

Nachhaltigkeitsbericht

Ausgabe Februar 2023, Berichtsjahr 2022

Hinweis:

Ina Invest publiziert und kommuniziert digital. Lesen Sie unseren **Nachhaltigkeitsbericht** online.

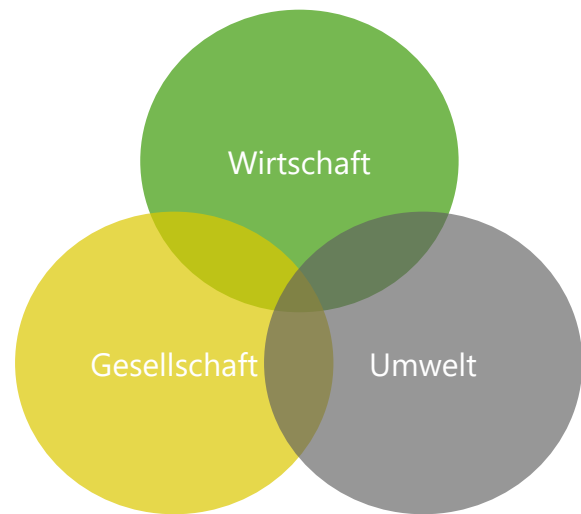
Inhalt

Grundsätze	3
Nachhaltigkeitsstrategie	5
Stakeholders.....	5
Wesentliche Themen	6
ESG-Ziele	9
Nachhaltigkeitsorganisation.....	10
Label-Strategie	11
Nachhaltige Lieferkette.....	12
Portfolio-Analyse und Dekarbonisierungsstrategie	13
Wirtschaft.....	19
Risikomanagement.....	19
Wirtschaftliche Leistung	20
Lebenszykluskosten.....	22
Nachhaltige Innovationen	22
Umwelt.....	23
Energie und CO ₂	23
Materialien und graue Energie	25
Schadstoffe	26
Wasser.....	26
Abfall.....	26
Umweltschutz in der Realisierung.....	27
Biodiversität.....	27
Mensch und Gesellschaft.....	28
Compliance und Integrität	28
Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz	28
Sicherheit, Wohlbefinden und Behaglichkeit.....	29
Soziokulturelle und demografische Durchmischung.....	29
GRI-Index	30
Kontakte	39



«Nachhaltigkeit ist Teil unserer DNA. Auf der ganzen Linie und in allen Projektphasen richten wir unser Handeln darauf aus, einen respektvollen und schonenden Umgang mit natürlichen Ressourcen zu pflegen und gleichzeitig das langfristige wirtschaftliche Wachstum sowie die soziale Kohäsion zu fördern.»

Marc Pointet, CEO Ina Invest



Grundsätze

GRI 2-22, 2-23

Nachhaltigkeit als gemeinschaftliche Aufgabe

Wir sind uns unserer Verantwortung gegenüber Umwelt und Gesellschaft bewusst und nehmen sie wahr. Die Hebelwirkung, die sich uns in der Gestaltung des Wohn-, Arbeits- und Lebensraums von morgen bietet, nutzen wir, um ein umweltbewusstes Zusammenleben zu fördern und die gemeinschaftliche Nutzung von Gebäuden zu transformieren.

Nachhaltigkeit als Wettbewerbsfaktor

Nachhaltige Produkte und Dienstleistungen sind gefragter denn je. Die Nachhaltigkeit wird auch ein zentrales Kriterium beim Kauf- und Investitionsentscheid für Immobilien. Ein Portfolio, das auf Nachhaltigkeit ausgerichtet ist, erfüllt die Bedürfnisse heutiger und zukünftiger Generationen und wird es uns unter anderem ermöglichen, langfristig rentabel zu sein.

Nachhaltigkeit als Treiber für Kosteneffizienz

Immobilien sind für uns keine kurzfristigen Renditeobjekte. Wir sind überzeugt, dass sich nachhaltige Immobilien über deren gesamten Lebenszyklus auszahlen und damit auch wirtschaftlich lohnen.

Nachhaltigkeit als Innovationstreiber

Nachhaltigkeit verlangt nach neuen Lösungen, Materialien, Methoden und Prozessen. Wir stellen uns dieser Herausforderung und wollen als Pioniere neue Standards für die Entwicklung, die Realisierung und den Betrieb nachhaltiger Immobilien setzen.

Unser Nachhaltigkeitsengagement formulieren wir in klaren Grundsätzen, die entlang der gesamten Immobilien-Wertschöpfungskette greifen und unser Geschäftsmodell leiten.

- Wir folgen höchsten Nachhaltigkeitsstandards innerhalb unserer Branche und fördern nachhaltige Innovationen.
- Wir tragen aktiv zur Erreichung der UN Sustainable Development Goals bei und adressieren den Klimawandel auf strategischer und operativer Ebene.
- Wir setzen uns ambitionierte Nachhaltigkeitsziele und verankern diese in unserer Geschäftsstrategie und Performance-Beurteilung.



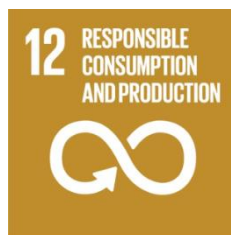
- Wir anerkennen die internationalen Menschenrechte und führen intern wie auch externe «due diligence Prozesse» um.
- Wir streben systematisch bei jedem Neuprojekt ein national oder international anerkanntes Nachhaltigkeitszertifikat an. Bevorzugt wird dabei das Schweizer Label SNBS.
- Wir legen besonderen Wert auf den Einsatz erneuerbarer und gesunder Baumaterialien und fördern geschlossene Stoffkreisläufe.
- Wir bewerten jedes Projekt zu einem frühen Zeitpunkt in den Bereichen Umwelt, Gesellschaft und Wirtschaft und legen diese Bewertung unserem Investitionsentscheid zu Grunde.
- Wir setzen dank digitalen Lösungen auf die transparente Beurteilung und laufende Optimierung der eingesetzten Materialien und unseres Betriebsverbrauchs. Wir sensibilisieren unsere Stakeholder für das Thema Nachhaltigkeit und fordern von ihnen einen aktiven Beitrag ein.

GRI 2-28

Wir sind Mitunterzeichner der **UN Global Compact** und richten uns nach den folgenden nationalen und internationalen Leitlinien, Normen und Standards aus:

- Europäische Menschenrechtskonvention (EMRK)
- Sustainable Development Goals SDG der UNO
- Kernübereinkommen der Internationalen Arbeitsorganisation (ILO)
- GRI-Standards
- Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM)
- Relevante SIA-Normen in der Schweiz zu den Themen Energie und Treibhausgasemissionen

Die für uns relevanten UN Sustainable Development Goals



SDG 11.3: Gestaltung einer inklusiven und nachhaltigen Verstädterung

SDG 11.6: Senkung der von den Städten ausgehenden Umweltbelastung

SDG 12.2: Nachhaltige Bewirtschaftung und effiziente Nutzung natürlicher Ressourcen

SDG 12.4: Umweltverträglicher Umgang mit Chemikalien und Abfällen

SDG 12.5: Vermeidung, Verminderung und Wiederverwertung von Abfällen

SDG 13.3: Aufklärung und Sensibilisierung zum Klimawandel



Nachhaltigkeitsstrategie

Stakeholders

GRI 2-12, 2-29, 2-30

Nachhaltigkeit ist eine partnerschaftliche Aufgabe. Daher pflegen wir einen regelmässigen Austausch mit unseren Stakeholdern und beziehen deren Anliegen und Bedürfnisse sowohl in unsere Geschäftsstrategie wie auch in unsere alltäglichen Entscheidungen ein. Diesen Austausch erachten wir als absolut entscheidend, um uns laufend zu verbessern und heutige wie auch zukünftige Bedürfnisse mit neuen Lösungen zu adressieren.

Gleichzeitig möchten wir unsere Stakeholder durch unsere Handlungen und Entscheidungen zu wichtigen sozialen und ökologischen Themen sensibilisieren und auf diese Weise auch deren eigenen Handlungen und Entscheidungen mitbeeinflussen. Um zu erfahren, wen wir als unsere Stakeholder betrachten, was deren Erwartungen sind und wie wir den Austausch pflegen, verweisen wir auf unsere Stakeholderanalyse und unsere Engagement-Policy auf der Webseite von [Ina Invest](https://www.ina-invest.com).

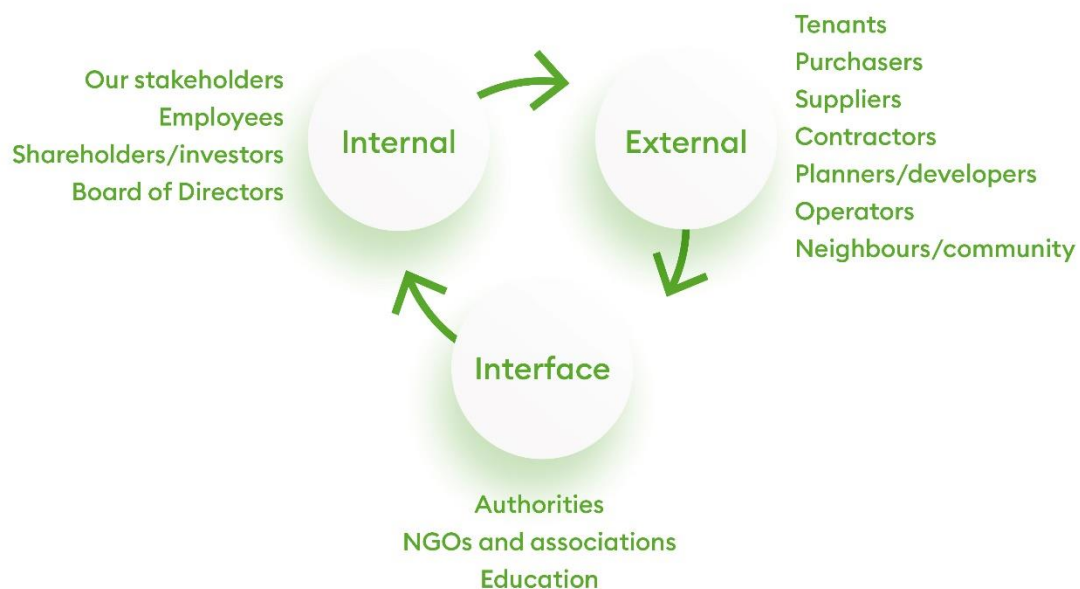


Abbildung 1: Unsere Stakeholders. *Hierbei handelt es sich um Instanzen, die beispielsweise aufgrund von Gesetzen oder Regeln Einfluss ausüben können.



Wesentliche Themen

GRI 2-12, 2-14, 3-1, 3-2

Zur Bestimmung der wesentlichen Themen für die Strategie und die Berichterstattung wurde Ende 2020 zusammen mit zwölf internen und externen Stakeholdern eine Wesentlichkeitsanalyse durchgeführt. Diese verlief nach den Empfehlungen von GRI und wurde von der Nachhaltigkeitsabteilung von Implema Schweiz AG als externer Beauftragter virtuell durchgeführt.

Basierend auf einer im Vorfeld definierten Liste mit potenziell wesentlichen Themen (siehe Liste auf S. 8) wurden die Teilnehmenden nach vorgängiger Diskussion gebeten, die jeweiligen Themen nach den zwei folgenden Kriterien von 1 (tief) bis 10 (hoch) zu beurteilen:

- **Strategische Relevanz:** Ausmass des negativen oder positiven Business Impacts
- **Reporting-Relevanz:** Relevanz des Themas für die Stakeholder-Bewertungen und-Entscheidungen

In der Nachbearbeitung der Wesentlichkeitsanalyse wurden die als wesentlich eingestuft Themen mit der Geschäftsleitung von Ina Invest identifiziert, besprochen und mit entsprechenden Zielen (siehe Abschnitt [ESG-Ziele](#)) versehen. Diejenigen Themen, die zwar aus strategischer Sicht als wenig relevant eingestuft, aber von den Stakeholdern als wesentlich für das Reporting bewertet wurden, sind in die vorliegende Berichterstattung aufgenommen worden.



Abbildung 2: Wesentlichkeitsanalyse.



Themen	Nr.	Subthemen
Baustoffe	1	Verfügbarkeit der Rohstoffe: Gut verfügbare Primärrohstoffe und hoher Anteil an Sekundärrohstoffen
	2	Umweltbelastung: Geringe Umweltbelastung bei der Herstellung und im Betrieb
	3	Schadstoffe: Wenig Schadstoffe in Baustoffen
	4	Rückbau: Einfach trennbare Verbundstoffe und Konstruktionen
	5	Label-Strategie: Frühe Bestimmung einer Label-Strategie für jedes Projekt
Betriebsenergie	6	Wärme / Kälte für Raumklima: Geringer Heizwärme- und Heizenergiebedarf durch bauliche haustechnische Vorkehrungen
	7	Wärme für Warmwasser: Geringer Energiebedarf für Warmwasser
	8	Elektrizitätsbedarf: Geringer Elektrizitätsbedarf durch konzeptionelle und betriebliche Massnahmen
	9	Autarke Energieversorgung: Hoher Anteil an erneuerbaren Energien
	10	Abwärmenutzung: Optimale Nutzung von Prozess- und Abwärme
Boden, Landschaft	11	Grundstückflächen: Geringer Bedarf an Grundstückfläche
	12	Freianlagen: Grosse Artenvielfalt
	13	Landschaft: Gute Einpassung in das Ortsbild und in die Landschaft
	14	Nächtliche Lichtbelastung: Geringe nächtliche Lichtbelastung
Infrastruktur	15	Mobilität: Umweltverträgliche Abwicklung der Mobilität
	16	Abfälle aus Betrieb und Nutzung: Gute Infrastruktur für die Abfalltrennung
	17	Wasser: Geringer Trinkwasserverbrauch und geringe Abwassermengen
Raumplanung	18	Bauzonen: Vermeidung von Zersiedelung (regionale Koordination der Bau- und Gewerbezone)
	19	Schutzgebiete: Erhalt von Schutzgebieten
	20	Verkehr: Vermeidung der Überlastung der Verkehrsträger
	21	Leitbild: Abstimmung mit den Zielen der Gemeinde / Stadt
Gebäudesubstanz	22	Standort: Eine langfristige, dem Standort entsprechende wirtschaftliche Nutzung gewährleisten
	23	Bausubstanz: Erreichen einer auf die Lebensdauer bezogenen Wert- und Qualitätsbeständigkeit
	24	Gebäudestruktur Ausbau: Hohe Flexibilität für verschiedene Raum- und Nutzungsbedürfnisse
	25	Innovationskultur: Integration von Innovation in Entwicklung, Realisierung und Betrieb
Anlagekosten	26	Lebenszykluskosten: Investitionen unter Berücksichtigung der Lebenszykluskosten tätigen
	27	Finanzierung: Langfristig gesicherte Finanzierung von Anlagen-, Instandsetzungs- und Rückbaukosten
	28	Externe Kosten: Minimierung der externen Kosten (Kosten, die von der Allgemeinheit getragen werden müssen)
Betriebs- und Unterhaltskosten	29	Betrieb und Instandhaltung: Niedrige Instandhaltungskosten durch frühzeitige Planung und kontinuierliche Massnahmen
	30	Instandsetzung: Niedrige Instandhaltungskosten durch gute Zugänglichkeit und Qualität gewährleisten
Gemeinschaft	31	Integration, Durchmischung: Gute altersmässige und kulturelle Durchmischung
	32	Soziale Kontakte: Kommunikationsfördernde Begegnungsorte schaffen
	33	Solidarität: Unterstützung benachteiligter Personen
	34	Partizipation: Akzeptanz und Optimierung durch Partizipation
	35	Rücksicht: Grösstmögliche Rücksicht auf Nutzerinnen und Nutzer bei Verkauf, Modernisierung und Rückbau
	36	Kinderfreundliche Umgebung
Gestaltung	37	Räumliche Identität, Wiedererkennung: Orientierung und räumliche Identität durch Wiedererkennung (Gefühl von Sicherheit und Geborgenheit)
	38	Individuelle Gestaltung: Hohes Mass an Identifikation durch persönliche Gestaltungsmöglichkeiten
	39	Grünräume, «optische Nachhaltigkeit»
Nutzung, Erschliessung	40	Grundversorgung, Nutzungsmischung: Kurze Distanzen, attraktive Nutzungsmischung im Quartier
	41	Langsamverkehr und öV: Gute, sichere Erreichbarkeit und Vernetzung
	42	Zugänglichkeit und Nutzbarkeit für alle: Behindertengerechte Gestaltung der Gebäude, der Anlagen und der Umgebung
	43	Kostengünstiges Wohnen
Wohlbefinden und Gesundheit	44	Sicherheit: Sicherheit in Bezug auf Unfall, Einbruch und Naturgefahren
	45	Licht: Optimierte Tageslichtverhältnisse, gute Beleuchtung
	46	Raumluft: Geringe Belastung der Raumluft durch Allergene und Schadstoffe
	47	Strahlung: Geringe Immissionen durch ionisierende und nichtionisierende Strahlung
	48	Sommerlicher Wärmeschutz: Hohe Behaglichkeit durch guten sommerlichen Wärmeschutz
	49	Lärm, Erschütterungen: Geringe Immissionen durch Lärm und Erschütterungen
	50	Behaglichkeit: Hohes Mass an Behaglichkeit in der Nutzung



