003
Darlehen	5.7	8'351'227	7'580'161
Übrige Finanzanlagen	5.7	165'767	248'715
Aktive latente Ertragssteuern	5.8	896'949	425'044
		<b>9'943'100</b>	<b>8'743'924</b>
<b>Immaterielle Anlagen</b>	5.9	<b>552'277</b>	<b>930'239</b>
<b>Total Anlagevermögen</b>		<b>48'259'046</b>	<b>41'997'098</b>
<b>TOTAL AKTIVEN</b>		<b>226'898'696</b>	<b>160'605'098</b>

	Anhang	31.12.2013 CHF	31.12.2012 CHF restated
<b>PASSIVEN</b>			
<b>Fremdkapital</b>			
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>			
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	5.10	47'069'564	16'893'343
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		6'585'877	6'823'861
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten		3'154'670	4'293'682
Passive Rechnungsabgrenzungen		3'155'095	848'712
		<b>59'965'206</b>	<b>28'859'599</b>
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>			
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	5.10	24'341'839	27'497'668
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten		2'393'945	1'713'823
Langfristige Rückstellungen	5.11	3'219'129	2'568'924
		<b>29'954'913</b>	<b>31'780'415</b>
<b>Total Fremdkapital</b>		<b>89'920'119</b>	<b>60'640'014</b>
<b>Eigenkapital</b>			
Aktienkapital	5.13	18'215'800	13'553'960
Kapitalreserven		115'408'847	83'356'952
Eigene Aktien		-2'050'364	-320'624
Gewinnreserven	5.13	5'198'521	3'143'849
Anteil Dritte		205'773	230'946
<b>Total Eigenkapital</b>		<b>136'978'577</b>	<b>99'965'084</b>
<b>TOTAL PASSIVEN</b>		<b>226'898'696</b>	<b>160'605'098</b>

# Konsolidierte Erfolgsrechnung

	Anhang	2013 CHF	2012 CHF restated
<b>Betriebsertrag</b>			
Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen		2'559'880	2'677'116
Erträge aus Vermietung von Liegenschaften		1'144'988	922'010
Erträge aus Immobilienhandel	5.14	65'953'321	11'251'635
Bestandesänderung an fertigen und unfertigen Bauten sowie an unverrechneten Lieferungen und Leistungen	5.3	-58'303'813	-5'037'606
Neubewertung Renditeliegenschaften	5.5	1'080'000	0
Andere betriebliche Erträge		12'444	12'398
<b>Total Betriebsertrag</b>		<b>12'446'820</b>	<b>9'825'554</b>
<b>Betriebsaufwand</b>			
Fremdarbeiten		821'409	1'037'110
Personalaufwand	5.15	5'361'592	4'746'418
Verwaltungsaufwand	5.16	1'528'801	1'488'736
Liegenschaftsaufwand	5.17	402'161	517'369
Abschreibungen auf Sachanlagen	5.6	301'391	327'677
Abschreibungen auf immateriellen Anlagen	5.9	402'158	321'885
Andere betriebliche Aufwendungen	5.18	245'056	442'756
<b>Total Betriebsaufwand</b>		<b>9'062'568</b>	<b>8'881'951</b>
<b>Betriebliches Ergebnis</b>		<b>3'384'252</b>	<b>943'603</b>
Finanzertrag		223'430	155'743
Finanzaufwand		-362'687	-417'974
<b>Finanzergebnis</b>	5.19	<b>-139'257</b>	<b>-262'231</b>
<b>Ordentliches Ergebnis</b>		<b>3'244'995</b>	<b>681'372</b>
Ausserordentlicher Ertrag		314'365	35'147
Ausserordentlicher Aufwand		-284'081	0
<b>Ausserordentliches Ergebnis</b>	5.20	<b>30'284</b>	<b>35'147</b>
<b>Ergebnis vor Steuern</b>		<b>3'275'279</b>	<b>716'519</b>
Steuern	5.21	-1'221'780	-215'692
<b>Jahresergebnis inkl. Anteil Dritte</b>		<b>2'053'499</b>	<b>500'827</b>
Anteil Dritte am Ergebnis		1'173	-26'721
<b>Jahresergebnis</b>		<b>2'054'672</b>	<b>474'105</b>

# Konsolidierte Geldflussrechnung

	<b>2013 CHF</b>	<b>2012 CHF restated</b>
Jahresergebnis inkl. Anteil Dritte	2'053'499	500'827
Abschreibungen	703'549	649'562
Zuschreibungen Neubewertung Renditeliegenschaften	-1'080'000	0
Wertberichtigungen und sonstige fondsunwirksame Vorgänge	524'872	-17'881
Zunahme/Abnahme latente Steuerrückstellungen	650'204	111'575
Abnahme/Zunahme latente Steuerguthaben	-471'905	-189'405
Abnahme/Zunahme von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-146'808	-367'893
Zunahme von Liegenschaften im Bau, Aufträgen in Arbeit	-89'053'268	-78'490'921
Abnahme von Liegenschaften im Bau, Aufträgen in Arbeit	41'418'564	29'956'652
Abnahme/Zunahme Liegenschaften zum Verkauf	42'000	1'232'451
Abnahme/Zunahme von sonstigen Forderungen und aktiven Rechnungsabgrenzungen	82'278	184'219
Zunahme/Abnahme von Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-237'984	2'307'864
Zunahme/Abnahme von sonst. kurzfristigen Verbindlichkeiten und passiven Rechnungsabgrenzungen	1'467'371	3'167'662
<b>Geldfluss aus Betriebstätigkeit (operativer Cash Flow)</b>	<b>-44'047'627</b>	<b>-40'955'288</b>
 Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen	 -4'663'739	 -461'768
Einzahlungen aus Devestitionen von Sachanlagen	1'616	7'660
Auszahlungen für Investitionen in Finanzanlagen	-2'174'021	-3'363'838
Einzahlungen aus Devestitionen von Finanzanlagen	1'159'875	504'991
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Anlagen	-24'196	-722'932
<b>Geldfluss aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-5'700'466</b>	<b>-4'035'887</b>
 Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen (inkl. Agio)	 38'332'999	 52'419'443
Rückzahlungen von Kapitaleinlagereserven an Anteilsinhaber	-1'621'561	-889'910
Dividendenzahlung an Minderheiten	-24'000	-31'000
Kauf/Verkauf von eigenen Aktien am Kapital der Organisation	-1'727'443	-111'306
Aufnahme/Rückzahlungen von kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten	30'176'221	8'102'249
Aufnahme/Rückzahlungen von langfristigen Finanzverbindlichkeiten	-3'155'829	-2'025'552
Aufnahme/Rückzahlung von sonstigen langfristigen Verbindlichkeiten	669'653	779'894
<b>Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>62'650'040</b>	<b>58'243'818</b>
 <b>Netto-Veränderung flüssige Mittel</b>	<b>12'901'947</b>	<b>13'252'643</b>
 Flüssige Mittel per 1. Januar	 20'045'009	 6'792'366
Flüssige Mittel per 31. Dezember	32'946'955	20'045'009
<b>Veränderung flüssige Mittel</b>	<b>12'901'947</b>	<b>13'252'643</b>
 Die Geldflussrechnung basiert auf der indirekten Methode. Als Fonds werden «Flüssige Mittel» gewählt.		

# Konsolidierter Eigenkapitalnachweis

In CHF	Aktienkapital	Kapital-reserven (Agio)	Eigene Aktien	Gewinn-reserven	Total Eigenkapital exkl. Anteile Dritte	Anteil Dritte	Total Eigenkapital inkl. Anteile Dritte
<b>Eigenkapital per 1.1.2012</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
Dividenden					0	-31'000	-31'000
Rückzahlung Kapitaleinlage-reserven		-889'910			-889'910		-889'910
Jahresergebnis vor Restatement				2'068'246	2'068'246	26'721	2'094'967
Restatement infolge Änderung Rechnungslegungsgrundsätze				-1'594'141	-1'594'141		-1'594'141
<b>Eigenkapital per 31.12.2012</b>	<b>13'553'960</b>	<b>83'356'952</b>	<b>-320'624</b>	<b>3'143'849</b>	<b>99'734'138</b>	<b>230'946</b>	<b>99'965'084</b>
Kapitalerhöhung	4'661'840	34'078'050			38'739'890		38'739'890
Eigenkapitaltransaktionskosten		-406'892			-406'892		-406'892
Erwerb eigener Aktien			-3'850'452		-3'850'452		-3'850'452
Verkauf eigener Aktien		2'297	2'120'712		2'123'009		2'123'009
Dividenden					0	-24'000	-24'000
Rückzahlung Kapitaleinlage-reserven		-1'621'561			-1'621'561		-1'621'561
Jahresergebnis				2'054'672	2'054'672	-1'173	2'053'499
<b>Eigenkapital per 31.12.2013</b>	<b>18'215'800</b>	<b>115'408'847</b>	<b>-2'050'364</b>	<b>5'198'521</b>	<b>136'772'805</b>	<b>205'773</b>	<b>136'978'577</b>

# Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung 2013 (Konzernrechnung)

nach Swiss GAAP FER



# Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung 2013

## 1. Allgemeines

Die bonainvest Holding AG legt Wert darauf, den Kapitalgebern 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 Rechnungslegung erfolgt in Übereinstimmung mit den gesamten Fachempfehlungen zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER. Für die Berichts- und Vorperiode wurden die gleichen Bewertungsgrundlagen und -grundsätze für die Einzelpositionen angewendet.

