

**bonainvest**



**Nachhaltigkeitsbericht**  
Auszug aus dem Geschäftsbericht 2025

# 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

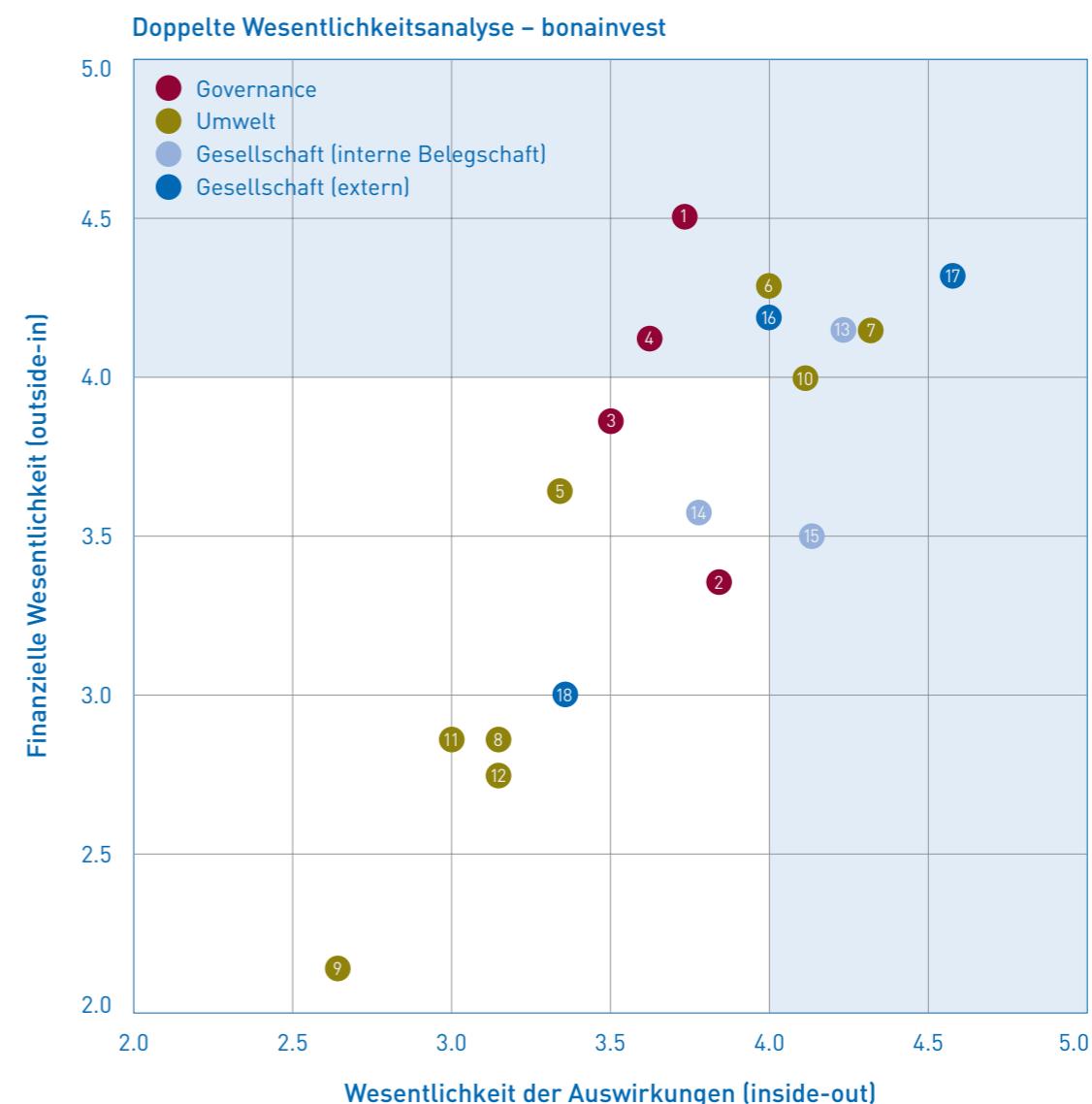
Im Jahr 2025 hat bonainvest eine strukturierte doppelte Wesentlichkeitsanalyse durchgeführt. Ziel ist es, die eigenen Aktivitäten gezielt zu bündeln und die Wirkung der ergriffenen Massnahmen weiter zu stärken. Als methodische Grundlage dienten die European Sustainability Reporting Standards (ESRS) sowie 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	
<b>1. ESG-Integration</b> 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.
<b>4. Integrität und Transparenz in Lieferkette und Einkauf</b> 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	
<b>6. Klimaschutz (Mitigation)</b> 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.
<b>7. Energie</b> 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.
<b>10. Biodiversität und effiziente Nutzung von Land und Fläche</b> 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	
<b>13. Wohlbefinden, Sicherheit und Förderung unserer Mitarbeitenden</b> 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.
<b>15. Vielfalt und Gleichbehandlung am Arbeitsplatz</b> 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.

