



# Nachhaltig- keitsbericht 2023



# Inhalt

<b>Grundsätze</b>	<b>4</b>
Nachhaltigkeit als gemeinschaftliche Aufgabe	4
Nachhaltigkeit als Wettbewerbsfaktor	4
Nachhaltigkeit als Treiber für Kosteneffizienz	4
Nachhaltigkeit als Innovationstreiber	4
Die für uns relevanten UN Sustainable Development Goals	5
<b>Nachhaltigkeitsstrategie</b>	<b>6</b>
Stakeholders	6
Wesentliche Themen	7
ESG-Ziele	11
Nachhaltigkeitsorganisation	12
Label-Strategie	14
Nachhaltige Lieferkette	16
Dekarbonisierungsstrategie für Entwicklungsprojekte und Betriebsliegenschaften	17
<b>Wirtschaft</b>	<b>20</b>
Risikomanagement	20
Wirtschaftliche Leistung	21
Consolidated income statement	22
Lebenszykluskosten	23
Nachhaltige Innovationen	23
<b>Umwelt</b>	<b>24</b>
Energie und CO <sub>2</sub>	25

Materialien und Erstellungsemissionen	27
Schadstoffe	29
Wasser	29
Abfall	30
Umweltschutz in der Realisierung	30
Biodiversität	31
<b>Mensch und Gesellschaft</b>	<b>32</b>
Compliance und Integrität	32
Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz	33
Sicherheit, Wohlbefinden und Behaglichkeit	33
Soziokulturelle und demografische Durchmischung	34
<b>Über diesen Bericht</b>	<b>35</b>
<b>Über Ina Invest</b>	<b>0</b>
<b>Kontakte</b>	<b>0</b>

Ina Invest hat sich der Nachhaltigkeit verschrieben. Deshalb stellen wir unsere Berichterstattung nur digital zur Verfügung und bitten Sie, dieses Dokument nicht auszudrucken. Der Nachhaltigkeitsbericht erscheint auch in englischer Sprache. Massgebend ist die deutschsprachige Originalversion.

**«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 das Schweizer Label SNBS mit Gold Standard an.
- 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 eigene Handlungen und Entscheide 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 Website von [Ina Invest](#).

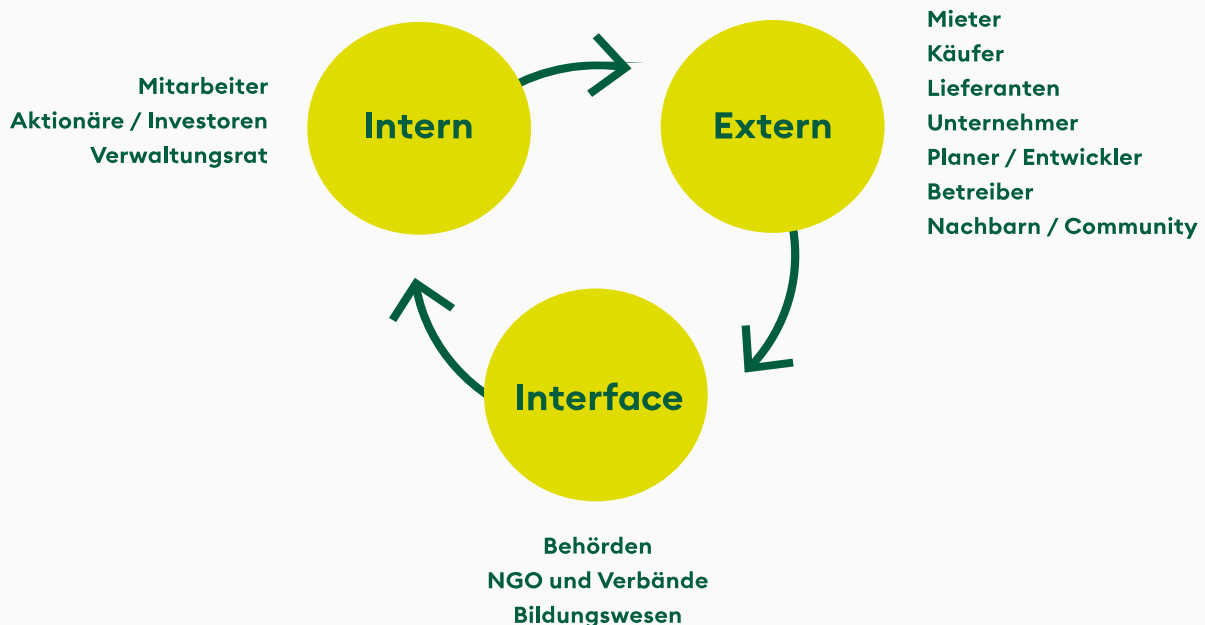


Abbildung 1: Unsere Stakeholders. \*Hierbei handelt es sich um Instanzen, die beispielsweise aufgrund von Gesetzen oder Regeln Einfluss ausüben können.

## Wesentliche Themen

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

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 der GRI Sustainability Reporting Standards und wurde von der Nachhaltigkeitsabteilung von Implenia 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-Beurteilungen 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.