## 2. Konsolidierungskreis

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

## 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 neu konsolidierten Tochtergesellschaften werden auf den Stichtag der Erstkonsolidierung nach konzerninternheitlichen Richtlinien bewertet. Ein nach dieser Neubewertung verbleibender Goodwill (Anschaffungskosten > Nettoaktiven) wird aktiviert und inner 5 Jahren linear abgeschrieben. Ein negativer Goodwill wird bei der Erstkonsolidierung einmalig als Beteiligungsertrag in der Erfolgsrechnung erfasst.

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

Nachfolgende Gesellschaften sind analog Vorjahr im Konsolidierungskreis berücksichtigt:

Name, Sitz	Kapital-Anteil	Konsolidierungsmethode
bonainvest Holding AG, 4503 Solothurn	100%	Vollkonsolidierung
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
wasserstadtsolothurn AG, 4503 Solothurn	45%	Equity-Methode

## 4. Angewandte Rechnungslegungsgrundsätze

### 4.1 Bewertungsgrundlagen

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

### 4.2 Bewertungsgrundsätze für die Einzelpositionen

#### Flüssige Mittel

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

#### Forderungen

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

#### Liegenschaften im Bau, Aufträge in Arbeit

Die Liegenschaften im Bau enthalten die Grundstück-, Planungs- und Baukosten der laufenden Bauprojekte. Die Bewertung erfolgt zu den Anschaffungs- und Herstellungskosten, wobei die Skonti als Kostenminderungen berücksichtigt werden. Die Zinsaufwendungen der Baufinanzierungen werden bis zur Fertigstellung der einzelnen Bauprojekte aktiviert. Sofern zum Bilanzstichtag ein beurkundeter Verkaufsvertrag vorliegt, wird eine anteilige Gewinnrealisierung gemäss POC-Methode (Percentage of Completion) im Verhältnis des Fertigstellungsgrads nach der Cost-to-cost-Methode verbucht. Unverrechnete Lieferungen und Leistungen werden zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet.

#### Liegenschaften zum Verkauf

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

#### Unbebaute Grundstücke

Bauland wird zu Anschaffungskosten oder zu tieferen Marktwerten bilanziert.

#### Renditeliegenschaften

Zur Kategorie Renditeliegenschaften gehören Wohn- und Geschäftsliegenschaften, welche langfristigen Anlagezwecken dienen. Die Bilanzierung erfolgt zu einem aktuellen Wert, welcher von einem unabhängigen Liegenschaftsschätzer mittels DCF-Bewertung (Discounted Cash Flow) bestimmt wird. Die Werthaltigkeit der Liegenschaften wird alle drei Jahre von einem Liegenschaftsschätzer neu überprüft. Jährlich findet auch eine Überprüfung der Werthaltigkeit durch die Geschäftsleitung statt. Aufwertungen und Abwertungen des aktuellen Wertes werden unter Berücksichtigung von latenten Steuern dem betrieblichen Periodenergebnis gutgeschrieben resp. belastet. Im Geschäftsjahr 2011 wurde bei der Erstbewertung einer Renditeliegenschaft ein Darlehen von TCHF 1'000, welches der Gesellschaft durch den damaligen Landeigentümer bis im Jahre 2047 zinsfrei gewährt wird, mitberücksichtigt. Der Wert dieser Liegenschaft wird seitdem jährlich um den jeweiligen Diskontierungswert abgeschrieben, so dass sich dieser bis zur Fälligkeit des Darlehens um TCHF 1'000 reduziert hat.

#### Übrige Sachanlagen

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

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

Es gilt eine grundsätzliche Aktivierungsuntergrenze von CHF 1'000.

#### Finanzanlagen

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

# Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung 2013

## **Immaterielle Anlagen**

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

## **Verbindlichkeiten**

Die Verbindlichkeiten sind in der Bilanz zum Nominalwert bewertet.

## **Rückstellungen**

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

## **Wertbeeinträchtigungen**

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

## **Steuern**

Die notwendigen steuerlichen Rückstellungen vom laufenden Ergebnis sind in den passiven Rechnungsabgrenzungen enthalten. Die Steuern werden zu den aktuell gültigen Steuersätzen zurückgestellt. Auf der Differenz zwischen den steuerlichen Werten und den Werten gemäss Swiss GAAP FER werden latente Steuern gebildet. Der angewandte Steuersatz beträgt 25% (Vorjahr 25%). Aktive latente Steuern, welche sich aus Verlustverrechnungspotenzialen ergeben, werden nur dann bilanziert, wenn eine entsprechende Realisierung als wahrscheinlich gilt.

## **Umsatzrealisierung**

Erlöse aus Dienstleistungen werden bei Erbringung realisiert. Erlöse aus dem Verkauf von Wohnungseinheiten werden erfasst, wenn Nutzen und Gefahr, welche mit dem Eigentum der verkauften Wohnungseinheiten verbunden sind, auf den Käufer übergehen (Schlüsselübergabe) und es hinreichend wahrscheinlich ist, dass die Erfüllung der damit verbundenen Forderungen erfüllt werden. Bei langfristigen Projekten erfolgt die Umsatzrealisierung entsprechend dem Fertigstellungsgrad (siehe Liegenschaften im Bau, Aufträge in Arbeit).

## **Vorsorgeverpflichtung**

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

## Restatement - Änderung von Grundsätzen der Rechnungslegung

Bei Vorliegen eines beurkundeten Verkaufsvertrags und Erfüllen der weiteren Voraussetzungen nach FER 22 «Langfristige Aufträge», wird neu je einzelne Wohnungseinheit ein anteiliger Gewinn (POC-Methode) ausgewiesen. Der auszuweisende Projekterlös inkl. Gewinnanteil wird dabei basierend auf dem anteiligen Fertigstellungsgrad (Baufortschritt) je Wohnungseinheit ermittelt. In der Vergangenheit erfolgte die Verbuchung

des Gewinns für die gesamte Überbauung jeweils zum Zeitpunkt der Beurkundung der ersten Wohnungseinheit, im Verhältnis zum Baufortschritt. Der Verwaltungsrat ist der Meinung, dass die neue Verbuchungssystematik dem Bilanzleser ein besseres Bild der Vermögens- und Ertragslage vermittelt. Für eine bessere Vergleichbarkeit der Ergebnisse wurde ebenfalls das entsprechende Periodenergebnis 2012 an die neue Buchungssystematik angepasst. Der Effekt auf die konsolidierte Erfolgsrechnung stellt sich folgendermassen dar:

	In CHF	Ergebnis vor Methoden-änderung	Anpassung Bestandes-änderung	Anpassung latente Steuern	Ergebnis nach Methoden-änderung
<b>Total 2012</b>	<b>2'068'246</b>	<b>-2'093'316</b>		<b>499'175</b>	<b>474'105</b>

Ebenso wurde die Mittelfristplanung 2013 bis 2017 entsprechend überarbeitet. 2013 budgetierte Gewinne verschieben sich teilweise auf 2014 ff.

Zudem wurde die Bilanzierung von Liegenschaften im Bau konzernweit vereinheitlicht, sodass diese gesamthaft im Umlaufvermögen gezeigt werden. Ebenfalls werden Liegenschaften zum Verkauf neu im Umlaufvermögen ausgewiesen.

