



bonainvest

Halbjahresbericht 2024

Kennzahlen

	30.06.2024	31.12.2023	31.12.2022
	CHF	CHF	CHF
Bilanzsumme nach DCF-Bewertung der Liegenschaften und Firmen	572 366 921	573 169 929	505 775 954
Unbebaute Grundstücke	526 137	526 137	526 137
Renditeliegenschaften	356 215 718	356 222 718	308 857 529
Liegenschaften zum Verkauf	2 655 732	4 342 824	6 030 481
Liegenschaften im Bau, Aufträge in Arbeit	192 543 974	182 160 807	158 351 966
Erträge aus Vermietung von Liegenschaften	7 753 248	13 386 359	11 537 751
Liegenschaftsaufwand	1 001 603	1 796 275	1 791 580
Liegenschaftserfolg	6 751 645	11 590 084	9 746 171
Erfolg aus Erstbewertung nach Fertigstellung	0	2 875 156	6 804
Erfolg aus Neubewertung (Folgebewertung)	0	-2 151 484	-1 353 000
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	6 708 849	12 147 853	17 376 392
Periodenergebnis vor Steuern (EBT)	3 968 051	8 127 139	14 195 713
Periodenergebnis	3 213 278	7 080 343	13 264 079
Eigenkapital (exkl. Bestand an eigenen Aktien)	278 532 951	284 169 401	283 062 064
Marktkapitalisierung	303 389 576	303 054 338	296 181 978
Eigenkapitalquote (inkl. Bestand an eigenen Aktien)	49,21%	49,92%	56,27%
Eigenkapitalrendite p.a. vor Steuern	1,39%	2,82%	4,95%
Eigenkapitalrendite p.a. (ROE)	1,13%	2,46%	4,63%
Kennzahlen pro Aktie	Anzahl Aktien	Anzahl Aktien	Anzahl Aktien
Ausgegebene Aktien	3 352 371	3 352 371	3 352 371
Stimmberechtigte Aktien	3 352 371	3 352 371	3 352 371
Dividendenberechtigte Aktien (inkl. Bestand an eigenen Aktien)	3 352 371	3 352 371	3 352 371
Gewinn p. a. pro dividendenberechtigte Aktie in CHF	0 (1)	2.11	3.96
Dividende (bzw. Dividendenantrag)/Rückzahlung Kapitaleinlage pro Aktie in CHF	0 (1)	2.00	1.90
Eigenkapital pro Aktie (bewertet zu Anschaffungswerten gemäss Swiss GAAP FER)	83.09	84.77	84.44
2 Eigenkapital pro Aktie nach DCF-Bewertung	90.50	90.40	88.35
Aktienkurs ab 1.6.2024	90.50		

1 wird Ende Jahr festgelegt

Inhaltsverzeichnis

Brief an die Aktionäre	4
Projekte im Bau	6
Projekte in Planung	10
bonainvest Holding AG	13
Konsolidierte Halbjahresrechnung 2024	25
nach Swiss GAAP FER	

Brief an die Aktionäre

Das erste Halbjahr 2024 präsentiert sich unaufgeregt gut. Der strategiekonforme Portfolioausbau kommt nach Plan voran. Viele Objekte nähern sich ihrer Fertigstellung und sind bereits jetzt vollvermietet. Die Marktführerschaft von bonainvest im Bereich Smart Living ist sichergestellt und mit bonaLiving Ägerisee konnten wir einen Benchmark für Wohnen mit individuellen und sozialen Mehrwerten setzen. Wie jedes Jahr sind wir auch daran, neue Grundstücke und neue Kooperationen für die kommenden Jahre zu finden.



Ivo Bracher
Präsident des Verwaltungsrats
bonainvest Holding AG

Blaupause am Ägerisee

Erfreuliche Begebenheiten geschehen oftmals in den Ferien. Zum Beispiel neulich in Engelberg, als mir eine Nachbarin nach einem Besuch der Wohnresidenz am Ägerisee mitteilte: «Ich will auch dort wohnen.» Tatsächlich entwickelt sich in der Wohnresidenz die Zufriedenheit der Kunden so, wie wir es erhofft haben. Der Mix aus individuellem Lebensstil, sozialen Kontakten und körperlichem Wohlergehen trifft den Nerv unserer Zeit. Für uns ist die erste bonaLiving Überbauung zur Blaupause für weitere Objekte geworden, die erstklassiges Wohnen und Lebensfreude für jedes Alter ermöglichen.

Voll vermietet

Erfreulich im ersten Halbjahr war auch, dass wir mit den Bauarbeiten in Worben beginnen konnten. Das Projekt auf dem Areal der ehemaligen Baumschule umfasst fünf Neubauten und die Sanierung eines bestehenden Bauernhauses. Zudem wird eine Begegnungszone entstehen, die in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde Worben geplant und umgesetzt wird. In Bern-Bümpliz, wo die Überbauung Bottigenstrasse diesen September bezugsbereit sein wird, sind alle Wohnungen bereits vermietet. Nicht anders präsentiert sich die Erstvermietung der 94 Wohnungen beim Objekt Strahmatten in Münchenbuchsee, die von Juli 2024 bis Februar 2025 bezugsbereit sein werden.

Ausblick Immobilienmarkt

Sinkende Zinssätze und eine gebannte Inflation sind gute Vorzeichen, dass im Wohnungsbau wieder «normale» Zeiten anbrechen werden. Der UBS Swiss Real Estate Bubble Index, welcher das Risiko einer allfälligen Immobilienblase zeigt, setzte seinen Rückgang im 1. Quartal 2024 fort und steht neu bei 0,95 Indexpunkten. Das Risiko einer Immobilienblase ist damit von «erhöht» auf «moderat» gesunken. Was aber ganz und gar nicht sinkt, ist die Anzahl älterer Menschen in der Schweiz. Nächstes Jahr wird jede fünfte Person über 65 Jahre alt sein, bis im Jahr 2035 gar jede vierte. Für die Gemeinden stellt es eine zentrale Herausforderung dar, den älteren Menschen auch künftig geeigneten Wohnraum anbieten zu können. Aber rund die Hälfte aller Gemeinden verfügen laut einer Studie weder über eine Stelle noch eine verantwortliche Person für die Alterspolitik. Wir bieten den Gemeinden deshalb mit «Smart Ageing» die dringende, professionelle Unterstützung bei der Planung und Realisierung von Wohnkonzepten für eine älter werdende Bevölkerung.

Nachhaltigkeit bleibt

Am 9. Juni 2024 haben die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger mit 68,7% Ja-Stimmen das Bundesgesetz über eine «Sichere Stromversorgung mit erneuerbaren Energien» deutlich angenommen. Es war ein deutliches Zeichen dafür, dass Nachhaltigkeit in allen Bereichen des Lebens nicht mehr wegzudenken ist. Unser Nachhaltigkeitsbericht und die

Beurteilung unseres Portfolios durch den Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI) sind ein wichtiger Schritt, um das Vertrauen unserer Kunden und Investoren zu rechtfertigen. Wie nicht anders zu erwarten war, schneiden wir mit unserem jungen Portfolio sehr gut ab.