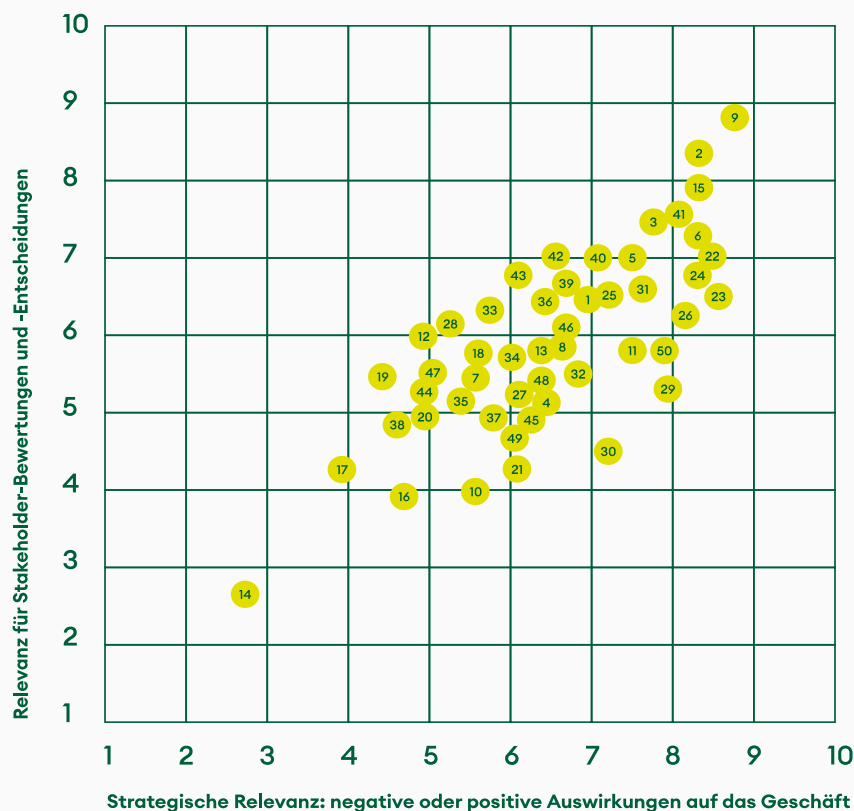


Abbildung 2: Wesentlichkeitsanalyse



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
Boden, Landschaft	10	Abwärmenutzung: Optimale Nutzung von Prozess- und Abwärme
	11	Grundstückflächen: Geringer Bedarf an Grundstückfläche
	12	Freianlagen: Grosse Artenvielfalt
	13	Landschaft: Gute Einpassung in das Ortsbild und in die Landschaft
Infrastruktur	14	Nächtliche Lichtbelastung: Geringe nächtliche Lichtbelastung
	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)
	29	Betrieb und Instandhaltung: Niedrige Instandhaltungskosten durch frühzeitige Planung und kontinuierliche Massnahmen
Betriebs- und Unterhaltskosten	30	Instandsetzung: Niedrige Instandhaltungskosten durch gute Zugänglichkeit und Qualität gewährleisten
	31	Integration, Durchmischung: Gute altersmässige und kulturelle Durchmischung
	32	Soziale Kontakte: Kommunikationsfördernde Begegnungsorte schaffen
	33	Solidarität: Unterstützung benachteiligter Personen
Gemeinschaft	34	Partizipation: Akzeptanz und Optimierung durch Partizipation
	35	Rücksicht: Grösstmögliche Rücksicht auf Nutzerinnen und Nutzer bei Verkauf, Modernisierung und Rückbau
	36	Kinderfreundliche Umgebung
	37	Räumliche Identität, Wiedererkennung: Orientierung und räumliche Identität durch Wiedererkennung (Gefühl von Sicherheit und Geborgenheit)
Gestaltung	38	Individuelle Gestaltung: Hohes Mass an Identifikation durch persönliche Gestaltungsmöglichkeiten
	39	Grünräume, «optische Nachhaltigkeit»
	40	Grundversorgung, Nutzungsmischung: Kurze Distanzen, attraktive Nutzungsmischung im Quartier
	41	Langsamverkehr und öV: Gute, sichere Erreichbarkeit und Vernetzung
Nutzung, Erschliessung	42	Zugänglichkeit und Nutzbarkeit für alle: Behindertengerechte Gestaltung der Gebäude, der Anlagen und der Umgebung
	43	Kostengünstiges Wohnen
	44	Sicherheit: Sicherheit in Bezug auf Unfall, Einbruch und Naturgefahren
	45	Licht: Optimierte Tageslichtverhältnisse, gute Beleuchtung
Wohlbefinden und Gesundheit	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

