

bonainvest



Kurzbericht 2025

HIGHLIGHTS 2025

Total Immobilienportfolio
(Renditeliegenschaften im Bestand und im Bau, sowie Promotionsliegenschaften)

CHF 631.0 Mio. +7,6%

seit 31.12.2024 markant gewachsen

Mieteinnahmen

CHF 19.0 Mio. +13,5%

seit 31.12.2024 erheblich gesteigert

Hohe Eigenkapitalquote von

44,8%

CHF 297.3 Mio. Eigenkapital per 31.12.2025

Jahresergebnis

CHF 18.0 Mio. +43,3%

Eigenkapitalrendite p.a. (ROE)

6,0%

INHALTSVERZEICHNIS

Highlights	2
Kennzahlen	4
Brief an die Aktionäre	6
Interview mit Jacques Garnier und Daniel Baumann	10
Nachhaltigkeitsbericht	14
Projektübersicht	28
Projekte in Entwicklung, im Bau und kürzlich fertiggestellte Projekte	30
Konsolidierte Bilanz	38
Konsolidierte Erfolgsrechnung	41

KENNZAHLEN

	2025	2024
	CHF	CHF
Finanzielle Kennzahlen		
Ertrag aus Vermietung Liegenschaften in CHF	19'035'108	16'773'982
Ertrag aus Entwicklungen und Verkauf von Liegenschaften	22'765'274	1'981'500
Erfolg aus Marktwertveränderung Renditeliegenschaften in CHF	13'287'777	7'991'690
Betriebsergebnis (EBIT) in CHF	27'673'175	21'148'400
Reingewinn in CHF	18'045'228	12'589'087
Total Aktiven in CHF	667'830'552	614'607'374
Total Immobilienportfolio (Renditeliegenschaften und Promotionsliegenschaften)	631'032'894	614'607'374
Total Eigenkapital in CHF	297'277'818	283'813'510
Eigenkapitalquote in %	44,8%	46,6%
Eigenkapitalrendite in %	6,0%	4,4%
Loan-to-value (LTV) in %	53,7%	49,9%
Renditeliegenschaften in Bestand		
Anzahl Renditeliegenschaften	24	23
Marktwert Renditeliegenschaften in CHF	502'762'000	442'335'000
Vermietbare Fläche in m² (HNF)	66'330	59'420
Ertrag aus Vermietung Renditeliegenschaften in CHF	19'035'108	16'773'982
Leerstandsquote Renditeliegenschaften in %	0,3%	0,5%
Direkter Aufwand aus Vermietung Renditeliegenschaften in CHF	-2'690'724	-2'200'369
Bruttorendite Renditeliegenschaften in %	3,8%	3,4%
Renditeliegenschaften in Bau		
Anzahl Renditeliegenschaften in Bau	4	4
Buchwert Renditeliegenschaften in Bau in CHF	112'307'565	114'063'389
Geschätztes Investitionsvolumen Renditeliegenschaften in Bau in CHF	222'430'000	251'762'000

KENNZAHLEN

	2025	2024
	CHF	CHF
Renditeliegenschaften in Entwicklung		
Anzahl Renditeliegenschaften in Entwicklung	5	5
Buchwert Renditeliegenschaften in Entwicklung in CHF	13'098'448	12'529'943
Geschätztes Investitionsvolumen Renditeliegenschaften in Bau in CHF	121'170'000	40'705'000
Promotionsliegenschaften		
Buchwert Promotionsliegenschaften im Bau	2'864'882	17'515'407
Marktwert Liegenschaften zum Verkauf	885'108	1'171'640
Personal		
Anzahl Mitarbeitende	30	28
Vollzeitäquivalent	23.85	21.8
Aktien		
Reingewinn pro Aktie	5.38	3.76
Eigenkapital pro Aktie (Net Asset Value, NAV)	89.59	86.23
Kurs am Bilanzstichtag	92.15	90.50
Dividende pro Aktie	2.20	2.10
neuer Kurs ab 01.06.2026	95.35	

BRIEF AN DIE AKTIONÄRE

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre

2025 war für die bonainvest Holding AG das erfolgreichste Geschäftsjahr mit einem Rekordergebnis seit der Gründung des Unternehmens 2009. Signifikante Fortschritte bei mehreren Bauprojekten, erfolgreiche Verkäufe von Stockwerkeigentumswohnungen und höhere Mieteinnahmen haben dazu beigetragen. Entsprechend beantragt der Verwaltungsrat an der Generalversammlung 2026 eine erhöhte Dividende von CHF 2.20 je Aktie. Für das Geschäftsjahr 2026 plant bonainvest mit weiteren erfolgreichen Abschlüssen von laufenden Bauvorhaben. Gleichzeitig stellen wir ein wachsendes Interesse von institutionellen Investoren an altersgerechten Wohnformen fest. bonainvest möchte diese Nachfrage von Investoren weiterhin bedienen und den Markt für altersgerechtes Wohnen mit geeignetem Wohnraum versorgen.

In der Schweizer Immobilienbranche setzte sich 2025 der Aufwärtstrend im Wohnungsmarkt fort: Die Preise für Wohnimmobilien stiegen landesweit moderat, getragen von einer anhaltend hohen Nachfrage, einem historisch niedrigen Zinsumfeld und weiterhin engem Angebot, insbesondere in urbanen Zentren. Durch weiteren Abbau von Leerstand und anderen Konjunkturfolgen konnte der Ertrag weiter gesteigert werden. Ein zentraler Treiber dieser Entwicklung ist

Qualitativ hochwertiger Wohnraum und innovative Nutzungskonzepte, wie von bonainvest angeboten, sind sehr gefragt.

die anhaltende Bevölkerungszunahme. Sie erhöht den Druck auf den knapp bemessenen Wohnraum. Auch der Bedarf an flexiblen, generationenübergreifenden Wohnformen nimmt mit der demographischen Entwicklung der Bevölkerung zusätzlich zu.

Die politischen und regulatorischen Diskussionen, etwa zu Mietrechtsinitiativen, stellen für innovative Anbieter wie uns sowohl eine Herausforderung als auch eine Chance dar. Wir beobachten eine zunehmende Bedeutung von Wohnimmobilien in Kombination mit Konzept- und Servicekompetenz für Smart Living, die über klassische Mietangebote hinausgehen: Moderne, vernetzte Wohnungen, die Mietern und Eigentümern über alle Generationen hinweg Lebensqualität bieten.

Unternehmerische Highlights: Fertigstellung in Münchenbuchsee, relevante Baufortschritte in Worben, Burgdorf und Ecublens

Im Berichtsjahr haben wir mehrere erfreuliche Erfolge erzielt. So konnten wir unser Projekt Strahmmatte in Münchenbuchsee (BE) mit einem Investitionsvolumen von CHF 70 Mio. fertigstellen. Das Projekt umfasst insgesamt 94 Miet- und 22 Eigentumswohnungen, die bereits alle vermietet und verkauft sind. Mit dem dazugehörigen Gemeinschaftsraum und durch grosszügige Begegnungszonen fördern wir den sozialen Austausch auf dem Areal. Die Heizung wird mit Fernwärme betrieben und auf den Dächern haben wir eine Photovoltaikanlage zur Erzeugung von Solarstrom installiert.

Seit Frühling 2024 realisieren wir im Zentrum von Worben (BE) eine Überbauung mit 12 Eigentums- und 46 Mietwohnungen, die mit moderner Haustechnologie



Verwaltungsratspräsident Ivo Bracher (links) und CEO bis 2025 Jacques Garnier (rechts) blicken auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr zurück

ausgestattet sind. Zu diesem Projekt gehört auch der Umbau eines bestehenden Bauernhauses mit vier Mietwohnungen und zwei Gewerbeeinheiten. Im Berichtsjahr konnten wir die erste Bauetappe abschliessen und alle Wohnungen vermieten. Relevante Baufortschritte erzielten wir zudem bei unserem Projekt Q34 in Burgdorf (BE), wo wir 37 Mietwohnungen erstellen, sowie bei unserem grossen Projekt Mapraz Parc in Ecublens (VD). Dort entstehen in vier Gebäuden insgesamt 114 Mietwohnungen, 29 Stockwerkeigentumswohnungen, Gewerbeeinheiten und eine Tiefgarage. Die verfügbaren Eigentumswohneinheiten im Mapraz Parc waren per Ende 2025 alle verkauft. In Reinach (BL) konnten wir attraktive Baulandparzellen im Umfang von 1'637 m² erwerben.

Jacques Garnier verlässt unser Unternehmen nach der Generalversammlung 2026 nach 24 Jahren und geht in Pension; für den Jahresabschluss 2025 zeichnet er noch verantwortlich.

Wie bereits kommuniziert, hat Daniel Baumann am 1. Januar 2026 die Funktion als CEO der bonainvest Holding übernommen. Daniel Baumann bringt eine langjährige Karriere im Finanz- und Immobilienbereich mit, zuletzt als CFO bei der INA Invest AG. Daniel Baumann folgt als CEO auf Jacques Garnier. Auf den Seiten 10-13 des vorliegenden Jahresberichts finden Sie ein Doppelinterview mit Jacques Garnier und Daniel Baumann zu diesem Führungswechsel bei bonainvest.



Foto: Backbone / Überbauung Mapraz Parc in Ecublens, Baustand 26.08.2025

Finanzielle Eckwerte:

Eigenkapitalrendite von 6,0%, Bruttorendite von 3,8%, Vorschlag einer Dividende von CHF 2.20 je Aktie

Finanziell betrachtet, stellt das Jahr 2025 das bisher erfolgreichste Geschäftsjahr dar. Dies verdeutlichen die folgenden finanziellen Eckwerte:

- Die Mieteinnahmen stiegen um 13,5% auf CHF 19.0 Mio. (2024: CHF 16.8 Mio.), weil wir

im Berichtsjahr unsere Projekte Strahm-matte und Worben (1. Bauetappe) vollver-mietet abschliessen konnten. Dies ent-spricht einer Bruttorendite des Portfo-lios von 3,8% (Vorjahresperiode: 3,4%).

- Die Erträge aus dem Immobilienhandel sind CHF 22.8 Mio., da im Vergleich zum Vorjahr (CHF 2.0 Mio.) weniger fertigge-stellte Liegenschaften zum Verkauf standen.
- Unser Immobilienbestand hat zugenom-men, entsprechend nahm auch der Lie-genschaftsaufwand von CHF 2.2 Mio. im

Vorjahr um 22,3% auf CHF 2.7 Mio. im Be-richtsjahr zu.