Kapitalerhöhung in Sicht

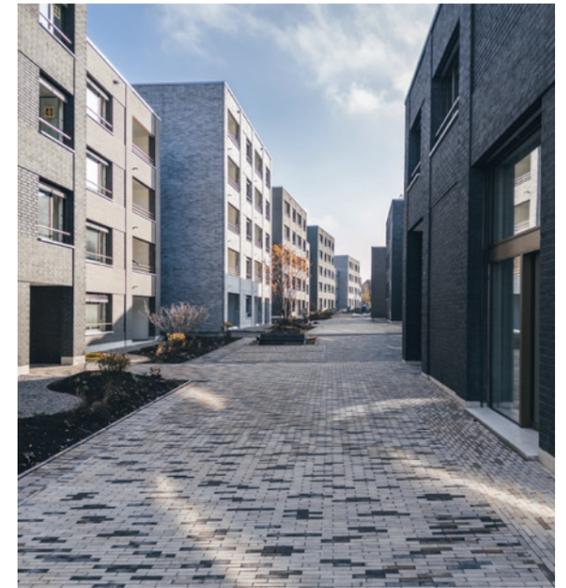
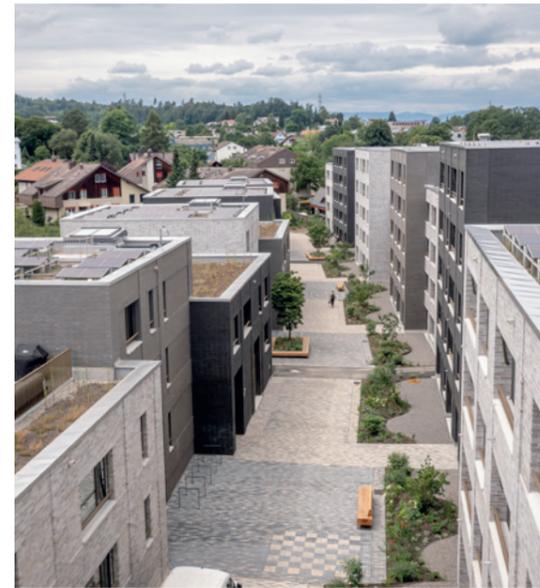
Schon bald geben wir Investoren die Gelegenheit, im Rahmen einer Kapitalerhöhung in unser aufstrebendes und kerngesundes Unternehmen zu investieren. Wenn Sie bereits jetzt mehr Informationen zur bonainvest Holding AG haben möchten, zögern Sie bitte nicht mit uns Kontakt aufzunehmen.

Herzlichen Dank

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

Ivo Bracher
Präsident des Verwaltungsrates

Projekte im Bau



Bern-Bümpliz, Bottigenstrasse

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

Die von bonainvest entwickelte Überbauung umfasst zwei prägnante Baukörper mit 28 Wohnungen, vier Gewerbeeinheiten und eine Tiefgarage mit 26 Stellplätzen. Die Bauarbeiten haben im Juli 2022 begonnen. Die Fertigstellung ist für September 2024 geplant.

→ bottigenstrasse.ch

Münchenbuchsee, Strahmmatte

- Fertigstellung: 2023 bis 2025
- 94 Miet- und 22 Eigentumswohnungen
- 1 Gemeinschaftsraum
- 1 Gewerbeeinheit
- Nutzung von Fernwärme + Photovoltaik (ZEV)
- Architekten: Bauart Architekten und Planer AG und rzd ag

Neben dem Projekt Strahnhof baut bonainvest ein zweites Projekt in Münchenbuchsee. Auf dem 12156 m² grossen Areal werden 94 Miet- und 22 Eigentumswohnungen mit 1½- bis 5½-Zimmer inklusive Kleinwohnungen realisiert. Die Eigentumswohnungen wurden ab Dezember 2023 bezogen, die Mietwohnungen etappenweise ab Sommer 2024.

→ strahmmatte.ch



(1)



(1)

Burgdorf, Q34 (1)

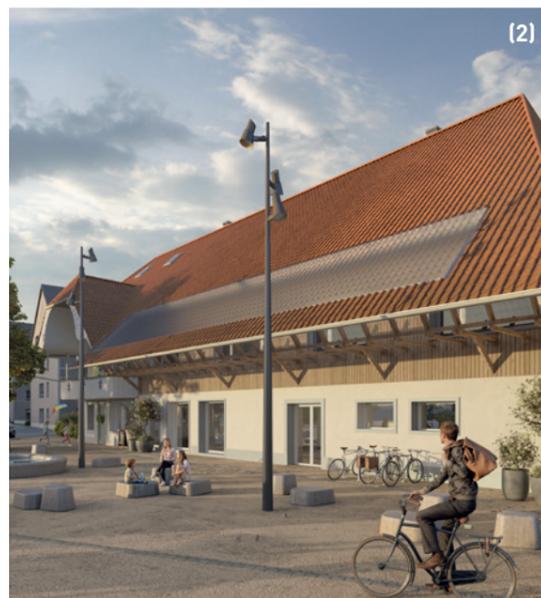
- 37 Mietwohnungen
- 1 Gemeinschaftsraum
- Architekten: rollimarchini AG + team k architekten AG (ARGE)

Auf dem Areal Steinhof in Burgdorf entstehen 99 Wohnungen durch 3 Investoren. Davon werden 37 Wohnungen durch bonainvest realisiert, die insbesondere auf die Bedürfnisse von Singles, Senioren und Studierenden ausgerichtet sind. Die Bauarbeiten haben im Oktober 2023 begonnen. Bezugstermin ist voraussichtlich Anfang 2026.

→ q34.ch



(2)



(2)

Worben, Zentrum (2)

- 24 Eigentums- und 34 Mietwohnungen
- Gewerbeflächen
- Architekten: gsj architekten ag
- Zentrale Pelletheizung, Verteilung übersiedlungsinternes Fernwärmenetz, Photovoltaik (ZEV)

Im Zentrum von Worben baut bonainvest an attraktiver Lage eine Überbauung mit 24 Eigentums- und 30 Mietwohnungen sowie den Umbau eines bestehenden Bauernhauses mit vier Mietwohnungen und Gewerbeflächen. Alle Wohnungen werden nach bonacasa-Baustandard gebaut und mit moderner Haustechnologie ausgerüstet. Der Baubeginn ist Ende April 2024 erfolgt.

→ zentrum-worben.ch



Mapraz Parc, Ecublens

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

In Ecublens realisiert bonainvest das Projekt Mapraz Parc mit 143 Wohnungen, Gewerbeeinheiten und einer Tiefgarage. Die Wohnungen sollen städtisches Flair für unterschiedliche Segmente wie Studenten, Familien oder Senioren bieten. Die Bauarbeiten haben im Frühjahr 2023 begonnen. Die Fertigstellung erfolgt im 2026.

→ enmapraz-ecublens.ch

Projekte in Planung



Schwarzenburg, Bachmatte (3)

- 8 Eigentums- und 23 Mietwohnungen
- Architekten: ar3 architekten ag

Im Zentrum der Berner Gemeinde Schwarzenburg, direkt am Dorfbach gelegen, sollen drei Mehrfamilienhäuser mit 8 Eigentums- und 23 Mietwohnungen entstehen. Der Baubeginn steht noch nicht fest.

→ bachmatte-schwarzenburg.ch

Noville

- Der Baubeginn steht noch nicht fest.

Im 2023 wurde der Kaufvertrag für das Grundstück zur Realisierung des Neubauprojekts in Noville abgeschlossen. Das Nutzungsplanverfahren ist im Gange.

→ bonainvest.ch/de/projekt/noville

Kürzlich fertiggestellte Projekte



bonaLiving Ägerisee, Am Baumgarten 10, Unterägeri

- Fertigstellung im März 2024
- 44 betreute Altersresidenzen
- 2 Gastro- und Dienstleistungseinheiten
- Minergie-zertifiziert
- Nutzung von Fernwärme, Photovoltaik (ZEV)
- Architekten: Röck Baggenstos Architekten AG

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

→ bonaliving-aegerisee.ch

Bellach, Tellstrasse

An der Tellstrasse in Bellach plant bonainvest eine Überbauung mit ca. 54 Wohnungen, Gemeinschaftsraum und einer KITA. Das Qualitätsverfahren zur Erarbeitung des Bebauungs- und Nutzungskonzepts läuft in Zusammenarbeit mit drei Architekt-Teams, der Gemeinde und der Baurechtsgeberin. Das Gestaltungsplanverfahren ist im Gange, der Baubeginn steht noch nicht fest.

→ bonainvest.ch/de/projekt/tellstrasse



Langnau am Albis, Langmoos (4)

- Im Juni 2023 fertiggestellt
- 53 Alters-Mietwohnungen
- 2 Dienstleistungsflächen
- Wärmeverbund, Photovoltaik (ZEV)
- Architekten: Frei Architekten AG
- Vollvermietung bei Erstbezug

Nahe am Dorfkern von Langnau am Albis steht die fertige Liegenschaft Langmoos. Die Planung fand wie bereits beim Vorgängerprojekt Wolfgrabenstrasse in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde statt. Die Überbauung liegt direkt neben dem Wohn- und Pflegezentrum Sonnegg und umfasst ein Wohngebäude mit 53 1.5- bis 5.5-Zimmer-Mietwohnungen, einen Mehrzweckraum mit Lounge, zwei Dienstleistungsflächen für Spitex-Dienste und Tagesstätte sowie eine Tiefgarage mit 63 Stellplätzen.