## Wesentliche Themen auf Projektebene:

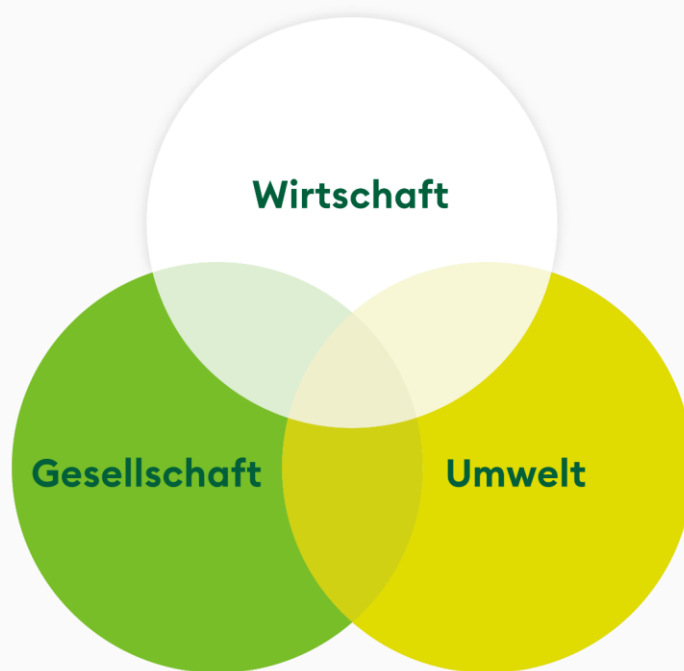
GRI 2-12, 3-1, 3-2

Wesentliche Themen	Beschreibung	Unser Beitrag
Autarke Energieversorgung (9) ■ GRI 302: Energie 2016	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 301: Materialien 2016 ■ GRI 303: Wasser und Abwasser 2018 ■ GRI 305: Emissionen 2016 ■ GRI 306: Abfall 2020	Reduktion und Vermeidung von Umweltmissionen 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 305: Emissionen 2016	Reduktion der hohen Umweltbelastung der Mobilität in Form von CO <sub>2</sub> -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 301: Materialien 2016 ■ GRI 302: Energie 2016 ■ GRI 303: Wasser und Abwasser 2018 ■ GRI 304: Biodiversität 2016 ■ GRI 305: Emissionen 2016 ■ GRI 414: Lokale Gemeinschaften 2016	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 301: Materialien 2016	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 302: Energie 2016 ■ GRI 305: Emissionen 2016	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 304: Biodiversität 2016 ■ GRI 305: Emissionen 2016	Vermeidung von Versiegelung, Landverschleiss, Biodiversitätsverlust und Mobilitätsemissionen.	Bei der Projektauswahl setzt Ina Invest ausschliesslich auf Stadtregionen und ausgewählte Agglomerationen und eine kompakte Bauweise und Verdichtung.
Bausubstanz und Lebenszykluskosten (23, 26) ■ GRI 201: Wirtschaftliche Leistung 2016	Erreichen einer auf Lebensdauer ausgerichteten Wert- und Qualitätsbeständigkeit durch die Berücksichtigung der Lebenszykluskosten und Erstellungsemissionen.	Ina Invest führt bei jedem Projekt eine Lebenszykluskosten-Analyse durch und berücksichtigt die daraus gewonnenen Erkenntnisse bei ihren Investitionsentscheidungen.
Gebäudestruktur (24) ■ GRI 301: Materialien 2016 ■ GRI 305: Emissionen 2016	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 414: Lokale Gemeinschaften 2016	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.

**Wesentliche Themen auf betriebsinterner Ebene:**

In den Bereichen Unternehmensführung und Governance wurden zudem die folgenden Themen als wesentlich eingestuft:

- Wirtschaftliche Leistung (GRI: 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

Wir verfolgen die Vision, eines der nachhaltigsten Immobilienportfolios 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:

#### Umwelt

**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.

**CO<sub>2</sub>-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.

## Wirtschaft

**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.

**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.

## Gesellschaft

**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.

## 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 Implenja wird die Geschäftsleitung und der Verwaltungsrat der Ina Invest durch die Implenja 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 Implenja einfließen. Dank dieser Partnerschaft kann ein beständiger Know-how-Transfer zu relevanten ESG-Themen über sämtliche Projektphasen, aber auch zwischen Implenja und der Geschäftsleitung und dem Verwaltungsrat von Ina Invest sichergestellt sowie Schnittstellen effizient überbrückt werden.