- Das Jahresergebnis (Gewinn) belief sich auf CHF 18 Mio., 43,3% mehr als im Vor-jahr. Der Verwaltungsrat der bonainvest Holding beantragt an der Generalver-sammlung 2026 vom 20. Mai 2026 eine Di-vidende von CHF 2.20 je Aktie.
- Die kurz- und langfristigen Finanzver-bindlichkeiten per Ende Dezember 2025 betrugen insgesamt CHF 370.6 Mio. ge-genüber CHF 331.8 Mio. per 31. Dezember 2024. Die Eigenkapitalquote belief sich so-mit auf 44,8% gegenüber 46,6% im Vor-jahr, die Eigenkapitalrendite 6,0% (2024: 4,3%). Ziel ist eine Eigenkapitalquote von mindestens 40%.
- Der Marktwert unseres gesamten Bestan-desportfolio stieg gegenüber 2024 (CHF 442.3 Mio.) um 13,7% auf CHF 502.8 Mio., was den erfolgreichen Abschluss der erwähnten Pro-jekte im Berichtsjahr widerspiegelt.

Den vollständigen Finanzbericht finden Sie auf den Seiten 39 bis 90 dieses Geschäfts-berichts. Die Details zu unserem Portfolio auf den Seiten 28 bis 37.

Entwicklungen im ESG-Bereich: Durch-führung einer Materialitätsanalyse, Erarbeitung der klimabedingten Chancen und Risiken

Es konnten weitere relevante Verbesserungen in der Nachhaltigkeitsstrategie vorgenommen werden. Wir haben unsere Nachhaltigkeits-strategie überprüft und durch die Erarbeitung einer Materialitätsanalyse geschärft. Zudem haben wir untersucht, welche Chancen und Risiken sich aus dem Klimawandel zukünf-tig für bonainvest ableiten lassen. Schliess-lich haben wir noch detaillierter herausge-arbeitet, wie wir unser Versprechen einlösen möchten, bis in zehn Jahren «Netto Null» zu

erreichen. Weitere Informationen zu unseren ESG-Fortschritten im Jahr 2025 finden Sie im Kapitel «Nachhaltigkeit» (Seiten 12–25).

Ausblick: Fertigstellungen in Burgdorf, Worben und Ecublens, Baubeginn in Schwarzenburg

Wir wollen unser Rendite weiter steigern, dazu beitragen wird im 2026 unter anderem die Fertigstellung unserer Projekte in Burg-dorf und Worben in der ersten Hälfte des Jahres 2026. Für den Sommer 2026 planen wir die Fertigstellung der ersten Bauetappe unseres Projekts in Ecublens. Im laufenden Jahr ist zudem der Baubeginn unseres Pro-jekts Bachmatte in Schwarzenburg (BE) vor-gesehen. Es entstehen drei Mehrfamilien-häuser mit insgesamt 31 Mietwohnungen.

Die Prognosen für die Schweizer Immo-bilienbranche rechnen für 2026 mit einem wei-teren Marktwachstum. Gleichzeitig stellen wir ein wachsendes Interesse von institutio-nellen Investoren an altersgerechten Wohn-formen fest. bonainvest möchte diese Nach-frage von Investoren weiterhin bedienen und den Markt für altersgerechtes Wohnen mit geeignetem Wohnraum versorgen.

Wir danken allen Aktionären, Partnern, Mietern sowie unseren Mitarbeitenden für das Vertrauen und das Engagement.

Ivo Bracher, Präsident des Verwaltungsrats
Jacques Garnier, CEO

INTERVIEW MIT JACQUES GARNIER UND DANIEL BAUMANN

Am 1. Januar 2026 hat Daniel Baumann die operative Führung von bonainvest übernommen. Nach vielen Jahren an der Spitze des Unternehmens hat Jacques Garnier die Verantwortung übergeben und damit die nächste Phase in der Unternehmensentwicklung eingeleitet. Im gemeinsamen Gespräch blicken der bisherige und der neue CEO auf die Entstehung und Entwicklung des Unternehmens zurück, sprechen über prägende Entscheidungen und teilen ihre Perspektiven für die Zukunft. Dabei wird deutlich, welche Werte bonainvest über die Jahre geprägt haben – und welche strategischen Leitlinien auch künftig Bestand haben. Ein Dialog über Kontinuität, Wandel und die Chancen der nächsten Wachstumsphase.

Herr Garnier, wie und wann stand für Sie fest, dass der richtige Zeitpunkt für die Übergabe gekommen ist?

Jacques Garnier:

Seit der Gründung 2009 ist bonainvest stetig gewachsen und hat heute eine Grösse erreicht, die unseren Investoren langfristig stabile Renditen ermöglicht. Nach einer intensiven Entwicklungsphase ist das Unternehmen bereit für die nächste Wachstumsperiode – mit einer jüngeren und kompetenten Führung.

Herr Baumann, was hat Sie als Aussenstehenden an dieser Aufgabe besonders gereizt? Wie haben Sie das Unternehmen bisher wahrgenommen?

Daniel Baumann:

bonainvest ist ein innovativer Immobilienentwickler mit starker Marktposition im generationenübergreifenden Wohnen. Die Portfolioqualität, die klare Strategie und das

nachhaltige Wachstum haben mich sofort überzeugt. Besonders attraktiv finde ich das differenzierte Geschäftsmodell, das gesellschaftlichen Mehrwert mit wirtschaftlicher Attraktivität verbindet.

Welche Entscheidung hat das Unternehmen in den letzten 20 Jahren nachhaltig geprägt – und warum?

Jacques Garnier:

Von Beginn an haben wir nicht auf Bestandesliegenschaften gesetzt, sondern auf die Entwicklung und den Neubau altersgerechter Immobilien nach dem bonacasa-Prinzip. Diese Entscheidung hat sich als richtig erwiesen und bildet heute die Grundlage unseres modernen, nachhaltigen Portfolios.

Wie hat sich Ihre Rolle erst als Finanzchef und dann als Geschäftsführer im Laufe dieser Zeit verändert?

Jacques Garnier:

Die Anforderungen an Führungskräfte sind gestiegen. In meiner Rolle als Finanzchef prägten beispielsweise Zinsentwicklung, Materialknappheit und anspruchsvolle Finanzierungsbedingungen meinen Alltag. Als CEO rückten für mich Nachhaltigkeit und die steigende Nachfrage nach generationentauglichem Wohnraum in den Vordergrund.

Welche Werte haben das Unternehmen über die Jahre getragen – und wie lassen sich diese an eine neue, auch von aussen kommende, Generation von Führungskräften weitergeben?

Jacques Garnier:

Es gibt ein Sprichwort: «Niemand hat eine zweite Chance für den ersten Eindruck.» Es



Der neue CEO Daniel Baumann (links) und bisheriger CEO Jacques Garnier (rechts).

war mir von Beginn weg ein Anliegen, ein verlässlicher Partner und Treuhänder für unsere Investoren zu sein. Ich habe stets versucht, die Ehrlichkeit und Offenheit als oberstes Gebot zu leben, und glaube, dass mir das in all den Jahren auch gelungen ist. Darüber hinaus gebührt mein herzlichster Dank meinen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern. Sie sind das Rückgrat der Firma; ohne sie wären wir in den letzten Jahren nicht so erfolgreich gewesen. Nur gemeinsam sind wir stark und nur so können wir die Herausforderungen der Zukunft optimal bewältigen.

Wofür steht Ihr Unternehmen strategisch – und was bleibt auch in Zukunft unverändert?

Daniel Baumann:

Wir behalten unsere klare strategische Ausrichtung bei: smartes, generationenübergreifendes Wohnen an guten Standorten. Unsere Wohnungen bieten hohe Lebensqualität. Sie erlauben den Menschen ein möglichst langes, autonomes, selbstbestimmtes und sicheres Wohnen. Dieser Anspruch bleibt unverändert.



Was macht die Zusammenarbeit mit Gemeinden zu einem zentralen Erfolgsfaktor für bonainvest? Wo sehen Sie noch Potenzial für die Zukunft, Herr Baumann?

Daniel Baumann:

Die demografische Entwicklung in der Schweiz stellt auch die Gemeinden vor grosse Herausforderungen. Es fehlen zunehmend altersgerechte Wohnungen und gleichzeitig steigen die Anforderungen an Alters- und Pflegeeinrichtungen. Mit unseren Projekten schaffen wir echte Win-win-Lösungen. Wir entwickeln attraktiven Wohnraum, in dem Menschen sich sozial vernetzen und möglichst lange aktiv, autonom und selbstbestimmt leben können. Dadurch entlasten wir Alters- und Pflegeheime und schaffen gleichzeitig Bewegung im Wohnungsmarkt, indem beispielsweise Einfamilienhäuser für jüngere Generationen frei werden.

Für die Zukunft sehe ich weiteres Potenzial in noch engeren, frühzeitigen Partnerschaften mit Gemeinden, um die Entwicklung von Wohnraum strategisch auf die lokalen Bedürfnisse abzustimmen.

Das Unternehmen steht für vernetztes Wohnen über Generationen hinweg: Was bedeutet das konkret?

Daniel Baumann:

Vernetztes Wohnen bedeutet für uns weit mehr als Architektur. Neben baulichen Voraussetzungen wie Barrierefreiheit, zentraler Lage und integrierten Notfallsystemen schaffen wir ein ganzheitliches Wohnumfeld. Wir fördern aktiv Begegnung und soziale Vernetzung, beispielsweise durch Gemeinschaftsangebote, Veranstaltungen oder unterstützende Dienstleistungen. Wir wollen Bewegung, Austausch und gegenseitige Unterstützung ermöglichen. Strategisch verbinden wir Immobilienkompetenz mit Service, Digitalisierung und einem klaren Nachhaltigkeitsanspruch. So entsteht ein Ökosystem, das Lebensqualität schafft und gleichzeitig wirtschaftlich attraktiv ist.

Wie haben sich die Bedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner in den letzten 20 Jahren verändert? Gibt es ein Ereignis, das Ihnen besonders in Erinnerung bleiben wird?

Jacques Garnier: Ja, das war vor einigen Jahren am Tag der offenen Tür unserer Überbauung in Port. Auf einmal sah ich eine

unserer Bewohnerinnen aus Oensingen im elektrischen Rollstuhl aus dem Bus rollen und freudig auf mich zu fahren. Ich fragte sie ganz erstaunt, weshalb sie denn den langen Weg per Bahn und Bus von Oensingen nach Port auf sich genommen habe. Sie erklärte mir, dass sie von unserer Bauweise begeistert sei und unbedingt sehen wolle, ob uns die Umsetzung in der damals neuen Überbauung in Port auch so gut gelungen sei.

Wo sehen Sie heute die grössten Spannungsfelder zwischen sozialem Anspruch, wozu auch Miet- und Kaufpreise für Immobilien gehören, Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit?