→ langmoos.ch



Münchenbuchsee, Strahnhof (5)

- Im August 2023 fertiggestellt
- 33 Wohnungen
- Gewerbeeinheiten inkl. Hausärztinnenpraxis
- Nutzung von Fernwärme + Photovoltaik (ZEV)
- Architekten: Bauart Architekten und Planer AG
- Vollvermietung bei Erstbezug

In der Gemeinde Münchenbuchsee wurde das Projekt Strahnhof mit drei Gebäuden an attraktiver und zentrumsnaher Lage realisiert. Die neue Überbauung Strahnhof umfasst 33 Wohnungen, ein Ärztezentrum und eine Physiotherapiepraxis.

→ strahnhof.ch

bonainvest Holding AG

Konzernstruktur	14
Aktionariat	15
Mission, Strategie und Leitbild	16
Verwaltungsrat	18
Geschäftsleitung	19
Projektübersicht	20
Portfolio	22

Die bonainvest Holding AG hat ihren Firmensitz an der Weissensteinstrasse 15 in 4503 Solothurn. Sie ist eine private Aktiengesellschaft und nicht an der Börse kotiert. Deshalb müsste sie lediglich die gesetzlichen Informationspflichten im Sinne des Obligationenrechts erfüllen. Die bonainvest Holding AG hat sich seit der Gründung zur Transparenz gegenüber ihren Aktionären verpflichtet. Aus diesem Grund erfolgen Berichtserstattung und Rechnungslegung gemäss den Richtlinien von Swiss GAAP FER. Die Reihenfolge der nachfolgenden Abschnitte orientiert sich im Wesentlichen an den Richtlinien betreffend Informationen zur Corporate Governance (RLCG) der SIX Swiss Exchange.

1. Konzernstruktur

Die bonainvest Holding AG ist eine Immobilien-gesellschaft, welche sich auf den Kauf, die Entwicklung, den Verkauf sowie die Vermietung von Immobilien in der Schweiz konzentriert. Ihr Alleinstellungsmerkmal ist das Konzept für vernetztes Wohnen mit nachhaltiger Architektur. Insgesamt sind in der bonainvest Holding AG per 30. Juni 2024 28 Personen zu 2190 Stellenprozenten tätig. Obwohl nicht an einer Börse kotiert, erfüllt die bonainvest Holding AG weitgehend die Anforderungen an eine börsenkotierte Gesellschaft punkto DCF-Bewertung (Discounted Cash Flow), Swiss GAAP FER Rechnungslegung, Revisionsstelle, ordentliche Revision und Kommunikation. Der Handel mit Aktien über die Geschäftsleitung genügt den Anforderungen der Aktionäre, indem nach Möglichkeit Aktien von einem verkaufswilligen Aktionär von der Gesellschaft zum Handelskurs minus 3% Handelskommission übernommen werden können. Die Beteiligungsverhältnisse ab 3% werden im Abschnitt 2.2 aufgeführt. Es bestehen keine Kreuzbeteiligungen mit anderen Gesellschaften.

1.1 Tochtergesellschaften

bonainvest AG

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

Bracher und Partner AG

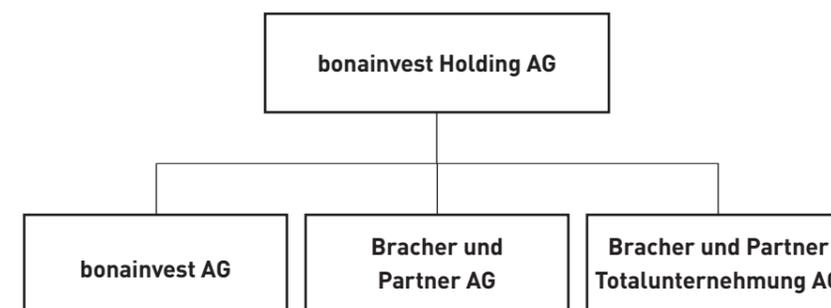
Die Bracher und Partner AG wurde 2009 in die neu gegründete bonainvest Holding AG eingegliedert. Sie übernimmt die operativen Aufgaben des Immobilienbereichs von der Suche und Akquise von Grundstücken für eigene Projekte über die Durchführung von Architekturwettbewerben bis hin zum Portfolio- und Finanzmanagement. Auch Aufgaben wie die Vermarktung der Immobilien sowie die Erstvermietung der Wohnungen im Portfolio und der Verkauf von Stockwerkeigentumseinheiten werden von der Bracher und Partner AG abgewickelt.

Bracher und Partner Totalunternehmung AG

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



1.2 Organigramm bonainvest Holding AG mit Eigentumsverhältnissen an den Tochtergesellschaften



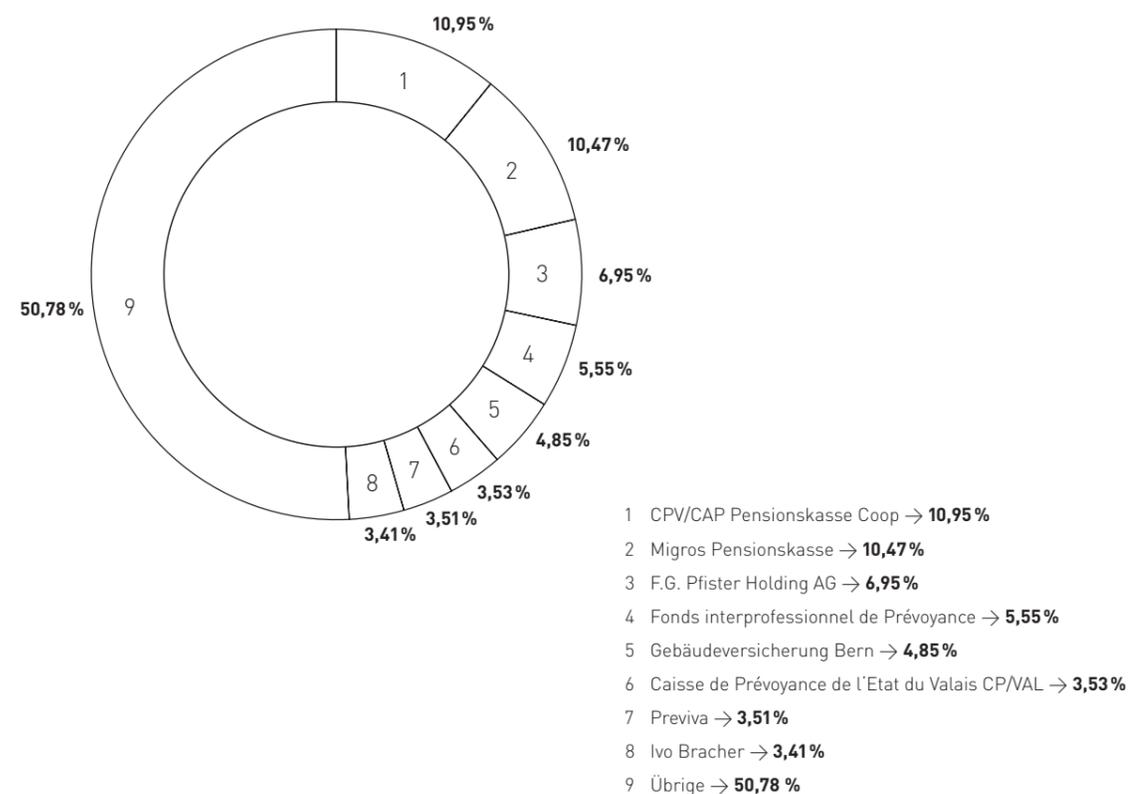
2. Aktionariat bonainvest Holding AG

2.1 Aktienhandel

Der Aktienhandel erfolgt über die Geschäftsleitung.

2.2 Zusammensetzung

Das Aktionariat setzt sich per 30. Juni 2024 aus 156 Investoren zusammen, darunter Pensionskassen, Versicherungen, Stiftungen und auch Privatinvestoren.