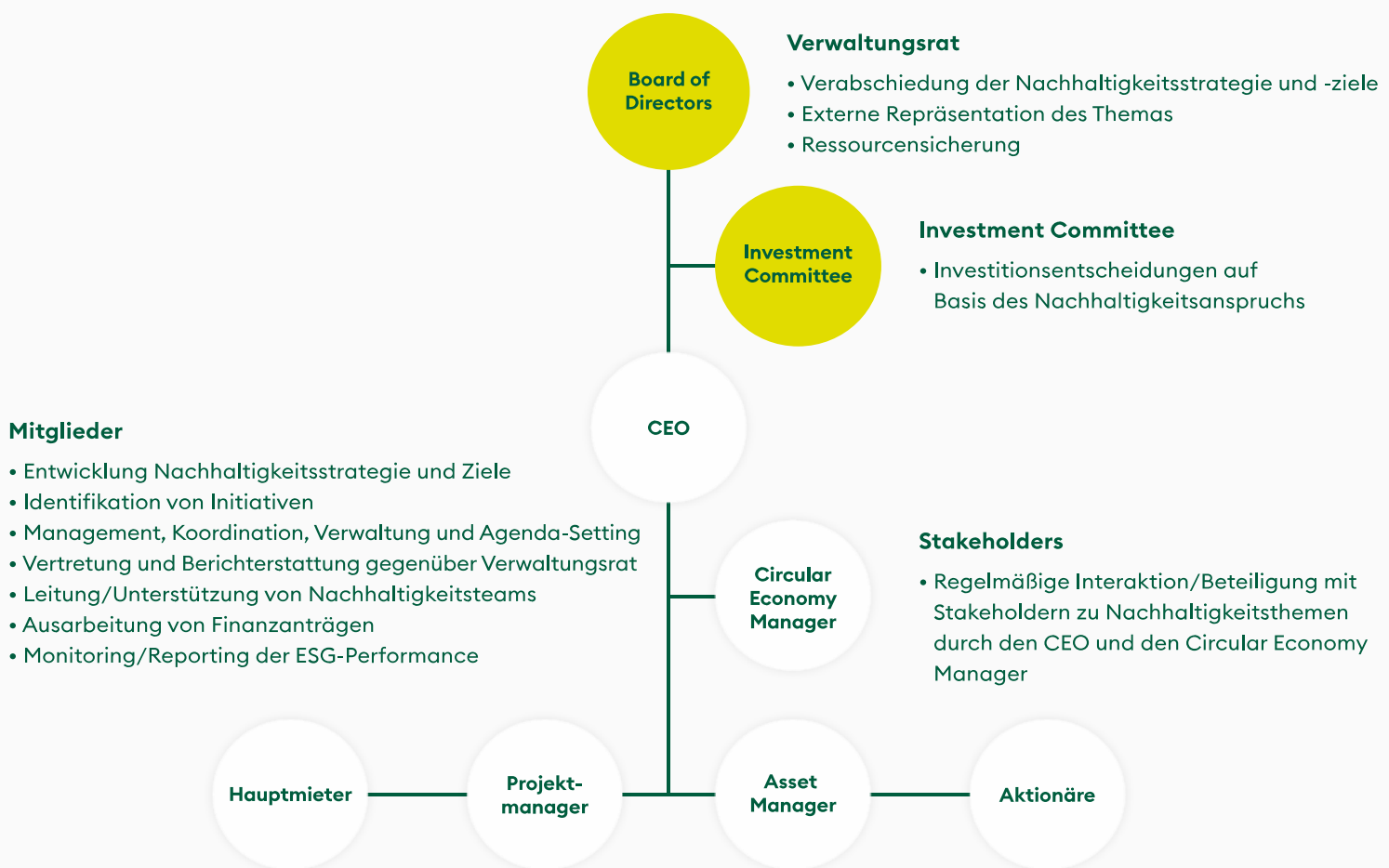


Abbildung 3: Nachhaltigkeitsorganisation.

## Label-Strategie

### 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.**

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 auf Projektebene 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.

### **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 der SNBS Pre-Check. 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 Website von [Ina Invest](#).

Label-Übersicht Entwicklungsprojekte Stand 2023	Nutzung	EBF m <sup>2</sup>	Label
BL – Schwinbach, Arlesheim	Wohnen	1'909	Minergie-P
BL – Bredella West, Baufeld A1, Pratteln	Mischnutzung	-	SNBS Gold
BL – Bredella West, Baufeld A2, Pratteln	Mischnutzung	22'344	SNBS Gold
BL – Bredella West, Baufeld B1 und 2, Pratteln	Mischnutzung	-	SNBS Gold
BL – Bredella West, Baufeld C1, Pratteln	Mischnutzung	-	SNBS Gold
GE – Rue du Grand Pré, Genf	Mischnutzung	7'765	SNBS Gold / CECB
GE – Rue du Valais, Genf	Wohnen	6'278	SNBS Gold / HPE
GE – Chemin de l'Echo, Bat D, Onex	Wohnen	7'948	SNBS Gold / THPE
GE – Chemin de l'Echo, Bat E, Onex	Wohnen	5'406	SNBS Gold / THPE
GE – Chemin de l'Echo, Bat F, Onex	Wohnen	6'248	SNBS Gold / THPE
GE – Chemin de l'Echo, Logements, Onex	Wohnen	12'615	THPE
VD – Grand Record, Bat A, Préverenges	Wohnen	1'127	Minergie-P
VD – Grand Record, Bat B, Préverenges	Wohnen	1'921	Minergie-P
VD – Grand Record, Bat C, Préverenges	Wohnen	2'849	Minergie-P
VD – Grand Record, Bat D, Préverenges	Wohnen	1'761	Minergie-P
ZG – Unterfeld, Baufeld B1, Baar	Wohnen	9'557	SNBS Gold
ZG – Unterfeld, Baufeld 3, Baar	Büro	13'544	SNBS Gold
ZH – Lokstadt-Hallen, Winterthur	Casino / Gewerbe	12,899	2000 Watt Areal
ZH – Elefant (Lokstadt), Winterthur	Büro	15'021	2000 Watt Areal / Minergie
ZH – Rocket (Lokstadt), Winterthur	Wohnen	22'917	SNBS Gold
ZH – Rocket & Tigerli (Lokstadt), Winterthur	Wohnen	11'497	SNBS Gold
ZH – Schaffhauserstrasse, Zürich	Wohnen	3'446	SNBS Gold



## Nachhaltige Lieferkette

### 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.**

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:

### 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.

### Dekarbonisierungsstrategie für Entwicklungsprojekte und Betriebsliegenschaften

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 galt es zu bestimmen, wo die einzelnen Entwicklungsprojekte und das gesamte Portfolio in Bezug auf die Kennwerte *Nicht-erneuerbare Primärenergie* und *Treibhausgasemissionen* aktuell liegen, um darauf aufbauen eine Dekarbonisierungspfad zu bestimmen.