Die folgenden Themen sind für unsere Arbeit wesentlich:

GRI 2-12, 3-1, 3-2

Wesentliche Themen	Beschreibung	Unser Beitrag
Autarke Energieversorgung (9) (GRI: Energie)	Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien im Rahmen der Schweizer Klima- und Energiestrategie. Entlastung des Stromnetzes dank Eigenverbrauch.	Ina Invest möchte zur Erreichung der Ziele der Strategie beitragen und strebt Netto-Null- oder Plusenergiegebäude an.
Umweltbelastung (2) (GRI: Materialien, Wasser und Abwasser, Emissionen, Abfall)	Reduktion und Vermeidung von Umweltauswirkungen in Realisierung und Betrieb in den Bereichen Luft, Wasser, Boden, Lärm und Erschütterung.	Ina Invest fordert von ihren Partnern die Entwicklung und die Implementierung eines Umweltkonzepts ein, sodass Emissionen in der Lieferkette wie auch auf der Baustelle minimiert werden.
Mobilität (15, 41) (GRI: Emissionen)	Reduktion der hohen Umweltbelastung der Mobilität in Form von CO ₂ -Emissionen, Lärm oder Raumnutzung. Förderung des Langsamverkehrs und des öffentlichen Verkehrs als Alternative zu Privatfahrzeugen.	Bei der Projektauswahl setzt Ina Invest ausschliesslich auf Stadtregionen und ausgewählte Agglomerationen mit guter Anbindung an den öffentlichen Verkehr.
Label-Strategie (5) (GRI: Energie, Materialien, Emissionen, Wasser und Abwasser, Biodiversität, Lokale Gemeinschaften)	Entwicklung und Realisierung von Gebäuden nach den Vorgaben anerkannter Labels.	Jedes Projekt wird nach den Vorgaben eines Energie- und/oder Nachhaltigkeitszertifikats zertifiziert.
Schadstoffe (3) (GRI: Materialien)	Vermeidung von Schadstoffen in eingesetzten Baumaterialien, die sich negativ auf die Umwelt und die Gesundheit der Nutzerinnen und Nutzer auswirken.	Ina Invest setzt auf Konstruktionen, Systeme und Baumaterialien mit einem geringen Anteil an grauer Energie und Schadstoffen.
Energiebedarf für Wärme und Kälte (6) (GRI: Energie, Emissionen)	Reduktion des Energieverbrauchs für Wärme und Kälte dank der Umsetzung baulicher haustechnischer Vorkehrungen und erneuerbarer Energien.	Ina Invest setzt auf erneuerbare Energien sowie eine kompakte Bauweise und strebt für Neubauten Netto-Null- oder Plusenergiegebäude an.
Standort (22) (GRI: Biodiversität, Emissionen)	Vermeidung von Versiegelung, Landverschleiss, Biodiversitätsverlust und Mobilitätsmissionen.	Bei der Projektauswahl setzt Ina Invest ausschliesslich auf Stadtregionen und ausgewählte Agglomerationen und eine kompakte Bauweise und Verdichtung.
Bausubstanz und Lebenszykluskosten (23, 26) (GRI: Wirtschaftliche Leistung)	Erreichen einer auf Lebensdauer ausgerichteten Wert- und Qualitätsbeständigkeit durch die Berücksichtigung der Lebenszykluskosten.	Ina Invest führt bei jedem Projekt eine Lebenszykluskosten-Analyse durch und berücksichtigt die daraus gewonnenen Erkenntnisse bei ihren Investitionsentscheiden.
Gebäudestruktur (24) (GRI: Materialien, Emissionen)	Gewährleisten einer hohen Flexibilität, sodass mit geringen baulichen Massnahmen auf verschiedene Raum- und Nutzungsbedürfnisse eingegangen werden kann.	Ina Invest setzt vollumfänglich auf die Nutzungsflexibilität und entwickelt hybride Gebäude.
Integration und Durchmischung (GRI: Lokale Gemeinschaften)	Gewährleistung einer guten altersmässigen und soziokulturellen Durchmischung bei den Nutzerinnen und Nutzern als Voraussetzung der sozialen Integration von Minderheiten.	Ina Invest trägt zur soziokulturellen und demografischen Durchmischung am jeweiligen Standort bei.

Aus betriebsinterner Sicht wurden in den Bereichen Unternehmensführung und Governance zudem die folgenden Themen als wesentlich eingestuft:

- Wirtschaftliche Leistung
- Compliance und Integrität (GRI: Korruptionsbekämpfung, Wettbewerbswidriges Verhalten, Beschäftigung, Aus- und Weiterbildung, Diversität und Chancengleichheit,



Nichtdiskriminierung, Vereinigungsfreiheit und Tarifverhandlungen, Kinderarbeit, Zwangs- oder Pflichtarbeit, Politische Einflussnahme)

- Sicherheit, Wohlbefinden und Behaglichkeit (GRI: Arbeitssicherheit und Gesundheit, Kundengesundheit und -sicherheit)

ESG-Ziele

GRI 103-2

Wir verfolgen die Vision, das nachhaltigste Immobilienportfolio der Schweiz zu halten und kontinuierlich weiterzuentwickeln. Um dies zu erreichen, streben wir in den Bereichen Umwelt, Wirtschaft und Gesellschaft bis 2025 die folgenden Ziele an:

Label-Strategie: Jedes Projekt wird nach den Vorgaben eines Energie- und/oder Nachhaltigkeitszertifikats zertifiziert. Bevorzugt wird dabei das Schweizer Label SNBS. Über das ganze Portfolio hinweg streben wir eine Green-Star-Auszeichnung mit 5 Sternen gemäss GRESB-Benchmark-Analyse an.

CO₂-Emissionen im Betrieb: Wir streben gemäss unserer **Dekarbonisierungsstrategie** für Neubauten Netto-Null Emissionen im Betrieb bis 2030 und für Bestandsliegenschaften bis 2050 an und halten damit die Vorgaben an den Schweizer Immobilienbestand zur Erreichung des 1.5 Grad Ziels des IPCC ein.

Betriebsenergie: Wir setzen wo immer möglich auf eine kompakte Bauweise und erneuerbare Energien für Wärme und Kälte. Beim Stromeinkauf setzen wir konsequent auf erneuerbare Energiequellen.

Erstellungsemissionen: Für materialinduzierte Emissionen (Erstellungsemissionen) streben wir bei Neubauten gemäss **Dekarbonisierungsstrategie** Netto-Null bis 2040 an. Dazu setzen wir auf Systeme und Baumaterialien mit einem geringen Anteil an grauer Energie und Schadstoffen.

Klimaresilienz: Wir setzen auf Projektebene auf Massnahmen zur Erhöhung der Resilienz von Gebäuden gegenüber klimabedingten zukünftigen Risiken.

Kreislaufwirtschaft: Wir setzen in der Akquisition, Planung und Entwicklung vollumfänglich auf die Trennbarkeit von Materialien, Nutzungsflexibilität im Betrieb und eine lange Lebensdauer.

Mobilität: Bei der Projektauswahl setzen wir ausschliesslich auf Stadtregionen und ausgewählte Agglomerationen mit guter Anbindung an den öffentlichen Verkehr (Gütekategorie A und B). Nutzerinnen und Nutzer sollen so gänzlich auf Langsam- und öffentlichen Verkehr setzen können.

Lebenszykluskosten: Wir führen bei jedem Projekt zum Stand Planung und Entwicklung eine Lebenszykluskosten-Analyse durch und berücksichtigen die daraus gewonnenen Erkenntnisse hinsichtlich langfristiger Wartungs- und Instandsetzungskosten bei unseren Investitionsentscheiden.

Materialdatenbank: Wir erfassen sämtliche verbauten Materialien via BIM-Modell und schaffen so die Voraussetzung für das Schliessen von Stoffkreisläufen und der Erhebung des Materialrestwerts bei Lebensende der Immobilien.

Umwelt

Wirtschaft



Bausubstanz: Wir basieren unsere Entscheidungen in der Akquisition, Planung und Entwicklung auch auf die Kriterien Nutzungsflexibilität, Trennbarkeit und Lebensdauer.

Nachhaltige Lieferkette: Wir arbeiten mit Partnern zusammen, die der Nachhaltigkeit verpflichtet sind, und integrieren diese Vorgabe in die Vergaben. Zudem fordern wir von unseren Partnern, dass sie eine nachhaltige Lieferkette sicherstellen können.

Behaglichkeit: Wir streben bei jedem Projekt ein hohes Mass an Behaglichkeit an, indem wir auf hohe Standards in den Bereichen Tageslichteinfall, Luftqualität und thermischer Komfort setzen.

Durchmischung: Wir streben an, durch unsere Projekte zur soziokulturellen und demografischen Durchmischung am jeweiligen Standort beizutragen, und berücksichtigen die entsprechenden Ziele und Strategien der örtlichen Gemeinden durch partizipative Verfahren.

Sensibilisierung: Wir sensibilisieren Nutzerinnen und Nutzer unserer Gebäude zu Themen der Nachhaltigkeit und fördern deren Austausch.

Gesellschaft

Nachhaltigkeitsorganisation

GRI 2-13, 2-14, 2-17, 3-1, 3-2

Nachhaltiges Wirtschaften ist eine Querschnittsaufgabe, die sämtliche Geschäftstätigkeiten entlang der Wertschöpfungskette betrifft und das Engagement aller Mitarbeitenden und Partner eines Unternehmens erfordert.

Die Themenverantwortung liegt bei der Geschäftsleitung der Ina Invest. Diese definiert in Zusammenarbeit mit ausgewählten Investoren, Entwicklern, Betreibern und Mietern die Nachhaltigkeitsstrategie, -ziele und -initiativen und berichtet über deren Bearbeitungsstand jährlich dem Verwaltungsrat.

Aufgrund der engen Partnerschaft mit Implenia wird die Geschäftsleitung und der Verwaltungsrat der Ina Invest durch die Implenia Nachhaltigkeitsabteilung unterstützt. Diese bringt langjährige Erfahrung in der nachhaltigen Projektentwicklung und -realisierung mit und sorgt dafür, dass die Nachhaltigkeitsanforderungen der Ina Invest fachgerecht in die Entwicklung und die Realisierung bei Implenia einfließen. Dank dieser Partnerschaft kann ein beständiger Know-how-Transfer zu relevanten ESG-Themen über sämtliche Projektphasen, aber auch zwischen Implenia und der Geschäftsleitung und dem Verwaltungsrat von Ina Invest sichergestellt sowie Schnittstellen effizient überbrückt werden.

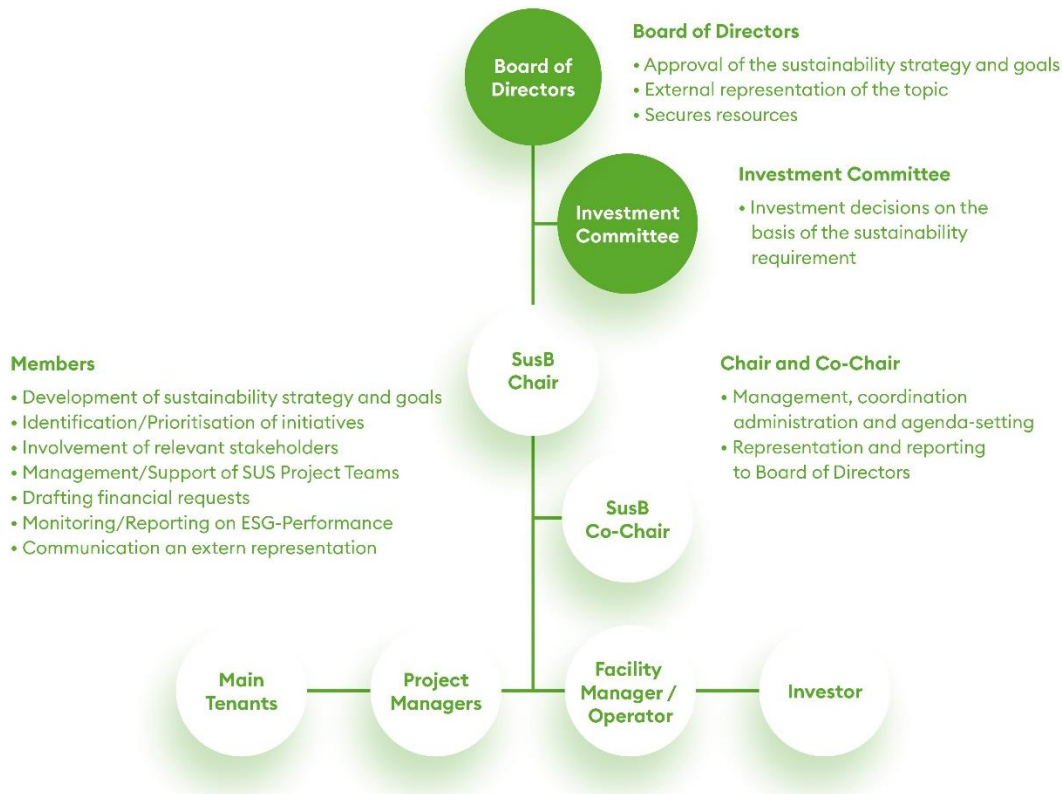


Abbildung 3: Nachhaltigkeitsorganisation.