31.12.2012 Restatement in CHF	Ausweis vor Methoden-änderung	Umgliede-rungen	Einfluss POC-Methode	Ausweis nach Methoden-änderung
Liegenschaften im Bau	40'265'737	55'432'816	-2'093'316	93'605'237
Liegenschaften zum Verkauf	0	534'339		534'339
Schanlagen im Bau	55'798'148	-55'798'148		0
Immobilien zum Verkauf	534'399	-534'399		0
sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	-4'659'015	365'333		-4'293'682

Im Zuge des Restates der oben beschriebenen Sachverhalte (POC-Methode und Liegenschaften im Bau) wurde ebenfalls die Geldflussrechnung 2012 entsprechend angepasst. Die wesentlichen Veränderungen sind wie folgt zu erklären. Aufgrund der Umgliederung der Liegenschaften im Bau und der Liegenschaften zum Verkauf ins Umlaufvermögen

reduziert sich der Geldfluss aus Betriebstätigkeit, wobei sich der Geldfluss aus Investitionstätigkeit entsprechend erhöht. Zudem erfolgte die Elimination von Investitionen in Schanlagen, welche ohne Geldfluss erfolgten, was gleichzeitig zu einer Reduktion des Geldflusses aus Finanzierungstätigkeit führte.



Projekt Roggenpark in Oensingen/SO

# Erläuterungen zur konsolidierten Bilanz und Erfolgsrechnung 2013



# Erläuterungen zur konsolidierten Jahresrechnung (Konzernrechnung)

5. Erläuterungen zur konsolidierten Bilanz und Erfolgsrechnung	31.12.2013 CHF	31.12.2012 CHF
<b>5.1 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>		
Gegenüber Dritten	3'405'153	3'258'345
Delkredere	-6'995	-1'298
	<b>3'398'158</b>	<b>3'257'047</b>
<b>5.2 Sonstige kurzfristige Forderungen</b>		
Gegenüber Dritten	503'490	623'146
	<b>503'490</b>	<b>623'146</b>
<b>5.3 Liegenschaften im Bau, Aufträge in Arbeit</b>		
Bauprojekt Roggenpark, 4702 Oensingen		
Aktivierte Auftragsaufwendungen	17'844'635	8'416'929
Erhaltene Anzahlungen	-900'000	-1'200'000
Bauprojekt Sunnepark, 4622 Egerkingen		
Aktivierte Auftragsaufwendungen	23'845'591	40'691'026
Erhaltene Anzahlungen	0	-28'873'250
Bauprojekt Andlauerhof, 4051 Basel		
Aktivierte Auftragsaufwendungen	1'773'453	18'139'815
Erhaltene Anzahlungen	0	-14'850'752
Bauprojekt Aarenau, 5000 Aarau		
Aktivierte Auftragsaufwendungen	30'105'016	15'379'289
Erhaltene Anzahlungen	0	0
Bauprojekt Seesicht, 8802 Kilchberg		
Aktivierte Auftragsaufwendungen	5'577'931	10'715'859
Erhaltene Anzahlungen	0	0
Bauprojekt Mauritiuspark, 8906 Bonstetten		
Aktivierte Auftragsaufwendungen	3'614'130	2'638'021
Erhaltene Anzahlungen	0	0
Bauprojekt Arnhof, 3250 Lyss		
Aktivierte Auftragsaufwendungen	6'761'438	5'856'160
Erhaltene Anzahlungen	0	0
Bauprojekt Roggenpark (Heim), 4702 Oensingen		
Aktivierte Auftragsaufwendungen	7'510'768	2'576'917
Erhaltene Anzahlungen	-8'379'630	-3'009'258

	<b>31.12.2013</b> <b>CHF</b>	<b>31.12.2012</b> <b>CHF</b>
Bauprojekt Kastels, 2540 Grenchen		
Aktivierte Auftragsaufwendungen	5'911'615	1'548'140
Erhaltene Anzahlungen	-5'367'602	-1'277'778
Bauprojekt Sunnehof, 4938 Rohrbach		
Aktivierte Auftragsaufwendungen	1'515'093	936'790
Erhaltene Anzahlungen	0	0
Bauprojekt Kronenrain, 3315 Bätterkinden		
Aktivierte Auftragsaufwendungen	5'056'345	4'456'621
Erhaltene Anzahlungen	0	0
Bauprojekt Hofstatt, 4528 Zuchwil		
Aktivierte Auftragsaufwendungen	12'818'458	6'772'617
Erhaltene Anzahlungen	0	0
Bauprojekt Mauritiuskirche, 8906 Bonstetten		
Aktivierte Auftragsaufwendungen	1'011'545	134'858
Erhaltene Anzahlungen	-792'067	-365'333
Bauprojekt Zwiebacki, 6102 Malters		
Aktivierte Auftragsaufwendungen	5'278'488	3'423'442
Erhaltene Anzahlungen	0	0
Bauprojekt Seeblick, 8810 Horgen		
Aktivierte Auftragsaufwendungen	7'117'205	6'059'081
Erhaltene Anzahlungen	0	0
Bauprojekt Bellevuepark, 2562 Port		
Aktivierte Auftragsaufwendungen	667'105	152'196
Erhaltene Anzahlungen	0	0
Bauprojekt Wydengarten, 4226 Breitenbach		
Aktivierte Auftragsaufwendungen	639'122	0
Erhaltene Anzahlungen	0	0
Bauprojekt Grossmatt, 2544 Bettlach		
Aktivierte Auftragsaufwendungen	605'000	1'451'387
Erhaltene Anzahlungen	0	0
Bauprojekt Lochzelgli, 4542 Luterbach		
Aktivierte Auftragsaufwendungen	2'426'983	875'809
Erhaltene Anzahlungen	0	0

# Erläuterungen zur konsolidierten Jahresrechnung (Konzernrechnung)

<i>Fortsetzung 5.3 / Liegenschaften im Bau / Aufträge in Arbeit</i>	<b>31.12.2013 CHF</b>	<b>31.12.2012 CHF</b>
Bauprojekt Sandmattstr., 4532 Feldbrunnen		
Aktivierte Auftragsaufwendungen	852'473	3'328'386
Erhaltene Anzahlungen	0	0
Bauprojekt Ambiente, 2543 Lengnau		
Aktivierte Auftragsaufwendungen	1'367'000	2'995'773
Erhaltene Anzahlungen	0	0
Bauprojekt Brückfeld, 3270 Aarberg		
Aktivierte Auftragsaufwendungen	2'074'613	2'663'475
Erhaltene Anzahlungen	0	0
Bauprojekt Hüslerhof, 4512 Bellach		
Aktivierte Auftragsaufwendungen	28'285	1'402'154
Erhaltene Anzahlungen	0	0
Bauprojekt Kirchgässli, 4710 Balsthal		
Aktivierte Auftragsaufwendungen	0	5'445
Erhaltene Anzahlungen	0	0
Bauprojekt Kilchberg II Etappe, 8802 Kilchberg		
Aktivierte Auftragsaufwendungen	7'094'363	0
Erhaltene Anzahlungen	0	0
Bauprojekt Holzgasse Süd, 5212 Hausen		
Aktivierte Auftragsaufwendungen	2'052'319	0
Erhaltene Anzahlungen	0	0
Bauprojekt En Parcs, 1673 Ecublens		
Aktivierte Auftragsaufwendungen	106'324	0
Erhaltene Anzahlungen	0	0

<i>Fortsetzung 5.3 / Liegenschaften im Bau / Aufträge in Arbeit</i>	<b>31.12.2013 CHF</b>	<b>31.12.2012 CHF</b>
Aktivierte Auftragsaufwendungen	153'655'301	140'620'189
Erhaltene Anzahlungen	-15'439'298	-49'576'371
<b>Total langfristige Aufträge</b>	<b>138'216'002</b>	<b>91'043'818</b>
Unverrechnete Lieferungen und Leistungen	2'016'800	2'533'050
Erschliessungskosten Bauland, 4566 Kriegstetten	7'686	7'686
Übrige Vorräte	11'865	20'683
<b>Total Vorräte, Aufträge in Arbeit</b>	<b>140'252'353</b>	<b>93'605'237</b>

Im Bilanzwert der Aufträge in Arbeit sind erhaltene Anzahlungen in der Höhe von TCHF 15'439 (Vorjahr 49'576) enthalten. Der nach POC Methode erzielte Umsatz beträgt TCHF 1'276 (Vorjahr TCHF 1'108). Die Liegenschaften im Bau beinhalten aktivierte Fremdkapitalzinsen von TCHF 612 (TCHF Vorjahr 934).