Mission, Strategie und Leitbild

Die bonainvest Holding verfolgt eine klar definierte und lukrative Strategie, die im Kontext von Megatrends (Individualisierung, Konnektivität, Silver Society, Ökologie, veränderte Mobilitätsanforderungen) einen kontinuierlichen Aufwind erfährt und einen am Markt relevanten Mehrwert liefert. Mit seinem Fokus auf Wohnimmobilien in Kombination mit Konzept- und Servicekompetenz für Smart Living weist das Geschäftsmodell eine klare Differenzierung zu anderen Immobiliengesellschaften auf.

Mission

Wir realisieren Wohnungen, die Mietern und Eigentümern über alle Generationen hinweg Lebensqualität bieten und wir erwirtschaften für unsere Aktionäre eine nachhaltige Rendite.

Unternehmensstrategie

bonainvest ist heute Schweizer Marktführer im Bereich des Wohnens mit nachhaltiger Architektur, vernetzter Haustechnik und individuellen Wohnservices. An 35 Standorten in der Schweiz hat bonainvest über 1000 Wohnungen errichtet, die ihren Bewohnern dank bonacasa einzigartige Mehrwerte bieten. In den nächsten Jahren wird bonainvest um mindestens weitere 500 Wohnungen wachsen.

Unternehmensziele

Ziel von bonainvest ist der Portfolioaufbau von Renditeliegenschaften durch Realisierung von Neubauten, wobei der Wohnraum mehrheitlich zur Bewirtschaftung im eigenen Portfolio verbleiben soll.

Investitionsstrategie

Primär wachsen wir im Espace Mittelland und in den wirtschaftlich starken Kantonen Zürich, Aargau, Basel-Stadt, Basel-Landschaft, Waadt sowie in der Innerschweiz, ohne dabei weitere wirtschaftlich interessante Gebiete zu vernachlässigen. Unser Portfolio ist geografisch diversifiziert, indem kein wirtschaftlicher Ballungsraum mehr als 40% des Gesamtvolumens trägt. Wir investieren äusserst verantwortungsbewusst nach unseren strengen Kriterien ausschliesslich in Projekte, die zu unserer Strategie und in unser Portfolio passen.

Finanzierung

Die bonainvest Holding finanziert sich durch ihre Aktionäre und aus selbst erarbeiteten Mitteln. Für Portfolioliegenschaften nutzt sie die hohe Eigenkapitalquote, die bei mindestens 40% liegt. bonainvest bietet für Kapitalgeber eine vorteilhafte Investitionsmöglichkeit in Renditeliegenschaften nach bonacasa-Konzept mit einer Bruttozielrendite von 3,75%.



Leitbild

Die bonainvest Holding und ihre Tochtergesellschaften sind für ihre Stakeholder verlässliche Geschäftspartner, welche die gesellschaftlichen Interessen ebenso berücksichtigen wie die Bedürfnisse von Kunden und Aktionären. Die bonainvest-Gruppe agiert nachhaltig, verlässlich und fair mit einem Fokus auf langfristige Beziehungen und mit hohem Qualitätsbewusstsein. Die bonainvest Holding und ihre Tochtergesellschaften verpflichten sich, systematisch über den Geschäftsalltag hinauszudenken, um zukünftige Risiken und Erfolgspotenziale zu erkennen. Die Mitarbeitenden werden als Innovations-, Kompetenz- sowie Erfolgsträger geschätzt und in ihrem beruflichen Wirken gefördert. Dabei wird eine offene und von Respekt geprägte Unternehmenskultur unterstützt, welche die Mitarbeitenden langfristig motiviert. Alle Beteiligten anerkennen den Wert von Innovationen, die im Sinne einer fortwährenden Produkt- und Unternehmensentwicklung aktiv angestossen werden. Die bonainvest Holding kommuniziert intern und extern proaktiv und befolgt die Rechnungslegungsvorschriften gemäss Swiss GAAP FER, so dass sie im Hinblick auf die Rechnungslegung weitgehend wie ein börsenkotiertes Unternehmen agiert.



Verwaltungsrat

Der Verwaltungsrat besteht aus fünf nicht exekutiven Mitgliedern. Die nicht exekutiven Verwaltungsratsmitglieder haben keine operative Führungsfunktion innerhalb der Gruppe. Gemäss Organisationsreglement treten die Verwaltungsräte bei von ihnen vorbereiteten Geschäften in den Ausstand. Damit wird sichergestellt, dass aufgrund strategiekonformer Kriterien entschieden wird.



Ivo Bracher

Präsident des Verwaltungsrats, lic.iur., Rechtsanwalt und Notar. Wirtschafts-anwalt, spezialisiert auf Konzepte und deren Umsetzung mit Schwergewicht im Alters- und Immobilienbereich (seit 1983). Initiant und Mitbegründer der Espace Real Estate AG, Initiant und Mitbegründer der bonainvest Holding AG. Seit 2009 Präsident des Verwaltungsrats und bis zur Generalversammlung 2025 gewählt.



Dr. Thomas Kirchhofer

Stv. Verwaltungsratspräsident. Dr. oec. HSG. Unternehmer und Berater in den Bereichen Wellness, Rehabilitations-medicin, Hotellerie und Wohnen im Alter. Als Immobilieninvestor tätig. Verwaltungs-rats- und Geschäftsführungsmandate. Branchenerfahrung im Bereich Wellness, Hotellerie, Gesundheitswesen, öffentliche Hand, Gemeinden, Verbände, Alters- und Sozialinstitutionen. Seit 2009 Vizepräsident des Verwaltungsrats und bis zur General-versammlung 2025 gewählt.



Dr. Michael Dober

Dr. iur. Führungserfahrung in verschie-denen Bereichen (Personal, Management Services, Finanzen, Immobilien, Projekte) und Branchen (Krankenversicherung, Vitamine, Detailhandel). Von 2004 bis 2015 Vorsitzender der Geschäftsleitung CPV / CAP Pensionskasse Coop, Stiftungsrat Stiftung Rheinleben, Basel. Seit 2012 Mitglied des Verwaltungsrats und bis zur Generalversammlung 2025 gewählt.



Dr. Markus Meyer

Dr. iur. Rechtsanwalt mit Beratungsschwer-punkten Verwaltungs-, Bau-, Planungs- und Wirtschaftsrecht. Professioneller Ver-waltungsrat / Verwaltungsratspräsident. Beratungsmandate für die öffentliche Hand sowie für Alters- und Sozialinstitutionen. Seit 2009 Mitglied des Verwaltungsrats und bis zur Generalversammlung 2025 gewählt.



Isidor Stirnimann

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

Geschäftsleitung

Die Geschäftsleitung besteht aus zwei Mitgliedern plus dem Vorsitzenden der Geschäftsleitung. Die drei Mit-glieder der Geschäftsleitung führen die ihnen anvertrauten Bereiche mit voller Verantwortung. Per 30. Juni 2024 waren die drei Geschäftsleitungspositionen besetzt.



Jacques Garnier

Seit 2020 Vorsitzender der Geschäftsleitung

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



Adrian Sidler

Seit 2008 Leiter Immobilien und Portfolio, Stv. Geschäftsführer, eidg. dipl. Betriebs-ökonom HWV, Executive MBA, MAS REM.

Vorher Direktionssekretariat Grossbank. Über 20-jährige Tätigkeit in verschiedenen Führungsfunktionen in der Bau- und Baunebenbranche.



Stéphanie Sidler

Seit 2020 Leiterin Finanzen, Betriebswirt-schafterin lic. rer. pol., Executive MBA in Controlling und Consulting.

Langjährige Erfahrung im Finanzbereich als Leiterin Finanzen und Leiterin Control-ling in verschiedenen Branchen.