Daniel Baumann:

Das Spannungsfeld liegt heute insbesondere darin, dass die Landpreise sowie die Baukosten im Verhältnis deutlich mehr gestiegen sind als die Marktmieten und Verkaufspreise. Zusätzlich steigen die regulatorischen Anforderungen und die Forderungen nach sozialverträglichen Mieten. Unser Ansatz ist es, bereits in der Entwicklung ganzheitlich zu planen, um Lebenszykluskosten zu optimieren. Für uns ist Nachhaltigkeit nicht ein Zusatz, sondern integraler Bestandteil der Wirtschaftlichkeit. Eine effiziente Bauweise, langfristige Werthaltigkeit und ein klares Nutzungskonzept helfen, bezahlbare Mieten mit stabilen Renditen zu verbinden.

Welchen Einfluss hat die Grösse auf die zukünftige Entwicklung der bonainvest?

Daniel Baumann:

Grösse kann auch in unserer Branche eine wichtige Rolle spielen, insbesondere in Bezug auf Effizienz, Finanzierungskraft und Marktpositionierung. bonainvest verfügt

heute über eine solide Basis und eine angemessene Grösse, um das Portfolio professionell und effizient zu bewirtschaften. Unsere Ambition ist es, weiter zu wachsen –, selbstständig und aus eigener Kraft.

Was haben Sie während Ihrer Zusammenarbeit in den letzten Monaten voneinander gelernt?

Daniel Baumann:

Dass eine Übergabe von Verantwortung partnerschaftlich, strukturiert und vertrauensvoll gestaltet werden kann. Der offene Austausch und die gegenseitige Wertschätzung haben wesentlich dazu beigetragen, Kontinuität sicherzustellen und gleichzeitig Raum für neue Impulse zu schaffen.

Jacques Garnier:

Dass sich langjährige Erfahrung und junges dynamisches Unternehmertum gut ergänzen können.

Bitte vervollständigen Sie diesen Satz: Dieses Unternehmen ist in guten Händen, weil ...

Daniel Baumann:

... es auf ein starkes, engagiertes Team ankommt, nicht auf einzelne Hände, und wir gemeinsam auf einem sehr soliden Fundament weiter aufbauen können.

Jacques Garnier:

... bonainvest über eine kompetente, fähige Geschäftsleitung mit motivierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern mit langjähriger Erfahrung im Bereich Generationenwohnen verfügt.

NACHHALTIGKEITSBERICHT

bonainvest 2025

Als gewichtige Akteurin der Schweizer Immobilienbranche mit einem umfangreichen Immobilienportfolio übernimmt bonainvest Verantwortung gegenüber Mensch und Umwelt. Um dieser Verantwortung auch langfristig gerecht zu werden, stellte das Unternehmen im Jahr 2025 die Weichen seiner Nachhaltigkeitsstrategie neu.

Im Zentrum dieses strategischen Neustarts stand eine klare Fokussierung: bonainvest definierte die wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen neu, leitete darauf aufbauend konkrete Ziele und Massnahmen ab und identifizierte klimabezogene Chancen und Risiken, die systematisch in die Unternehmensstrategie integriert wurden. Gleichzeitig schuf bonainvest mehr Transparenz in der Ermittlung, Bewertung und Steuerung der Treibhausgasemissionen des Immobilienportfolios. Damit stärkt das Unternehmen seine Entscheidungsgrundlagen und erhöht die Wirksamkeit seiner künftigen Massnahmen.

Wesentlichkeitsanalyse

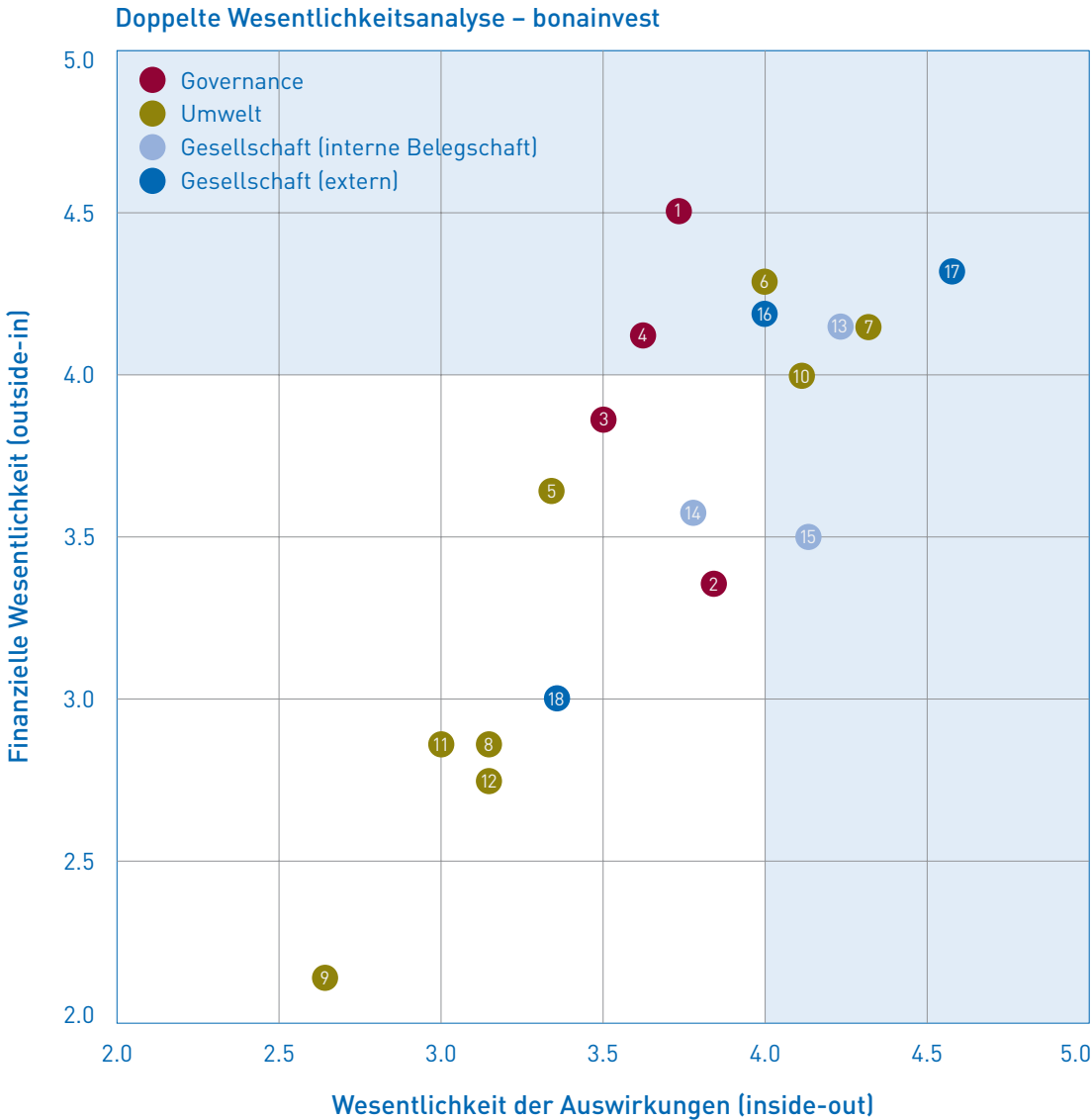
Im Jahr 2025 hat bonainvest eine strukturierte doppelte Wesentlichkeitsanalyse durchgeführt. Ziel ist es, die eigenen Aktivitäten gezielt zu bündeln und die Wirkung der ergriffenen Massnahmen weiter zu stärken. Als methodische Grundlage dienten die European Sustainability Reporting Standards (ESRS) sowie die Richtlinien der Global Reporting Initiative (GRI).

Die Bewertung der Nachhaltigkeitsthemen erfolgte konsequent aus zwei Perspektiven: Einerseits analysierte bonainvest die sogenannten Outside-in-Auswirkungen, also die finanziellen Chancen und Risiken, die sich aus Nachhaltigkeitsthemen für das Unternehmen ergeben. Andererseits betrachtete das Unternehmen im Sinne der

Inside-out-Perspektive die eigenen Auswirkungen auf Umwelt und Gesellschaft.

Zentraler Bestandteil des Prozesses war erstmals der enge Einbezug interner Vertreterinnen und Vertreter aus Geschäftsleitung und Verwaltungsrat. Im nächsten Berichtsjahr beabsichtigt bonainvest, zusätzlich die Einschätzungen externer Vertreterinnen und Vertreter der öffentlichen Hand, von Mitbewerbern, Fachexpertinnen und -experten sowie weiteren relevanten Anspruchsgruppen einzuholen. Dieser breite Austausch soll langfristig sicherstellen, dass unterschiedliche Erwartungen, Risiken und Wirkungen angemessen und wirksam berücksichtigt werden.

Im Rahmen eines mehrstufigen Dialogs und Bewertungsprozesses identifizierte und priorisierte bonainvest insgesamt neun wesentliche Nachhaltigkeitsthemen, die vom Verwaltungsrat und von der Geschäftsleitung überprüft und bestätigt wurden. Auf diese Schwerpunkte richtet bonainvest in den kommenden Jahren ihren Fokus. Das Unternehmen wird transparent über umgesetzte Massnahmen, Fortschritte und erzielte Wirkungen berichten und damit seine Verantwortung für eine nachhaltige Entwicklung konsequent wahrnehmen.



Als wesentlich identifizierte Themen:

Governance

- 1 ESG-Integration
- 2 Sichere und transparente Meldestrukturen
- 3 Management der Partnerbeziehungen
- 4 Integrität und Transparenz in Lieferkette und Einkauf

Umwelt

- 5 Anpassung an den Klimawandel
- 6 Klimaschutz (Mitigation)
- 7 Energie
- 8 Besorgniserregende Stoffe
- 9 Wasserentnahme und -verbrauch
- 10 Biodiversität und effiziente Nutzung von Land und Fläche
- 11 Kreislaufwirtschaft Ressourcenzuflüsse (Input)
- 12 Kreislaufwirtschaft Ressourcenabflüsse, inkl. Abfälle (Output)

Gesellschaft (interne Belegschaft)

- 13 Wohlbefinden, Sicherheit und Förderung unserer Mitarbeitenden
- 14 Arbeitsbedingungen in der Wertschöpfungskette
- 15 Vielfalt und Gleichbehandlung am Arbeitsplatz

Gesellschaft (externe Stakeholder)

- 16 Bedürfnisse der lokalen Gemeinschaft
- 17 Autonomes, sicheres und gesundes Wohnen
- 18 Soziale Inklusion von Mietenden