Die Bestandesänderung an fertigen und unfertigen Bauten sowie an unverrechneten Lieferungen und Leistungen von TCHF 58'304 (Vorjahr TCHF 5'038) beinhaltet die Baukostenzunahme der laufenden Projekte sowie die -abnahme durch Verkauf inkl. anteiligen POC-Gewinnen und allfälligen Wertberichtigungen.

	<b>31.12.2013 CHF</b>	<b>31.12.2012 CHF</b>
<b>5.4 Liegenschaften zum Verkauf</b>		
STWE Alpenstrasse, 2540 Grenchen	3'200	3'200
STWE Lochzelgli, 4542 Luterbach	253'889	253'889
STWE Untere Matte, 4532 Feldbrunnen	235'250	277'250
STWE Brückfeld, 3270 Aarberg	308'014	0
STWE Hüslerhof, 4513 Langendorf	157'740	0
	<b>958'093</b>	<b>534'339</b>

# Erläuterungen zur konsolidierten Jahresrechnung (Konzernrechnung)

5.5 Sachanlagen zu aktuellen Werten in CHF	Unbebaute Grundstücke	Renditelie- genschaften	Total
<b>Nettobuchwert am 1.1.2012</b>	<b>2'539'695</b>	<b>18'420'000</b>	<b>20'959'695</b>
Zugänge	10'504'234	0	10'504'234
Änderungen aktuelle Werte	0	0	0
Stand 31.12.2012	13'043'929	18'420'000	31'463'929
<b>Kumulierte Wertberichtigungen</b>			
Stand 1.1.2012	0	0	0
Abschreibungen	-	-8'000	-8'000
Stand 31.12.2012	0	-8'000	-8'000
<b>Nettobuchwert am 31.12.2012</b>	<b>13'043'929</b>	<b>18'412'000</b>	<b>31'455'929</b>
<b>Differenz zwischen aktuellen Werten und ursprünglichen Anschaffungskosten</b>	<b>7'151'363</b>	<b>1'839'507</b>	<b>8'990'870</b>
<b>Nettobuchwert am 1.1.2013</b>	<b>13'043'929</b>	<b>18'412'000</b>	<b>31'455'929</b>
Zugänge	0	4'587'000	4'587'000
Änderungen aktuelle Werte	0	1'080'000	1'080'000
Stand 31.12.2013	13'043'929	24'079'000	37'122'929
<b>Kumulierte Wertberichtigungen</b>			
Stand 1.1.2013	0	-8'000	-8'000
Abschreibungen	-	-9'000	-9'000
Stand 31.12.2013	0	-17'000	-17'000
<b>Nettobuchwert am 31.12.2013</b>	<b>13'043'929</b>	<b>24'070'000</b>	<b>37'113'929</b>
<b>Differenz zwischen aktuellen Werten und ursprünglichen Anschaffungskosten</b>	<b>7'151'363</b>	<b>2'910'506</b>	<b>10'061'869</b>

<b>5.6 Übrige Sachanlagen</b>		<b>Total</b>
<b>Nettobuchwert am 1.1.2012</b>		<b>731'386</b>
<b>Anschaffungs-/Herstellungskosten</b>		
Stand 1.1.2012		1'569'323
Zugänge		461'768
Abgänge		-7'660
Stand 31.12.2012		2'023'431
<b>Kumulierte Wertberichtigungen</b>		
Stand 1.1.2012		-837'937
Abschreibungen		-318'487
Stand 31.12.2012		-1'156'424
<b>Nettobuchwert am 31.12.2012</b>		<b>867'007</b>
<b>Anschaffungs-/Herstellungskosten</b>		
Stand 1.1.2013		2'023'431
Zugänge		76'739
Abgänge		-1'616
Stand 31.12.2013		2'098'555
<b>Kumulierte Wertberichtigungen</b>		
Stand 1.1.2013		-1'156'424
Abschreibungen		-292'391
Stand 31.12.2013		-1'448'815
<b>Nettobuchwert am 31.12.2013</b>		<b>649'740</b>

# Erläuterungen zur konsolidierten Jahresrechnung (Konzernrechnung)

<b>5.7 Finanzanlagen</b>	<b>31.12.2013 CHF</b>	<b>31.12.2012 CHF</b>
<b>Beteiligungen</b>		
Beteiligungen Dritte ≥ 20%	450'000	450'000
Beteiligungen Baugenossenschaften ≥ 20%	79'157	40'003
	<b>529'157</b>	<b>490'003</b>
<b>Darlehen</b>		
Gegenüber Dritten	1'986'017	1'646'305
Gegenüber Baugenossenschaften	6'365'210	5'933'856
	<b>8'351'227</b>	<b>7'580'161</b>
<b>Übrige Finanzanlagen</b>		
Beteiligungen Dritte < 20%	21'453	23'246
Beteiligungen Baugenossenschaften < 20%	46'006	110'161
Stehbeträge Baugenossenschaften	98'308	115'308
	<b>165'767</b>	<b>248'715</b>

## 5.8 Aktive latente Ertragssteuern

Per Bilanzstichtag sind nicht genutzte steuerliche Verlustvorträge von TCHF 3'539 (Vorjahr TCHF 1'664) vorhanden. Unter der Verwendung eines Ertragssteuersatzes von 25% ergeben sich daraus aktive latente Ertragssteuern von TCHF 885 (Vorjahr TCHF 416), die bilanziert wurden. Die übrigen latenten Ertragssteuern betragen TCHF 12 (Vorjahr TCHF 9). Zusätzlich bestehen steuerliche Verlustvorträge von TCHF 1'172 (Vorjahr TCHF 643), die nicht bilanziert worden sind, da es zum heutigen Zeitpunkt unsicher ist, dass diese realisiert werden können.

<b>5.9 Immaterielle Anlagen in CHF</b>	<b>Entwicklungs-kosten</b>	<b>Goodwill</b>	<b>Total</b>
<b>Nettobuchwert am 1.1.2012</b>	<b>279'692</b>	<b>249'500</b>	<b>529'192</b>
Anschauffungs-/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>
Anschauffungs-/Herstellungskosten			
Stand 1.1.2013	1'374'942	623'670	1'998'612
Zugänge	24'196	0	24'196
Stand 31.12.2013	1'399'138	623'670	2'022'808
<b>Kumulierte Wertberichtigungen</b>			
Stand 1.1.2013	-569'453	-498'920	-1'068'373
Abschreibungen	-277'408	-124'750	-402'158
Stand 31.12.2013	-846'861	-623'670	-1'470'531
<b>Nettobuchwert am 31.12.2013</b>	<b>552'277</b>	<b>0</b>	<b>552'277</b>

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 innerhalb 5 Jahren linear abgeschrieben.

<b>5.10 Sonstige Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>31.12.2013 CHF</b>	<b>31.12.2012 CHF</b>
<b>Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten</b>		
Bankkredite laufender Bauprojekte	47'069'564	16'893'343
	<b>47'069'564</b>	<b>16'893'343</b>
<b>Langfristige Finanzverbindlichkeiten</b>		
Hypothekardarlehen Banken	19'802'250	21'003'250
Darlehen Dritte	2'312'089	4'063'418
Darlehen nahestehende Personen	2'227'500	2'431'000
	<b>24'341'839</b>	<b>27'497'668</b>

# Erläuterungen zur konsolidierten Jahresrechnung (Konzernrechnung)

## 5.11 Rückstellungen in CHF

	Steuerrückstellungen
<b>Buchwert per 1.1.2012</b>	<b>1'172'899</b>
Bildung	1'491'443
Verwendung	0
Auflösung	-95'419
<b>Buchwert per 31.12.2012</b>	<b>2'568'924</b>
Bildung	678'506
Verwendung	0
Auflösung	-28'301
<b>Buchwert per 31.12.2013</b>	<b>3'219'129</b>
davon kurzfristige Rückstellungen	0

Die Steuerrückstellungen enthalten latente Ertragssteuern von 25% aus der Neubewertung von Liegenschaften in Höhe von TCHF 1'732 (Vorjahr: TCHF 1'462) und TCHF 319 (Vorjahr TCHF 238) aus POC-Gewinnen, sowie übrige latente Steuerrückstellungen von CHF 1'168 (Vorjahr TCHF 869).

## 5.12 Vorsorgeverpflichtungen

Wirtschaftlicher Nutzen wirtschaftliche Verpflichtung und Vorsorgeaufwand	Überdeckung gemäß FER 26		Wirtschaftlicher Anteil des Unternehmens 2012/2013	Veränderung zum Vorjahr	Auf die Periode abgegrenzte Arbeitgeber- beiträge	Vorsorgeaufwand im Personalaufwand	
	31.12.13	31.12.12				31.12.13	31.12.12
Patronale Stiftungen	-	-	-	-	-	-	-
Vorsorgeeinrichtungen ohne Über-/Unterdeckungen	-	-	-	-	432'291	432'291	357'238
Vorsorgeeinrichtungen mit Über-/Unterdeckungen	-	-	-	-	-	-	-

Weder im Jahr 2012 noch im Vorjahr bestanden Arbeitgeberbeitragsreserven.