**Ausführung zur SIA 2024:** 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.

2022 lagen die prognostizierten durchschnittlichen und flächenbereinigten Treibhausgasemissionen im Betrieb bei 3.6 kg CO<sub>2</sub>-eq./m<sup>2</sup>-a. Im Bereich Erstellung lag das Portfolio bei durchschnittlichen 10.12 kg CO<sub>2</sub>-eq./m<sup>2</sup>-a. Damit wies das gesamte Entwicklungsportfolios für Erstellung und Betrieb einen durchschnittlichen CO<sub>2</sub>-Fussabdruck von 13.76 kg CO<sub>2</sub>-eq./m<sup>2</sup>-a auf (siehe Kapitel Energie und CO<sub>2</sub> für die Rapportierung der aktuellen Zahlen). 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 Geschäftsleistung und dem Verwaltungsrat von Ina Invest eine 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 gemäss CRREM bis 2050. Erstellungsemissionen aus der Materialisierung werden bei Neubauprojekten bis 2040 sukzessive auf Netto-Null reduziert.

Gemäss Absenkpfad in Abbildungen 4 und 5 erhalten Entwicklungsprojekte 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.

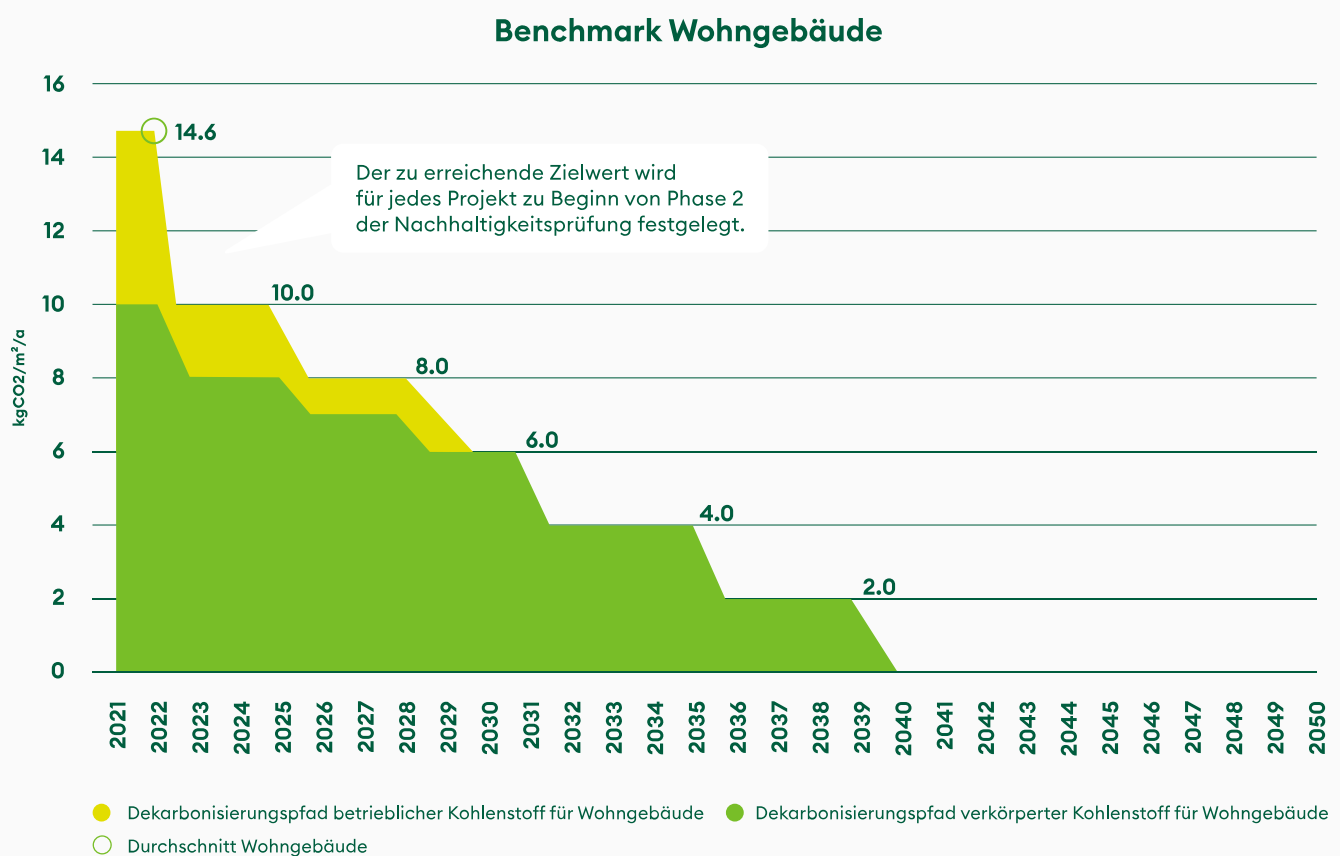


Abbildung 4: Grenzwerte Dekarbonisierungspfad für Wohngebäude (Neubauten).