Label-Strategie

Um die hohe Nachhaltigkeitsgüte eines jeden Projektes zu untermauern und messbar zu machen, werden sämtliche Projekte von Ina Invest nach einem nationalen oder internationalen Nachhaltigkeitslabel zertifiziert. Standardmässig wird der Schweizer Standard **SNBS** aufgrund seiner Vollständigkeit der Nachhaltigkeitsanforderungen, der angewandten Methodik sowie der Flexibilität angestrebt. Von der Akquisition bis zum Betrieb durchlaufen alle unsere Projekte einen standardisierten Prüf- und Implementierungsprozess. Je nach lokalen Gegebenheiten sind auch andere Labels mit entsprechender Begründung zulässig.

Unser Ziel

Jedes Projekt wird nach den Vorgaben eines Energie- und/oder Nachhaltigkeitszertifikats zertifiziert. Über das ganze Portfolio hinweg streben wir eine Green-Star-Auszeichnung mit 5 Sternen gemäss GRESB-Benchmark-Analyse an.

Vorprojekt und Akquisition

Noch vor dem Kauf eines Grundstücks oder einer Bestandsliegenschaft wird jedes Projekt anhand diverser Kriterien in den Bereichen Umwelt, Gesellschaft und Wirtschaft beurteilt. Als Grundlage dient uns das Bewertungstool GeNaB® von Implenia für Wohngebäude oder der SNBS Pre-Check (für Büro- und Gewerbegebäude). Nur Projekte mit einer hohen Nachhaltigkeitsgüte werden weiterverfolgt.

Entwicklung

Zum Stand Vorprojekt wird jedes Projekt erneut untersucht, um zusammen mit dem Entwicklungsteam in Anbetracht der projektspezifischen Gegebenheiten zu beurteilen, ob SNBS das geeignetste Label



darstellt. Besonderes Augenmerk legen wir dabei auf die Themen graue Energie und Emissionen, Trennbarkeit und erneuerbare Energien und Materialien.

Umsetzung

Die Erfüllung der Nachhaltigkeitskriterien hat auch beim Bau oberste Priorität. Projektspezifische Umweltkonzepte werden definiert und umgesetzt, um Umweltemissionen zu verhindern oder einzudämmen. Materialfreigabeverfahren gewährleisten die Verwendung unbedenklicher und umweltschonender Materialien. Dabei setzen wir auf die Schulung des Baupersonals sowie eine gezielte Auswahl der Partner entlang des Beschaffungsprozesses.

Betrieb

Im Betrieb wird die Optimierung des einzelnen Projekts sowohl im Hinblick auf den Energieverbrauch als auch auf das Wasser- und Abfallmanagement sichergestellt. Die Nutzerinnen und Nutzer profitieren von Aktivitäten rund um ESG-Themen (Environmental, Social und Governance) mit dem Ziel, das Engagement der Gemeinschaft, den sozialen Austausch sowie die Gesundheit und den Komfort zu erhöhen.

Rückbau

Wir setzen uns zum Ziel, alle eingesetzten Baumaterialien auf einer Datenbank zu inventarisieren, um jederzeit die verbauten Materialmengen und deren aktuellen Marktwert ermitteln zu können. Dank transparenter Bereitstellung der Daten möchten wir die Materialien noch vor der eigentlichen Rückbauphase auf dem Sekundärrohstoffmarkt verkaufen und so den Materialkreislauf schliessen.

Mehr Informationen zu den Nachhaltigkeitsvorgaben für Projekte finden Sie in diesem Dokument auf der Webseite von [Ina Invest](#).

Nachhaltige Lieferkette

GRI 2-6

Ina Invest ist ausschliesslich in der Schweiz tätig und bezieht ihre externen Leistungen mehrheitlich bei lokalen Anbietern (Grossraumregion Zürich und Genf). Bei der Vergabe wird stets auf die Kriterien Regionalität, Qualität und Nachhaltigkeit geachtet. So müssen externe Servicedienstleister, Lieferanten und Unternehmungen gewährleisten, dass auch sie hohe Nachhaltigkeitsstandards erfüllen und ihre Verantwortung gegenüber ihren Mitarbeitenden, der Gesellschaft und unserer Umwelt wahrnehmen. Ina Invest bezieht hauptsächlich Produkte und Dienstleistungen aus den folgenden Kategorien:

Unser Ziel:

Wir arbeiten mit Partnern zusammen, die der Nachhaltigkeit verpflichtet sind, und integrieren diese Vorgabe in die Vergaben. Zudem fordern wir von unseren Partnern, dass sie eine nachhaltige Lieferkette sicherstellen können.

Operatives Geschäft

- Entwicklung und Planung (u. a. [Innen-]Architekt, Ingenieur, Planer)
- Projektrealisierung (u. a. General- und Totalunternehmer, Baumeister, Holzbauer, Gebäudetechniker, Handwerker, Elektriker, Sanitär, Gartenbauer)
- Betriebs- und Facility-Management-Dienste (u. a. Sicherheitspersonal, Gebäudeunterhalt, Reinigung)



Supportfunktionen

- Professional Services (beispielsweise Beratungsdienstleistungen)
- Marketing und Public Relations
- Services (Verpflegung, Strom, Gas usw.)
- Financial Consulting, Accounting und Audit
- Human Resources
- IT-Services und Telecom
- IT-Software und IT-Hardware

In Verträgen mit Lieferanten, Servicedienstleistern und Unternehmungen legen wir fest, dass diese mindestens die nachfolgend aufgelisteten Standards einhalten. In diesem Zusammenhang werden unter anderem Bestätigungen zu ISO-Zertifizierungen eingefordert und auf ihre Gültigkeit hin geprüft sowie die Berichte zu den Zertifizierungen begutachtet.

Mindestanforderungen an unsere Partner

- Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben zur Arbeitszeit und Sicherstellung von Arbeitsbedingungen, welche die Gesundheit und die Sicherheit der Arbeitnehmer wahren.
- Sicherstellung, dass ihre Mitarbeitenden in einem Arbeitsumfeld frei von Diskriminierung aufgrund von Rasse, Geschlecht, Religion, Herkunft, Invalidität, Alter, sexueller Orientierung, Behinderung oder anderer Merkmale arbeiten.
- Erfüllung der geltenden gesetzlichen Regelungen im Hinblick auf Löhne, Vergütung von Überstunden und Auszahlungen.
- Respektierung des Rechts der Angestellten auf Vereinigungsfreiheit und Tarifverhandlungen.
- Verzicht auf Kinder- und Zwangsarbeit, inklusive deren Lieferkette.
- Einhaltung von geltenden Umwelt- und Klimaschutzstandards und der im Kapitel **Umwelt** festgelegten Grundsätze zum Umweltschutz.

Portfolio-Analyse und Dekarbonisierungsstrategie

GRI 2-4, 3-3

2021 und 2022 wurde eine Analyse des gesamten Ina Invest Entwicklungsportfolios auf der Grundlage des SIA Effizienzpfad Energie (2040:2017) durchgeführt. Als Ziel dieser Analyse galt es zu bestimmen, wo die einzelnen Entwicklungsprojekte und das gesamte Portfolio in Bezug auf die Kennwerte *Nicht-erneuerbare Primärenergie* und *Treibhausgasemissionen* liegen und welche Massnahmen im weiteren Verlauf der Projektentwicklung und für zukünftige Projekte getroffen werden müssen, um eine schritt-mässige Dekarbonisierung des Portfolios anzustreben.

SIA 2040 deckt die drei Bereiche Erstellung, Betrieb und Mobilität, und den gesamten Lebensweg einer Immobilie über die Herstellung, die Nutzung, allfällige Ersatzinvestitionen im Betrieb sowie das Lebensende ab. Um die Anforderungen des SIA-Effizienzpfad Energie zu erfüllen, müssen zwei Werte eingehalten werden: Der Zielwert (über alle drei Teilbereiche) und die Zusatzanforderung (nur für Herstellung und Betrieb). Darüber hinaus gibt es Richtwerte innerhalb der drei Bereiche, um mögliche Defizite in den jeweiligen Bereichen zu erkennen. Zielwert, Zusatzanforderung und Richtwerte sind auf die Gebäudekategorien Wohnen, Verwaltung, Schule, Fachgeschäft, Lebensmittelgeschäft und Restaurant angepasst.



In der Abbildung 4 sind sämtliche Entwicklungsprojekte von Ina Invest mit ihren aktuellen Projektwerten in den Bereichen Erstellung und Betrieb dargestellt. Das Portfolio besteht aus 21 Gebäuden: 17 Wohngebäude, 3 Bürogebäude und 1 Hotel. Mit einer Ausnahme sind alle Gebäude Neubauten. Zur Vergleichbarkeit mit den Vorgaben von SNSB wurde der Bereich Mobilität separat abgebildet (siehe Abbildung 5). Als gelber, senkrechter Balken ist jeweils die Zusatzanforderung der SIA 2040 eingezeichnet, als weisser Balken die Anforderung für die SNSB-Zertifizierung zur Erreichung einer genügenden Note von mind. 4 Punkten. Zu sehen ist, dass die Mehrheit der Projekte die ambitionierte Zusatzanforderung der SIA 2040 nicht erreicht, die Mindestanforderung der SNBS-Zertifizierung allerdings mit Ausnahme zweier Projekte erfüllt wird. Der CO₂-Fussabdruck des gesamten Portfolios für Erstellung und Betrieb liegt bei 14.3 kg CO₂-eq./m²-a, also rund 15% höher als die Zusatzanforderung des SIA Effizienzpfad Energie. In der Absicht den CO₂-Fussabdruck zu senken, wurden für die Weiterentwicklung der einzelnen Projekte Optimierungsempfehlungen definiert.

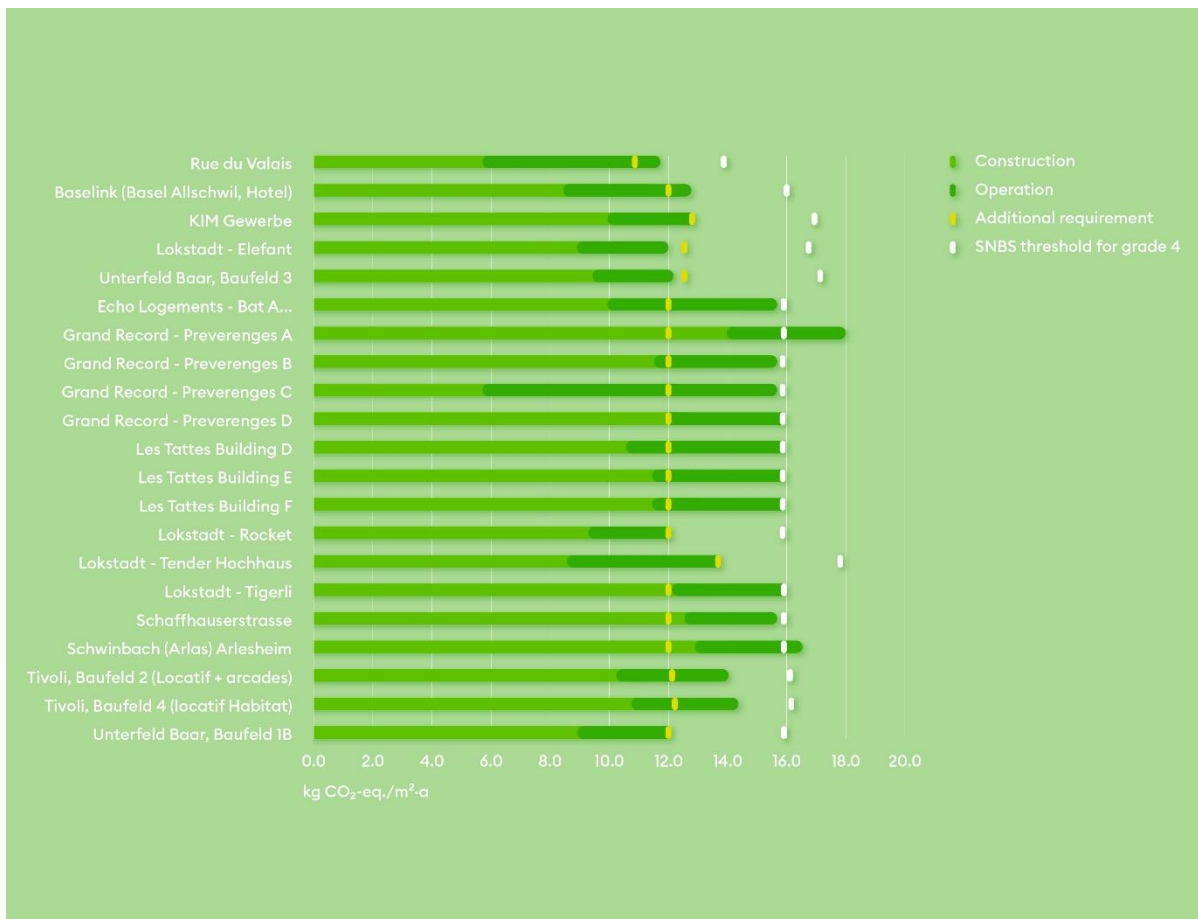


Abbildung 4: Projektwerte für Bau und Betrieb (inkl. Schwellenwert SNBS).

Die Emissionen im Bereich der Mobilität werden weitgehend durch die Wahl des Standorts bestimmt. Ein guter Standort ist also massgebend dafür, ob der Richtwert eines Projekts erreicht werden kann. 11 von 20 Projekten erfüllen den SIA-Richtwert für den Bereich Mobilität. 8 dieser 11 Projekte befinden sich in einem so genannten Kernstädten Die restlichen 3 Projekte befinden sich in Agglomerationen, können den Richtwert aber trotzdem erfüllen. Von den 9 Projekten, die den Richtwert aus SIA 2040



nicht einhalten, befinden sich 8 Projekte in Agglomerationsgemeinden. Für die Erreichung einer genügenden Note von mind. 4 Punkten für die SNBS-Zertifizierung ist eine maximale Abweichung von 20% vom SIA-Richtwert möglich. 14 der 20 Projekte erreichen diese Anforderung.