Governance	
1. ESG-Integration ESRS G1 / GRI 206	Förderung einer transparenten, ethischen und verantwortungsvollen Unternehmenskultur, die nachhaltige Geschäftspraktiken im Immobiliensektor unterstützt. Mitarbeitende kennen und berücksichtigen klare Werte, Compliance-Vorgaben und Nachhaltigkeitsziele im Tagesgeschäft.
4. Integrität und Transparenz in Lieferkette und Einkauf ESRS G1 / GRI 205	Sicherstellung fairer und rechtskonformer Beschaffungsprozesse durch Anti-Bribery-Richtlinien, Verhaltenskodizes und professionellen Umgang mit Interessenkonflikten. Regelmässige Compliance-Trainings, Kontrolle von Zahlungen und Geschenken sowie klare Berichtspflichten und interne Prüfprozesse verhindern Bestechung und gewährleisten Transparenz.
Umwelt	
6. Klimaschutz (Mitigation) ESRS E1 / GRI 305	Reduktion der Treibhausgasemissionen über den gesamten Immobilienlebenszyklus – von Planung und Bau über Betrieb bis zum Lebensende. Fokus auf Energieeffizienz, erneuerbare Energien, emissionsarme Materialien sowie die Umsetzung eines Dekarbonisierungspfads für das Portfolio.
7. Energie ESRS E1 / GRI 302	Optimierung des Energieverbrauchs in Bestands- und Neubauten sowie Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien. Massnahmen umfassen Energiemonitoring, Effizienzsteigerungen, Umstellung auf erneuerbare Energiequellen und den Einsatz intelligenter Gebäudetechnik.
10. Biodiversität und effiziente Nutzung von Land und Fläche ESRS E4 / GRI 304	Bewertung und Minimierung der Auswirkungen von Immobilien auf lokale Ökosysteme. Dies umfasst den Einsatz naturbasierter Lösungen wie Grünflächen sowie Dach- und Fassadenbegrünungen, den Schutz von Lebensräumen bei Neubauprojekten sowie einen effizienten und schonenden Umgang mit der Ressource Land und Boden.
Gesellschaft	
13. Wohlbefinden, Sicherheit und Förderung unserer Mitarbeitenden ESRS S1 / GRI 401, 403	Förderung von Zufriedenheit, Bindung und langfristiger Qualifizierung durch faire Vergütung, flexible Arbeitsmodelle, klare Beschäftigungsrichtlinien, Mitarbeiterbefragungen sowie Gesundheits-, Sicherheits- und Weiterbildungsmassnahmen.
15. Vielfalt und Gleichbehandlung am Arbeitsplatz ESRS S1 / GRI 405	Sicherstellung von Chancengleichheit, Diversität und Inklusion bei Rekrutierung, Beförderung und Vergütung. Massnahmen zur Bekämpfung von Diskriminierung aufgrund von Geschlecht, Alter, Herkunft oder anderen Merkmalen werden konsequent umgesetzt.

16. Bedürfnisse der lokalen Gemeinschaft ESRS S3 / GRI 413	Berücksichtigung der Interessen und Erwartungen der lokalen Gemeinschaft durch soziale Projekte, transparente Kommunikation und verantwortungsvolle Stadtentwicklung.
17. Autonomes, sicheres und gesundes Wohnen ESRS S 4 / GRI 416	Gewährleistung sicherer und gesunder Wohn- und Arbeitsräume durch umfassendes Gebäudemanagement, regelmässige Inspektionen, Wartung sowie Massnahmen zu Brandschutz, Schallschutz, Luftqualität und barrierefreien Zugängen. Förderung eines selbstständigen und vernetzten Lebens im Alter durch Stärkung von Eigenständigkeit, Nachbarschaftshilfe und generationenübergreifendem Zusammenleben, um soziale Teilhabe zu unterstützen und Einsamkeit vorzubeugen.

Unsere Vision, Ziele und Massnahmen
Geleitet wird bonainvest von einer klar formulierten Nachhaltigkeitsvision, die sich konsequent an der Zielgruppe, dem unternehmerischen Handlungsspielraum sowie der strategischen Positionierung als Marktführerin für vernetztes Wohnen und Smart Living orientiert.

Im Zentrum der Zieldefinition steht die gezielte Schaffung von Wirkung – getragen von einer pragmatischen und umsetzungsorientierten Herangehensweise. Entscheidend ist das Abstimmen der wirtschaftlichen Ambitionen von bonainvest mit den ökologischen und sozialen Zielsetzungen. So stellt das Unternehmen sicher, dass Nachhaltigkeit nicht losgelöst, sondern integraler Bestandteil des unternehmerischen Handelns bleibt und langfristigen Mehrwert für alle Anspruchsgruppen schafft.

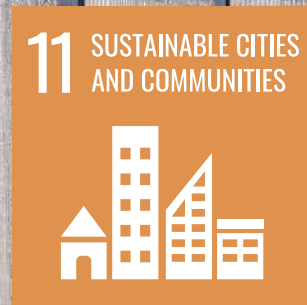
Basierend auf den als wesentlich definierten Themen legte bonainvest für die kommenden fünf Jahre konkrete Ziele und Massnahmen fest. Diese bilden das Fundament der Nachhaltigkeitsbestrebungen des Unternehmens und fliessen in die operativen Tätigkeiten der Unternehmensführung und Belegschaft ein. Die Zielerreichung und Wirksamkeit der Massnahmen werden jährlich überprüft und bei Bedarf und gemäss Rückmeldungen interner und externer Anspruchsgruppen weiterentwickelt oder ergänzt. Die Evaluation der definierten Ziele wird künftig fester Bestandteil der Nachhaltigkeitsberichterstattung sein. Eine detailliertere Übersicht der umgesetzten Massnahmen folgt ab der nächsten Berichtsperiode.

bonainvest gestaltet nachhaltige, intelligente und vernetzte Lebensräume mit innovativen Lösungen, die Menschen ein selbstbestimmtes, sicheres und gesundes Wohnen ermöglichen.

Themen	5-Jahres-Ziele (2030)	KPI
Governance		
1. ESG-Integration	Wir verankern ESG-Werte, Compliance-Vorgaben und Nachhaltigkeitsziele systematisch im operativen Tagesgeschäft.	- KPI 1: Anteil Mitarbeitende mit jährlicher ESG-/Compliance-Schulung (%) - KPI 2: Anteil relevanter Geschäftsprozesse mit integrierten ESG-Kriterien (%) - KPI 3: Einführung eines Verhaltenskodex (ja/nein)
4. Integrität und Transparenz in Lieferkette und Einkauf	Wir stellen faire, rechtskonforme und korruptionsfreie Beschaffungsprozesse sicher.	- KPI 1: Anteil strategischer Lieferanten mit unterzeichnetem Verhaltenskodex (%) - KPI 2: Anzahl bestätigter Korruptions- oder Compliance-Vorfälle (Anzahl)
Umwelt		
6. Klimaschutz (Mitigation)	Wir senken unsere Scope-1-Emissionen bis 2035 auf Netto-Null.	- KPI 1: Jährliche Scope-1-Emissionen pro m² (kgCO₂e/m²) - KPI 2: Jährliche Reduktion der Scope-1-Emissionen (in %)
	Wir senken die Scope-2-Emissionen bis 2040 auf Netto-Null.	- KPI 1: Jährliche Scope-2-Emissionen pro m² (kgCO₂e/m²) - KPI 2: Jährliche Reduktion der Scope-2-Emissionen (in %)
7. Energie	Wir erhöhen den Anteil erneuerbarer Energien in unserem Immobilienportfolio.	- KPI 1: Anteil erneuerbarer Energien am Gesamtenergieverbrauch (%) - KPI 2: Produzierter Jahresertrag an PV-Strom (MWh)
10. Biodiversität und effiziente Nutzung von Land und Fläche	Wir nutzen Boden und Fläche effizient und ressourcenschonend.	- KPI 1: Systematische Berechnung und Optimierung der Flächeneffizienz auf Projekten - KPI 2: Erarbeitung einer Strategie zur Nachverdichtung oder Umnutzung (ja/nein)
Gesellschaft		
13. Wohlbefinden, Sicherheit und Förderung unserer Mitarbeitenden	Wir fördern Gesundheit, Sicherheit und Zufriedenheit unserer Mitarbeitenden.	- KPI 1: Unfallrate (Arbeitsunfälle pro 100 Mitarbeitende) - KPI 2: Ergebnis der (jährlichen) Mitarbeiterzufriedenheitsbefragung (Index/Wert)
	Wir stärken die langfristige Entwicklung, Qualifizierung und Bindung unserer Mitarbeitenden.	- KPI 1: Durchschnittliche Weiterbildungsstunden pro Mitarbeitenden/Jahr (Ø/Jahr) - KPI 2: Fluktuationsrate (%)
15. Vielfalt und Gleichbehandlung am Arbeitsplatz	Wir schaffen zeitgemäße Arbeitsbedingungen, die unterschiedliche Lebenssituationen berücksichtigen.	- KPI 1: Anteil Mitarbeitende mit flexiblen Arbeitsmodellen (%) - KPI 2: Teilzeitquote nach Geschlecht und Funktion (%) - KPI 3: Rückkehrquote nach Elternzeit (%)
16. Bedürfnisse der lokalen Gemeinschaft	Wir fördern eine transparente und kontinuierliche Kommunikation mit lokalen Anspruchsgruppen.	- KPI 1: Anzahl formeller Dialogformate auf Projekten (Anzahl) - KPI 2: Anzahl dokumentierter Beschwerden aus der Nachbarschaft (Anzahl)
17. Autonomes, sicheres und gesundes Wohnen	Wir fördern selbstständiges, barrierefreies und sozial eingebundenes Wohnen.	- KPI 1: Anteil Objekte mit vernetzter Haustechnologie (%) - KPI 2: Anzahl umgesetzter Massnahmen zur Förderung von Nachbarschaft und sozialer Teilhabe (Anzahl)



SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS FÜR bonainvest



Wir orientieren uns bei all unseren Bemühungen an den Sustainable Development Goals (SDG), welche bis 2030 von allen UNO-Mitgliedstaaten erreicht werden sollen. Auch die Schweiz ist aufgefordert, die Ziele national umzusetzen. Konkret tragen wir zu sieben SDGs bei und beziehen diese konsequent in die Planung unserer Überbauungen mit ein.



Ziel 9: Eine widerstandsfähige Infrastruktur aufbauen, breitenwirksame und nachhaltige Industrialisierung fördern und Innovationen unterstützen.

Als Partner des bonacasa-Ökosystems fördert bonainvest innovative Technologien und investiert in neue Lösungen, die den Mietparteien zusätzliche Mehrwerte bringen.



Ziel 3: Ein gesundes Leben für alle Menschen jeden Alters gewährleisten und ihr Wohlergehen fördern.

bonainvest baut nur Wohnungen, welche das Wohlergehen und die Gesundheit von Menschen jeden Alters fördern. Die Immobilien sind deshalb rundum schwellenfrei, die Wohnungen verfügen über 24h-Notrufsysteme und individuelle Services.



Ziel 11: Städte und Siedlungen inklusiv, sicher, widerstandsfähig und nachhaltig gestalten.

bonainvest arbeitet eng mit den Standortgemeinden zusammen, um inklusive, gut vernetzte und sichere Siedlungen zu entwickeln.