## 5.13 Aktienkapital

Das Aktienkapital der bonainvest Holding AG besteht aus 1'821'580 Namenaktien mit einem Nominalwert von je CHF 10 (Vorjahr: 1'355'396 Namenaktien mit Nominalwert CHF 10). Aus dem Beschluss der Generalversammlung der bonainvest Holding AG vom 13.05.2013 verbleibt ein genehmigtes Kapital in Höhe von CHF 2'115'140 (Vorjahr: CHF 1'157'030).

Der Betrag der nicht ausschüttbaren, statutarischen oder gesetzlichen Reserven beläuft sich auf CHF 5'693'524 (Vorjahr: CHF 3'031'416).

Eigene Aktien	Anzahl	Art	durchschnittl. Transaktionspreis in CHF	Buchwert in CHF
<b>Bestand 1.1.</b>	<b>3'889</b>	<b>Namenaktien</b>	<b>82.44</b>	<b>320'624</b>
Käufe	46'500	Namenaktien	82.75	3'847'900
Verkäufe	-25'520	Namenaktien	83.10	-2'120'712
Verkaufsgewinne (FIFO)				2'552
<b>Bestand 31.12.</b>	<b>24'869</b>	<b>Namenaktien</b>	<b>82.45</b>	<b>2'050'364</b>

5.14 Erträge aus Immobilienhandel in CHF	2013	2012
Verkäufserträge Projekte bonainvest	30'915'813	9'580'144
Verkäufserträge Projekte Totalunternehmung	2'428'672	1'671'490
Verkäufserträge Projekt Andlauerhof	32'608'835	0
<b>Total Erträge aus Immobilienhandel</b>	<b>65'953'321</b>	<b>11'251'635</b>
5.15 Personalaufwand		
Löhne	4'234'392	3'811'817
Sozialleistungen	783'245	661'412
Übriger Personalaufwand	343'955	273'189
<b>Total Personalaufwand</b>	<b>5'361'592</b>	<b>4'746'418</b>
5.16 Verwaltungsaufwand		
Raumaufwand	454'652	433'850
Unterhalt u. Reparaturen	15'928	18'663
Fahrzeugaufwand	49'347	63'152
Sachversicherungen, Gebühren, Abgaben	76'985	78'575
Verwaltungs- und Informatikaufwand	554'461	555'034
Beiträge, Spenden	44'607	24'784
Buchführungs- u. Beratungsaufwand	332'821	314'678
<b>Total Verwaltungsaufwand</b>	<b>1'528'801</b>	<b>1'488'736</b>
5.17 Liegenschaftsaufwand		
Unterhalt, Reparaturen, Betriebskosten Renditeliegenschaften	238'788	333'536
Versicherungen u. Verwaltungskosten	114'241	112'775
Übriger Aufwand	49'132	71'057
<b>Total Liegenschaftsaufwand</b>	<b>402'161</b>	<b>517'369</b>

# Erläuterungen zur konsolidierten Jahresrechnung (Konzernrechnung)

	2013 CHF	2012 CHF
<b>5.18 Andere betriebliche Aufwendungen</b>		
Werbung, Ausstellungen, Repräsentation	144'890	153'024
Übriger Aufwand	100'166	289'732
	<b>245'056</b>	<b>442'756</b>
<b>5.19 Finanzergebnis</b>		
<b>Finanzertrag</b>		
Übriger Finanzertrag	223'430	155'743
	<b>223'430</b>	<b>155'743</b>
<b>Finanzaufwand</b>		
Zinsen kurzfristige Finanzverbindlichkeiten Dritte	18'461	96'889
Hypothekarzinsen Dritte	244'349	264'110
Zinsen nahestehende Organisationen	78'333	40'000
Bankzinsen, -spesen	21'544	16'976
	<b>362'687</b>	<b>417'974</b>
<b>5.20 Ausserordentlicher Erfolg</b>		
<b>Ausserordentlicher Aufwand</b>		
Wertberichtigung Darlehen	284'081	0
	<b>284'081</b>	<b>0</b>
Der ausserordentliche Aufwand enthält Forderungsverzichte an die Genossenschaften Sonnmatte-Hübeli TCHF 83 und Am Dorfplatz TCHF 167		
<b>Ausserordentlicher Ertrag</b>		
A-fonds-perdu-Beitrag und Reuegelder	314'365	29'569
Überschussbeteiligung Versicherungen	0	5'578
	<b>314'365</b>	<b>35'147</b>
<b>5.21 Steuern</b>		
Laufende Ertragssteuern	-428'526	-227'763
Latenter Steuerertrag	960'418	303'749
Latenter Steueraufwand	-1'753'673	-291'678
	<b>-1'221'780</b>	<b>-215'692</b>

## 6. Weitere Angaben

### 6.1 Eventualverbindlichkeiten und Eventualforderungen

Es bestehen keine Eventualverbindlichkeiten und Eventualforderungen.

		<b>31.12.2013 CHF</b>	<b>31.12.2012 CHF</b>
<b>6.2 Weitere nicht zu bilanzierende Verpflichtungen</b>			
Verpflichtungen aus nicht bilanzierten Leasingverbindlichkeiten		58'892	16'634
<b>Total weitere nicht zu bilanzierende Verpflichtungen</b>		<b>58'892</b>	<b>16'634</b>
Fälligkeitsstruktur zukünftiger Leasingzahlungen	Jahr 2014	31'908	16'634
	Jahr 2015	24'536	
	Jahr 2016	2'448	
<b>6.3 Verpfändete Aktiven</b>			
Zur Sicherstellung eigener langfristiger Finanzverbindlichkeiten sind folgende Aktiven verpfändet:			
Sachanlagen im Bau		107'686'440	93'605'237
Immobilien zum Verkauf		3'224'193	534'339
Grundstücke		6'968'500	13'043'929
Renditeliegenschaften		19'483'000	18'412'000
		<b>137'362'133</b>	<b>125'595'504</b>
<b>6.4 Brandversicherungswerte</b>			
MFH Weissensteinstrasse 15, 4500 Solothurn		6'080'060	6'080'060
STWEG Kündigstrasse 28, 4500 Solothurn		1'794'324	1'794'324
STWEG Hans-Huber-Strasse 38, 4500 Solothurn		358'193	327'370
STWEG Sandmattstrasse, 4532 Feldbrunnen (anteilig)		405'856	437'586
STWEG Lochzelgli, 4542 Luterbach (anteilig)		297'248	297'248
MFH Birkengarten, 4553 Subingen		5'146'260	5'146'260
MFH Grossmatt, 2544 Bettlach		3'155'441	3'211'409
Immobilien Ecublens, 1673 Ecublens		5'372'400	0
Mobiliar, Einrichtungen, EDV-Anlage		2'160'000	2'160'000
<b>Total Brandversicherungswerte</b>		<b>24'769'782</b>	<b>19'454'257</b>

## 6.5 Aussergewöhnliche schwebende Geschäfte und Risiken

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

## 6.6 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Die vorliegende konsolidierte Jahresrechnung wurde am 18. März 2014 durch den Verwaltungsrat verabschiedet.

Es gibt keine Ereignisse nach dem Bilanzstichtag, die noch hätten berücksichtigt werden müssen.

Bericht der Revisionsstelle  
an die Generalversammlung der  
bonainvest Holding AG  
Solothurn

### **Bericht der Revisionsstelle zur Konzernrechnung**

Als Revisionsstelle haben wir die beiliegende Konzernrechnung der bonainvest Holding AG bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung, Eigenkapitalnachweis und Anhang (Seiten 48 bis 71) für das am 31. Dezember 2013 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

#### *Verantwortung des Verwaltungsrates*

Der Verwaltungsrat ist für die Aufstellung der Konzernrechnung in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER und den gesetzlichen Vorschriften verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems mit Bezug auf die Aufstellung einer Konzernrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstößen oder Irrtümern ist. Darauf hinaus ist der Verwaltungsrat für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

#### *Verantwortung der Revisionsstelle*

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Konzernrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Konzernrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Konzernrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Konzernrechnung als Folge von Verstößen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsysteem, soweit es für die Aufstellung der Konzernrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit des internen Kontrollsysteins abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Konzernrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

#### *Prüfungsurteil*

Nach unserer Beurteilung vermittelt die Konzernrechnung für das am 31. Dezember 2013 abgeschlossene Geschäftsjahr ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER und entspricht dem schweizerischen Gesetz.