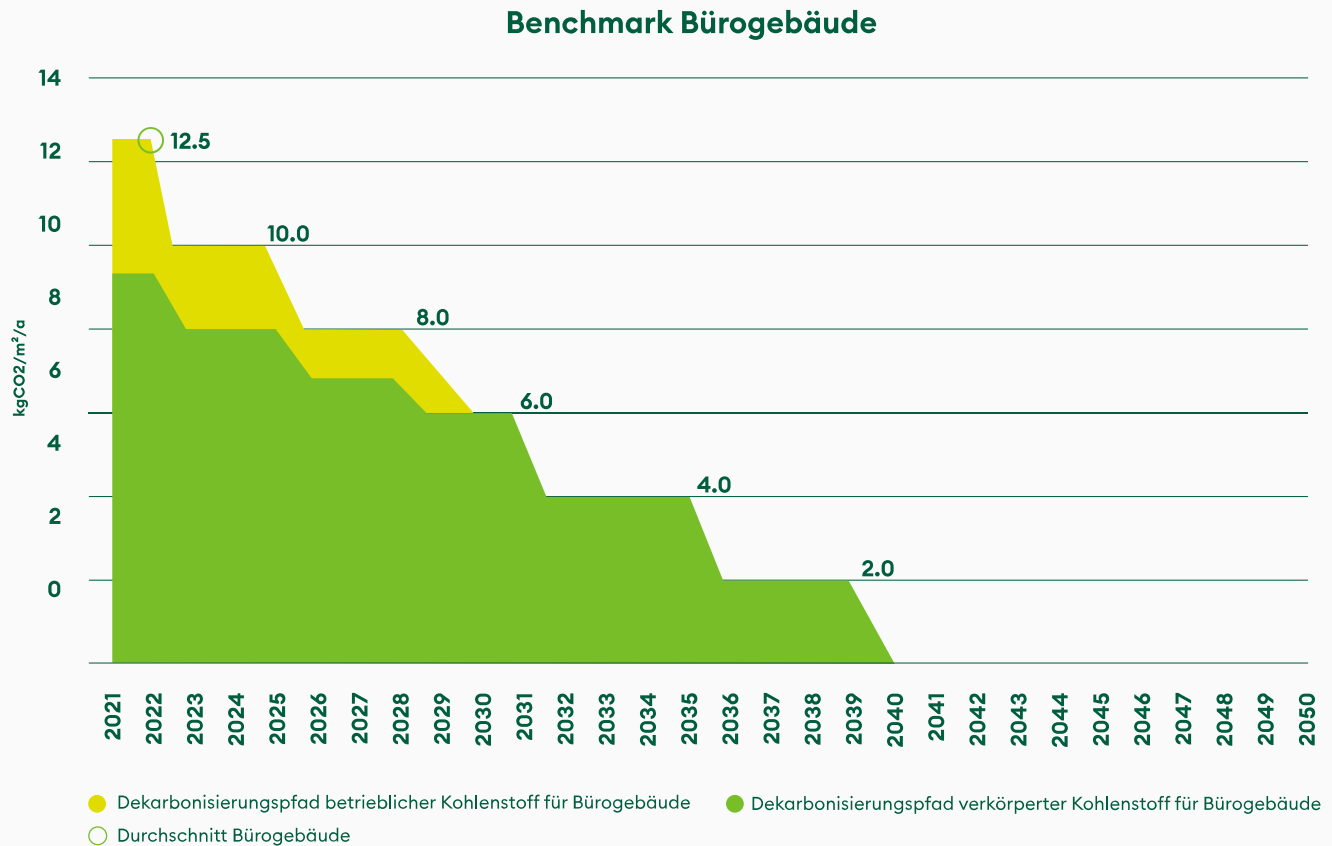


Abbildung 5: Dekarbonisierungspfad für Bürogebäude (Neubauten).

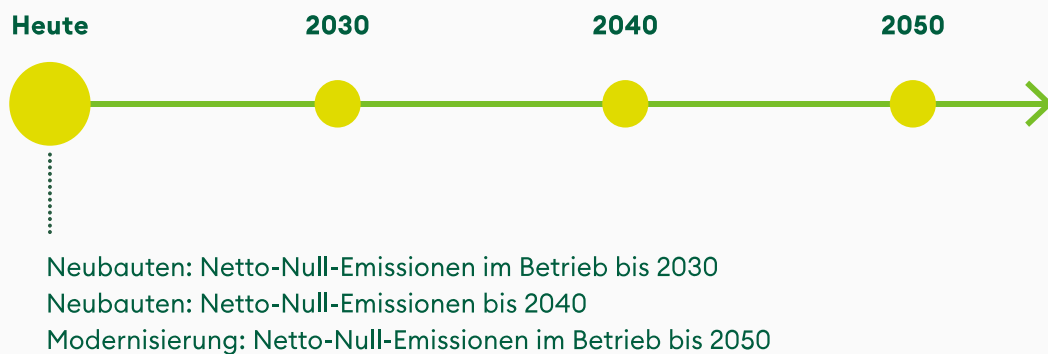


Abbildung 6: Meilensteine der Dekarbonisierung.





# 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
<b>Wirtschaftlich</b>					
Umweltsteuern	Erhöhung der CO <sub>2</sub> -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	Erhöhte Anforderungen an eine transparente Lieferkette und an die Bewertung	Hoch	Direkt / Indirekt	Kurzfristig

Normen und Labels	Offenlegung von Beschaffungspraktiken. Erhöhung der Grenzwerte für Umweltnormen und Labels und steigende Anforderungen für die Baubewilligung.	und die Prüfung von Partnern. 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
<b>Ökologisch</b>					
Klima	Erhöhung der Treibhausgasemissionen und globale Erderwärmung über 2-Grad-Ziel.	Nichteinhaltung des nationalen Absenkpads für CO <sub>2</sub> -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
<b>Gesellschaftlich</b>					
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 der GRI Sustainability Reporting Standards 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.