Ziel 13: Umgehend Massnahmen zur Bekämpfung des Klimawandels und seiner Auswirkungen ergreifen.

bonainvest stellt in ihren Bauprojekten durch die Verwendung innovativer Bau- und nachhaltiger Heiztechnologien sicher, dass die CO₂-Belastung sinkt.



Ziel 6: Verfügbarkeit und nachhaltige Bewirtschaftung von Wasser- und Sanitärversorgung für alle gewährleisten.

bonainvest baut ihre Wohnungen mit ausgewählten Partnerfirmen, die auf sparsamen Ressourcenverbrauch und höchste Qualität achten.



Ziel 15: Landökosysteme schützen, wiederherstellen und ihre nachhaltige Nutzung fördern.

bonainvest fördert auf ihren Grundstücken die Biodiversität und bekämpft die Verbreitung von Neophyten.



Ziel 7: Zugang zu bezahlbarer, verlässlicher, nachhaltiger und moderner Energie für alle sichern.

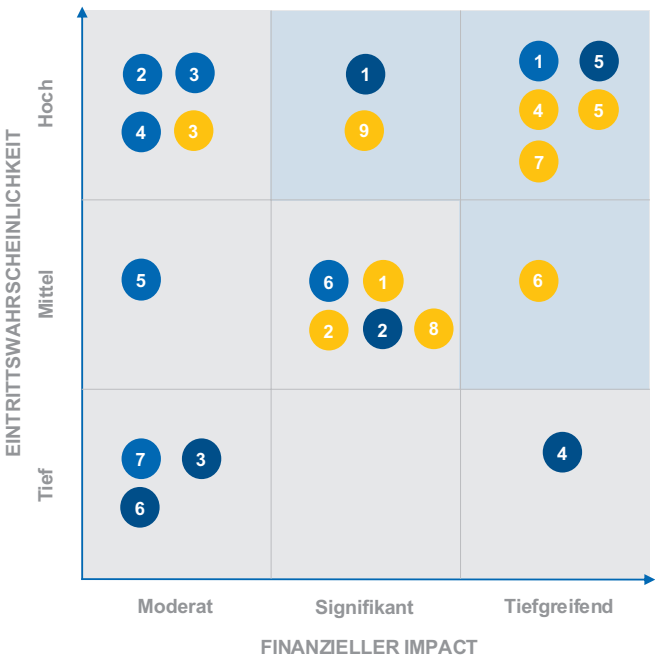
bonainvest nutzt in ihren Überbauungen ökologisch fortschrittliche Energiequellen und sichert so den Zugang aller Mietparteien zu nachhaltigen Heizsystemen und energiesparenden Smart-Home-Komponenten.

Klimabezogene Chancen- und Risikoanalyse

Der Klimawandel ist ein zentrales Thema für die Immobilienbranche und birgt für bonainvest kurz-, mittel- und langfristige Risiken sowie Chancen transitorischer und physischer Natur. Zur systematischen Bewertung dieser Auswirkungen führte bonainvest 2025 eine klimabezogene Chancen- und Risikoanalyse nach der Methodik der Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) durch.

Als wesentliche transitorische Risiken identifiziert bonainvest die zunehmende ESG-Regulierung sowie politische Vorgaben auf nationaler und internationaler Ebene. Zu den zentralen physischen Risiken zählen steigende Temperaturen und häufigere

Hitzeperioden in der Schweiz. Diese wirken sich direkt auf die thermische Behaglichkeit in den Gebäuden aus und sind für das betreute Kundensegment von bonainvest von hoher Relevanz. Chancen ergeben sich insbesondere durch die Entwicklung neuer Geschäftsmodelle und Zusatzservices, durch die Reduktion der Abhängigkeit von fossilen Energieträgern und deren volatilen Preisen sowie durch einen Wettbewerbsvorteil infolge der frühzeitigen Anpassung an regulatorische Anforderungen. Letzterer ist für bonainvest von besonderer Bedeutung, da das Unternehmen über einen vergleichsweise modernen, qualitativ hochwertigen Immobilienpark mit tiefen Treibhausgasemissionen und hohen ökologischen Standards verfügt.



- Transitorische Risiken
- Transitorische Chancen
- Physische Risiken

Transitorische Risiken

- 1. Zunehmende Regulierung und politische Vorgaben
- 2. Erhöhung der CO₂-Steuer
- 3. Zunehmende Berichterstattungspflichten
- 4. Steigende Kosten für ineffiziente technische Anlagen
- 5. Steigende Nachfrage nach effizienten Technologien und Materialien
- 6. Verschiebung der Marktpräferenzen
- 7. Reputationsrisiko

Transitorische Chancen

- 1. Imagegewinn aus der ESG-Positionierung
- 2. Fördermittel und Steueranreize
- 3. Zugang zu ESG-Finanzierungen
- 4. Neue Geschäftsmodelle und Zusatzservices
- 5. Reduktion der Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen und volatilen Preisen
- 6. Wertsteigerung klimafitter Immobilien
- 7. Wettbewerbsvorteil durch frühzeitige Anpassung an Regulierung
- 8. Steigerung der Bauungsqualität durch klimaangepasste Aussenräume
- 9. Niedrigere Versicherungskosten durch klimaresiliente Bauweise

Physische Risiken

- 1. Überschwemmungen im Inland
- 2. Extreme Stürme und Winde
- 3. Waldbrände
- 4. Erdbeben und Bodensenkungen
- 5. Steigende Temperaturen und Hitzeperioden
- 6. Wasserknappheit

Klimarisiken sind fortan integraler Bestandteil des unternehmensweiten Risikomanagements. Sie werden jährlich identifiziert, bewertet und in Bezug auf Eintrittswahrscheinlichkeit, Zeithorizont und finanzielle Auswirkungen beurteilt. Die Geschäftsleitung fungiert dabei als «Risk Owner» und überwacht die Umsetzung. Bei Neu- und Umbauten beurteilt bonainvest zudem klimabezogene Risiken und Chancen standortbezogen und leitet entsprechende strategische und technische Massnahmen ab.

Energie und Treibhausgasemissionen des Portfolios

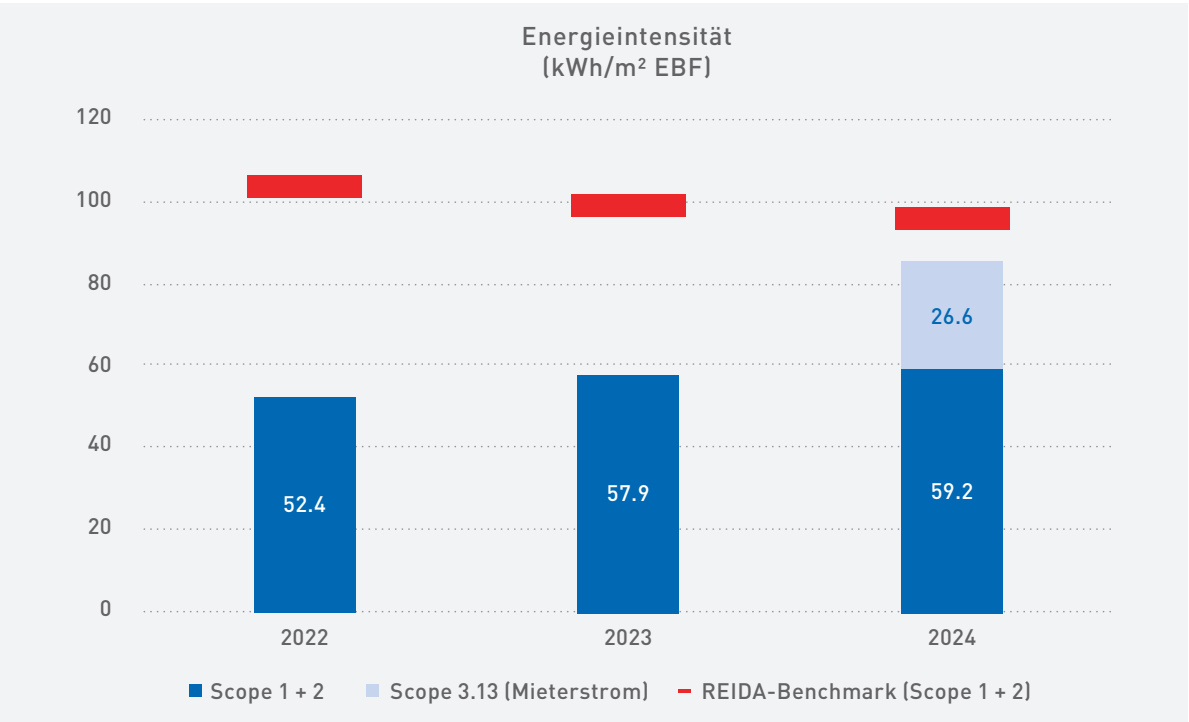
Effiziente Energieverwendung und die Minimierung von Treibhausgasen tragen nicht nur zur ökologischen Verantwortung bei, sondern stärken auch die Wettbewerbsfähigkeit und Zukunftsfähigkeit unseres Portfolios. Vor diesem Hintergrund bildet die systematische Erfassung und Analyse von Energieverbräuchen und Emissionen die

Grundlage für gezielte Optimierungs- und Dekarbonisierungsmassnahmen.

Der in diesem Bericht ausgewiesene Energieverbrauch sowie die daraus resultierenden Treibhausgasemissionen beziehen sich auf den Berichtszeitraum vom 1. Januar 2024 bis am 31. Dezember 2024. Die Erhebung und Berechnung der Emissionen erfolgt gemäss dem international anerkannten Greenhouse Gas Protocol sowie dem darauf aufbauenden REIDA-Standard für die Immobilienbranche.

bonainvest berücksichtigt dabei folgende Emissionskategorien:

- Scope 1: direkte Emissionen aus eigenen Quellen, insbesondere aus Heizsystemen
- Scope 2: indirekte Emissionen aus dem Bezug von eingekauftem Strom und Fernwärme
- Scope 3.13: indirekte Emissionen aus den Energieverbräuchen der Mieterschaft

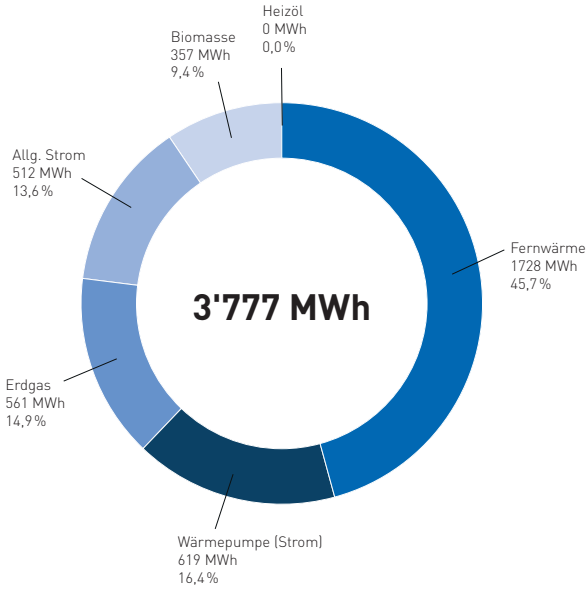


Die ausgewiesenen Treibhausgasemissionen werden nach dem Location-based-Ansatz berechnet und enthalten keine CO₂-Kompensationen. Die zugrunde liegende Energiebezugsfläche (EBF) wurde auf Basis der Hauptnutzfläche per Satz hergeleitet. Eine detailliertere und objektspezifische Ermittlung der EBF ist für das Jahr 2026 vorgesehen. Künftig wird bonainvest die Energie- und Treibhausgasdaten jeweils für das letzte abgeschlossene Berichtsjahr ausweisen.