Projekte in Entwicklung und Bau

Standort, Projektname

Standort, Projektname	Geplante Fertigstellung	Nettofläche (HNF m²)	Wohnungsmix					Total Wohnungen	Davon Miete	Davon Abverkauf	Gewerbe-einheiten	Einstellhallenplätze
			1½-Zimmer	2½-Zimmer	3½-Zimmer	4½-Zimmer	5½-Zimmer					
Unterägeri, Am Baumgarten 10 (im Bau)	2024	5187	-	20	14	10	-	44	44	-	2	84
Bern-Bümpliz, Bottigenstrasse (im Bau)	2024	2878	-	22	3	3	-	28	28	-	2	26
Burgdorf, Q34 (im Bau)	2026	2548	-	25	12	-	-	37	37	-	-	25
Münchenbuchsee, Strahmatte (im Bau)	2025	9310	16	27	62	9	2	116	94	22	1	94
Worben, Zentrum (im Bau)	2026	5380	-	10	27	21	-	58	34	24	1	0
Ecublens, Mapraz Parc (im Bau)	2026	14313	4	30	90	17	2	143	114	29	17	161
Schwarzenburg, Bachmatte (in Entwicklung)	2026	3041	-	6	13	11	1	31	23	8	-	-
Bellach (in Entwicklung)	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Noville (in Entwicklung)	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Total		42657						457	374	83	23	390

* noch keine Angaben

Portfolio

Standorte, Portfolioliegenschaften

	Kanton	Eigentumsform ¹	Baujahr	Sanierung	Nettofläche (HNF m ²)	Total Wohnungen	Gewerbe-einheiten	Einstell-hallenplätze	Diverses ²	Total Mietobjekte
Aarau, Aarenau Süd	AG	AE	2014	-	3 615	31	2	37	25	95
Bellmund, Drüblatt	BE	AE (BR)	2021	-	1 716	16	1	26	-	43
Bonstetten, Mauritiuspark	ZH	AE (BR)	2016	-	2 267	22	2	32	5	61
Breitenbach, Wydengarten	SO	AE	2016	-	1 150	12	2	27	-	41
Egerkingen, Sunnepark	SO	AE	2014	-	4 355	42	2	47	4	95
Fraubrunnen, Hofmatte	BE	AE	2022	-	3 489	34	5	27	8	74
Hausen, Holzgasse Süd	AG	AE	2017	-	1 292	12	-	14	7	33
Langnau am Albis, Langmoos	ZH	AE (BR)	2023	-	4 258	52	2	63	1	118
Langnau am Albis, Wolfgrabenstrasse	ZH	AE (BR)	2019	-	1 633	21	1	26	-	48
Malters, Zwiebacki	LU	AE	2016	-	2 619	29	3	36	7	75
Münchenbuchsee, Strahmhof	BE	AE	2023	-	2 131	21	2	13	4	40
Oensingen, Roggenpark	SO	AE	2014	-	2 661	24	4	69	3	100
Port, Bellevuepark	BE	AE	2018	-	4 180	46	-	71	1	118
Rohrbach, Sunnehof	BE	AE (BR)	2017	-	2 243	16	1	17	-	34
Rudolfstetten, Am Mühlebach	AG	AE	2022	-	1 942	28	2	28	-	58
Solothurn, Weissensteinstrasse 15/15a	SO	AE	1957	1988 / 2007	1 475	-	1	-	-	1
Subingen, Birkengarten	SO	AE	2011	-	1 608	21	-	8	16	45
Täuffelen, Tulpenweg	BE	AE	2018	-	1 708	20	-	23	2	45
Unterägeri, Am Baumgarten 1, 3, 5	ZG	AE	2020	-	2 414	27	-	34	12	73
Unterägeri, Am Baumgarten 4, 6, 8	ZG	AE	1994	2020	1 781	31	-	7	-	38
Utzenstorf, Dorfmatte	BE	AE	2017	-	3 013	31	3	38	18	90
Zuchwil, Hofstatt	SO	AE	2014	-	955	11	-	12	1	24
Total					52 505	547	33	655	114	1 349

	06.2024	2023	2022
Marktwert in CHF ³	356 215 718	356 222 718	308 857 529
Soll-Mietertrag p.a.	8 051 859	13 700 406	11 995 490
Bruttorendite Vollvermietung	4,21%	4,17%	4,24%
Bruttorendite	4,17%	4,07%	4,07%
Leerstand in % per Stichtag ⁴	0,69%	0,55%	1,47%

1 AE: Alleineigentum, BR: Baurecht

2 Hobbyräume, Ateliers etc.

3 Schätzung durch EY gemäss DCF-Methode

4 Leerstand per Stichtag 31.12., in % nach Anzahl Wohnungen



Konsolidierte Halbjahresrechnung 2024

nach Swiss GAAP FER der bonainvest Holding AG

Konsolidierte Bilanz	26
Konsolidierte Erfolgsrechnung	28
Konsolidierter Eigenkapitalnachweis	29
Anhang zur konsolidierten Halbjahresrechnung	30

Konsolidierte Bilanz

Aktiven		30.06.2024	31.12.2023
	Anhang	CHF	CHF
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel		16 640 578	25 428 293
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.1	1 799 032	1 846 601
Sonstige kurzfristige Forderungen	5.2	536 218	403 162
Liegenschaften im Bau, Aufträge in Arbeit	5.3	192 543 974	182 160 807
Liegenschaften zum Verkauf	5.4	2 655 732	4 342 824
Aktive Rechnungsabgrenzungen		350 511	152 905
Total Umlaufvermögen		214 526 045	214 334 592
Anlagevermögen			
Finanzanlagen			
Darlehen	5.5	475 186	822 481
Sonstige Finanzanlagen	5.5	7 452	7 452
Aktive latente Ertragssteuern	5.6	32 486	31 420
		515 124	861 353
Beteiligungen	5.7	355 000	945 371
Sachanlagen			
Unbebaute Grundstücke	5.8	526 137	526 137
Renditeliegenschaften	5.8	356 215 718	356 222 718
Sonstige Sachanlagen	5.9	228 897	279 757
		356 970 752	357 028 612
Total Anlagevermögen		357 840 876	358 835 337
Total Aktiven		572 366 921	573 169 929

Passiven		30.06.2024	31.12.2023
	Anhang	CHF	CHF
Fremdkapital			
Kurzfristiges Fremdkapital			
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	5.10	137 597 552	112 719 671
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.11	8 412 060	9 034 303
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten		61 674	2 838 694
Passive Rechnungsabgrenzungen		4 106 711	5 601 691
		150 177 998	130 194 359
Langfristiges Fremdkapital			
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	5.10	132 328 094	147 875 594
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten		1 003 514	1 003 194
Langfristige Rückstellungen	5.12	10 324 363	9 927 380
		143 655 972	158 806 169
Total Fremdkapital		293 833 970	289 000 528
Eigenkapital			
Aktienkapital	5.14	33 523 710	33 523 710
Kapitalreserven		180 636 273	187 215 805
Eigene Aktien	5.14	-6 199 354	-3 929 157
Gesetzliche Reserven		549 300	549 300
Gewinnreserven		66 809 744	59 729 400
Jahresergebnis		3 213 278	7 080 343
Total Eigenkapital		278 532 951	284 169 401
Total Passiven		572 366 921	573 169 929

Konsolidierte Erfolgsrechnung vom 1.1. bis 30.6.

		1.1.–30.6.2024	1.1.–30.6.2023
	Anhang	CHF	CHF
Betriebsertrag			
Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen		709 373	558 405
Erträge aus Vermietung von Liegenschaften		7 753 248	6 229 442
Erträge aus Immobilienhandel	5.15	16 470 101	1 709 000
Bestandsänderung an fertigen und unfertigen Bauten sowie an unverrechneten Lieferungen und Leistungen	5.3	-14 397 340	-31 257
Veränderungen von aktuellen Werten nach Fertigstellung	5.8	0	0
Veränderung von aktuellen Werten (Folgebewertung)	5.8	0	0
Andere betriebliche Erträge		5 036	4 400
Total Betriebsertrag		10 540 419	8 469 991
Betriebsaufwand			
Fremdarbeiten		-54 363	-93 520
Personalaufwand	5.16	-2 062 098	-2 115 974
Verwaltungsaufwand	5.17	-587 824	-673 978
Liegenschaftsaufwand	5.18	-1 001 603	-933 314
Abschreibungen auf Sachanlagen	5.8/5.9	-60 810	-69 825
Andere betriebliche Aufwendungen	5.19	-64 872	-28 966
Total Betriebsaufwand		-3 831 570	-3 915 576
Betriebliches Ergebnis		6 708 849	4 554 414
Finanzertrag			
Finanzertrag		44 323	19 638
Finanzaufwand		-1 688 015	-1 330 971
Finanzergebnis	5.20	-1 643 692	-1 311 333
Anteil am Ergebnis von assoziierten Gesellschaften		-1 097 106	-660 000
Ordentliches Ergebnis		3 968 051	2 583 082
Ergebnis vor Steuern		3 968 051	2 583 082
Steuern	5.21	-754 773	-510 552
Periodenergebnis		3 213 278	2 072 529