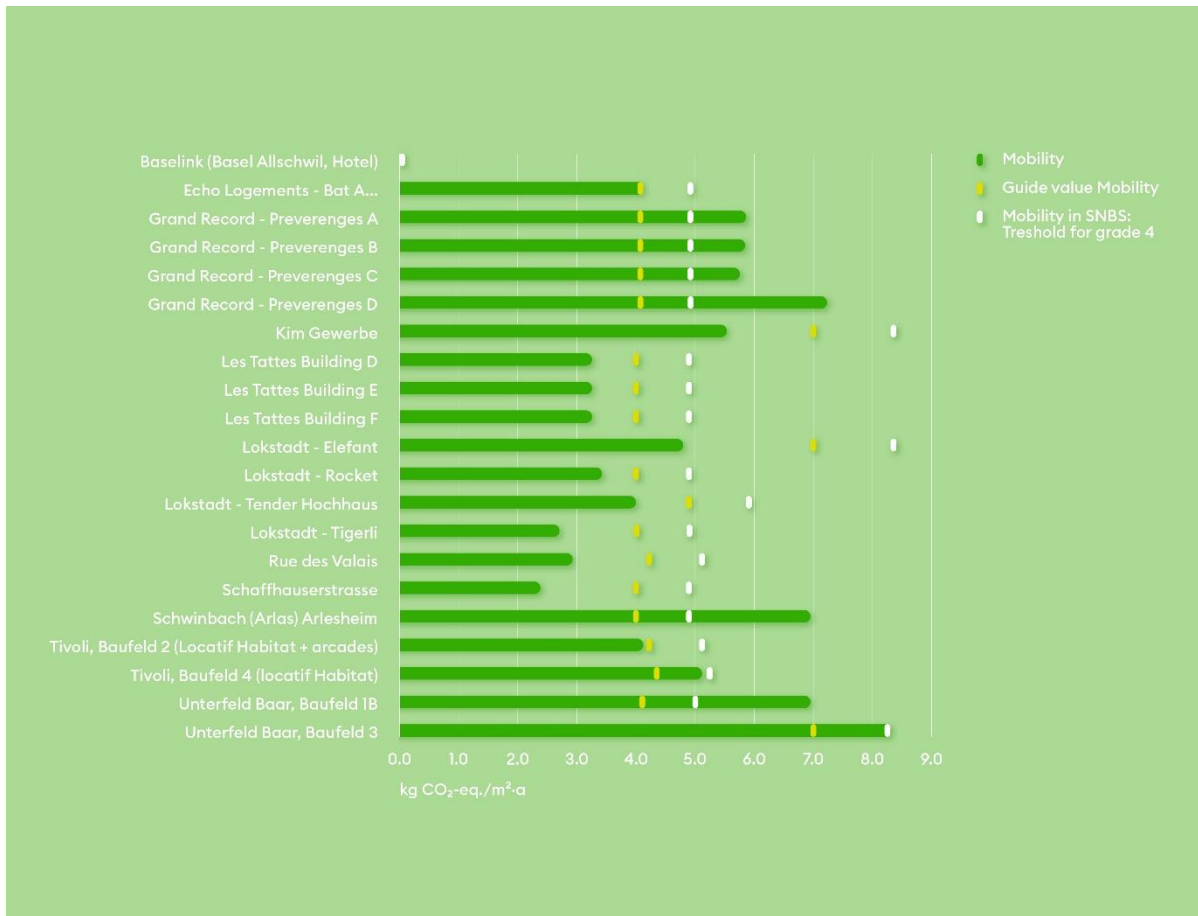


Abbildung 5: Projekt- und Richtwerte Mobilität (inkl. Schwellenwert SNBS).

Ein Blick auf die portfolioübergreifenden Durchschnittswerte für die Bereiche Erstellung und Betrieb zeigt auf, dass Ina Invest im Vergleich zu Benchmarks in der Schweiz und Europa eine sehr gute Ausgangslage hat. Im Bereich Betrieb liegen die durchschnittlichen Treibhausgasemissionen bei 3.8 kg CO₂-eq./m²·a. Damit liegt Ina Invest beispielsweise deutlich unter dem von CRREM abgeleiteten Dekarbonisierungspfad für Schweizer Mehrfamilienhäuser. Im Bereich Erstellung liegt das Portfolio bei durchschnittlichen 10.5 kg CO₂-eq./m²·a.

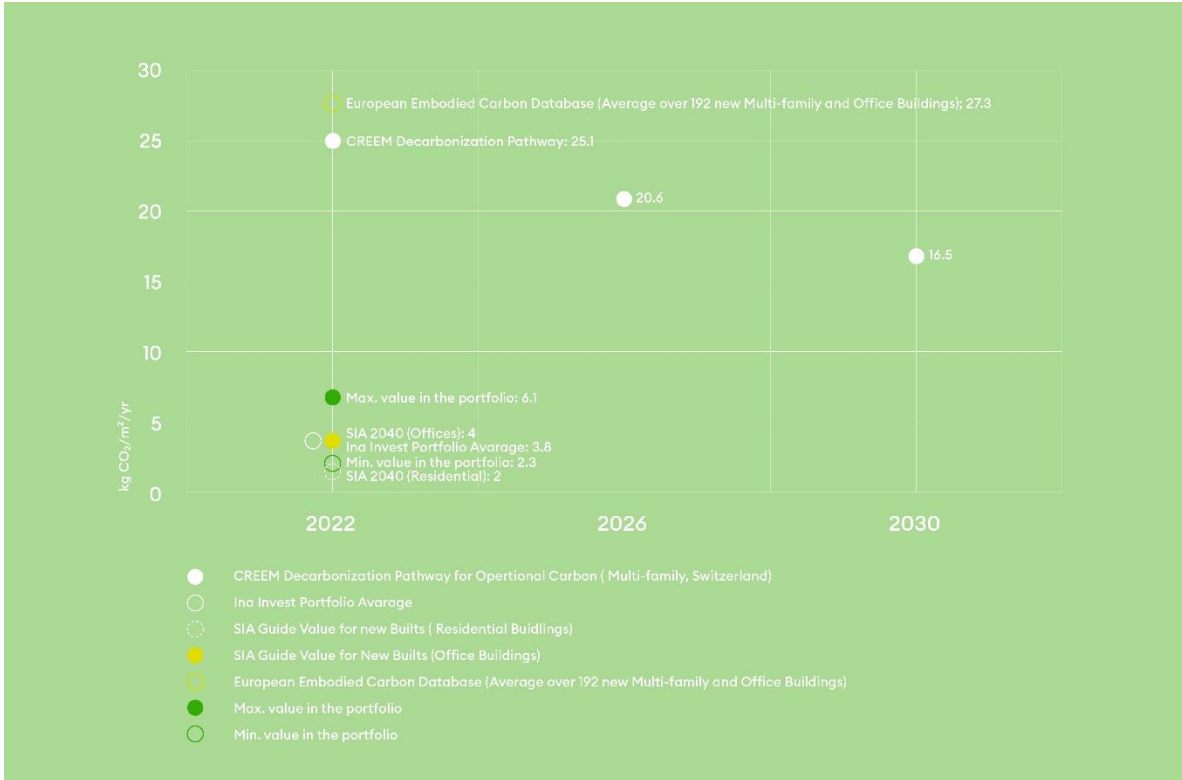


Abbildung 6: Analyse Entwicklungsportfolio: Treibhausgasemissionen im Betrieb (B6).

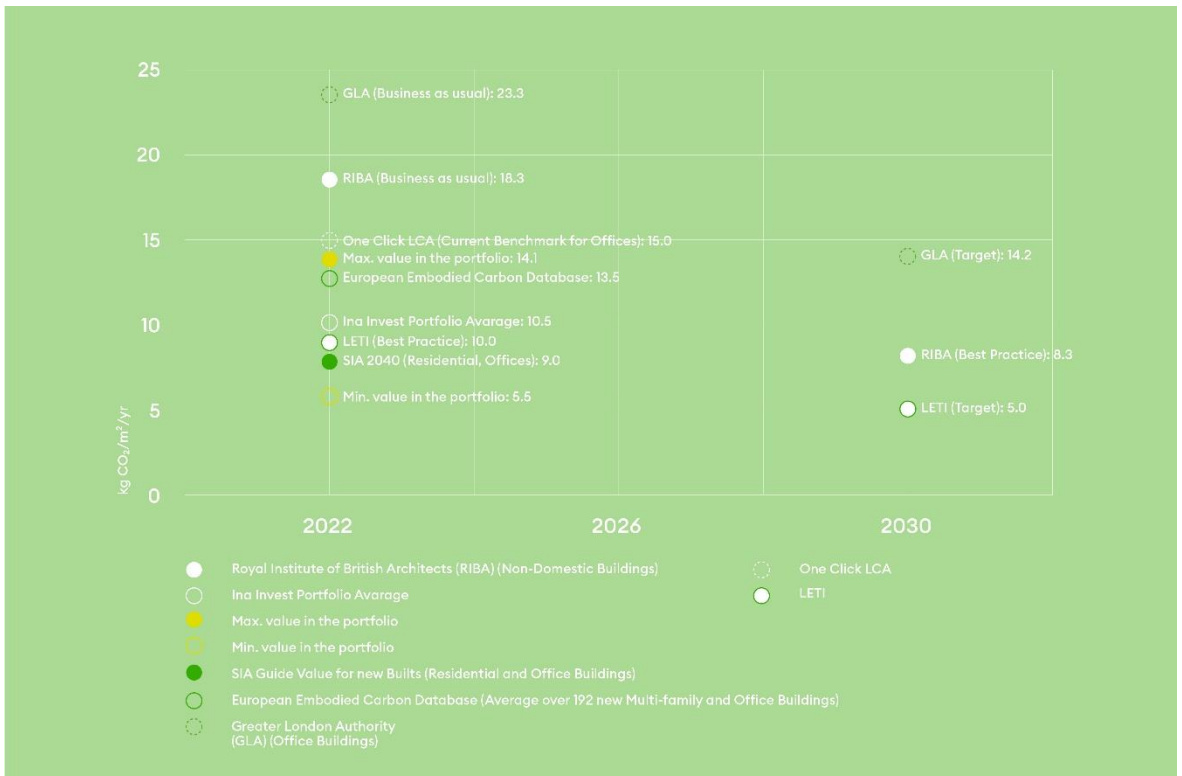


Abbildung 7: Analyse Entwicklungsportfolio: Treibhausgasemissionen der Erstellung (A, B4, C).



Langfristig strebt Ina Invest eine vollständige Dekarbonisierung des Portfolios (Netto-Null) an und möchte in der Erreichung des 1.5 Grad Ziels des Pariser Klimaabkommens eine wegweisende Rolle einnehmen. Ende 2022 wurde in Zusammenarbeit mit Nachhaltigkeitsexperten, Entwicklern, Asset Managern sowie der Geschäftsleitung und dem Verwaltungsrat von Ina Invest eine ambitionierte Dekarbonisierungsstrategie definiert. Diese unterscheidet zwischen Neu- und Bestandsbauten und zwischen Betriebs- und Erstellungsemissionen. Für Neubauten wird Netto-Null im Bereich Betriebsemissionen bis 2030 angestrebt, für Bestandsbauten bis 2050. Erstellungsemissionen aus der Materialisierung werden bei Neubauprojekten bis 2040 sukzessive auf Netto-Null reduziert. Gemäss Dekarbonisierungspfad in Abbildung 8 erhalten Projekte bei Start der SIA Phase 2 ein «Carbon Budget», den es in der weiteren Entwicklung, Ausführung und im Betrieb einzuhalten gilt. Dieser Prozess wird durch entsprechendes Monitoring begleitet, damit Optimierungsmassnahmen frühzeitig erkannt und aktiviert werden können. Insbesondere im Bereich der Erstellungsemissionen ist sich Ina Invest der künftigen Herausforderungen bezüglich Design, Material- und Systemwahl nicht zuletzt auch in Anbetracht wirtschaftlicher Überlegungen bewusst. Angesichts der sich zuspitzenden Klimakrise möchte sich Ina Invest diesen Herausforderungen stellen und proaktiv an einem vollständig dekarbonisierten Immobilienbestand durch die Integration innovativer Ansätze beitragen.

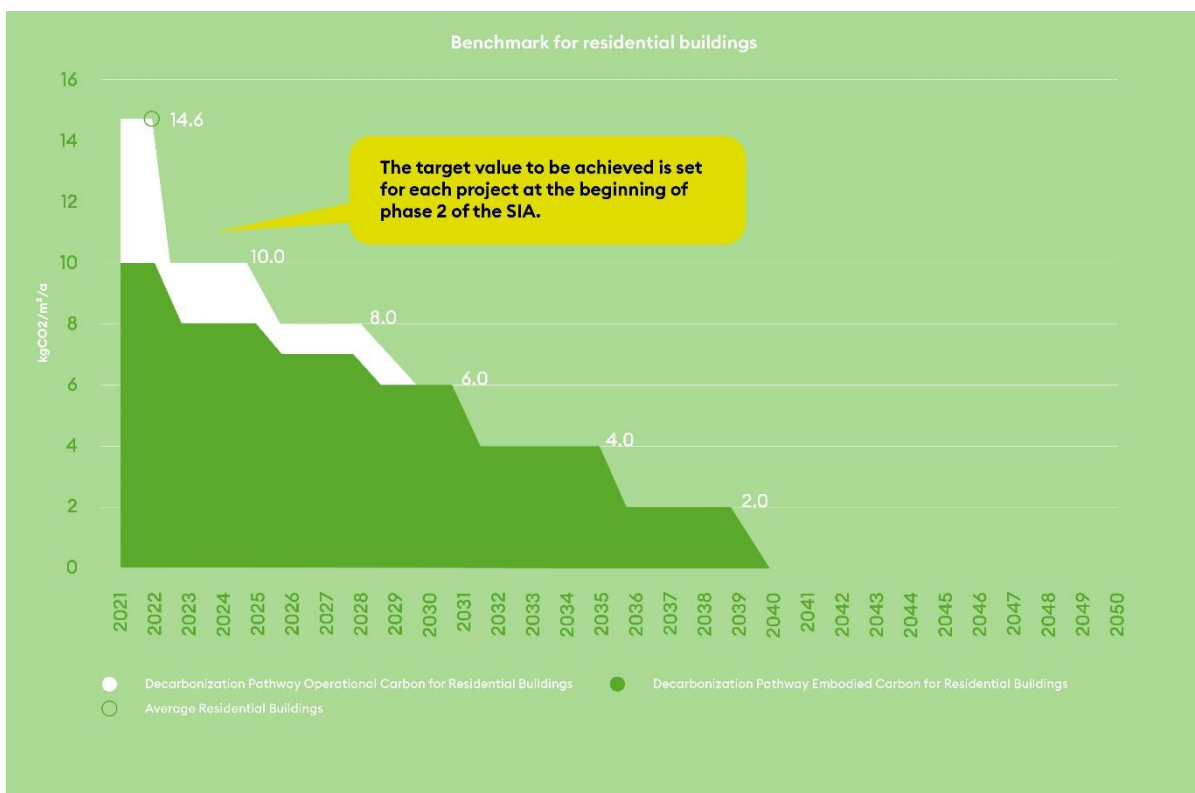


Abbildung 8: Grenzwerte Dekarbonisierungspfad für Wohngebäude (Neubauten).

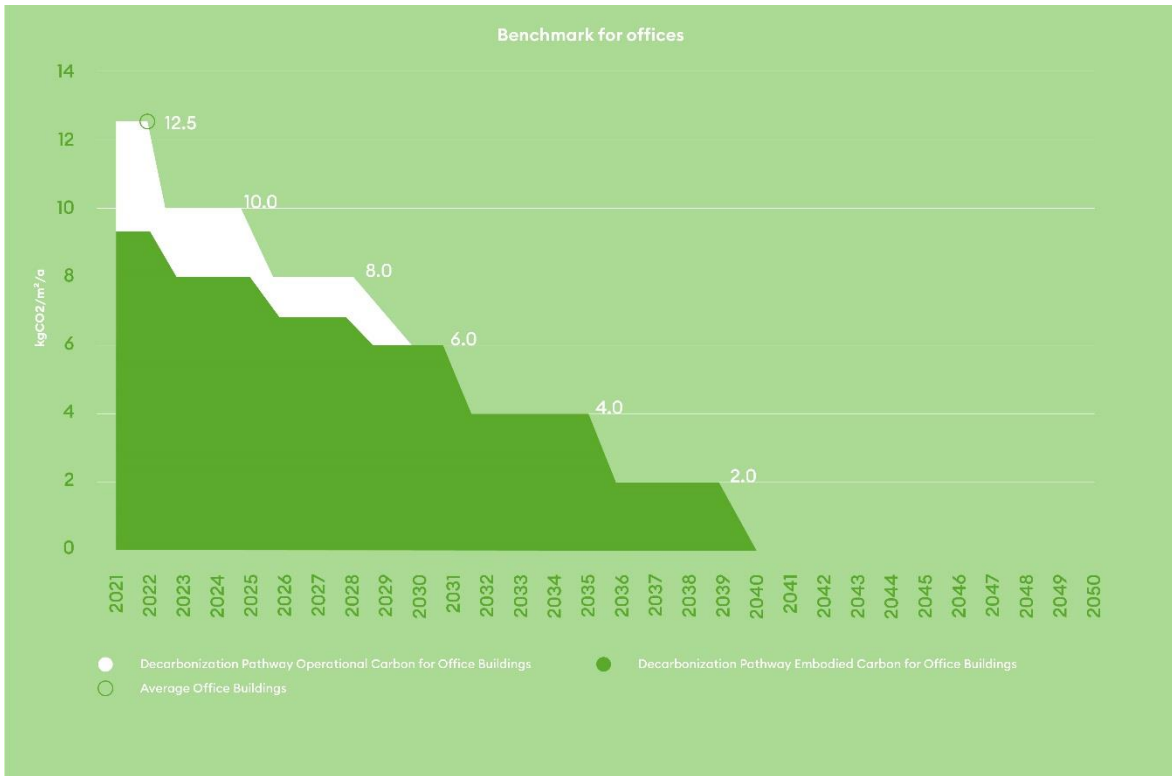


Abbildung 9: Dekarbonisierungspfad für Bürogebäude (Neubauten).