<b>16. Bedürfnisse der lokalen Gemeinschaft</b> ESRS S3 / GRI 413	Berücksichtigung der Interessen und Erwartungen der lokalen Gemeinschaft durch soziale Projekte, transparente Kommunikation und verantwortungsvolle Stadtentwicklung.
<b>17. Autonomes, sicheres und gesundes Wohnen</b> ESRS S4 / 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.

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

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.

Themen	5-Jahres-Ziele (2030)	KPI
<b>Governance</b>		
<b>1. ESG-Integration</b>	Wir verankern ESG-Werte, Compliance-Vorgaben und Nachhaltigkeitsziele systematisch im operativen Tagesgeschäft.	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ KPI 1: Anteil Mitarbeitende mit jährlicher ESG-/Compliance-Schulung (%)</li> <li>■ KPI 2: Anteil relevanter Geschäftsprozesse mit integrierten ESG-Kriterien (%)</li> <li>■ KPI 3: Einführung eines Verhaltenskodex (ja/nein)</li> </ul>
<b>4. Integrität und Transparenz in Lieferkette und Einkauf</b>	Wir stellen faire, rechtskonforme und korruptionsfreie Beschaffungsprozesse sicher.	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ KPI 1: Anteil strategischer Lieferanten mit unterzeichnetem Verhaltenskodex (%)</li> <li>■ KPI 2: Anzahl bestätigter Korruptions- oder Compliance-Vorfälle (Anzahl)</li> </ul>
<b>Umwelt</b>		
<b>6. Klimaschutz (Mitigation)</b>	Wir senken unsere Scope-1-Emissionen bis 2035 auf Netto-Null.	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ KPI 1: Jährliche Scope-1-Emissionen pro m<sup>2</sup> (kgCO<sub>2e</sub>/m<sup>2</sup>)</li> <li>■ KPI 2: Jährliche Reduktion der Scope-1-Emissionen (in %)</li> </ul>
	Wir senken die Scope-2-Emissionen bis 2040 auf Netto-Null.	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ KPI 1: Jährliche Scope-2-Emissionen pro m<sup>2</sup> (kgCO<sub>2e</sub>/m<sup>2</sup>)</li> <li>■ KPI 2: Jährliche Reduktion der Scope-2-Emissionen (in %)</li> </ul>
<b>7. Energie</b>	Wir erhöhen den Anteil erneuerbarer Energien in unserem Immobilienportfolio.	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ KPI 1: Anteil erneuerbarer Energien am Gesamtenergieverbrauch (%)</li> <li>■ KPI 2: Produzierter Jahresertrag an PV-Strom (MWh)</li> </ul>
<b>10. Biodiversität und effiziente Nutzung von Land und Fläche</b>	Wir nutzen Boden und Fläche effizient und ressourcenschonend.	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ KPI 1: Systematische Berechnung und Optimierung der Flächeneffizienz auf Projekten</li> <li>■ KPI 2: Erarbeitung einer Strategie zur Nachverdichtung oder Umnutzung (ja/nein)</li> </ul>
<b>Gesellschaft</b>		
<b>13. Wohlbefinden, Sicherheit und Förderung unserer Mitarbeitenden</b>	Wir fördern Gesundheit, Sicherheit und Zufriedenheit unserer Mitarbeitenden.	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ KPI 1: Unfallrate (Arbeitsunfälle pro 100 Mitarbeitende)</li> <li>■ KPI 2: Ergebnis der (jährlichen) Mitarbeiterzufriedenheitsbefragung (Index/Wert)</li> </ul>
	Wir stärken die langfristige Entwicklung, Qualifizierung und Bindung unserer Mitarbeitenden.	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ KPI 1: Durchschnittliche Weiterbildungsstunden pro Mitarbeitenden/Jahr (Ø/Jahr)</li> <li>■ KPI 2: Fluktuationsrate (%)</li> </ul>
<b>15. Vielfalt und Gleichbehandlung am Arbeitsplatz</b>	Wir schaffen zeitgemäße Arbeitsbedingungen, die unterschiedliche Lebenssituationen berücksichtigen.	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ KPI 1: Anteil Mitarbeitende mit flexiblen Arbeitsmodellen (%)</li> <li>■ KPI 2: Teilzeitquote nach Geschlecht und Funktion (%)</li> <li>■ KPI 3: Rückkehrquote nach Elternzeit (%)</li> </ul>
<b>16. Bedürfnisse der lokalen Gemeinschaft</b>	Wir fördern eine transparente und kontinuierliche Kommunikation mit lokalen Anspruchsgruppen.	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ KPI 1: Anzahl formeller Dialogformate auf Projekten (Anzahl)</li> <li>■ KPI 2: Anzahl dokumentierter Beschwerden aus der Nachbarschaft (Anzahl)</li> </ul>
<b>17. Autonomes, sicheres und gesundes Wohnen</b>	Wir fördern selbstständiges, barrierefreies und sozial eingebundenes Wohnen.	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ KPI 1: Anteil Objekte mit vernetzter Haustechnologie (%)</li> <li>■ KPI 2: Anzahl umgesetzter Massnahmen zur Förderung von Nachbarschaft und sozialer Teilhabe (Anzahl)</li> </ul>