Im Berichtsjahr betrug der Gesamtenergieverbrauch der Renditeliegenschaften **3777 MWh**, was ähnlich zum Vorjahr einer Energieintensität von **59.2 kWh/m² EBF** entspricht. Damit liegt das Portfolio deutlich unter dem REIDA-Benchmark. Gleichzeitig zeigen interne Bewertungen, dass die Energieverbräuche einzelner Liegenschaften – gemessen an ihrem Baustandard – weiterhin Optimierungspotenzial aufweisen. Eine vertiefte, objektspezifische Analyse der Energieverbräuche ist für 2026 geplant und soll die gezielte Ableitung und Umsetzung von Energieeffizienzmassnahmen ermöglichen.

Mit einem Anteil von rund **60% erneuerbaren Energien** liegt das Portfolio bereits heute deutlich über dem REIDA-Benchmark von **29,5%**. Dieser hohe Wert ist insbesondere auf den breiten Einsatz von **Pellet- und Schnitzelheizungen** an zahlreichen Standorten zurückzuführen. Zusätzlich produzierten die auf den Dächern von bonainvest installierten Photovoltaikanlagen im Jahr 2024 insgesamt **478 MWh Solarstrom**.

Mit dem Bundesgesetz über die Ziele im Klimaschutz, die Innovation und die Stärkung der Energiesicherheit (KIG) hat die Schweiz eine verbindliche Grundlage zur Erreichung ihrer Klimaziele geschaffen. Das Gesetz sieht vor, die Treibhausgasemissionen bis 2040 um



mindestens 75% gegenüber 1990 zu reduzieren und bis 2050 Netto-Null zu erreichen.

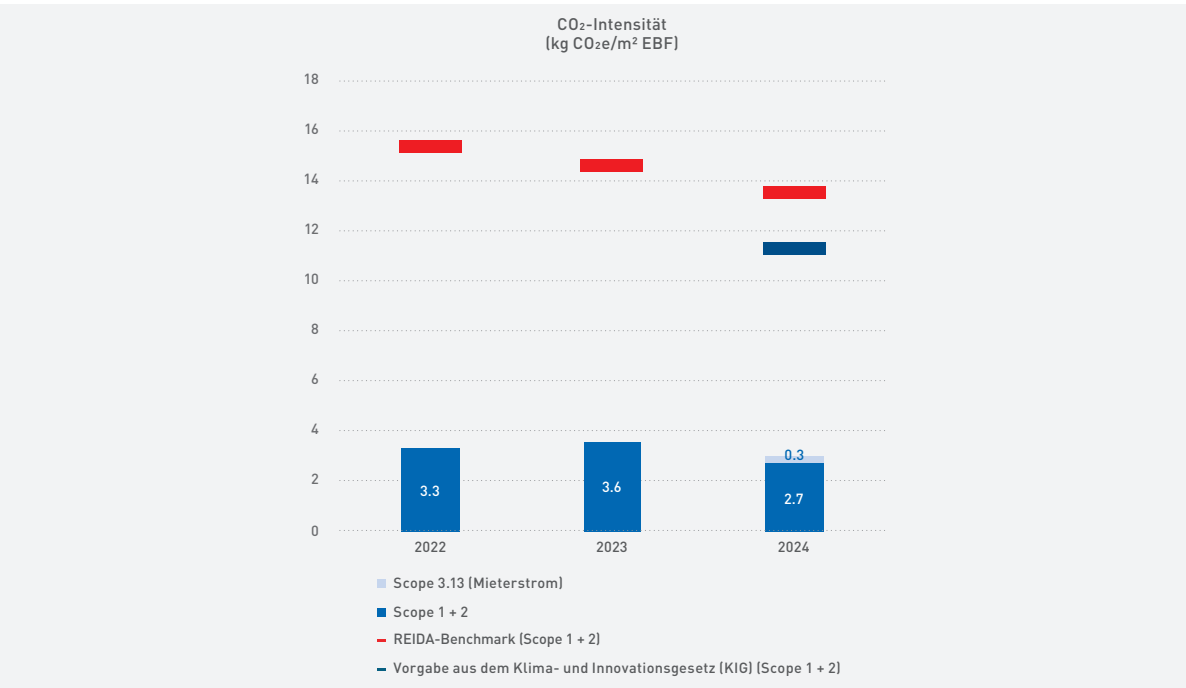
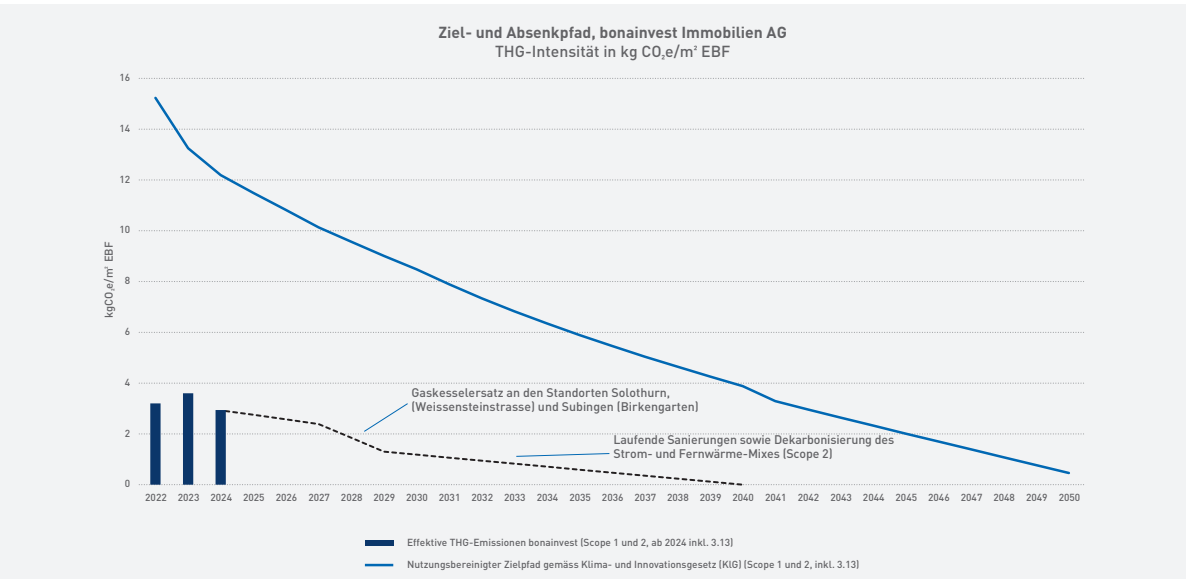
Für den Gebäudesektor gilt für direkt verursachte Emissionen (Scope 1) eine Reduktion um 82% bis 2040 und 100% bis 2050. Für die Industrie einschliesslich Energieumwandlung – insbesondere Strom- und Fernwärmeerzeugung – sind Reduktionen von 50% bis 2040 und 90% bis 2050 vorgesehen (jeweils gegenüber 1990).

bonainvest leitet aus diesen nationalen Zielsetzungen einen eigenen Absenkpfad ab. Dieser bildet die strategische Grundlage, um betriebliche Emissionen systematisch zu reduzieren. Ziel ist es, Netto-Null für direkte Emissionen (Scope 1) spätestens bis 2035 zu erreichen sowie die Scope-2-Emissionen bis 2035 konsequent auf Netto-Null zu senken.

Dank dem hohen Anteil an Neubauprojekten, der konsequenten Nutzung erneuerbarer Energien sowie dem Einsatz effizienter Gebäudetechnik weist bonainvest bereits heute einen sehr niedrigen CO₂-Fussabdruck im Betrieb auf. Mit **2.7 kg CO₂e/m² EBF** für die Scopes 1 und 2 liegt der Wert im Berichtsjahr

deutlich unter den Vorgaben des Klimaschutzgesetzes (KIG) sowie unter dem REIDA-Benchmark der Kategorie Wohnen. Gegenüber dem Vorjahrjahreswert von **3.6 kg CO₂e/m² EBF** konnte die Treibhausgasintensität signifikant reduziert werden – insbesondere dank der Inbetriebnahme weiterer Neubauten und der Anwendung aktualisierter, präziserer

CO₂-Emissionsfaktoren. Insgesamt zeigt sich, dass bonainvest mit einer klaren strategischen Ausrichtung und einem überdurchschnittlich hohen Anteil erneuerbarer Energien die Transformation hin zu einem klimaneutralen Gebäudebestand aktiv und verantwortungsvoll vorantreibt.



SSREI BERICHT bonainvest 2025

Um die hohe bauliche Qualität des Portfolios abzubilden und beurteilen zu lassen, hat sich bonainvest erneut für die Teilnahme am SSREI (Swiss Sustainable Real Estate Index) entschieden.



Der SSREI ist ein Schweizer Standard, der die Nachhaltigkeit von Immobilienportfolios bewertet. Er berücksichtigt ökologische, soziale und wirtschaftliche Aspekte und ermöglicht eine transparente Analyse der nachhaltigen Leistung von Immobilienbeständen. Diese Bewertung unterstützt die Eigentümerschaft dabei, ihre Immobilien entsprechend den zunehmend verschärften Nachhaltigkeitsanforderungen auszurichten und deren langfristige Werthaltigkeit sicherzustellen.

Die einheitliche Bewertung schafft Transparenz und Vergleichbarkeit und stellt damit einen wichtigen Benchmark für Investoren und den Markt dar.

Für das Jahr 2025 liegt der dritte Bericht zu den Bestandsimmobilien von bonainvest vor. Der Geltungsbereich umfasst 24 Liegenschaften mit einer Hauptnutzfläche von total 66'916m². Dies entspricht 100% des Gesamtportfolios. Basis für die Prüfung sind dabei die von bonainvest im SSREI-Portfoliobewertungstool eingetragenen Daten. Gegenstand der Bewertung sind 36 gleichgewichtete Indikatoren. Für jeden Indikator kann maximal die Note 3 erreicht werden. Die Prüfung beinhaltet folgende Stufen:

Verifikation Stufe 1: Es fand eine umfassende Prüfung pro Fachbereich anhand eines repräsentativen Gebäudes statt: Architektur,

Gesellschaft und Wirtschaft, Facility Management, Mobilität, Umwelt. Dies diente der gegenseitigen Kalibrierung, d.h. der Vermittlung eines einheitlichen Verständnisses der SSREI-Anforderungen. Basierend darauf konnte bonainvest die Selbstbewertung des Portfolios durchführen.