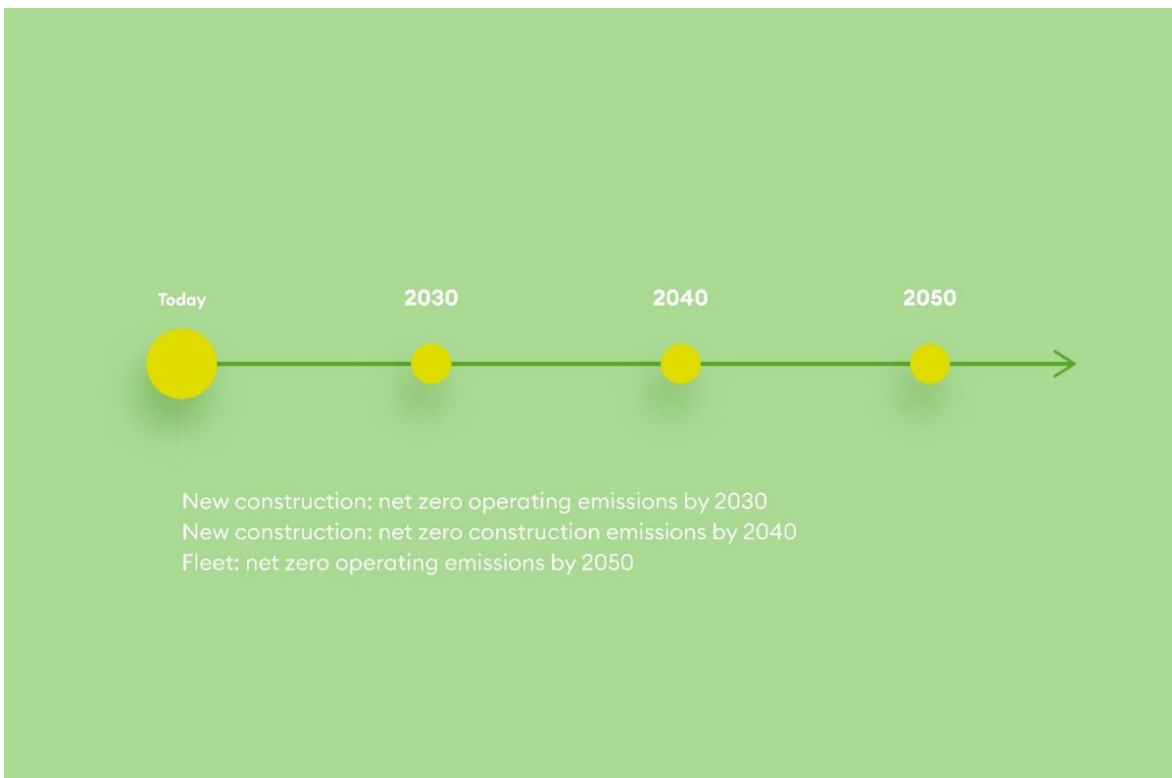


Abbildung 9: Meilensteine der Dekarbonisierung.



Wirtschaft

Unter nachhaltigem Wirtschaften verstehen wir eine Form des Wirtschaftens, die kurz- und langfristig mit sozialen und ökologischen Prämissen übereinstimmt. Wir können und dürfen heute nicht auf Kosten zukünftiger Generationen handeln. So ist jeglicher Entscheid immer kritisch auf dessen ganzheitliche und langfristige Auswirkungen zu prüfen. Dies ist nur möglich, wenn die Nachhaltigkeitsstrategie inhärenter Bestandteil der Geschäfts- und Finanzstrategie ist.



Risikomanagement

GRI 2-12, 3-1, 3-2, 201-2

Als Immobilienunternehmen ist Ina Invest in vielfältiger Weise von ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Faktoren positiv oder negativ betroffen. So können zunehmende Wetterextreme vermehrt Schaden an unseren Immobilien anrichten. Gleichzeitig können neue gesellschaftliche Wohn- und Arbeitsbedürfnisse zur Leerständen führen.

Aus diesem Grund integrieren wir wirtschaftliche, ökologische und soziale Risiken in die geschäftsübergreifende Risikostrategie, die unseren Investitionsentscheiden zugrunde liegt. Die Beurteilung der Risikolage und die Ableitung entsprechender Massnahmen erfolgen jährlich durch den Verwaltungsrat.

Chancen / Risiken	Beschreibung	Mögliche Auswirkungen	Wahrscheinlichkeit	Kausalität	Zeitspanne
Wirtschaftlich					
Umweltsteuern	Erhöhung der CO ₂ -Abgabe auf sämtliche Treibstoffe und Erhebung neuer Umweltsteuern.	Höherer Anreiz für erneuerbare Energien und Effizienzmassnahmen. Erhöhter Bedarf an Erhebung von Verbrauchsdaten.	Hoch	Direkt	Kurzfristig
Subventionen	Förderung erneuerbarer Energien und von Gebäudesanierungen.	Sinkende Subventionen aufgrund der Umstellung von einem Förder- zu einem Besteuerungsmodell.	Mittel	Direkt	Mittelfristig
Öffentliche Richtlinien und Gesetze	Neue Richtlinien zur transparenten Offenlegung von Beschaffungspraktiken.	Erhöhte Anforderungen an eine transparente Lieferkette und an die Bewertung und die Prüfung von Partnern.	Hoch	Direkt / Indirekt	Kurzfristig
Normen und Labels	Erhöhung der Grenzwerte für Umweltnormen und Labels und steigende Anforderungen für die Baubewilligung.	Grössere Nachfrage nach spezialisiertem Know-how. Höherer technische Anforderungen an die Projekte.	Hoch	Direkt	Mittelfristig
Versorgung	Verknappung von Rohstoffen führt zu Lieferengpässen, Versorgungsproblemen und steigenden Rohstoffpreisen.	Volatile Preisentwicklung von Primärrohstoffen mit Versorgungsengpässen. Zunehmende Wirtschaftlichkeit von Sekundärrohstoffen.	Hoch	Indirekt	Langfristig



Ökologisch					
Klima	Erhöhung der Treibhausgasemissionen und globale Erderwärmung über 2-Grad-Ziel.	Nichteinhaltung des nationalen Absenkpads für CO ₂ -Emissionen und damit Zunahme an Regulation im Gebäudebereich.	Mittel	Direkt	Langfristig
Extreme Wetterereignisse	Zunahme der extremen Wetterereignisse angekurbelt durch die Erderwärmung (z.B. Stürme, Überschwemmungen, Extremtemperaturen).	Schäden an der Infrastruktur aufgrund von extremen Wetterereignissen. Erhöhte Anforderungen an Lüftung, Heizung und Kühlung.	Hoch	Direkt	Mittelfristig
Gesellschaftlich					
Kundenbedürfnisse	Steigende Nachfrage nach nachhaltigen und gesunden Produkten und Dienstleistungen.	Höhere Anforderungen an die Wahl von Baumaterialien hinsichtlich des Gesundheitsschutzes. Erhöhte Kundenerwartungen an Gebäude und deren Dienstleistungen.	Hoch	Indirekt	Kurzfristig
Soziokulturelle Veränderungen	Veränderte Bedürfnisse an das Wohnen und das Arbeitsumfeld.	Höhere Anforderungen an die Nutzungsflexibilität von Gebäuden. Leerstände aufgrund veränderter Bedürfnisse.	Hoch	Direkt	Kurzfristig

Auf Projektebene erachten wir die prognostizierten anthropogenen klimatischen Veränderungen der nächsten Jahrzehnte als besonders hohes Risiko. Aus diesem Grund wurde 2021 eine neue interne Direktive zum klimabezogenen Risikomanagement von Immobilien erlassen. Diese Direktive unterscheidet zwischen physischen und transitorischen Klimarisiken und erteilt Vorgaben an die Projektentwicklung, um Immobilien hinsichtlich zukünftiger Klimarisiken resistenter zu machen.

Die Direktive «Klimabezogenes Risikomanagement» finden Sie unter [Downloads](#) auf der Website von Ina Invest.

Wirtschaftliche Leistung

GRI 3-3, 201-1

Seit der Gründung im März 2020 arbeitet Ina Invest aktiv an ihrer Positionierung, ihrer Marke und ihrer Verankerung im Schweizer Markt. Bereits wenige Monate nach ihrer Gründung konnte Ina Invest einen Gewinn ausweisen. Das Unternehmen steht somit auf einem soliden finanziellen Fundament.

Die nachfolgende Tabelle gibt gemäss den Vorgaben von GRI eine Übersicht über die Wertschöpfung, die Ina Invest seit der Gründung im Jahr 2020 erwirtschaften konnte. Das Unternehmen arbeitet nach dem Konzept der wertorientierten Führung. Ina Invest richtet somit den Fokus nicht nur auf den Ertrag, sondern auch auf den langfristigen Wert des Unternehmens.



Erfolgsrechnung:

ICHF	Erläuterung	01.01. - 31.12.2022	01.01. - 31.12.2021	
	Ertrag aus Vermietung Liegenschaften	2.8	11'304	2'772
	Ertrag aus Verkauf Promotionsliegenschaften	2.1	4'908	17'298
	Übriger direkter betrieblicher Ertrag		1'973	610
	Betrieblicher Ertrag		18'185	20'680
	Gewinn aus Marktwertveränderung Renditeliegenschaften	2.2	23'793	19'788
	Verlust aus Marktwertveränderung Renditeliegenschaften	2.2	(10'956)	(3'500)
	Erfolg aus Marktwertveränderung Renditeliegenschaften		12'837	16'288
	Erfolg aus Veräußerung Renditeliegenschaften		727	-
	Direkter Aufwand für Vermietung Liegenschaften	2.8	(1'908)	(385)
	Direkter Aufwand aus Verkauf Promotionsliegenschaften	2.1	(3'645)	(15'449)
	Übriger direkter betrieblicher Aufwand		(2'747)	(1'508)
	Direkter betrieblicher Aufwand		(8'300)	(17'342)
	Personalaufwand	4.2	(3'145)	(1'452)
	Übriger Betriebsaufwand	2.9	(4'163)	(3'805)
	Übriger betrieblicher Aufwand		(7'308)	(5'257)
	Betriebsergebnis (EBIT)		16'141	14'369
	Finanzertrag	3.2	8'509	-
	Finanzaufwand	3.2	(3'313)	(195)
	Gewinn vor Ertragssteuern		21'337	14'174
	Ertragssteuern	4.1	(2'253)	(2'195)
	Gewinn		19'084	11'979
	- Anteil Aktionäre von Ina Invest Holding AG		9'557	6'924
	- Anteil Minderheiten		9'533	5'055
	Gewinn pro Aktie (EPS) (in CHF)	3.6	0.98	0.78
	Verwässerter Gewinn pro Aktie (in CHF)	3.6	0.98	0.78



Lebenszykluskosten

Ina Invest möchte für die Zukunft bauen und nimmt damit eine langfristige Investitionsperspektive ein. Eine einseitige Betrachtung der Entwicklungs- und Baukosten wäre damit grundlegend falsch. Bereits in der Planungs- und Entwicklungsphase wird jedes Projekt einer Lebenszykluskosten-Analyse unterzogen. So können unterschiedliche Szenarien simuliert werden, die auf Annahmen über den Kapitalmarktzins, die Teuerung, den Energiepreis sowie die Lebensdauer und den Wartungsaufwand der Bauteile basieren. Auch können wichtige gesellschaftliche, wirtschaftliche und umweltrelevante Entwicklungen vorausschauend einbezogen werden, um die Gebäude für kommende Herausforderungen möglichst fit zu halten.

Unser Ziel:

Wir führen bei jedem Projekt zum Stand Planung und Entwicklung eine Lebenszykluskosten-Analyse durch und berücksichtigen die daraus gewonnenen Erkenntnisse hinsichtlich langfristiger Wartungs- und Instandsetzungskosten bei unseren Investitionsentscheidungen.

Im Fokus des Investitionsentscheids steht in erster Linie die Optimierung der Kosten des gesamten Lebenszyklus unter steter Einhaltung unserer hohen Qualitäts- und Nachhaltigkeitsanforderungen.

Nachhaltige Innovationen

Laufende Verbesserung durch sogenannte «Innovations» – das ist unser Credo. Vom Einsatz neuer, nachhaltiger Baumaterialien über die Entwicklung neuer Vertragsmodelle bis zur Umsetzung kreislauffähiger Konstruktionsverfahren: Wir möchten Innovation innerhalb unseres Portfolios und in der gesamten Bauindustrie fördern. Dazu schaffen wir in einer frühen Entwicklungsphase das Mindset und die Zeit für die Prüfung neuer innovativer Lösungen und arbeiten dazu mit Universitäten und externen Ingenieuren zusammen.

Unser Ziel:

Wir erfassen sämtliche verbaute Materialien via BIM-Modell und schaffen so die Voraussetzung für das Schliessen von Stoffkreisläufen und der Erhebung des Materialrestwerts bei Lebensende der Immobilien.

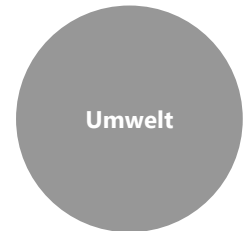
Als wichtigen Innovationstreiber in der Bauindustrie sehen wir die Digitalisierung. So führen wir mit dem Einsatz von «Building Information Modeling», kurz BIM, die gesamte Planung, Ausführung und Bewirtschaftung eines Bauwerks virtuell zusammen. Die Integration von Material- und Umweltkennzahlen in der Planung und Entwicklung erlaubt es zudem, weitgehende Transparenz über die Bausubstanz und die grauen Emissionen von Bauteilen sicherzustellen und so Optimierungen des CO₂-Fussabdrucks eines Gebäudes vorzunehmen. Neue digitale Lösungen werden auch im Betrieb für das Monitoring eingesetzt. Verbrauchsdaten für Energie, Wasser und Abfälle sollen vollautomatisch im Betrieb erhoben und Optimierungspotenziale eruiert werden können.