# 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 CO<sub>2</sub>-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 CO<sub>2</sub>-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 Bauqualität 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

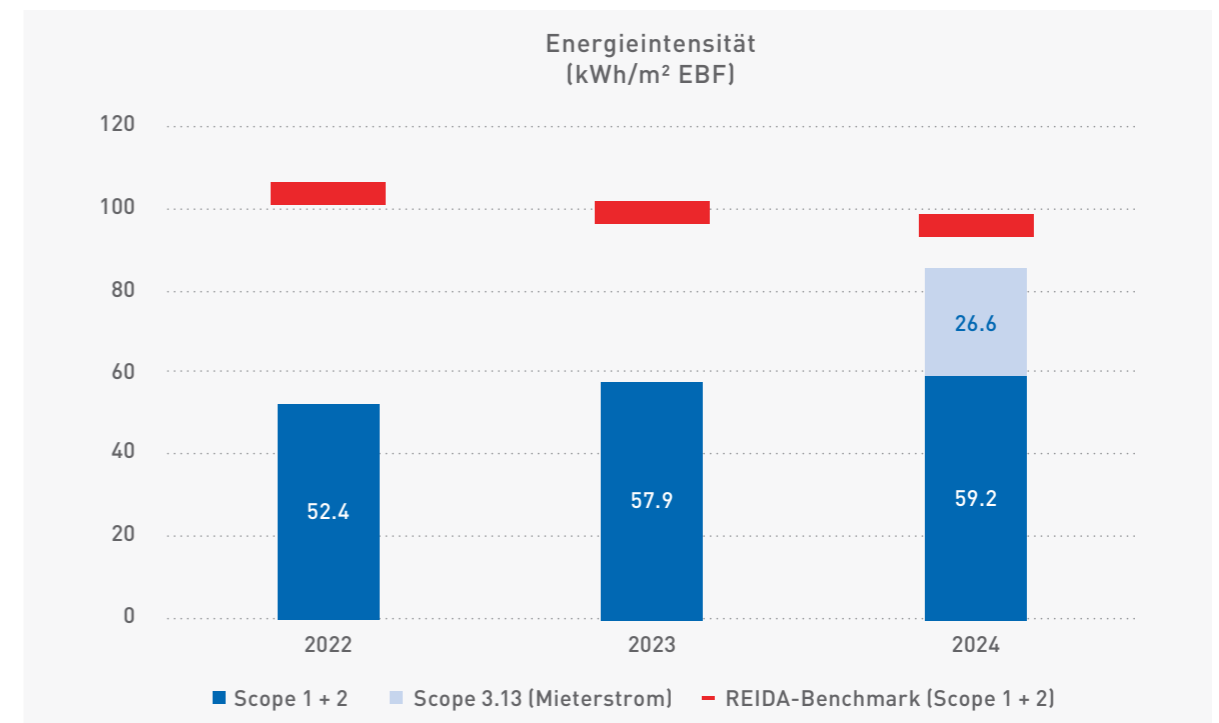
Effiziente Energieverwendung und die Minimierung von Treibhausgasen tragen nicht nur zur ökologischen Verantwortung bei, sondern stärken auch die Wettbewerbsfähigkeit und Zukunftsfähigkeit unseres Portfolios. Vor diesem Hintergrund bildet die systematische Erfassung und Analyse von Energieverbräuchen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