*Sonstiger Sachverhalt*

Die Konzernrechnung der bonainvest Holding AG für das am 31. Dezember 2012 abgeschlossene Geschäftsjahr wurde von einer anderen Revisionsstelle geprüft, die am 28. März 2013 ein nicht modifiziertes Prüfungsurteil abgegeben hat.

**Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften**

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung gemäss Revisionsaufsichtsgesetz (RAG) und die Unabhängigkeit (Art. 728 OR) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbaren Sachverhalte vorliegen.

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und dem Schweizer Prüfungsstandard 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrates ausgestaltetes internes Kontrollsyste m für die Aufstellung der Konzernrechnung existiert.

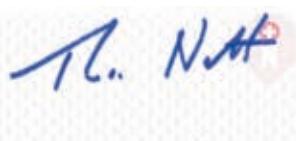
Wir empfehlen, die vorliegende Konzernrechnung zu genehmigen.

PricewaterhouseCoopers AG



Oliver Kuntze

Revisionsexperte  
Leitender Revisor



Theo Nacht

Revisionsexperte

Bern, 28. März 2014

# 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> Valorennummer 1107545 / ISIN CH0011075451	616'256	10.00	82.76	51'000'000

	Anzahl Aktien	Nominalwert	Aktienwert gemäss Bewertung	Gegenwert Eigenkapital	Eigen- kapital- quote
<b>Aktienwert per 31.12.2013</b>	1'821'580	10.00	83.10	151'373'290	61.65% <sup>1)</sup>
<b>Aktienwert per 31.12.2012</b>	1'355'396	10.00	82.76	112'172'573	64.52% <sup>1)</sup>
<b>Aktienwert per 31.12.2011</b>	667'001	10.00	82.76	55'200'000	56.78% <sup>1)</sup>
<b>Aktienwert per 31.12.2010</b>	440'917	10.00	83.43	36'784'002	45.20%
<b>Aktienwert per 31.12.2009</b>	327'861	10.00	82.40	27'010'031	45.93%

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

## Steuerwert Aktie bonainvest Holding AG (nominal CHF 10.00)

Steuerwert 2010 CHF 54.00 Brutto/CHF 37.80 Netto

Steuerwert 2011 CHF 64.00 Brutto/CHF 44.80 Netto

# Eigenkapital und Bilanzsumme bonainvest Holding AG

Nach Bewertung gemäss DCF-Methode  
auch der Dienstleistungsfirmen

	<b>31.12.2013 CHF</b>	<b>31.12.2012 (restated) CHF</b>	<b>31.12.2011 CHF</b>
<b>Eigenkapital gemäss konsolidierter Bilanz nach Swiss GAAP FER</b>			
bewertet zu Anschaffungswerten	136'978'577	99'965'084	44'123'676
Originärer Firmenwert (Goodwill) der Dienstleistungsgesellschaften <sup>1)</sup>	10'870'536	10'870'536	10'870'536
<b>Eigenkapital bewertet zu Discounted Cash Flow (DCF)</b>	<b>147'849'113</b>	<b>110'835'620</b>	<b>54'994'212</b>
Bestand an eigenen Aktien	2'050'364	320'624	205'788
<b>Eigenkapital bewertet zu DCF (inkl. Bestand an eigenen Aktien)</b>	<b>149'899'477</b>	<b>111'156'244</b>	<b>55'200'000</b>
Eigenkapital pro Aktie bewertet zu DCF per 3.12.2013 (letzte Kapitalerhöhung)	83.10	82.01	82.76
<b>Bilanzsumme gemäss konsolidierter Bilanz nach Swiss GAAP FER</b>	<b>226'898'696</b>	<b>160'605'098</b>	<b>85'777'377</b>
Originärer Firmenwert (Goodwill) der Dienstleistungsgesellschaften <sup>1)</sup>	10'870'536	10'870'536	10'870'536
Bestand an eigenen Aktien	2'050'364	320'624	205'788
<b>Total der Bilanzsumme bonainvest Holding AG nach DCF-Bewertung</b>	<b>239'819'596</b>	<b>171'796'258</b>	<b>96'853'701</b>

## Eigene Aktien

Der Bestand an eigenen Aktien wird von uns bei der Berechnung des Eigenkapitals entgegen den Bestimmungen nach Swiss GAAP FER mitberücksichtigt.

## Aktienhandel

Mit den grossen Aktionären wurde ein Aktionärbindungsvertrag abgeschlossen, welcher der bonainvest Holding AG während den ersten fünf Jahren ein stabiles Aktionariat sichert. Ein Handel mit eigenen Aktien findet statt.

## 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 Aktienregisterführerin beauftragt. Das Mandat als offizielle Hauptzahlstelle wurde der Berner Kantonalbank (BEKB) übertragen.

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

# Jahresrechnung 2013

nach Obligationenrecht der bonainvest Holding AG



# Bilanz per 31.12.2013

	<b>31.12.2013</b> <b>CHF</b>	<b>31.12.2012</b> <b>CHF</b>
<b>AKTIVEN</b>		
<b>Umlaufvermögen</b>		
Flüssige Mittel	8'316'170.13	8'518'042.46
Sonstige kurzfristige Forderungen gegenüber Dritten	1'926.32	1'530.25
Eigene Aktien	2'050'363.90	320'623.64
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>10'368'460.35</b>	<b>8'840'196.35</b>
<b>Anlagevermögen</b>		
Beteiligungen	14'658'246.76	14'658'246.76
Darlehen Tochtergesellschaften	114'270'649.40	76'359'930.30
Darlehen Tochtergesellschaften mit Rangrücktritt	300'000.00	300'000.00
<b>Total Anlagevermögen</b>	<b>129'228'896.16</b>	<b>91'318'177.06</b>
<b>TOTAL AKTIVEN</b>	<b>139'597'356.51</b>	<b>100'158'373.41</b>
<b>PASSIVEN</b>		
<b>Fremdkapital</b>		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	72'377.44	87'677.45
Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	0.00	1'780.35
Passive Rechnungsabgrenzungen	308'400.00	134'500.00
<b>Total Fremdkapital</b>	<b>380'777.44</b>	<b>223'957.80</b>
<b>Eigenkapital</b>		
Aktienkapital	18'215'800.00	13'553'960.00
Gesetzliche Reserven		
Allgemeine gesetzliche Reserve	153'000.00	91'000.00
Reserve aus Kapitaleinlagen	111'394'777.11	80'668'028.01
Reserve für eigene Aktien	2'050'363.90	320'623.64
Agio	3'185'728.40	3'185'728.40
Bilanzgewinn	2'053'075.56	874'879.13
Gewinnvortrag	2'163'834.10	1'240'196.43
Jahresergebnis	139'216'579.07	99'934'415.61
<b>Total Eigenkapital</b>	<b>139'216'579.07</b>	<b>99'934'415.61</b>
<b>TOTAL PASSIVEN</b>	<b>139'597'356.51</b>	<b>100'158'373.41</b>

# Erfolgsrechnung vom 1.1. bis 31.12.2013

	<b>2013 CHF</b>	<b>2012 CHF</b>
<b>Betriebsertrag</b>		
Andere betriebliche Erträge	12'443.80	12'398.15
<b>Total Betriebsertrag</b>	<b>12'443.80</b>	<b>12'398.15</b>
<b>Betriebsaufwand</b>		
Verwaltungsaufwand	-1'185'667.54	-1'386'886.15
<b>Total Betriebsaufwand</b>	<b>-1'185'667.54</b>	<b>-1'386'886.15</b>
<b>Betriebliches Ergebnis</b>	<b>-1'173'223.74</b>	<b>-1'374'488.00</b>
Finanzertrag	3'599'488.46	2'671'896.46
Finanzaufwand	-18'983.42	-7'795.78
<b>Finanzergebnis</b>	<b>3'580'505.04</b>	<b>2'664'100.68</b>
<b>Jahresergebnis vor Steuern</b>	<b>2'407'281.30</b>	<b>1'289'612.68</b>
Steuern	-243'447.20	-49'416.25
<b>Jahresergebnis</b>	<b>2'163'834.10</b>	<b>1'240'196.43</b>

# Anhang zur Jahresrechnung 2013

## 1. Rechnungslegung

Die vorliegende Jahresrechnung wurde in Anwendung der Übergangsbestimmungen zum neuen Rechnungslegungsrecht nach den bis zum 31. Dezember 2012 gültigen Bestimmungen des Schweizerischen Obligationenrechts über die Buchführung und Rechnungslegung erstellt.