Konsolidierter Eigenkapitalnachweis

	Aktienkapital	Kapitalreserve	Gewinnreserve	Eigene Aktien	Total Eigenkapital
	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
Eigenkapital per 1.1.2023	33 523 710	193 399 306	60 278 700	-3 492 886	283 708 830
Kapitalerhöhung					0
Eigenkapitaltransaktionskosten		-20 934			-20 934
Erwerb eigener Aktien				-3 271 577	-3 271 577
Verkauf eigener Aktien		132 365		2 835 307	2 967 672
Rückzahlung Kapitaleinlagereserven		-6 294 932			-6 294 932
Jahresergebnis			7 080 343		7 080 343
Eigenkapital per 31.12.2023	33 523 710	187 215 805	67 359 044	-3 929 157	284 169 401
Kapitalerhöhung					0
Eigenkapitaltransaktionskosten		-11 523			-11 523
Erwerb eigener Aktien				-3 334 437	-3 334 437
Verkauf eigener Aktien		43 521		1 064 240	1 107 761
Rückzahlung Kapitaleinlagereserven		-6 611 530			-6 611 530
Periodenergebnis			3 213 278		3 213 278
Eigenkapital per 30.06.2024	33 523 710	180 636 273	70 572 322	-6 199 354	278 532 951

Anhang zur konsolidierten Halbjahresrechnung

1. Allgemeines

Die bonainvest Holding AG legt Wert darauf, den Kapitalgebern und der interessierten Öffentlichkeit mit der konsolidierten Halbjahresrechnung 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 und Änderungen

2.1 Konsolidierungskreis

Die konsolidierte Halbjahresrechnung 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.

Nachfolgende Gesellschaften sind analog dem Vorjahr im Konsolidierungskreis berücksichtigt:

Name, Sitz	Kapital-Anteil 06.2024	Konsolidierungs-methode	Kapital-Anteil 2023	Konsolidierungs-methode
bonainvest Holding AG, 4500 Solothurn	100%	Vollkonsolidierung	100%	Vollkonsolidierung
bonainvest AG, 4500 Solothurn	100%	Vollkonsolidierung	100%	Vollkonsolidierung
Bracher und Partner AG, 4500 Solothurn	100%	Vollkonsolidierung	100%	Vollkonsolidierung
Bracher und Partner Totalunternehmung AG, 4500 Solothurn	100%	Vollkonsolidierung	100%	Vollkonsolidierung
bonacasa Holding AG, 4702 Oensingen	38%	Equity-Methode	38%	Equity-Methode
Andlauerhof AG, 4500 Solothurn	-	-	100%	Vollkonsolidierung

3. Konsolidierungsgrundsätze

Bei der Methode der Vollkonsolidierung werden die Aktiven und Passiven zu 100% erfasst. Der Anteil von Dritten am Eigenkapital und am Ergebnis wird in der konsolidierten Bilanz im Eigenkapital respektive in der konsolidierten Erfolgsrechnung separat ausgewiesen. Die Kapitalkonsolidierung erfolgt nach der Erwerbsmethode (Purchase-Methode). Die Aktiven und Passiven von neukonsolidierten Tochtergesellschaften werden auf den Stichtag der Erstkonsolidierung nach konzerneinheitlichen Richtlinien bewertet. Ein nach dieser Neubewertung verbleibender Goodwill (Anschaffungskosten > Nettoaktiven) wird aktiviert und innert 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.

Beteiligungen mit einem Stimmrecht zwischen 20% und 50% (assoziierte Gesellschaften) werden nach der Equity-Methode bilanziert und demgemäss zum anteiligen Eigenkapital per Bilanzstichtag bewertet. In der

konsolidierten Bilanz erfolgt der Ausweis unter den Beteiligungen. Der Anteil am Ergebnis von assoziierten Gesellschaften wird in der konsolidierten Erfolgsrechnung separat ausgewiesen.

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 Kostensenkungen 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 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 grundsätzlich alle zwei 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 1000,

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 1000 reduziert hat.

Sonstige Sachanlagen

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

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

Es gilt eine grundsätzliche Aktivierungsuntergrenze von CHF 1000.

Finanzanlagen

Die Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten abzüglich notwendiger Wertberichtigungen bilanziert. Die Beteiligungen an Baugenossenschaften (Anteil >20%) sowie die sonstige 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.

Immaterielle Anlagen

Erworbene immaterielle Anlagen werden aktiviert, wenn sie dem Unternehmen über mehrere Jahre einen messbaren Nutzen bringen. Selbst erarbeitete immaterielle Werte (aktivierte Entwicklungskosten) werden nur bilanziert, wenn die Bedingungen für eine Aktivierung erfüllt sind. Die bilanzierten immateriellen Werte werden zu Anschaffungskosten bewertet und linear innert 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 18% (Vorjahr 18%). 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 damit verbundenen Forderungen erfüllt werden. Bei langfristigen Projekten erfolgt die Umsatzrealisierung entsprechend dem Fertigstellungsgrad (siehe Liegenschaften im Bau, Aufträge in Arbeit).

Erfolgsanteilsmodell

Seit 2016 verfügt die bonainvest Holding für die Mitglieder des Verwaltungsrates und die Mitglieder der Geschäftsleitung über ein Aktienbeteiligungsprogramm. Dieses basiert auf der Erreichung der Mittelfristplanung. Die Höhe der Ausschüttung wird jährlich berechnet und in einem Bestandskonto an provisorisch zugeteilten Aktien gesammelt. Die jährliche Einzahlung in dieses Bestandskonto ist nach oben begrenzt (Aktienbeteiligungsprogramm für Verwaltungsrat auf CHF 150 000, Aktienbeteiligungsprogramm für Geschäftsleitung auf CHF 300 000). Werden die Ziele gemäss Mittelfristplanung in einem Jahr nicht erreicht, reduziert sich der Wert des Bestandskonto entsprechend der Differenz zwischen dem erreichten Ergebnis und dem Wert der Mittelfristplanung. Auszahlungen aus dem Aktienbeteiligungsprogramm erfolgen nach drei Jahren in der Höhe eines Drittels der in diesem Jahr im Bestandskonto befindlichen Mittel in Form von Aktien.

Vorsorgeverpflichtung

Die berufliche Vorsorge für Ruhestand, Tod und Invalidität der Mitarbeitenden in den Konzerngesellschaften ist 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. Per 1.1.2019 sind die Mitarbeitenden der Bracher und Partner AG in der Asga (Teilautonomen Stiftung) versichert. Die Mitarbeitenden der anderen Konzerngesellschaften sind weiterhin in der BVG Sammelstiftung versichert.

5. Erläuterungen zur konsolidierten Bilanz und Erfolgsrechnung**5.1 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen**

	30.06.2024	31.12.2023
	CHF	CHF
Gegenüber Dritten	1 744 802	1 669 529
Gegenüber assoziierten Gesellschaften	68 204	190 453
Delkredere	-13 975	-13 381
	1 799 032	1 846 601

5.2 Sonstigen kurzfristige Forderungen

	30.06.2024	31.12.2023
	CHF	CHF
Gegenüber Dritten	536 218	403 162
	536 218	403 162

5.3 Liegenschaften im Bau, Aufträge in Arbeit

	30.06.2024	31.12.2023
	CHF	CHF
Bauprojekt En Parcs, 1024 Ecublens VD		
Aktiviert Auftragsaufwendungen	52 981 812	45 016 037
Erhaltene Anzahlungen	0	0
Bauprojekt Strahmmatte, 3053 Münchenbuchsee BE		
Aktiviert Auftragsaufwendungen	45 083 165	54 011 975
Erhaltene Anzahlungen	0	0
Bauprojekt Noville, 1845 Noville VD		
Aktiviert Auftragsaufwendungen	5 684 751	5 684 279
Erhaltene Anzahlungen	0	0
Bauprojekt Am Baumgarten, 6314 Unterägeri ZG		
Aktiviert Auftragsaufwendungen	44 435 407	39 617 303
Erhaltene Anzahlungen	0	0
Bauprojekt Steinhof, 3400 Burgdorf BE		
Aktiviert Auftragsaufwendungen	7 918 083	6 769 459
Erhaltene Anzahlungen	0	0