### Consolidated income statement

in CHF thousands	Note	01.01. – 31.12.2023	01.01. – 31.12.2022
Rental income from properties	2.8	15,168	11,304
Income from the sale of promotional properties	0	–	4,908
Other direct operating income	0	4,795	1,973
<b>Operating income</b>		<b>19,963</b>	<b>18,185</b>
Gains from change in fair value of investment properties	2.8	4,300	23,793
Losses from change in fair value of investment properties	2.1	(20,606)	(10,956)
<b>Result from change in fair value of investment properties</b>	2.7	<b>(16,306)</b>	<b>12,837</b>
<b>Result from disposal of investment properties</b>	2.8	<b>215</b>	<b>727</b>
Direct rental expenses	2.8	(2,726)	(1,908)
Direct expenses from the sale of promotional properties	2.1	–	(3,645)
Other direct operating expenses	2.7	(3,012)	(2,747)
<b>Direct operating expenses</b>		<b>(5,738)</b>	<b>(8,300)</b>
Personnel expenses	4.2	(3,282)	(3,145)
Other operating expenses	2.9	(3,637)	(4,163)
<b>Other operating expenses</b>		<b>(6,919)</b>	<b>(7,308)</b>
<b>Operating result (EBIT)</b>		<b>(8,785)</b>	<b>16,141</b>
Financial income	3.2	2	8,509
Financial expenses	3.2	(7,541)	(3,313)
<b>Earnings before income taxes</b>		<b>(16,324)</b>	<b>21,337</b>
Income taxes	4.1	5,079	(2,253)
<b>Net result</b>		<b>(11,245)</b>	<b>19,084</b>
– attributable to the shareholders of Ina Invest Holding Ltd		(5,488)	9,551
– attributable to minorities		(5,757)	9,533
<b>Earnings per share (EPS) (in CHF)</b>	3.6	<b>(0.56)</b>	<b>0.98</b>
<b>Diluted earnings per share (in CHF)</b>	3.6	<b>(0.56)</b>	<b>0.98</b>

Abbildung 7: Erfolgsrechnung aus dem Geschäftsbericht 2023.

## Lebenszykluskosten

### 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 Investitionsentscheiden.**

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.

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

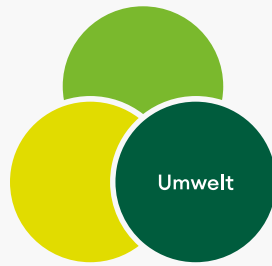
### Unser Ziel:

**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.**

Laufende Verbesserung durch sogenannte «Inavations» – 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.

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 CO<sub>2</sub>-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 CO<sub>2</sub>

GRI 3-3, 302, 305

### 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.

Der Schweizer Gebäudepark verursacht rund 45% des Energieverbrauchs und 30% der CO<sub>2</sub>-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 effiziente Systeme, hohe Dämmwerte der Gebäudehülle, eine kompakte Bauweise sowie die Erzeugung und den Bezug von erneuerbaren Energien einen vergleichsweise tiefen Energieverbrauch und Betriebsemissionen unserer Liegenschaften sicherzustellen und diesen durch Optimierungen von Jahr zu Jahr weiter im Sinne eines Netto-Null Gebäudes zu reduzieren. Zudem gilt es bei Entwicklungsprojekten auch die Erstellungsemissionen über die Materialart- und Menge, über die Wahl der eingesetzten Baumaterialien und -produkte, die Optimierung der Bauteile und Systeme oder über Reuse- und Recyclingansätzen zu reduzieren.

Bezüglich Energie- und CO<sub>2</sub>-Reporting unterscheidet Ina Invest gemäss den Vorgaben des Greenhouse Gas Protocols zwischen den drei folgenden Kategorien:

1. Energieverbrauch und CO<sub>2</sub>-Emissionen unserer Büroliegenschaft und Flotte (Scope 1 und 2)
2. Energieverbrauch und CO<sub>2</sub>-Emissionen unserer Bestandsliegenschaften (Scope 1,2, 3.13, 3.3)
3. Energieverbrauch und CO<sub>2</sub>-Emissionen unseres Entwicklungsportfolios (Scope 3 aus Betrieb- und Erstellung basierend auf der SIA 2040 und SIA 2032) (siehe [Kapitel Materialien und Erstellungsemissionen](#))

### Energieverbrauch unserer Büroliegenschaft und Flotte (Scope 1 und 2)

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.

Energie- und CO <sub>2</sub> -Bilanz aus dem operativen Betrieb (Scope 1, 2)	Einheit	2021	2022	2023
<b>Energiebilanz</b>				
Stromverbrauch	kWh/a	453	914	1'304
Fernwärme	kWh/a	NA	1'817	2'505
Gesamter Wärme und Stromverbrauch	kWh/a	453	2'731	869
Gefahrene Distanz	km	10'000	11'000	12'000
Gesamter Dieserverbrauch	L	400	451	492
<b>CO<sub>2</sub>e-Bilanz</b>				

CO <sub>2</sub> e-Emissionen Stromverbrauch (HKN (100%ern.))	kgCO <sub>2</sub> e/a	0.54	1.10	1.56
CO <sub>2</sub> e-Emissionen Wärmeverbrauch (Fernwärmemix CH 57%ern.)	kgCO <sub>2</sub> e/a	NA	67	92
CO <sub>2</sub> e-Emissionen Transport (KBOB)	kgCO <sub>2</sub> e/a	3'070	3'377	3'218
	tCO <sub>2</sub> e/a	<b>3.07</b>	<b>3.44</b>	<b>3.22</b>
<b>CO<sub>2</sub>e-Emissionen total</b>				
CO <sub>2</sub> e-Emissionen umsatzbereinigt	tCO <sub>2</sub> e / CHF 1mio.	NA	0.3	0.2

### Energieverbrauch und CO<sub>2</sub>-Emissionen unserer Bestandsliegenschaften (Scope 1,2, 3.13, 3.3)

Nach der Akquisition des Bredella Areals Ende 2022 rapportiert Ina Invest erstmals auch den Energieverbrauch und die Betriebsemissionen ihrer Bestandsliegenschaften in Anlehnung an die REIDA Methodologie und der dort festgelegten Emissionsfaktoren. Für Strom und Fernwärme wird der „market-based“ Ansatz verfolgt, respektive Schweizer Durchschnittswerte verwendet.