Umwelt

GRI 2-23

In Sachen Umweltschutz glauben wir an das Vorsorgeprinzip. Potenzielle Belastungen bzw. Schäden für die Umwelt und die menschliche Gesundheit müssen vor deren Entstehung durch proaktive Massnahmen vermieden oder weitestgehend verringert werden.



Unsere Grundsätze zum Umweltschutz

- Im Rahmen der von uns steuerbaren/beinflussbaren Prozesse und unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit erachten wir die Nutzung von nachhaltigen Produkten sowie deren nachhaltige Umsetzung als Grundphilosophie unseres Handelns.
- Wir verfolgen konsequent nachhaltige Ansätze und setzen uns aktiv für zukunftsfähige Baustandards ein.
- Bei der Entwicklung von nachhaltigen Produkten und Dienstleistungen beziehen wir auch die vor- und die nachgelagerte Lieferkette mit ein.
- Dabei unternehmen wir alles Notwendige, um die Umwelt zu schonen und zu schützen. Die Reduktion der Umweltemissionen und des Ressourcenverbrauchs sowie die Steigerung der Energieeffizienz stehen dabei im Vordergrund.
- Wir überwachen systematisch mit einem massgeschneiderten Monitoring die Umweltleistung unseres Portfolios, setzen uns ehrgeizige Ziele und legen grossen Wert auf Effizienzmassnahmen.
- Wir möchten alle unsere Tätigkeiten und Prozesse so beherrschen, dass unnötige Umweltbelastungen aus der Lieferkette, der Erstellung und der Produktentwicklung bis zum Ende des Lebenswegs unserer Produkte vermieden werden.

Energie und CO₂

GRI 3-3, 302, 305

Der Schweizer Gebäudepark verursacht rund 45% des Energieverbrauchs und 30% der CO₂-Emissionen in der Schweiz. Heutige Entscheide darüber, wie, wo und was wir bauen, haben aufgrund der langen Lebensdauer eines Gebäudes langfristige Auswirkungen. Die Verantwortung, die uns zukommt, ist entsprechend hoch.

Unser Ziel ist es, durch CO₂-arme Systeme und Baumaterialien, hohe Dämmwerte der Gebäudehülle, eine kompakte Bauweise sowie die Erzeugung und den Bezug von erneuerbaren Energien (z. B. Ökostrom) einen vergleichsweise tiefen Energieverbrauch unserer Liegenschaften sicherzustellen und diesen durch Optimierungen von Jahr zu Jahr weiter im Sinne eines Netto-Null Gebäudes zu reduzieren.

Unsere Ziele:

Wir streben gemäss **Dekarbonisierungsstrategie** für Neubauten netto-null Emissionen im Betrieb bis 2030 und für Bestandsliegenschaften bis 2050 an und halten damit die Vorgaben an den Schweizer Immobilienbestand zur Erreichung des 1.5 Grad Ziels des IPCC.

Wir setzen wo immer möglich auf eine kompakte Bauweise und erneuerbare Energien für Wärme und Kälte. Beim Stromeinkauf setzen wir konsequent auf erneuerbare Energiequellen.



Energieverbrauch und CO₂-Emissionen unseres Portfolios

Sobald unser Entwicklungsportfolio in den Betrieb übergeht, werden wir im Nachhaltigkeitsbericht unsere effektiven jährlichen Energieverbräuche nach Energieträgern und die entsprechenden CO₂-Emissionen (Scope 1,2 und 3) rapportieren. Prognostizierte Werte unseres Entwicklungsportfolios wurden basierend auf der SIA-Norm 2040 für die Bereiche Erstellung (graue Energie und graue Emissionen), Betrieb und Mobilität für das gesamte Portfolio berechnet (siehe Kapitel [Portfolioanalyse](#) und [Dekarbonisierungsstrategie](#)). Die effektiven Betriebsverbräuche werden wir jeweils nach den Vorgaben der GRI absolut und umsatz- wie auch flächenbereinigt präsentiert (Energieintensität).

Unsere Ziele:

Bei der Projektauswahl setzen wir ausschliesslich auf Stadtregionen und ausgewählte Agglomerationen mit guter Anbindung an den öffentlichen Verkehr (Gütekategorie A und B). Nutzerinnen und Nutzer sollen so gänzlich auf Langsam- und öffentlichen Verkehr setzen können.

Energieverbrauch unserer Büroliegenschaft und Flotte

Der Energieverbrauch, den wir durch unsere direkte Geschäftstätigkeit verursachen, ist aufgrund der geringen Mitarbeiterzahl und der Natur unseres Geschäfts sehr überschaubar und fällt im Verhältnis zu den Emissionen unseres Portfolios kaum ins Gewicht. Dennoch erheben wir diese Kerngrößen, um uns auch in diesem Bereich in Zukunft zu verbessern.

Energieverbrauch am Arbeitsplatz	Einheit	Gesamtverbräuche der Liegenschaft			Mitarbeitende am Standort			Anteil Ina Invest		
		2020	2021 ¹	2022	2020	2021	2022	2020	2021	2022
Stromverbrauch	kWh	501'896	303'792	309'408	200	670	677	2'509	453	914
Fernwärme	kWh	15'433	NA	615'132	200	670	677	77	NA	1'817
Gas	kWh	293'975	NA	-	200	670	677	1'470	NA	-
Total	kWh	811'304	NA	924'540	200	670	677	4'057	NA	2'731

Geschäftsreisen	Einheit	2020	2021	2022
Gefahrene Distanz	km	10'000	10'000	11'000
Dieserverbrauch	L/100km	4.1	4.1	4.1
Gesamter Dieserverbrauch	L	410	410	451
CO ₂ -Emissionen pro Kilometer	gCO ₂ /km	109	109	109
Gesamte CO₂-Emissionen	kg CO₂-Äquivalente	1'090	1'090	1'199

¹ Aufgrund des Umzugs von Ina Invest im Sommer 2021 und der Covid-19 Pandemie und der damit einhergehenden Home-Office Empfehlung, sind die Daten für den Stromverbrauch im 2021 nur als Hochrechnung vorhanden. Die wärmebedingten Energieverbräuche werden zu einem späteren Zeitpunkt integriert. Generell sind die Werte aus dem Jahr 2021 statistisch nicht relevant.



Materialien und graue Energie

GRI 3-3, 301, 306

Der Begriff «graue Energie» bezeichnet die nicht-erneuerbare Primärenergie, die eingesetzt werden muss, um ein Produkt herzustellen – sei es ein Baustoff, ein Bauteil oder sogar ein ganzes Gebäude. Dazu gehören alle Schritte des Rohstoffabbaus, die Herstellung und die Verarbeitung sowie die dazu notwendigen Transporte und Hilfsmittel. Aus dem Verbrauch dieser Primärenergie fallen wiederum CO₂-Emissionen an (graue Emissionen).

Die graue Energie spielt bei Nachhaltigkeitsbetrachtungen eine Schlüsselrolle. Bei neuen Hochbauten erreicht sie deutlich höhere Werte als die Betriebsenergie gemessen an der gesamten Lebensphase. Mit der gezielten Konzipierung und Umsetzung eines Bauwerks lässt sich die graue Energie, die im Gebäude steckt, um bis zu 30% verringern. In vielen Fällen sinken dadurch auch die Baukosten.

Ina Invest legt daher ein spezifisches Augenmerk darauf, die bestehenden Hebel zu nutzen. Dies fängt bereits bei der strategischen Planung an, in der zum Beispiel ein kompaktes Gebäude mit einer möglichst geringen Fläche der Aussenhülle bezüglich Materialinput tendenziell besser abschneidet. Auch der Umfang von Fundamenten, Baugrubensicherungen und Unterterrainbauten haben einen Einfluss. Zudem lässt sich die graue Energie durch die Wahl des Tragwerksystems (Massiv- oder Leichtbau), dessen Ausgestaltung oder den Umfang und die Art der Gebäudetechnik weiter senken.

Gemäss den Vorgaben der angestrebten **Dekarbonisierungsstrategie** setzen wir uns daher zum Ziel, bei jedem Projekt Kubaturen, Konstruktionen und Baumaterialien mit einem geringen Anteil grauer Energie und grauer Emissionen zu verwenden. Darüber hinaus erwarten wir von unseren Partnern in der Ausführung, dass sie bei der Materialwahl die Kriterien regionaler Einkauf (kurze Lieferwege), Recyclinganteil und erneuerbare Materialien priorisieren und dies entsprechend nachweisen können.

Prognostizierte Werte zum Anteil grauer Energie unserer Projekte können dem Kapitel **Portfolioanalyse** entnommen werden.

Unsere Ziele:

Für materialinduzierte Emissionen streben wir bei Neubauten gemäss **Dekarbonisierungsstrategie** netto-null bis 2040 an. Dazu setzen wir auf Systeme und Baumaterialien mit einem geringen Anteil an grauer Energie und Schadstoffen.

Wir setzen in der Akquisition, Planung und Entwicklung vollumfänglich auf die Trennbarkeit von Materialien, Nutzungsflexibilität und Lebensdauer.



Schadstoffe

GRI 3-3, 301

Um den Nutzern unserer Gebäude eine vollumfänglich umweltfreundliche und gesunde Wohn- und Arbeitsumgebung bieten zu können, legen wir hohen Wert auf die Wahl der Baumaterialien und der Bauprodukte. So kommen beispielsweise ausschliesslich Produkte zum Einsatz, die einen tiefen VOC- und Formaldehyd-Gehalt nach den Vorgaben von Minergie-ECO aufweisen.

Damit dieser Grundsatz in die Entwicklung und die Realisierung miteinfliesst, bildet das Dokument «Vorgaben an das Gebäudekonzept und Materialisierung» (siehe Webseite von [Ina Invest](#) eine Vertragsgrundlage bei der Beauftragung unserer Partner. Diese müssen gewährleisten, dass Kontrollmechanismen bei der Bestellung und auf der Baustelle umgesetzt werden. Luftqualitätsmessungen bei der Abnahme des Gebäudes belegen, ob richtig gearbeitet wurde.

Wasser

GRI 3-3, 303, 306

In der Schweiz liegt kein akuter Mangel an Trinkwasser vor. Dennoch ist es wichtig, dass wir langfristig sparsam mit dieser Ressource umgehen, um nicht zuletzt auch den Energieverbrauch für die Abwasserbereitung und die Erwärmung von Warmwasser zu reduzieren. Von Gesetzes wegen ist jedes Gebäude in der Schweiz an das öffentliche Wasserleitungssystem angeschlossen. Damit kann die Verschmutzung von Boden und Grundwasser durch Abwasser weitgehend verhindert werden.

Wasserverbrauch unseres Portfolios

Zur Reduktion des Wasserverbrauchs der Nutzerinnen und Nutzer setzen wir wo immer möglich auf zwei Hebel: die Nutzung von Regenwasser für die Toilettenspülung und die Optimierung der Durchlaufmengen für sämtliche Wasserspender dank innovativer, effizienter sanitärer Einrichtungen. Zudem werden Mieterinnen und Mieter auf deren realen Wasserverbrauch via Echtzeit-Monitoring im Sinne der Sensibilisierung informiert.

Da sich in der Berichtsperiode sämtliche Projekte noch in der Entwicklungs- oder Realisierungsphase befinden, werden wir effektive Verbrauchsdaten der einzelnen Liegenschaften erst in der Berichtsperiode 2023 in unserem Nachhaltigkeitsbericht veröffentlichen.

Abfall

GRI 3-3, 306

Die Schweiz hat mit 716 kg Abfall pro Person eines der höchsten Siedlungsabfallaufkommen der Welt. Gleichzeitig schneidet die Schweiz mit einer stofflichen Wiederverwertung (Recyclingquote) der Siedlungsabfälle von etwas mehr als 50% im europäischen Vergleich sehr gut ab. Die restlichen 50% werden der thermischen Verwertung in Kehrrechtverbrennungsanlagen zugeführt.

Zur Reduktion des Abfallsaufkommens und der Erhöhung der Recyclingquote in unseren Liegenschaften wird Ina Invest den Nutzerinnen und Nutzern ein Abfalltrennsystem für Kehrrecht, PET, Karton und Grünabfälle zur Verfügung stellen. Eine separate Sammlung von Kunststoffen wird je nach



Standortvoraussetzungen und lokalen Dienstleistern geprüft. Zudem werden die Abfallmengen gemessen und zum Zeitpunkt der Inbetriebnahme der ersten Liegenschaft in diesem Bericht veröffentlicht.

Rund die Hälfte des gesamten europäischen Abfallaufkommens geht auf die Bauindustrie zurück. Hier verfügt Ina Invest über einen zusätzlichen indirekten Hebel. Daher fordern wir von unseren Partnern in der Realisierungsphase die Einführung eines Mehrmüldensystems zur sortenreinen Trennung von Bauabfällen mit dem Ziel, Recyclingquoten von mind. 85% zu erreichen.

Umweltschutz in der Realisierung

GRI 3-3,

Unter Umweltschutz versteht Ina Invest den Erhalt und den Schutz unserer natürlichen Lebensgrundlage. Im Vordergrund stehen dabei die Eindämmung und die Reduktion von Einwirkungen auf die Umwelt dank eines schonenden und effizienten Einsatzes natürlicher Ressourcen.

Unser Ziel:

Wir fordern von unseren Partnern die Entwicklung und die Implementierung eines Umweltkonzepts ein, sodass Emissionen in der Lieferkette wie auch auf der Baustelle minimiert werden.

Die grössten Umweltemissionen in Form von Verschmutzung von Luft, Wasser und Boden sowie Lärm, Erschütterungen und Abfallaufkommen fallen typischerweise in der Realisierungs- und der Rückbauphase an. Hier gilt es also, noch vor dem Start der Bauarbeiten die möglichen Umweltauswirkungen frühzeitig zu eruieren und in ein Umweltkonzept mit entsprechenden Planungs- und Realisierungsmassnahmen aufzunehmen. Nach dem Start der Bauarbeiten gilt es, dasselbe Konzept in die Prozesse aufzunehmen, die Massnahmen fachgerecht und zielgerichtet umzusetzen, deren Wirksamkeit zu prüfen und in einem Umweltbericht zu dokumentieren. Die Ermittlung der projektspezifischen Umweltauswirkungen liegt in der Verantwortung des beauftragten Partnerunternehmens respektive der mit dem Projekt betrauten Projektleiter. Die Umweltkonzepte und -berichte fordern wir jeweils vor dem Realisierungsstart sowie während und nach der Bauvollendung beim jeweiligen Partnerunternehmen an. Umweltvorfälle werden rapportiert.

Biodiversität

GRI 3-3, 304

Die Biodiversität als Vielfalt der Lebensräume, der Arten und der Gene ist vielleicht das wichtigste natürliche Gut überhaupt. Sie ist der Grundpfeiler für das Funktionieren von Ökosystemen und die Aufrechterhaltung von Nahrungsketten. In einer Schweiz mit 10 Millionen Einwohnern sind der Schutz der Biodiversität und die Erhaltung natürlicher Lebensräume von entscheidender Bedeutung.

Unsere Standortstrategie setzt daher ausschliesslich auf Stadtregionen und ausgewählte Agglomerationen. Keines unserer gegenwärtigen Projekte grenzt an Schutzgebiete oder bedroht geschützte Arten. Dies wird auch bei der Akquisition zukünftiger Projekte geprüft und berücksichtigt. Zudem setzen wir gezielt auf eine kompakte Bauweise und Verdichtung. Bei der Renaturierung, Umgebungsarbeiten sowie bei der Dach- und Fassadenbegrünung setzen wir bewusst auf einheimische Pflanzenarten und Vielfalt und schaffen damit neue Wohnräume für diverse Tierarten. Diese Anforderung geben wir ebenfalls an unsere Partner weiter.