Grundlage für gezielte Optimierungs- und Dekarbonisierungsmassnahmen.

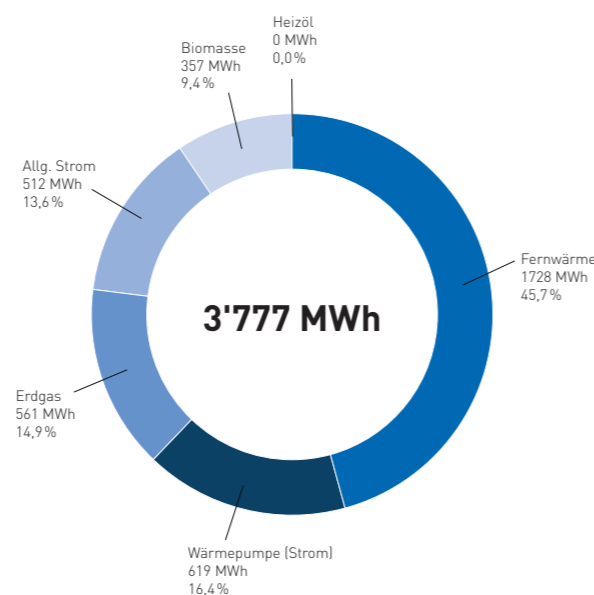
Der in diesem Bericht ausgewiesene Energieverbrauch sowie die daraus resultierenden Treibhausgasemissionen beziehen sich auf den Berichtszeitraum vom 1. Januar 2024 bis am 31. Dezember 2024. Die Erhebung und Berechnung der Emissionen erfolgt gemäss dem international anerkannten Greenhouse Gas Protocol 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 CO<sub>2</sub>-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/m<sup>2</sup> 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.