	<b>31.12.2013 CHF</b>	<b>31.12.2012 CHF</b>
<b>2. Wesentliche Beteiligungen</b>		
Bracher und Partner AG 4500 Solothurn (1'200 Namenaktien à nom. Fr. 1'000, 100%-Anteil)	1'200'000	1'200'000
Bracher und Partner Totalunternehmung AG 4532 Feldbrunnen-St. Niklaus (300 Namenaktien à nom. Fr. 1'000, 100%-Anteil)	419'755	250'000
Aliving AG 4532 Feldbrunnen-St. Niklaus (5'000 Namenaktien à nom. Fr. 100, 100%-Anteil)	500'000	500'000
bonainvest AG 4500 Solothurn (164'250 Namenaktien à nom. Fr. 10, 100%-Anteil)	12'538'492	12'538'492
<b>3. Eigene Aktien</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Nominalwert</b>
Bestand 1.1.	3'889	38'890
Käufe	46'500	465'000
Verkäufe	-25'520	-255'200
Verkaufsgewinne (FIFO)		-2'120'712
Bestand 31.12.	24'869	248'690
<b>4. Genehmigte und bedingte Kapitalerhöhungen</b>	<b>31.12.2013 CHF</b>	<b>31.12.2012 CHF</b>
Genehmigte Kapitalerhöhung	2'115'140	1'157'030

## 5. Bürgschaften, Garantieverpflichtungen

Die bonainvest Holding AG bildet zusammen mit den Tochtergesellschaften eine Mehrwertsteuer-Gruppe und haftet demzufolge solidarisch für entsprechende Steuerschulden.

## 6. Risikobeurteilung

Der Verwaltungsrat hat die Geschäftsleitung mit der Implementierung eines Riskmanagement-Systems sowie eines Internen Kontrollsysteams (IKS) beauftragt. Mit dem System «RisKu» wird eine systematische Risikobeurteilung jährlich durchgeführt. Der Verwaltungsrat hat die letzte Risikobeurteilung gemäss Riskmanagement-Bericht vom 5.3.2014 gemacht und die notwendigen Massnahmen zur Vermeidung, Verminderung oder Überwälzung von Risiken beschlossen.

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

## Antrag/Beschluss über die Verwendung des Bilanzgewinnes

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

	Antrag des Verwaltungsrates 2013 CHF	Beschluss der General- versammlung 2012 CHF
Vortrag 1.1.	2'053'075.56	669'091.63
Jahresergebnis	2'163'834.10	1'240'196.43
Veränderung Reserve für eigene Aktien	0.00	205'787.50
<b>Bilanzgewinn 31.12.</b>	<b>4'216'909.66</b>	<b>2'115'075.56</b>
Zuweisung allgemeine gesetzliche Reserve	-108'000.00	-62'000.00
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>4'108'909.66</b>	<b>2'053'075.56</b>

## Antrag zur Ausschüttung von Reserven aus Kapitaleinlagen

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

Reserve aus Kapitaleinlagen vor Ausschüttung	111'394'777.11	80'668'028.01
Ausschüttung von CHF 1.66 pro Namenaktie mit einem Nennwert von CHF 10 (1'501'377 dividendenberechtigte Namenaktien per 31.12.2013, nach Abzug der eigenen Aktien)	-2'492'285.82	-1'621'561.04
Reserve aus Kapitaleinlagen nach Ausschüttung	108'902'491.29	79'046'466.97

Bericht der Revisionsstelle  
an die Generalversammlung der  
bonainvest Holding AG  
Solothurn

### **Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung**

Als Revisionsstelle haben wir die beiliegende Jahresrechnung der bonainvest Holding AG bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang (Seiten 77 bis 80) für das am 31. Dezember 2013 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

#### *Verantwortung des Verwaltungsrates*

Der Verwaltungsrat ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems mit Bezug auf die Aufstellung einer Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstößen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist der Verwaltungsrat für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

#### *Verantwortung der Revisionsstelle*

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstößen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsysteem, soweit es für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit des internen Kontrollsysteams abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

#### *Prüfungsurteil*

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2013 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

*Sonstiger Sachverhalt*

Die Jahresrechnung der bonainvest Holding AG für das am 31. Dezember 2012 abgeschlossene Geschäftsjahr wurde von einer anderen Revisionsstelle geprüft, die am 28. März 2013 ein nicht modifiziertes Prüfungsurteil abgegeben hat.

**Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften**

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung gemäss Revisionsaufsichtsgesetz (RAG) und die Unabhängigkeit (Art. 728 OR) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbaren Sachverhalte vorliegen.

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und dem Schweizer Prüfungsstandard 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrates ausgestaltetes internes Kontrollsysteem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

Ferner bestätigen wir, dass der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns und die Verwendung der Reserven aus Kapitaleinlage dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

PricewaterhouseCoopers AG



Oliver Kuntze

Revisionsexperte  
Leitender Revisor

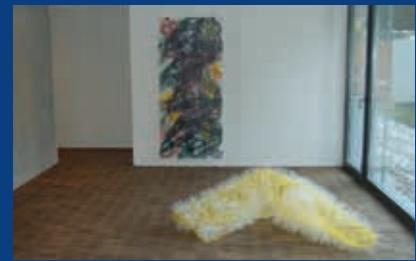


Theo Nacht

Revisionsexperte

Bern, 28. März 2014

# bonainvest Holding AG - Projektübersicht





# bonainvest Holding AG - Projektübersicht 1)

Projekt	Einheiten Wohnungen/Häuser										Gebührente Mietzinsen/Hausverträge (CHF)	Pauschalabrechnungen (CHF)
	2% Zimmer	3% Zimmer	4% Zimmer	5% Zimmer	Nutzfläche (HNF m <sup>2</sup> )	Hauser	Wohnungen/Häuser	Gewerbeimmobilien (Stück)	Einzelhandelsplätze (Stück)	Davon Abverkauf (Stück)		
<b>Aarau, Aarenau Süd</b> 5000 Aarau/AG	2014	8056 m <sup>2</sup>	4	17	32	1	10	2	108	66	33	33
<b>Aarberg, Brückfeld</b> 3270 Aarberg/BE	2015	1650 m <sup>2</sup>	-	2	8	2	-	-	12	12	-	9470000
<b>Basel, Andauerhof</b> Pfeilgasse 36/38, 4051 Basel/BS	2014	2940 m <sup>2</sup>	3	6	2	4	2	1	18	18	18	-
<b>Bätterkinden, Kronenrain</b> Kronenrain 1/3/5, 3315 Bätterkinden/BE	2014	1936 m <sup>2</sup>	4	18	2	-	-	-	19	24	24	-
<b>Bonstetten, Maurituspark (in Entwicklung)</b> 8906 Bonstetten/ZH	2016	3712 m <sup>2</sup>	12	23	10	-	-	2	56	47	23	24
<b>Breitenbach, Wydengarten (in Entwicklung)</b> 4226 Breitenbach/SO	2015	2816 m <sup>2</sup>	18	6	6	-	-	2	51	32	18	12
<b>Egerkingen, Sunnspark</b> 4622 Egerkingen/SO	2014	6718 m <sup>2</sup>	23	28	21	-	-	2	77	74	30	44
<b>Feldbrunnen, Untere Matte West (Haus N)</b> Sandstrasse Weissensteinweg, 4532 Feldbrunnen/SO	2014	1371 m <sup>2</sup>	-	3	6	1	-	2	15	12	12	-
<b>Haussen, Holzgasse Süd (in Entwicklung)</b> 5212 Hausen/AG	2015	2420 m <sup>2</sup>	5	8	11	2	-	1	29	27	14	12
<b>Horgen, Seeblick (in Entwicklung)</b> Oberdorfstrasse 35, 8810 Horgen/ZH	2015	1420 m <sup>2</sup>	4	13	1	-	-	-	18	18	18	-
<b>Kilchberg, Seesicht</b> Weinbergstrasse, 8802 Kilchberg/ZH	2014	1261 m <sup>2</sup>	-	10	3	-	-	-	13	13	13	-
<b>Kilchberg II</b> 8802 Kilchberg/ZH	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
<b>Luterbach, Lochzeitli (Häuser D, E und F)</b> 4642 Luterbach/SO	2015	1703 m <sup>2</sup>	4	8	7	-	-	-	26	19	19	-
<b>Lüss, Amhof</b> Hübelweg/Sommattate, 3250 Lüss/SO	2014	2392 m <sup>2</sup>	-	10	1	5	5	-	16	21	21	-
<b>Malters, Zwiebacki-Areal (in Entwicklung)</b> Heilbühlstrasse/Industriestrasse, 6102 Malters/LU	2015	5052 m <sup>2</sup>	21	26	9	-	-	5	82	61	29	32
<b>Oensingen, Rogerpark</b> Hauptstrasse/Sternenweg, 4702 Oensingen/SO	2014	4658 m <sup>2</sup>	16	26	6	-	-	4	95	52	24	28
<b>Port, Bellevuepark (in Entwicklung)</b> 2552 Port/BE	2016	8404 m <sup>2</sup>	*	*	*	*	*	*	91	82	59	23
<b>Rohrbach, Sunnehof (in Entwicklung)</b> 4938 Rohrbach/BE	2016	2265 m <sup>2</sup>	20	4	-	-	-	Pflegezimmer 15	25	39	12	27
<b>Zuchwil, Hofstatt</b> 4528 Zuchwil/SO	2014	3032 m <sup>2</sup>	10	13	11	1	-	-	35	24	11	1680000
<b>Total</b>									<b>652</b>	<b>403</b>	<b>246</b>	<b>429795000</b>
												<b>102915000</b>
												<b>5758000</b>