	30.06.2024	31.12.2023
	CHF	CHF
Bauprojekt Bottigenstrasse, 3018 Bern-Bümpliz BE		
Aktiviert Auftragsaufwendungen	21 966 462	18 192 027
Erhaltene Anzahlungen	0	0
Bauprojekt Dorfzentrum, 3252 Worben BE		
Aktiviert Auftragsaufwendungen	8 690 757	7 789 242
Erhaltene Anzahlungen	0	0
Bauprojekt Bachmatte 3150 Schwarzenburg BE		
Aktiviert Auftragsaufwendungen	4 368 157	3 704 639
Erhaltene Anzahlungen	0	0
Bauprojekt Tellstrasse 4512 Bellach SO		
Aktiviert Auftragsaufwendungen	1 401 461	1 369 567
Erhaltene Anzahlungen	0	0
Aktiviert Auftragsaufwendungen	192 530 054	182 154 527
Erhaltene Anzahlungen	0	0
Total langfristige Aufträge	192 530 054	182 154 527
Unverrechnete Lieferungen und Leistungen	0	0
übrige Vorräte	13 920	6 280
Total Liegenschaften im Bau, Aufträge in Arbeit	192 543 974	182 160 807

Im Bilanzwert der Aufträge in Arbeit sind keine Anzahlungen enthalten. Die Liegenschaften im Bau beinhalten aktivierte Fremdkapitalzinsen von TCHF 464 (Vorjahr TCHF 1 531).

Die Bestandesänderung an fertigen und unfertigen Bauten sowie an unverrechneten Lieferungen und Leistungen von TCHF 14 397 (Vorjahr TCHF 8 946) beinhaltet die Baukostenzunahme der laufenden Projekte sowie die -abnahme durch Verkauf inkl. anteiligen Gewinnen und allfälligen Wertberichtigungen.

5.4 Liegenschaften zum Verkauf

	30.06.2024	31.12.2023
	CHF	CHF
STWE Untere Matte, 4532 Feldbrunnen SO	2 500	5 000
STWE Roggenpark, 4702 Oensingen SO	460 238	460 238
STWE Mauritiuspark, 8906 Bonstetten ZH	217 354	237 782

	30.06.2024	31.12.2023
STWE Zwiebacki, 6102 Malters LU	287 241	315 422
STWE Sunnehof, 4938 Rohrbach BE	1 274 156	1 246 086
STWE Bellevuepark, 2562 Port BE	404 658	2 068 711
STWE Wydengarten, 4226 Breitenbach SO	9 585	9 585
	2 655 732	4 342 824

STWE = Stockwerkeigentum

5.5 Finanzanlagen

	30.06.2024	31.12.2023
	CHF	CHF
Darlehen		
Gegenüber Dritten	374 542	371 837
Gegenüber assoziierten Gesellschaften	0	0
Gegenüber Baugenossenschaften	100 643	450 643
	475 186	822 481

Darlehen gegenüber assoziierten Gesellschaft bonacasa Holding AG wurde per 30.06.2024 um TCHF 507 wertberichtigt.

Übrige Finanzanlagen

	30.06.2024	31.12.2023
Beteiligungen Dritte < 20 %	6 452	6 452
Beteiligungen Baugenossenschaften < 20 %	1 000	1 000
	7 452	7 452

5.6 Aktive latente Ertragssteuern

Die übrigen latenten Ertragssteuern betragen TCHF 32 (Vorjahr TCHF 31). Zusätzlich bestehen keine steuerliche Verlustvorträge, die nicht bilanziert worden sind (Vorjahr TCHF 128).

5.7 Beteiligungen

	30.06.2024	31.12.2023
	CHF	CHF
Beteiligung bonacasa Holding AG	355 000	945 371
	355 000	945 371

5.8 Liegenschaften

	Unbebaute Grundstücke	Rendite- liegenschaften	Total
	CHF	CHF	CHF
Nettobuchwert am 1.1.2023	526 137	308 857 529	309 383 666

Anschaffungs-/Erstellungskosten

Stand 1.1.2023	526 137	308 972 662	309 498 799
Zugänge	0	0	0
Veränderungen von aktuellen Werten			
- Erstbewertung nach Baufertigstellung	0	2 875 157	2 875 157
- periodische Folgebewertung	0	-2 151 484	-2 151 484
Abgänge	0	0	0
Reklassifikationen	0	46 654 516	46 654 516
Stand 31.12.2023	526 137	356 350 851	356 876 988

Kumulierte Wertberichtigungen

Stand 1.1.2023	0	-115 133	-115 133
Abschreibungen	0	-13 000	-13 000
Wertbeeinträchtigungen	0	0	0
Stand 31.12.2023	0	-128 133	-128 133

Nettobuchwert am 31.12.2023	526 137	356 222 718	356 748 855
------------------------------------	----------------	--------------------	--------------------

	Unbebaute Grundstücke	Rendite- liegenschaften	Total
Nettobuchwert am 1.1.2024	526 137	356 222 718	356 748 855

Anschaffungs-/Erstellungskosten

Stand 1.1.2024	526 137	356 350 851	356 876 988
Zugänge	0	0	0
Abgänge	0	0	0
Stand 30.06.2024	526 137	356 350 851	356 876 988

Kumulierte Wertberichtigungen

Stand 1.1.2024	0	-128 133	-128 133
Abschreibungen	0	-7 000	-7 000
Stand 30.06.2024	0	-135 133	-135 133

Nettobuchwert am 30.6.2024	526 137	356 215 718	356 741 855
-----------------------------------	----------------	--------------------	--------------------

5.9 Sonstige Sachanlagen

Sonstige Sachanlagen	
CHF	
Nettobuchwert am 1.1.2023	382 369
Anschaffungs-/Herstellungskosten	
Stand 1.1.2023	4 398 373
Zugänge	25 820
Reklassifikationen	0
Veränderung Konsolidierungskreis	0
Stand 31.12.2023	4 424 192
Kumulierte Wertberichtigungen	
Stand 1.1.2023	-4 016 004
Abschreibungen	-128 432
Veränderung Konsolidierungskreis	0
Stand 31.12.2023	-4 144 436
Nettobuchwert am 31.12.2023	279 757
Anschaffungs-/Herstellungskosten	
Stand 1.1.2024	4 424 192
Zugänge	2 950
Stand 30.06.2024	4 427 142
Kumulierte Wertberichtigungen	
Stand 1.1.2024	-4 144 436
Abschreibungen	-53 810
Stand 30.06.2024	-4 198 246
Nettobuchwert am 30.06.2024	228 897

5.10 Finanzverbindlichkeiten

	30.06.2024	31.12.2023
	CHF	CHF
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten		
Bankkredite laufender Bauprojekte	137 597 552	112 719 671
	137 597 552	112 719 671
Langfristige Finanzverbindlichkeiten		
Hypothekendarlehen Banken	132 322 500	147 870 000
Darlehen nahestehender Personen	5 594	5 594
	132 328 094	147 875 594

5.11 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Gegenüber Dritten	8 259 566	8 962 923
Gegenüber assoziierten Gesellschaften	152 494	71 380
	8 412 060	9 034 303

5.12 Rückstellungen

Steuerrückstellungen	
CHF	
Buchwert per 01.01.2023	9 486 153
Bildung	1 740 191
Auflösung	-1 298 963
Buchwert per 31.12.2023	9 927 380
Bildung	563 079
Auflösung	-166 096
Buchwert per 30.06.2024	10 324 363

5.13 Vorsorgeverpflichtungen

Wirtschaftlicher Nutzen, wirtschaftliche Verpflichtungen und Vorsorgeaufwand	Überdeckung gemäss FER 26		Wirtschaftl. Anteil des Unternehmens	Veränderung zum Vorjahr	Auf die Periode ab- gegrenzte Arbeitgeber- beiträge	Vorsorgeaufwand im Personalaufwand	
	31.12.2023	31.12.2022				30.06.2024	31.12.2023
Patronale Stiftungen	-	-	-	-	-	-	-
Vorsorgeeinrichtungen ohne Über-/Unterdeckungen	-	-	-	-	239 728	239 728	490 897
Vorsorgeeinrichtungen mit Über-/Unterdeckungen	-	-	-	-	-	-	-

Es bestehen keine Arbeitgeberbeitragsreserven. Die Teilautonome Vorsorgeeinrichtung (Asga) weist per 30.06.2024 einen Deckungsgrad von 117,98% (Stand 06.08.2024, nicht revidiert) aus.