Verifikation Stufe 2: Es fand eine stichprobenartige Prüfung des Immobilienportfolios statt, welche 25% umfasste. Die Stichprobe stellt eine repräsentative Auswahl des Immobilienportfolios in Bezug auf Grösse, Nutzung, Alter und Region dar.

Zertifizierung des Prüfprozesses durch die Schweizerische Vereinigung für Qualitäts- und Management-Systeme (SQS).

Immobilien sind aber nicht nur aus der ökologischen Sichtweise zu werten, sondern erfüllen auch eine wichtige soziale Aufgabe: Sie schaffen Lebensräume, die das Wohlbefinden der Bewohner fördern. Bei bonainvest setzen wir auf ganzheitliche Lösungen: Optimale Standorte, digitale Vernetzung, Barrierefreiheit und massgeschneiderte Services steigern die Lebensqualität der Menschen, die darin wohnen, langfristig.

Eine Wohnung, die in jedem Lebensabschnitt den passenden Komfort bietet, setzt neue Massstäbe in der Wohnkultur und unterstützt uns bei der Umsetzung unserer ESG-Strategie. Für Investoren bedeutet dies nicht nur einen messbaren Mehrwert, sondern auch die Chance, aktiv zur Gestaltung einer nachhaltigeren Zukunft beizutragen.

SSREI – Swiss Sustainable Real Estate Index Factsheet, 16. Dezember 2025

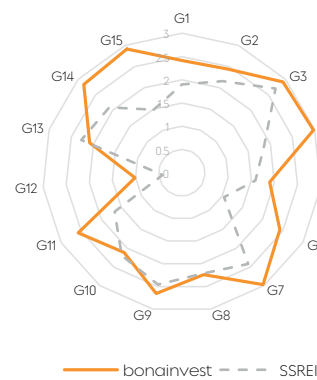


Portfolio	Anzahl Liegenschaften 2025	Anzahl Liegenschaften 2024	Nutzfläche NF 2025	Nutzfläche NF 2024
bonainvest Holding AG	24	21	66'916m²	50'634m²
Rating	Portfolio 2025	Portfolio 2024	SSREI 2025	SSREI 2024
	2.16	2.06	1.72	1.74
Wohnen	2.17	2.07	1.73	1.75
Büro	1.92	1.91	1.71	1.83
Retail	2.22	2.10	1.66	1.65
Bildung	-	-	1.55	-
Gesundheit	-	-	1.78	-
Industrie	-	-	-	-

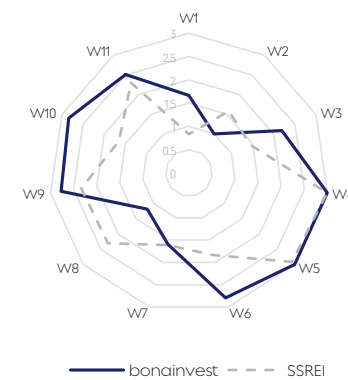
Indikatoren

Auswertung der 36 Bewertungsindikatoren und Benchmark-Vergleich nach Bereichen:

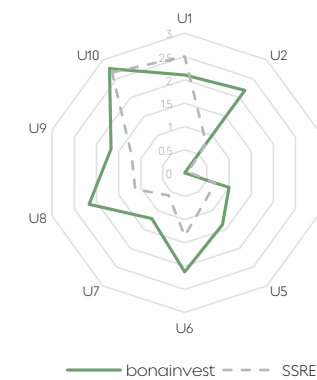
Gesellschaft ø 2.43 ø 1.90



Wirtschaft ø 2.23 ø 1.98



Umwelt ø 1.66 ø 1.17



Strahmmatte, Münchenbuchsee



bonaLiving Ägerisee, Unterägeri

PROJEKTÜBERSICHT

ENTWICKLUNG UND BAU

Standort, Projektname			Wohnungsmix					Total Wohnungen	Davon Miete	Davon Abverkauf	Gewerbe- einheiten	Einstell- hallenplätze
			1½-Zimmer	2½-Zimmer	3½-Zimmer	4½-Zimmer	5½-Zimmer					
Burgdorf, Q34 (im Bau)	Februar 2026	2548	–	25	12	–	–	37	37	–	–	25
Ecublens, Mapraz Parc (im Bau)	August 2026	14'313	4	30	90	17	2	143	114	29	17	161
Worben, Zentrum (im Bau)	Mai 2026	5380	–	10	27	21	–	58	34	24	1	0
Schwarzenburg, Bachmatte (im Bau)	2028	3041	–	6	13	11	1	31	31	–	–	–
Bellach, Tellstrasse (in Entwicklung)	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Noville (in Entwicklung)	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Reinach (in Entwicklung)	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Total		34'592						385	310	75	19	280

* noch keine Angaben

PROJEKTE IN ENTWICKLUNG



Bellach, Tellstrasse (1)

An der Tellstrasse in Bellach plant bonainvest eine Überbauung mit ca. 53 Wohnungen und einem Gemeinschaftsraum. Das Qualitätsverfahren zur Erarbeitung des Bebauungs- und Nutzungskonzepts ist abgeschlossen. Das Teilzonen- und Gestaltungsplanverfahren ist im Gange. Der Baubeginn steht noch nicht fest.

bonainvest.ch/de/projekt/tellstrasse

Noville

2023 wurde der Kaufvertrag für das Grundstück zur Realisierung des Neubauprojekts in Noville abgeschlossen. Das Nutzungsplanverfahren ist im Gange. Der Baubeginn steht noch nicht fest.

bonainvest.ch/de/projekt/-

Zentrum Süd, Reinach (BL)

2025 wurden Grundstückkaufverträge zur Realisierung eines Neubauprojekts in Reinach (BL) abgeschlossen. Das Quartierplanverfahren ist im Gange. Der Baubeginn steht noch nicht fest.

bonainvest.ch/de/projekt/zentrum-sued

PROJEKTE IM BAU



Ecublens, Mapraz Parc

- 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 Studierende, Familien oder Senioren bieten. Die Bauarbeiten haben im Frühjahr 2023 begonnen. Die Eigentumswohnungen werden ab Mai 2026 bezogen. Die Mietwohnungen etappenweise ab Juli 2026.

mapraz-parc.ch



Burgdorf, Q34

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

Auf dem Areal Steinhof in Burgdorf entstehen 99 Wohnungen durch drei Investoren (BLS, bonainvest, RN Selvam). Davon werden 37 Mietwohnungen durch bonainvest realisiert, die insbesondere auf die Bedürfnisse von Singles, Senioren und Studierenden ausgerichtet sind. Die Bauarbeiten haben im Oktober 2023 begonnen. Bezugstermin ist im März 2026.

q34.ch



Schwarzenburg, Bachmatte

- 31 Mietwohnungen
- Architekten: ar3 architekten ag

Im Zentrum der Berner Gemeinde Schwarzenburg, direkt am Dorfbach gelegen, sollen drei Mehrfamilienhäuser mit 31 Mietwohnungen entstehen.

bachmatte-schwarzenburg.ch



Worben, Zentrum

- 46 Miet- und 12 Eigentumswohnungen
- 2 Gewerbeflächen
- Zentrale Pelletheizung, Verteilung über siedlungsinternes Fernwärmenetz, Photovoltaik (ZEV)
- Architekten: gsj architekten ag

Im Zentrum von Worben realisiert bonainvest an attraktiver Lage eine Überbauung mit 42 Miet- und 12 Eigentumswohnungen sowie den Umbau eines bestehenden Bauernhauses mit vier Mietwohnungen und zwei Gewerbeflächen. Die Wohnungen werden nach bonacasa-Baustandard gebaut und mit moderner Haustechnologie ausgerüstet. Der Baubeginn ist Ende April 2024 erfolgt. Der Bezug der 1. Etappe erfolgte im Oktober 2025. Die Fertigstellung der 2. Etappe ist für das Frühjahr 2026 geplant.

zentrum-worben.ch

KÜRZLICH FERTIGGESTELLTE PROJEKTE



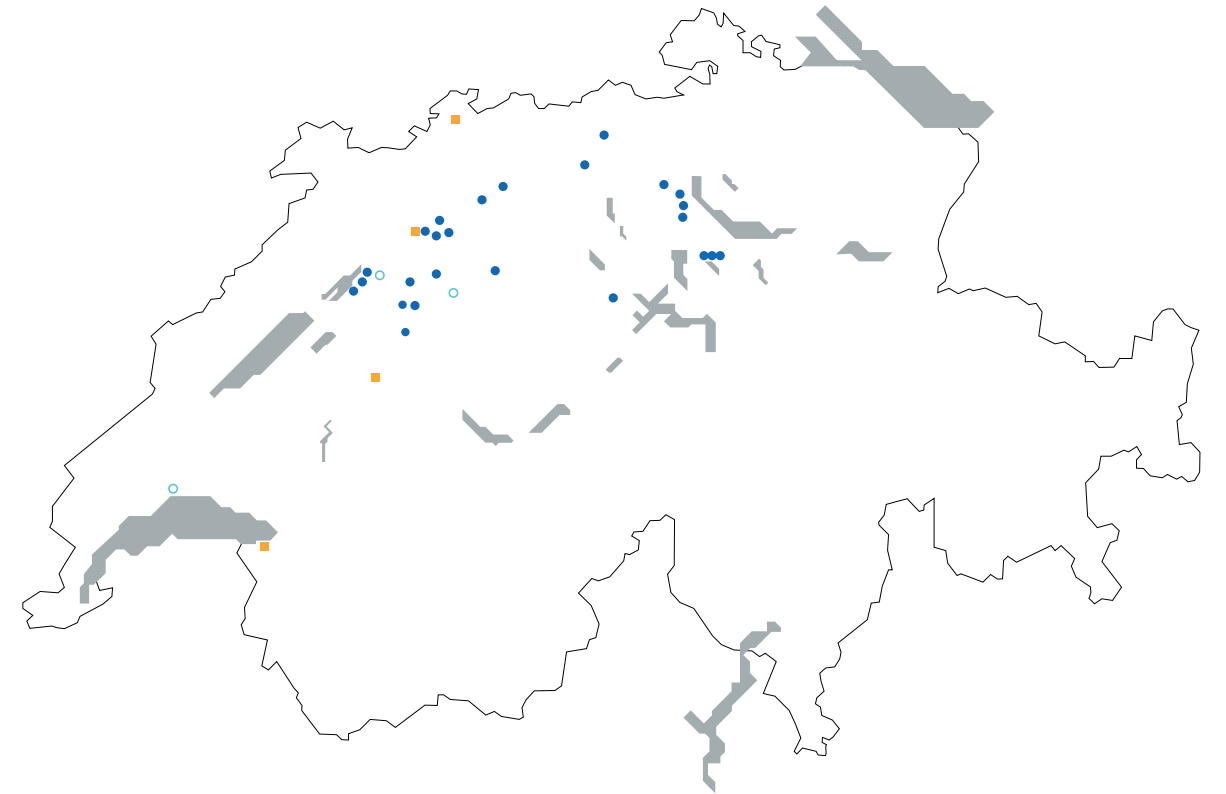
Münchenbuchsee, Strahmmatte

- Fertigstellung Februar 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 Strahmhof baute bonainvest ein zweites Projekt in Münchenbuchsee. Auf dem 12'156m² grossen Areal wurden 94 Miet- und 22 Eigentumswohnungen mit 1½ bis 5½ Zimmern inklusive Kleinwohnungen realisiert. Die Eigentumswohnungen wurden ab Dezember 2023 bezogen, die Mietwohnungen etappenweise ab Sommer 2024.