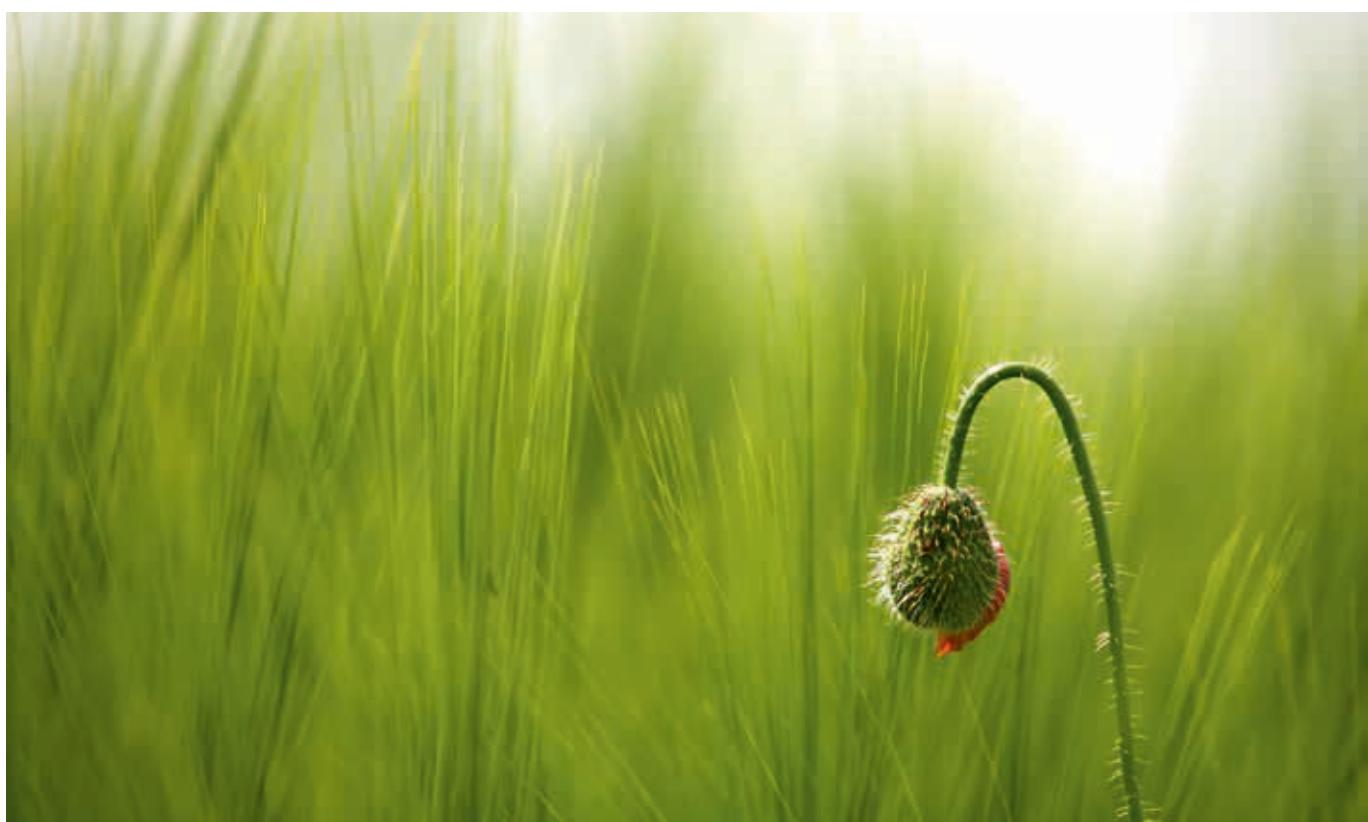
<sup>1)</sup> Die Tabelle spiegelt den Stand der Projektentwicklung per 31.12.2013 wider.

\* Noch keine Angaben

# bonainvest Holding AG – Portfolio 2013

Baujahr	Sanierungen	Nutzfläche (HNF m <sup>2</sup> )	Einheiten-Zimmer	Wohnungen	Einheiten-Zimmer		Marktwert	Vertriebsergebniswert	Buitertremitteitung	Buitertremitteitung per 31.12.2013
					1 Zimmer	2½ Zimmer				
Bettlach, Dorfstrasse, 2544 Bettlach/SO	2011	826 m <sup>2</sup>	1	-	3	8	-	-	11	-
5.10%										
Ecublens, Route de Crochy 11, 1673 Ecublens/VD	*		*		1	*	*	*	1	*
										*
Solothurn, Hans-Huber-Strasse 38, 4500 Solothurn/SO	1992	159 m <sup>2</sup>	1	-	-	-	-	-	1	1
Solothurn, Künigolistrasse 28, 4500 Solothurn/SO	1977	435 m <sup>2</sup>	1	3	3	2	1	-	9	-
Solothurn, Weissensteinstrasse 15, 4503 Solothurn/SO	1957	1988 / 2007	1475 m <sup>2</sup>	1	-	-	-	-	1	-
Subingen, Birkenweg 2, 4553 Subingen/SO	2011	-	1608 m <sup>2</sup>	1	-	6	15	-	21	-
<b>Total</b>					<b>41</b>	<b>3</b>	<b>28</b>	<b>25</b>	<b>97</b>	<b>21'906'678</b>
										<b>24'070'000</b>

\* Nach keine Angaben (Kauf Dezember 2013)



## **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 hinderungs- und schwellenlosen Bauweise beinhaltet der Standard rund 200 weitere Punkte, die bei Neubauten berücksichtigt werden. Eine regelmässige Anpassung und Ergänzung des Baustandards gewährleistet, dass neue Bau- oder Materialdetails integriert werden.
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 zu berücksichtigen.
3. Wir bauen prinzipiell an zentralen Lagen, um die bestehende Infrastruktur wie öffentlichen Verkehr, Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung 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 altersge-

rechtem Wohnraum, die von unterschiedlichen Generationen bewohnt werden und in denen überdurchschnittlich viele soziale Kontakte möglich sind – insbesondere auch dank der elektronischen Vernetzung über die bonacasa-App. Die garantierte Sicherheit durch unser 24-h-Notrufkonzept fördert das Wohlbefinden von älteren Menschen, aber auch von ihren Angehöriger. Die optional konsumierbaren Dienstleistungen erlauben ein längeres unabhängiges Leben in den eigenen vier Wänden, und die Vernetzung der Bewohnenden untereinander wirkt der Vereinsamung entgegen. Das umfangreiche Serviceangebot dient aber auch jüngeren Bewohnenden als Komfortlösung und in Notlagen.

5. bonainvest baut prinzipiell nach dem Minergie-Label und bevorzugt bei der Vergabe der Arbeiten regionale Unternehmen, um An- und Abfahrtswege kurz zu halten.
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 Marktvorteile gegenüber Mitbewerbern.

## 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, R. Ruis,  
zVg. Architekten, Tim Fischer, Tomislav Saic

Druck:  
Vogt-Schild Druck AG  
4552 Derendingen





**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)