5.14 Aktienkapital

Das Aktienkapital der bonainvest Holding AG besteht aus 3 352 371 Namenaktien mit einem Nominalwert von je CHF 10 (Vorjahr 3 352 371 Namenaktien mit Nominalwert CHF 10). Der Generalversammlungsbeschluss vom 22.05.2024 genehmigt ein Kapitalband in Höhe von CHF 50 285 560. Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, bis am 21. Mai 2029 das Aktienkapital ein oder mehrere Male bis auf diesen Maximalbetrag von CHF 50 285 560 zu erhöhen, durch Ausgabe von 1 676 185 voll zu liberierenden Namenaktien. Der Betrag der nicht ausschüttbaren statutarischen oder gesetzlichen Reserven beläuft sich auf CHF 6 704 742 (Vorjahr CHF 6 704 742). Die bonainvest Holding AG hat keine Partizipations- und Genussscheine ausgegeben.

Eigene Aktien

	Anzahl	Art	durchschnittl. Transaktionspreis CHF	Buchwert CHF
Bestand 1.1.2024	45 355	Namenaktien	86.63	3 929 157
Käufe	37 809	Namenaktien	88.19	3 334 437
Verkäufe	-12 258	Namenaktien	90.37	-1 107 761
Verkaufsgewinne (fifo)				43 521
Bestand 30.06.2024	70 906	Namenaktien	87.43	6 199 354

5.15 Erträge aus Immobilienhandel

	1. Sem. 2024 CHF	1. Sem. 2023 CHF
Verkaufserträge Projekte bonainvest	16 470 101	1 709 000
Verkaufserträge Renditeliegenschaften bonainvest	0	0
Total Erträge aus Immobilienhandel	16 470 101	1 709 000

5.16 Personalaufwand

	1. Sem. 2024 CHF	1. Sem. 2023 CHF
Löhne	-1 582 655	-1 622 437
Sozialleistungen	-370 412	-390 273
Übriger Personalaufwand	-109 031	-103 264
Total Personalaufwand	-2 062 098	-2 115 974

5.17 Verwaltungsaufwand

	1. Sem. 2024 CHF	1. Sem. 2023 CHF
Raumaufwand	-187 748	-190 878
Unterhalt und Reparaturen	-1 447	-1 644
Fahrzeugaufwand	-6 558	-5 462
Sachversicherungen, Gebühren, Abgaben	-27 418	-24 447
Verwaltungs- und Informatikaufwand	-195 360	-245 708
Beiträge, Spenden	-17 147	-17 314
Buchführungs- und Beratungsaufwand	-152 145	-188 525
Total Verwaltungsaufwand	-587 824	-673 978

5.18 Liegenschaftsaufwand

	1. Sem. 2024 CHF	1. Sem. 2023 CHF
Unterhalt, Reparaturen, Betriebskosten Renditeliegenschaften	-551 898	-542 711
Versicherungen und Verwaltungskosten	-439 041	-342 178
Übriger Aufwand	-10 664	-48 425
Total Liegenschaftsaufwand	-1 001 603	-933 314

5.19 Andere betriebliche Aufwendungen

	1. Sem. 2024 CHF	1. Sem. 2023 CHF
Werbung, Ausstellungen, Repräsentation	-38 966	-12 993
Übriger Aufwand	-25 907	-15 973
Total andere betriebliche Aufwendungen	-64 872	-28 966

5.20 Finanzergebnis

	1. Sem. 2024 CHF	1. Sem. 2023 CHF
Finanzertrag		
Zinsen nahestehende Personen und Organisationen	19 636	19 576
Übriger Finanzertrag	24 687	62
Total Finanzertrag	44 323	19 638
Finanzaufwand		
Hypothekarzinsen Dritte	-1 681 429	-1 324 793
Bankzinsen, -spesen	-6 587	-6 178
Total Finanzaufwand	-1 688 015	-1 330 971

5.21 Steuern

	1. Sem. 2024	1. Sem. 2023
	CHF	CHF
Laufende Ertragssteuern	-358 856	-451 489
Latenter Steuerertrag	2 731	274 199
Latenter Steueraufwand	-398 648	-333 262
Total Steuern	-754 773	-510 552

6. Weitere Angaben**6.1 Eventualverbindlichkeiten und Eventualforderungen**

Die Eventualverbindlichkeiten umfassen eine Rechtsstreitigkeit mit der Stiftung St. Anna Unterägeri im Umfang von CHF 5 258 952.00.

6.2 Weitere nicht zu bilanzierende Verpflichtungen

	30.6.2024	31.12.2023
	CHF	CHF
Verpflichtungen aus nicht bilanzierten Leasingverbindlichkeiten	16 047	24 071
Total weitere nicht zu bilanzierende Verpflichtungen	16 047	24 071
Fälligkeitsstruktur zukünftiger Leasingzahlungen		
Jahr 2024	8 024	16 047
Jahr 2025	8 024	8 024

6.3 Belastete Aktiven

Zur Sicherstellung eigener langfristiger Finanzverbindlichkeiten sind folgende Aktiven hypothekarisch belastet.

	30.6.2024	31.12.2023
	CHF	CHF
Sachanlagen im Bau	173 352 800	164 477 580
Immobilien zum Verkauf	462 000	462 000
Renditeliegenschaften	356 215 678	356 222 718
Total belastete Aktiven	530 030 478	521 162 298

6.4 Beteiligungen Organe und Mitarbeitende

	30.6.2024	31.12.2023
	Anzahl Aktien	Anzahl Aktien
Verwaltungsrat	122 141	121 313
Geschäftsleitung	3 850	2 420
Mitarbeitende		0
Total Anzahl Aktien Organe und Mitarbeitende	125 991	123 733
Beteiligungsquote	3,76%	3,69%

6.5 Aussergewöhnliche schwebende Geschäfte und Risiken

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

6.6 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Die vorliegende konsolidierte Halbjahresrechnung wurde am 05. September 2024 durch den Verwaltungsrat verabschiedet. Es gibt keine Ereignisse nach dem Bilanzstichtag, die noch hätten berücksichtigt werden müssen.

Impressum

Herausgeber

bonainvest Holding AG
Weissensteinstrasse 15 | CH-4503 Solothurn

Gestaltung

bonainvest AG

Visualisierungen

Beyonity Switzerland GmbH, Lengnau BE
maaars architektur visualisierungen, Zürich
Atelier Vert Pomme, Préverenges

Fotos

Michele Limina
Wolf Fotografie, Olten
Eichenberger Pictures, Weiningen
Stefan Weber Fotograf sbf, Jens
Yanik Gasser, Büren an der Aare

Der vorliegende Halbjahresbericht 2024 der bonainvest Holding AG erscheint auf Deutsch. Das PDF des Halbjahresberichts ist unter bonainvest.ch abrufbar.

Hinweis zu möglichen zukunftsgerichteten Aussagen: Der vorliegende Halbjahresbericht 2024 der bonainvest Holding AG enthält auch zukunftsgerichtete Aussagen. Diese können an Ausdrücken wie «sollen», «geplant», «annehmen», «erwarten», «rechnen mit», «beabsichtigen», «anstreben», «zukünftig» oder ähnlichen sowie der Diskussion von Strategien, Zielen, Plänen oder Absichten usw. erkennbar sein. Sie unterliegen bekannten oder unbekanntem Risiken und Unsicherheiten, die zur Folge haben können, dass die tatsächlichen Ergebnisse und Ereignisse wesentlich von den Erwartungen abweichen, die in den zukunftsgerichteten Aussagen enthalten oder impliziert sind.

Hinweis zu Schreibweisen: In diesem Dokument wird für Aussagen und Angaben, die sich auf weibliche und männliche Personen gleichermaßen beziehen, die männliche Sprachform als generisches Maskulinum verwendet. Es sind jeweils Personen beider Geschlechter gemeint.

Titelbild: bonaLiving Ägerisee, Am Baumgarten 10, Unterägeri (fertiggestellt im 2023)

bonainvest Holding AG

Weissensteinstrasse 15 | CH-4503 Solothurn

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

bonainvest.ch