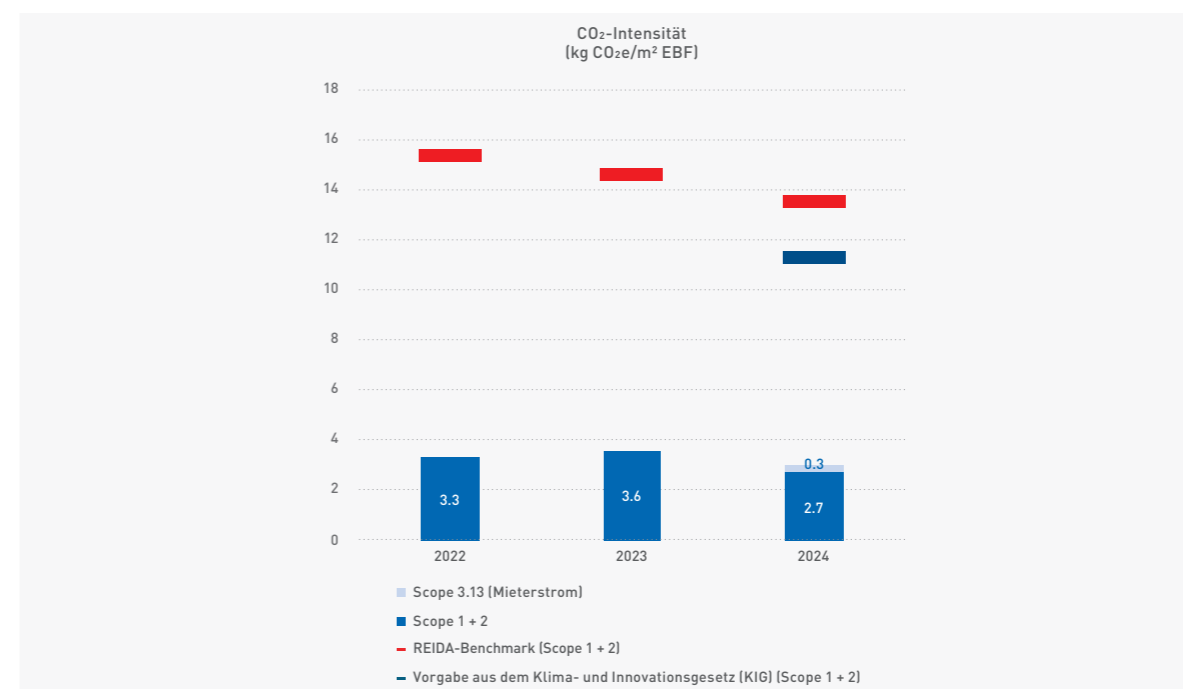
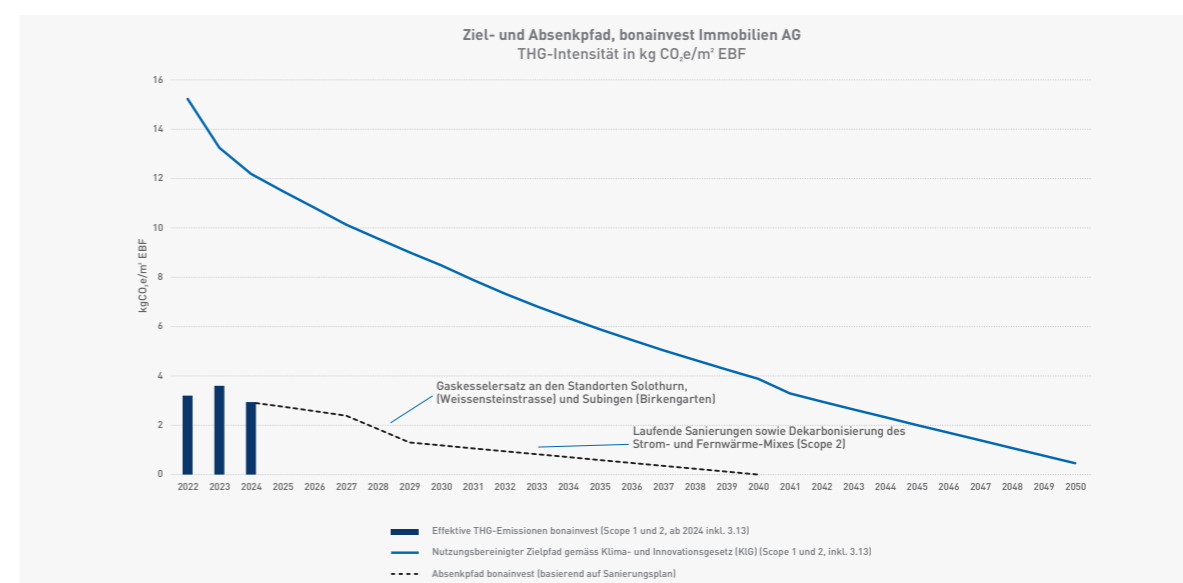
Für den Gebäudesektor gilt für direkt verursachte Emissionen (Scope 1) eine Reduktion um 82% bis 2040 und 100% bis 2050. Für die Industrie einschliesslich Energieumwandlung – insbesondere Strom- und Fernwärmeerzeugung – sind Reduktionen von 50% bis 2040 und 90% bis 2050 vorgesehen (jeweils gegenüber 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 CO<sub>2</sub>-Fussabdruck im Betrieb auf. Mit **2.7 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> 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 CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> EBF** konnte die Treibhausgasintensität signifikant reduziert werden – insbesondere dank der Inbetriebnahme weiterer Neubauten