strahmmatte.ch

GEOGRAFISCHE VERTEILUNG DER IMMOBILIENSTANDORTE



Der Fokus der bonainvest Holding liegt auf der Entwicklung und Realisierung von Wohnimmobilien. Sekundär wichtig sind Gewerbeflächen oder Flächenanteile für gesundheitsbezogene Nutzungen. Diese werden vor allem dann realisiert, wenn eine Nachfrage am Standort besteht oder Vorschriften einen Gewerbeanteil für ein Projekt fordern.

- Portfolioliegenschaften
- Projekte in Entwicklung
- Projekte im Bau

RENDITELIEGENSCHAFTEN IM BESTAND

Standorte, Renditeliegenschaften

	Kanton	Eigentums- form ¹	Baujahr	Sanierung	Nettofläche (HNF m²)	davon Nettofläche Wohnen (HNF m²)	Total Wohnungen	Gewerbe- einheiten	Einstell- hallenplätze	Diverses ²	Total Mietobjekte
Aarau, Aarenau Süd	AG	AE	2014	–	3'615	90%	31	2	37	25	95
Bellmund, Drüblatt	BE	AE BR	2021	–	1'830	68%	16	1	26	–	43
Bern-Bümpliz, Bottigenstrasse	BE	AE	2024	–	2'878	76%	28	4	27	11	70
Bonstetten, Mauritiuspark	ZH	AE BR	2016	–	2'267	90%	22	2	32	5	61
Egerkingen, Sunnepark	SO	AE	2014	–	4'355	86%	42	2	47	4	95
Fraubrunnen, Hofmatte	BE	AE	2022	–	2'928	75%	34	5	27	7	73
Hausen, Holzgasse Süd	AG	AE	2017	–	1'292	100%	12	–	14	7	33
Langnau am Albis, Langmoos	ZH	AE BR	2023	–	4'258	92%	52	2	63	1	118
Langnau am Albis, Wolfgrabenstrasse	ZH	AE BR	2019	–	1'771	87%	21	1	26	–	48
Malters, Zwiebacki	LU	AE	2016	–	2'619	89%	29	3	36	7	75
Münchenbuchsee, Strahmhof	BE	AE	2023	–	2'131	79%	21	2	13	4	40
Münchenbuchsee, Strahmmatte	BE	AE	2025	–	6'910	98%	94	1	72	4	171
Oensingen, Roggenpark	SO	AE	2014	–	2'661	76%	24	5	69	3	101
Port, Bellevuepark	BE	AE	2018	–	4'180	100%	46	–	71	1	118
Rohrbach, Sunnehof	BE	AE BR	2017	–	2'243	100%	20	1	17	–	38
Rudolfstetten, Am Mühlebach	AG	AE	2022	–	1'942	90%	29	2	28	7	66
Solothurn, Weissensteinstrasse 15/15a	SO	AE	1957	1988 / 2007	1'475	0%	–	1	–	–	1
Subingen, Birkengarten	SO	AE	2011	–	1'608	100%	21	–	8	16	45
Täuffelen, Tulpenweg	BE	AE	2018	–	1'708	97%	20	–	23	2	45
Unterägeri, Am Baumgarten 1, 3, 5	ZG	AE	2020	–	2'414	100%	27	–	34	12	73
Unterägeri, Am Baumgarten 4, 6, 8	ZG	AE	1994	2020	1'781	100%	31	–	7	–	38
Unterägeri, Am Baumgarten 10	ZG	AE	2024	-	5'187	82%	44	2	84	-	130
Utzenstorf, Dorfmatte	BE	AE	2017	–	3'013	83%	31	3	43	18	95
Zuchwil, Hofstatt	SO	AE	2014	–	955	100%	11	–	12	1	24
Total					66'021	87%	706	39	816	135	1'696

	2025	2024
Marktwert in CHF ³	502'762'000	442'335'000
Soll- Mietertrag p.a.	19'451'647	17'111'602
Bruttorendite Vollvermietung	3,9%	3,5%
Bruttorendite	3,8%	3,4%
Leerstand in % per Stichtag ⁴	0,3%	0,5%

¹ AE: Alleineigentum, BR: Baurecht

² Hobbyräume, Atelier etc.

³ Bewertung durch EY gemäss DCF-Methode

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

KONSOLIDIERTE BILANZ

Aktiven		31.12.2025	Restatement 31.12.2024
	Anhang	CHF	CHF
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel	5.1	14'891'149	24'140'653
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.2	1'537'620	1'696'445
Sonstige kurzfristige Forderungen	5.3	234'210	391'688
Vertragsvermögenswerte	5.4	18'475'332	0
Promotionsliegenschaften	5.5	3'749'990	18'687'047
Aktive Rechnungsabgrenzungen		132'303	142'145
Total Umlaufvermögen		39'020'603	45'057'978
Anlagevermögen			
Finanzanlagen	5.6	540'790	448'927
Sachanlagen			
Renditeliegenschaften	5.7	502'762'000	442'335'000
Renditeliegenschaften im Bau und in Entwicklung	5.7	125'406'012	126'593'333
Sonstige Sachanlagen	5.8	101'147	172'137
Total Sachanlagen		628'269'159	569'100'470
Total Anlagevermögen		628'809'949	569'549'396
Total Aktiven		667'830'552	614'607'374

Passiven		31.12.2025	Restatement 31.12.2024
	Anhang	CHF	CHF
Fremdkapital			
Kurzfristiges Fremdkapital			
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	5.9	122'810'000	143'490'000
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.10	8'103'223	8'432'495
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	5.11	937'455	529'603
Passive Rechnungsabgrenzungen		6'794'432	16'983'705
Total Kurzfristiges Fremdkapital		138'645'110	169'435'802
Langfristiges Fremdkapital			
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	5.9	216'338'750	149'480'462
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	5.12	1'001'184	1'001'184
Langfristige Rückstellungen	5.13	14'567'690	10'876'416
Total Langfristiges Fremdkapital		231'907'625	161'358'062
Total Fremdkapital		370'552'735	330'793'864
Eigenkapital			
Aktienkapital	5.15	33'523'710	33'523'710
Kapitalreserven		173'897'552	180'684'373
Eigene Aktien	5.15	-3'046'200	-5'252'102
Gewinnreserven		92'902'756	74'857'529
Total Eigenkapital		297'277'818	283'813'510
Total Passiven		667'830'552	614'607'374



bonaLiving Agersee, Unterägeri

KONSOLIDIERTE ERFOLGSRECHNUNG

		1.1.–31.12.2025	Restatement 1.1.–31.12.2024
	Anhang	CHF	CHF
Betriebsertrag			
Ertrag aus Vermietung Liegenschaften		19'035'108	16'773'982
Ertrag aus Entwicklungen und Verkauf von Liegenschaften		22'765'274	1'981'500
Sonstige Erträge		931'463	1'118'503
Umsatzerlös	5.16	42'731'844	19'873'985
Gewinn aus Marktwertveränderung Renditeliegenschaften		17'852'841	9'919'562
Verlust aus Marktwertveränderungen Renditeliegenschaften		-4'565'064	-1'927'872
Erfolg aus Marktwertveränderungen Renditeliegenschaften		13'287'777	7'991'690
Erfolg aus Verkauf Renditeliegenschaften		0	884'000
Direkter Aufwand für vermietete Liegenschaften		-2'690'724	-2'200'369
Direkter Aufwand aus Entwicklungen und Verkauf von Liegenschaften		-21'294'651	-2'385'062
Direkter betrieblicher Aufwand		-23'985'376	-4'585'431
Aktivierte Eigenleistungen		2'689'457	3'090'493
Personalaufwand	5.17	-4'864'282	-4'403'031
Verwaltungsaufwand	5.18	-2'080'535	-1'578'737
Betriebliches Ergebnis (EBITDA)		27'778'886	21'272'970
Abschreibungen auf Sachanlagen	5.8	-105'711	-124'570
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		27'673'175	21'148'400
Finanzertrag	5.19	108'288	72'537
Finanzaufwand	5.19	-4'135'199	-3'432'449
Anteil am Ergebnis von assoziierten Gesellschaften	5.20	-1'016'736	-2'460'295
Finanzergebnis		-5'043'647	-5'820'207
Gewinn vor Steuern (EBT)		22'629'527	15'328'193
Ertragssteuern	5.21	-4'584'300	-2'739'106
Gewinn		18'045'228	12'589'087



Langmoos, Langnau am Albis

IMPRESSUM

Herausgeber

bonainvest Holding AG
Weissensteinstrasse 15 | 4500 Solothurn

Gestaltung

bonainvest Management AG, Solothurn

Fotos

Backbone, Genf
Durchgedreht Media GmbH, Lenzburg
Eichenberger Pictures, Weiningen
Roman Burri Fotografie, Biel
Stefan Weber Fotograf sbf, Jens
Studio Lichtart, Selzach
VisualPro GmbH, Messen

Visualisierungen

Business Images AG, Baden

Der Geschäftsbericht 2025 der bonainvest Holding AG erscheint in deutscher und französischer Sprache. Massgebend und verbindlich ist die deutsche Version.

Der Geschäftsbericht wird ausschliesslich in digitaler Form veröffentlicht und steht als PDF unter bonainvest.ch zum Download zur Verfügung.

Eine gedruckte Ausgabe des Kurzberichts kann auf Anfrage per E-Mail an info@bonainvest.ch bestellt werden.

Hinweis zu möglichen zukunftsgerichteten Aussagen: Der vorliegende Geschäftsbericht 2025 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 unbekannten 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 beiderlei Geschlechts gemeint.



bonainvest Holding AG

Weissensteinstrasse 15 | CH-4500 Solothurn
T +41 32 625 95 95
bonainvest.ch