Mensch und Gesellschaft

Bei Ina Invest steht der Mensch in jeder Hinsicht im Mittelpunkt – von der Konzeption bis hin zur Fertigstellung eines Projekts. Die Berücksichtigung von aktuellen und zukünftigen soziokulturellen Bedürfnissen ist uns in jeder Projektphase ein grosses Anliegen.



Gesellschaft

Compliance und Integrität

GRI 3-3, 206, 406

Im [Code of Conduct](#) hat Ina Invest ihre Grundwerte als verantwortungsvoll handelndes Unternehmen festgehalten: umweltbewusst, transparent, exzellent, partnerschaftlich und visionär. Der Kodex regelt die Verhaltensnormen am Arbeitsplatz sowie die Haltung gegenüber Geschäftspartnern, Behörden und der Umwelt. Der Code of Conduct bildet einen integralen Bestandteil der Arbeitsverträge und externer Dienstleisterverträge. Er wird stets zur Unterschrift vorgelegt und ist somit für Mitarbeitende wie auch externe Partner gleichermaßen bindend.

Eine zusätzliche [Integritätsrichtlinie](#) konkretisieren die Grundsätze des Code of Conduct bezüglich Korruption und Bestechung. Sie enthalten verbindliche Verhaltenspflichten, die der Prävention und der aktiven Bekämpfung von Korruptionspraktiken und Bestechungsversuchen dienen. Ina Invest erwartet von Mitarbeitenden und externen Partnern, dass sie sich strikt an die Gesetze und die Richtlinien halten.

Compliance-Vorfälle werden durch einen Compliance Officer in enger Zusammenarbeit mit dem CEO und dem Verwaltungsrat von Ina Invest bearbeitet. Seit der Gründung von Ina Invest haben sich bislang keine Compliance-Vorfälle ereignet. Für weitere Informationen zum Thema Compliance, Integrität und Ethik verweisen wir auf den [Corporate-Governance-Bericht](#).

Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz

GRI 3-3, 403

Zur Festigung der Arbeitssicherheitsverantwortung setzt Ina Invest Health-&-Safety-Grundsätze für ein gesundes und sicheres Arbeiten bei externen Partnerunternehmen voraus, insbesondere in der Realisierung und im Betrieb. Ebenfalls vorausgesetzt sind die aktive Schulung und Sensibilisierung dieser Grundsätze auf Baustellen durch die Partnerunternehmen sowie die zeitnahe Rapportierung und Ursachenanalyse von Unfällen. Jedem Projekt muss ein Sicherheitskonzept mit geregelten Abläufen, Massnahmen und Verantwortlichkeiten zugrunde liegen, welches auf Anfrage vorgelegt werden kann. Zudem fordern wir hinsichtlich der Themen Arbeitsphysiologie, Arbeitshygiene und Ergonomie die strikte Einhaltung der nationalen Arbeitsgesetze und der entsprechenden Arbeitsversicherungen ein. Die betrieblichen Einrichtungen und die Arbeitsabläufe müssen so gestaltet werden, dass Gesundheitsgefährdungen und Überbeanspruchungen der Mitarbeitenden nach Möglichkeit vermieden werden können.

Health-&-Safety-Grundsätze

1. Ich achte auf mich und auf meine Kolleginnen und Kollegen. Im Zweifel sage ich Stopp!
2. Ich beginne meine Arbeit erst, nachdem ich alle Risiken eingeschätzt und beseitigt habe.
3. Ich trage immer die vorgeschriebene persönliche Schutzausrüstung (PSA).
4. Ich halte mich strikt an die Nulltoleranz hinsichtlich Alkohols und Drogen.



5. Ich nehme Erschöpfung und Stress ernst.
6. Ich melde alle Vorfälle sofort und informiere meine Kolleginnen und Kollegen.

Sicherheit, Wohlbefinden und Behaglichkeit

GRI 3-3, 416

Den Nutzerinnen und Nutzern unserer Immobilien möchten wir höchste Standards an Komfort und Behaglichkeit bieten. Dabei denken wir beispielsweise an die sorgfältige Auswahl ökologischer Baumaterialien, um krebserregende Emissionen zu vermeiden (siehe Kapitel **Schadstoffe**), sowie an die Optimierung eines Projekts hinsichtlich des Tageslichteinfalls, der Luftqualität und des thermischen Komforts.

Unser Ziel:

Wir streben bei jedem Projekt ein hohes Mass an Behaglichkeit an, indem wir auf hohe Standards in den Bereichen Tageslichteinfall, Luftqualität und thermischer Komfort setzen.

Unter dem Aspekt des Wohlbefindens verstehen wir auch den Aspekt der Sicherheit. Wir legen grossen Wert darauf, dass unsere Liegenschaften nach den höchsten Sicherheitsnormen entwickelt, realisiert und betrieben werden. So befolgen wir selbstverständlich die geltenden Vorschriften hinsichtlich des Brandschutzes, der Haustechnik, der Treppensicherung, der Aufzüge und des Einbruchs.

Soziokulturelle und demografische Durchmischung

GRI 3-3, 413

Bei jedem Projekt versuchen wir einen Beitrag an die lokale Gemeinschaft zu leisten. Dabei setzen wir den Fokus auf eine hohe soziokulturelle und demografische Durchmischung, die für die Integration von Minderheiten, aber auch für die Diversifikation unserer Investitionsrisiken absolut entscheidend ist.

Unsere Ziele:

Wir streben an, durch unsere Projekte zur soziokulturellen und demografischen Durchmischung am jeweiligen Standort beizutragen, und berücksichtigen die entsprechenden Ziele und Strategien der örtlichen Gemeinden durch partizipative Verfahren.

Wir sensibilisieren Nutzerinnen und Nutzer unserer Gebäude zu Themen der Nachhaltigkeit und fördern deren Austausch.

Grossprojekte, die den Arbeits- und Lebensort von zahlreichen Menschen bestimmen, können das lokale gesellschaftliche und kulturelle Leben sowie die demografischen Verhältnisse beeinflussen. Daher achten wir bei der Festlegung des

Nutzungskonzepts auf die örtlichen Verhältnisse und berücksichtigen die entsprechenden Ziele und Strategien der Gemeinden und der lokalen Institutionen. Dank flexibler Bauweise können wir unsere Gebäude und deren Nutzformen auch nach der Realisierung laufend den lokalen Entwicklungen und Mieterbedürfnissen anpassen.



GRI-Index



CONTENT INDEX
ESSENTIALS SERVICE

2023

GRI 2-3

Die Verantwortung für die Nachhaltigkeitsberichterstattung trägt die Geschäftsleitung der Ina Invest (Holding) AG. Die in diesem Bericht getätigten Aussagen beziehen sich auf das gesamte Unternehmen.

Anwendungserklärung	Ina Invest Holding AG hat in Übereinstimmung mit den GRI-Standards für den Zeitraum 01.01.2022 bis 31.12.22 berichtet.
Verwendeter GRI1	GRI 1: Grundlagen 2021

Die Inhalte wurden mit aller Sorgfalt und unter Berücksichtigung der inhaltlichen (Vollständigkeit, Wesentlichkeit, Einbezug, Kontext) sowie qualitativen Prinzipien (Genauigkeit, Ausgeglichenheit, Transparenz, Vergleichbarkeit, Verlässlichkeit, Aktualität) der Berichterstattung von GRI zusammengestellt. Die Inhalte wurden durch die Geschäftsleitung der Ina Invest sowie die Nachhaltigkeitsabteilung der Implenía geprüft, jedoch nicht extern begutachtet.

Für den *Content Index - Essentials Service* hat GRI Services überprüft, dass der GRI-Inhaltsindex übersichtlich und in einer mit den Standards übereinstimmenden Weise erstellt wurde, und dass die Verweise auf die Angaben 2-1 bis 2-5, 3-1 und 3-2 mit den entsprechenden Abschnitten im Hauptteil des Berichts übereinstimmen.

Fragen und Anmerkungen zum Bericht können an folgende Kontaktperson gerichtet werden:
Nicolas Fries, Projektleiter Nachhaltigkeit, Implenía Schweiz AG
nicolas.fries@implenia.com
D +41 58 474 16 06



GRI STANDARD	ANGABE	ORT	AUSLASSUNG	
			Anforderung(en) ausgelassen	Grund / Erklärung
Allgemeine Angaben				
GRI 2: Allgemeine Angaben	2-1 Organisationsprofil	<ul style="list-style-type: none"> Ina Invest Holding AG, Zürich, Schweiz Portfolio und Immobilien Geschäftsbericht Konzernstruktur und Aktionariat 		
	2-2 Entitäten, die in der Nachhaltigkeitsberichterstattung der Organisation berücksichtigt werden	<ul style="list-style-type: none"> Anhang zum konsolidierten Jahresbericht, allgemeine Angaben Finanzbericht 		
	2-3 Berichtszeitraum, Berichtshäufigkeit und Kontaktstelle	<ul style="list-style-type: none"> Januar 2022 bis Dezember 2022 Der Nachhaltigkeitsbericht wird jährlich aktualisiert GRI-Inhaltsindex, Kontakt 		
	2-4 Richtigstellung oder Neudarstellung von Informationen	<ul style="list-style-type: none"> Neu sind im Nachhaltigkeitsbericht Kennzahlen zum Dekarbonisierungspfad integriert 		
	2-5 Externe Prüfung	<ul style="list-style-type: none"> Keine externe Prüfung des Berichts stattgefunden 		
	2-6 Aktivitäten, Wertschöpfungskette und andere Geschäftsbeziehungen	<ul style="list-style-type: none"> Portfolio und Immobilien Geschäftsbericht Ertrag Nachhaltige Lieferkette Im Berichtszeitraum fanden keine signifikanten Änderungen statt. 		
	2-7 Angestellte	<ul style="list-style-type: none"> Mitarbeitende Corporate Governance Bericht Verwaltungsrat 		
	2-8 Mitarbeiter:innen, die keine Angestellten sind		ja	Im Berichtszeitraum waren keine nicht-angestellten Mitarbeiter:innen tätig.
	2-9 Führungsstruktur und Zusammensetzung	<ul style="list-style-type: none"> Corporate Governance Bericht Verwaltungsrat Geschäftsleitung 		
	2-10 Nominierung und Auswahl des höchsten Kontrollorgans	<ul style="list-style-type: none"> Wahl und Amtsdauer 		
	2-11 Vorsitzende:r des höchsten Kontrollorgans	<ul style="list-style-type: none"> Corporate Governance Bericht Verwaltungsrat 		
	2-12 Rolle des höchsten Kontrollorgans bei der Beaufsichtigung der Bewältigung der Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> Stakeholders Wesentliche Themen Risikomanagement Interne Organisation 		
	2-13 Delegation der Verantwortung für das Management der Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> Corporate Governance Bericht Nachhaltigkeitsorganisation 		
	2-14 Rolle des höchsten Kontrollorgans bei der Nachhaltigkeitsberichterstattung	<ul style="list-style-type: none"> Wesentliche Themen Nachhaltigkeitsorganisation 		
	2-15 Interessenkonflikte	<ul style="list-style-type: none"> Statutarische Regeln 		



	2-16 Übermittlung kritischer Anliegen		ja	Im Berichtszeitraum sind keine kritischen Anliegen vorgefallen.
	2-17 Gesammeltes Wissen des höchsten Kontrollorgans	<ul style="list-style-type: none"> Nachhaltigkeitsorganisation 		
	2-18 Bewertung der Leistung des höchsten Kontrollorgans	<ul style="list-style-type: none"> Informations- und Kontrollinstrumente gegenüber der Geschäftsleitung 		
	2-19 Vergütungspolitik	<ul style="list-style-type: none"> Vergütungsbericht 		
	2-20 Verfahren zur Festlegung der Vergütung	<ul style="list-style-type: none"> Vergütungsbericht Vergütungs-Governance 		
	2-21 Verhältnis der Jahresgesamtvergütung	<ul style="list-style-type: none"> Vergütung an den CEO 		
	2-22 Anwendungserklärung zur Strategie für nachhaltige Entwicklung	<ul style="list-style-type: none"> Zitat und Grundsätze 		
	2-23 Verpflichtungserklärung zu Grundsätzen und Handlungsweisen	<ul style="list-style-type: none"> Mission, Vision, Werte Grundsätze Umwelt 		
	2-24 Einbeziehung politischer Verpflichtungen	<ul style="list-style-type: none"> Integritätsrichtlinie 		
	2-25 Verfahren zur Beseitigung negativer Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> Integritätsrichtlinie 		
	2-26 Verfahren für die Einholung von Ratschlägen und die Meldung von Anliegen	<ul style="list-style-type: none"> Corporate Governance und Code of Conduct Integritätsrichtlinie 		
	2-27 Einhaltung von Gesetzen und Verordnungen			Im Berichtszeitraum fanden keine gemeldeten oder Verstöße gegen Gesetze und Verordnungen statt.
	2-28 Mitgliedschaft in Verbänden und Interessengruppen	<ul style="list-style-type: none"> Grundsätze 		
	2-29 Ansatz für die Einbindung von Stakeholdern	<ul style="list-style-type: none"> Stakeholders Mitwirkungsrechte der Aktionär:innen 		
	2-30 Tarifverträge	<ul style="list-style-type: none"> Stakeholders 		
Wesentliche Themen				
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-1 Verfahren zur Bestimmung wesentlicher Themen	<ul style="list-style-type: none"> Wesentliche Themen Risikomanagement 		
	3-2 Liste der wesentlichen Themen	<ul style="list-style-type: none"> Wesentliche Themen Risikomanagement <p>Die folgenden Themen werden als wesentlich erachtet:</p> <ul style="list-style-type: none"> Autarke Energieversorgung (GRI: Energie) Umweltbelastung (GRI: Materialien, Wasser und Abwasser, Emissionen, Abfall) Mobilität (GRI: Emissionen) Label-Strategie (GRI: Energie, Materialien, Emissionen, Wasser und Abwasser, Biodiversität, Lokale Gemeinschaften) Schadstoffe (GRI: Materialien) 		



		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Energiebedarf für Wärme und Kälte (GRI: Energie, Emissionen) ▪ Standort (GRI: Biodiversität, Emissionen) ▪ Bausubstand und Lebenszykluskosten (GRI Wirtschaftliche Leistung) ▪ Gebäudestruktur (GRI: Materialien, Emissionen) ▪ Integration und Durchmischung (GRI: Lokale Gemeinschaften) ▪ Wirtschaftliche Leistung ▪ Compliance und Integrität (GRI: Korruptionsbekämpfung, Wettbewerbswidriges Verhalten, Beschäftigung, Aus- und Weiterbildung, Diversität und Chancengleichheit, Nichtdiskriminierung, Vereinigungsfreiheit und Tarifverhandlungen, Kinderarbeit, Zwangs- oder Pflichtarbeit, Politische Einflussnahme) ▪ Sicherheit, Wohlbefinden und Behaglichkeit (GRI: Arbeitssicherheit und Gesundheit, Kundengesundheit und -sicherheit) <p>▪ Es wurden keine Änderungen der wesentlichen Themen in der Berichtsperiode vorgenommen.</p>		
Wirtschaftliche Leistung				
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management der wesentlichen Themen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wirtschaftliche Leistung ▪ Kapitalstruktur 		
GRI 201: Wirtschaftliche Leistung 2016	201-1 Unmittelbar erzeugter und ausgeschütteter wirtschaftlicher Wert	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wirtschaftliche Leistung 		
	201-2 Finanzielle Folgen des Klimawandels für die Organisation und andere mit dem Klimawandel verbundene Risiken und Chancen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Risikomanagement 		
	201-3 Verbindlichkeiten für leistungsorientierte Pensionspläne und sonstige Vorsorgepläne	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Vorsorge von Ina Invest läuft über die Pensionskasse von Implenia AG nach dem Schweizerischen 3-Säulenmodell. Kennzahlen, inkl. Deckungsgrad (2021: 135.1%) können hier eingesehen werden.) 		
	201-4 Finanzielle Unterstützung durch die öffentliche Hand		ja	In der Berichtsperiode keine Unterstützungen erhalten.
Korruptionsbekämpfung				
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management der wesentlichen Themen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Compliance und Integrität 		
GRI 205: Antikorruption 2016	205-1 Betriebsstätten, die auf Korruptionsrisiken geprüft wurden	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Alle Geschäftsstandorte wurden erfasst (100%). 		
	205-2 Kommunikation und Schulungen zu Richtlinien und Verfahren zur Korruptionsbekämpfung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 100% der Kontrollorgane, Führungsorgane wurden informiert und geschult. 		