und der Anwendung aktualisierter, präziserer CO<sub>2</sub>-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 Wertigkeit 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 66'916m<sup>2</sup>. 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).

Im Vergleich zu 2024 konnte die kriterienübergreifende SSREI-Bewertung von 2,06 auf 2,16 gesteigert werden. Dabei sind Fortschritte in allen drei Nachhaltigkeitsdimensionen erkennbar, und das Portfolio liegt in sämtlichen Bereichen über dem Benchmark-Vergleich.

Die Ergebnisse bestätigen die positive Entwicklung und unterstreichen die fortlaufenden Bestrebungen, die nachhaltige Qualität des Portfolios langfristig zu sichern. Gleichzeitig bestehen weiterhin Optimierungspotenziale bei einzelnen Indikatoren, insbesondere im Umweltbereich. bonainvest plant daher, durch gezielte Massnahmen und erhöhte Transparenz die Nachhaltigkeitsperformance in den kommenden Jahren kontinuierlich weiter auszubauen.

## 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	66'916m <sup>2</sup>	50'634m <sup>2</sup>
Rating	Portfolio 2025	Portfolio 2024	SSREI 2025	SSREI 2024
	<b>2.16</b>	<b>2.06</b>	<b>1.72</b>	<b>1.74</b>
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	-	-	-	-

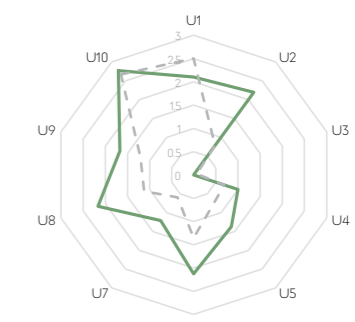
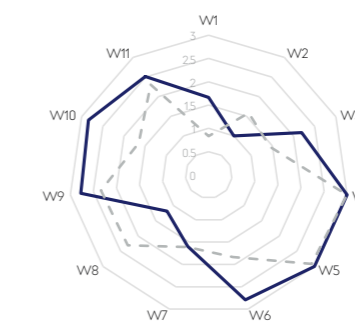
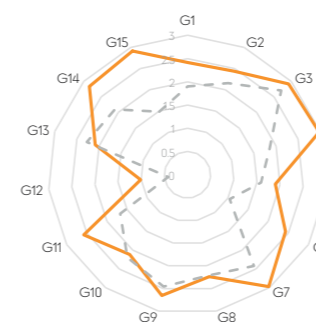
### Indikatoren

Auswertung der 36 Bewertungsindikatoren und Benchmark-Vergleich nach Bereichen:

Gesellschaft  $\varnothing$  2.43  $\varnothing$  1.90

Wirtschaft  $\varnothing$  2.23  $\varnothing$  1.98

Umwelt  $\varnothing$  1.66  $\varnothing$  1.17



Strahmmatte, Münchenbuchsee



bonaLiving Ägerisee, Unterägeri

**bonainvest Holding AG**

Weissensteinstrasse 15 | CH-4500 Solothurn

T +41 32 625 95 95

[bonainvest.ch](http://bonainvest.ch)