	205-3 Bestätigte Korruptionsvorfälle und ergriffene Massnahmen	<ul style="list-style-type: none"> Keine bestätigten Vorfälle in der Berichtsperiode. 		
Wettbewerbswidriges Verhalten				
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management der wesentlichen Themen	<ul style="list-style-type: none"> Corporate Governance Bericht Compliance und Integrität 		
GRI 206: Wettbewerbswidriges Verhalten 2016	206-1 Rechtsverfahren aufgrund von wettbewerbswidrigem Verhalten, Kartell- und Monopolbildung	<ul style="list-style-type: none"> In der Berichtsperiode in keine Rechtsverfahren verwickelt. 		
Materialien				
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management der wesentlichen Themen	<ul style="list-style-type: none"> Materialien und graue Energie Schadstoffe 		
GRI 301: Materialien 2016	301-1 Eingesetzte Materialien nach Gewicht oder Volumen		ja	Daten nur auf Ebene der Einzelprojekte verfügbar.
	301-2 Eingesetzte recycelte Ausgangsstoffe		ja	Daten nur auf Ebene der Einzelprojekte verfügbar.
	301-3 Wiederverwertete Produkte und ihre Verpackungsmaterialien		ja	Daten nur auf Ebene der Einzelprojekte verfügbar.
Energie				
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management der wesentlichen Themen	<ul style="list-style-type: none"> Energie und CO₂ 		
GRI 302: Energie 2016	302-1 Energieverbrauch innerhalb der Organisation	<ul style="list-style-type: none"> Energie und CO₂ 		
	302-2 Energieverbrauch ausserhalb der Organisation		ja	Kennzahl wird nicht erhoben.
	302-3 Energieintensität	<ul style="list-style-type: none"> Energie und CO₂ 		
	302-4 Verringerung des Energieverbrauchs	<ul style="list-style-type: none"> Energie und CO₂ 		
	302-5 Senkung des Energiebedarfs für Produkte und Dienstleistungen	<ul style="list-style-type: none"> Energie und CO₂ 		
Wasser und Abwasser				
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management der wesentlichen Themen	<ul style="list-style-type: none"> Wasser 		
GRI 303: Wasser und Abwasser 2018	303-1 Wasserentnahme nach Quelle	<ul style="list-style-type: none"> In der Berichtsperiode wurde kein Wasser verbraucht, da reines Entwicklungsportfolio. 		
	303-2 Durch Wasserentnahme erheblich beeinträchtigte Wasserquellen		ja	Die Wasserentnahme in der Schweiz verläuft über die öffentlichen Wasserversorger.
	303-3 Abwasserrückgewinnung und -wiederverwendung	<ul style="list-style-type: none"> Das Abwasser sämtlicher Liegenschaften wird gemäss gesetzlichen Vorgaben ins öffentliche Abwassernetz geleitet. 		
Biodiversität				



GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management der wesentlichen Themen	<ul style="list-style-type: none"> Biodiversität 		
GRI 304: Biodiversität 2016	304-1 Eigene, gemietete und verwaltete Betriebsstandorte, die sich in oder neben geschützten Gebieten und Gebieten mit hohem Biodiversitätswert befinden	<ul style="list-style-type: none"> Keine Liegenschaften in oder neben geschützten Gebieten. 		
	304-2 Erhebliche Auswirkungen von Aktivitäten, Produkten und Dienstleistungen auf die Biodiversität	<ul style="list-style-type: none"> Keine Liegenschaften mit erheblichen Auswirkungen auf die Biodiversität 		
	304-3 Geschützte oder renaturierte Lebensräume	<ul style="list-style-type: none"> Keine renaturierten Lebensräume. 		
	304-4 Arten auf der Roten Liste der Weltnaturschutzunion und auf nationalen Listen geschützter Arten, die ihren Lebensraum in Gebieten haben, die von Geschäftstätigkeiten betroffen sind,	<ul style="list-style-type: none"> Es sind keine Lebensräume für bedrohte Arten betroffen. 		
Emissionen				
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management der wesentlichen Themen	<ul style="list-style-type: none"> Energie und CO₂ Portfolio-Analyse und Dekarbonisierungsstrategie 		
GRI 305: Emissionen 2016	305-1 Direkte THG-Emissionen (Scope 1)	<ul style="list-style-type: none"> Energie und CO₂ 		
	305-2 Indirekte, energiebedingte THG-Emissionen (Scope 2)	<ul style="list-style-type: none"> Energie und CO₂ 		
	305-3 Sonstige indirekte THG-Emissionen (Scope 3)	<ul style="list-style-type: none"> Portfolio-Analyse und Dekarbonisierungsstrategie 		
	305-4 Intensität der THG-Emissionen	<ul style="list-style-type: none"> Energie und CO₂ Portfolio-Analyse und Dekarbonisierungsstrategie 		
	305-5 Senkung der THG-Emissionen	<ul style="list-style-type: none"> Portfolio-Analyse und Dekarbonisierungsstrategie 		
	305-6 Emissionen von Ozonabbauenden Substanzen (ODS)		ja	Ina Invest verfügt über keinen eigenen Produktionsstandort.
	305-7 Stickstoffoxide (NOX), Schwefeloxide (SOX) und andere signifikante Luftemissionen		ja	Ina Invest verfügt über keinen eigenen Produktionsstandort.
Abfall				
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management der wesentlichen Themen	<ul style="list-style-type: none"> Wasser Abfall 		
GRI 306: Abfall 2020	306-1 Anfallender Abfall und erhebliche abfallbezogene Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> Wasser Abfall 		
	306-2 Management erheblicher abfallbezogener Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> Wasser Abfall Zur Vermeidung von Bauabfällen fördert Ina Invest den Einsatz kreislauffähiger Materialien und Bauteilaufbauten. 		



	306-3 Angefallener Abfall		ja	Wird noch nicht berechnet, da reines Entwicklungsportfolio.
	306-4 Von Entsorgung umgeleiteter Abfall		ja	Wird noch nicht berechnet, da reines Entwicklungsportfolio.
	306-5 Zur Entsorgung weitergeleiteter Abfall		ja	Wird noch nicht berechnet, da reines Entwicklungsportfolio.
Beschäftigung				
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management der Wesentlichen Themen	<ul style="list-style-type: none"> Ina Invest zählt in der Berichtsperiode zwei männliche Mitarbeitende (CEO und CFO). 		
GRI 401: Beschäftigung 2016	401-1 Neu eingestellte Angestellte und Angestelltenfluktuation	<ul style="list-style-type: none"> In der Berichtsperiode wurde ein neuer Mitarbeitender eingestellt. Die Fluktuationsrate lag bei 0. 		
	401-2 Betriebliche Leistungen, die nur für vollzeitbeschäftigte Angestellte gelten, nicht aber für Zeitarbeitnehmer oder teilzeitbeschäftigte Angestellte		ja	Es sind keine Zeitarbeitnehmer oder Teilzeitbeschäftigte beschäftigt
	401-3 Elternzeit	<ul style="list-style-type: none"> Die Elternzeit liegt wie in der Schweiz gesetzlich vorgeschrieben für Frauen bei 14. Wochen und für Männer bei zwei Wochen. 		
Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz				
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management der wesentlichen Themen	<ul style="list-style-type: none"> Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz 		
GRI 403: Sicherheit und Gesundheit am Arbeitsplatz 2018	403-1 Repräsentation von Mitarbeitern und Mitarbeiterinnen in formellen Arbeitgeber- und Mitarbeiterausschüssen für Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz	<ul style="list-style-type: none"> Es sind keine direkten Angestellten von Ina Invest in Arbeitgeber- und Mitarbeiterausschüssen vertreten. 		
	403-2 Art und Rate der Verletzungen, Berufskrankheiten, Arbeitsausfalltage, Abwesenheit und Zahl der arbeitsbedingten Todesfälle	<ul style="list-style-type: none"> In der Berichtsperiode sind keine Arbeitsunfälle und Berufskrankheiten vorgefallen. Die Ausfallrate liegt bei 0. 		
	403-3 Mitarbeiter:innen mit einem hohen Auftreten von oder Risiko für Krankheiten, die mit ihrer beruflichen Tätigkeit in Verbindung stehen	<ul style="list-style-type: none"> Es sind keine Angestellten von Ina Invest in der Ausübung ihrer Arbeit einem erhöhten Risiko ausgesetzt. 		
	403-4 Gesundheits- und Sicherheitsthemen, die in formellen Vereinbarungen mit Gewerkschaften behandelt werden	<ul style="list-style-type: none"> Vorgaben an die Arbeitssicherheit und den Gesundheitsschutz 		
Aus- und Weiterbildung				
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management der wesentlichen Themen		ja	Keine Angaben aufgrund des Personalbestands.



GRI 404: Aus- und Weiterbildung 2016	404-1 Durchschnittliche Stundenzahl der Aus- und Weiterbildung pro Jahr und Angestellten		ja	Keine Angaben aufgrund des Personalbestands.
	404-2 Programme zur Verbesserung der Kompetenzen der Angestellten und zur Übergangshilfe		ja	Keine Angaben aufgrund des Personalbestands.
	404-3 Prozentsatz der Angestellten, die eine regelmäßige Beurteilung ihrer Leistung und ihrer beruflichen Entwicklung erhalten	<ul style="list-style-type: none"> Ein Jahresgespräch zwischen dem Verwaltungsrat und der Geschäftsleitung findet jährlich statt (100%). 		
Diversität und Chancengleichheit				
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management der wesentlichen Themen			Keine Angaben aufgrund des Personalbestands.
GRI 405: Diversität und Chancengleichheit 2016	405-1 Diversität in Kontrollorganen und unter Angestellten	<ul style="list-style-type: none"> Ina Invest verfügt in der Berichtsperiode über zwei männliche Mitarbeitende. 		
	405-2 Verhältnis des Grundgehalts und der Vergütung von Frauen zum Grundgehalt und zur Vergütung von Männern	<ul style="list-style-type: none"> Es gelten geschlechtsneutrale Vergütungsregelungen. 		
Nichtdiskriminierung				
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management der wesentlichen Themen	<ul style="list-style-type: none"> Compliance und Integrität 		
GRI 406: Nichtdiskriminierung 2016	406-1 Diskriminierungsvorfälle und ergriffene Abhilfemaßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> Es wurden keine Vorfälle in der Berichtsperiode gemeldet. 		
Vereinigungsfreiheit und Tarifverhandlungen				
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management der wesentlichen Themen	<ul style="list-style-type: none"> Code of Conduct 		
GRI 407: Vereinigungsfreiheit und Tarifverhandlungen 2016	407-1 Betriebsstätten und Lieferanten, bei denen das Recht auf Vereinigungsfreiheit und Tarifverhandlungen bedroht ist oder sein könnte	<ul style="list-style-type: none"> Es sind keine Betriebsstätten und Lieferanten bekannt. 		
Kinderarbeit				
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management der wesentlichen Themen	<ul style="list-style-type: none"> Code of Conduct 		
GRI 408: Kinderarbeit 2016	408-1 Betriebsstätten und Lieferanten mit einem erheblichen Risiko für Vorfälle von Kinderarbeit	<ul style="list-style-type: none"> Keine, sämtliche Liegenschaften befinden sich in der Schweiz. Leistungen werden von Partnern aus Westeuropa bezogen. 		
Zwangs- oder Pflichtarbeit				
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management der wesentlichen Themen	<ul style="list-style-type: none"> Code of Conduct 		
GRI 409: Zwangs- oder Pflichtarbeit 2016	409-1 Betriebsstätten und Lieferanten mit einem erheblichen Risiko für Vorfälle von Zwangs- oder Pflichtarbeit	<ul style="list-style-type: none"> Keine, sämtliche Liegenschaften befinden sich in der Schweiz. Leistungen werden von Partnern aus Westeuropa bezogen. 		
Lokale Gemeinschaften				



GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management der wesentlichen Themen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Soziokulturelle und demografische Durchmischung 		
GRI 413: Lokale Gemeinschaften 2016	413-1 Betriebsstätten mit Einbindung der lokalen Gemeinschaften, Folgenabschätzungen und Förderprogramme	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Soziokulturelle und demografische Durchmischung 		
	413-2 Geschäftstätigkeiten mit erheblichen tatsächlichen oder potenziellen negativen Auswirkungen auf lokale Gemeinschaften	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Derzeit keine Projekte, bei denen erhebliche negative Auswirkungen identifiziert wurden. 		
Politische Einflussnahme				
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management der wesentlichen Themen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Als börsenkotierte Unternehmung berichtet Ina Invest gemäss den gesetzlichen Vorgaben und den internen Corporate-Governance-Richtlinien. 		
GRI 415: Politische Einflussnahme 2016	415-1 Parteispenden	<ul style="list-style-type: none"> ▪ In der Berichtsperiode wurden keine Parteispenden getätigt. 		
Kundengesundheit und -sicherheit				
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management der wesentlichen Themen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sicherheit, Wohlbefinden und Behaglichkeit 		
GRI 416: Kundengesundheit und -sicherheit 2016	416-1 Beurteilung der Auswirkungen verschiedener Produkt- und Dienstleistungskategorien auf die Gesundheit und die Sicherheit	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sicherheit, Wohlbefinden und Behaglichkeit 		
	416-2 Verstösse im Zusammenhang mit den Auswirkungen von Produkten und Dienstleistungen auf die Gesundheit und die Sicherheit	<ul style="list-style-type: none"> ▪ In der Berichtsperiode sind keine Vorfälle vorgefallen. 		



Kontakte

GRI 2-1

Ina Invest Holding AG
Thurgauerstrasse 101A
8152 Glattpark (Opfikon)
Schweiz

Kontakt für Analysten und Inverstoren

Investor Relations
T +41 44 552 97 17
investors@ina-invest.com

Kontakt für Medien

Corporate Communications
T +41 44 552 97 27
communications@ina-invest.com

Der Nachhaltigkeitsbericht erscheint auch in englischer und in französischer Sprache. Massgebend ist die deutschsprachige Originalversion.