Energiebilanz aus dem Betriebsportfolio (Scope 1,2,3.13.3.3)	Einheit	2022	2023
Anzahl Liegenschaften gesamte Fläche	#	5	7
Anzahl Liegenschaften massgebliche Fläche	#	5	7
Gesamte Fläche	m <sup>2</sup> EBF	109'702	122'022
Massgebliche Fläche	m <sup>2</sup> EBF	109'702	122'022
<b>Abdeckungsgrad</b>	EBF-%	100%	100%
<b>Energieverbrauch</b> (inkl. Mieterenergie, 3.13)	MWh/a	<b>14'416</b>	15'223.1
<b>Energieintensität</b> (inkl. Mieterenergie, 3.13)	kWh/m <sup>2</sup> EBF	<b>131.4</b>	124.8
Energieverbrauch umsatzbereinigt	MWh / CHF 1mio.	1'282	798
Unsicherheit Energieintensität	kWh/m <sup>2</sup> EBF	+/- 5%	+/- 5%
<b>Brennstoffe</b>	MWh/a	<b>1'363</b>	1'865
Heizöl	MWh/a	436	387
Heizgas	MWh/a	927	1'477
Biomasse	MWh/a	0	0
<b>Wärme/Kälte</b>	MWh/a	<b>3'764</b>	4'781
Nah- und Fernwärme / Kälte	MWh/a	3'764	4'691
Umweltwärme	MWh/a	0	90
<b>Elektrizität</b>	MWh/a	<b>1'882</b>	2'219
Elektrizität Wärme/Wärmepumpe	MWh/a	67	22
Elektrizität Allgemein	MWh/a	1'815	2'197
<b>Anteil erneuerbare Energie</b>	MWh/a	10'699	10'620
<b>Anteil fossile Energie</b>	MWh/a	3'115	3'709
<b>Anteil Abwärme, Anergie</b>	MWh/a	1'671	1'829
<b>Anteil erneuerbare Energie</b>	%	74%	70%
<b>Anteil fossile Energie</b>	%	22%	24%
<b>Anteil Abwärme, Anergie</b>	%	12%	12%
<b>Ergänzende Angaben</b>			
<b>Mieterenergie eigentümerkontr. LG</b>	MWh/a	<b>7'406</b>	6'358
Brennstoffe Mietfläche	MWh/a	NA	NA
Wärme Mietfläche	MWh/a	NA	NA
Elektrizität Mietfläche	MWh/a	7'406	6'358
<b>Eigenerzeugter PV-Strom</b>	MWh/a	<b>23</b>	19
Eigenverbrauch PV-Strom	MWh/a	23	19
Netzeinspeisung PV-Strom	MWh/a	0	0

CO <sub>2</sub> -Bilanz aus dem Betriebsportfolio (Scope 1,2,3.13.3.3)	Einheit	2022	2023
<b>CO<sub>2</sub>e-Emissionen</b> (Scope 1, 2, 3.13)	tCO <sub>2</sub> e/a	<b>480.0</b>	572.9
<b>CO<sub>2</sub>e-Emissionsintensität</b> (Scope 1, 2, 3.13)	kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> EBF	<b>4.4</b>	4.7
CO <sub>2</sub> e-Emissionen umsatzbereinigt	tCO <sub>2</sub> e/a / CHF 1 Mio.	42.7	30.0
Unsicherheit Emissionsintensität	kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> EBF	+/- 5%	+/- 5%
<b>Scope 1</b> (inkl. Mieterwärme)	tCO <sub>2</sub> e/a	<b>278.2</b>	365.8
Heizöl	tCO <sub>2</sub> e/a	109.9	97.5
Heizgas	tCO <sub>2</sub> e/a	168.3	268.3
Biomasse	tCO <sub>2</sub> e/a	0.0	0.0
<b>Scope 2</b> (inkl. Mieterwärme)	tCO <sub>2</sub> e/a	<b>172.4</b>	182.3
Nah- und Fernwärme	tCO <sub>2</sub> e/a	163.0	173.6
Anerogene Emissionen	tCO <sub>2</sub> e/a	NA	NA

Elektrizität Wärme/Wärmepumpe	tCO <sub>2</sub> e/a	0.1	0.0
Elektrizität Allgemein	tCO <sub>2</sub> e/a	9.4	8.7
<b>Direkte CO<sub>2</sub>-Emissionen</b>	tCO <sub>2</sub> e/a	<b>278.2</b>	<b>365.8</b>
<b>Direkte CO<sub>2</sub>-Emissionsintensität</b>	kgCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> EBF	<b>2.5</b>	<b>3.0</b>
Unsicherheit Emissionsintensität	kgCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> EBF	+/- 5%	+/- 5%
<b>Ergänzende Angaben</b>			
<b>Scope 3.13 Mieter beschaffte Energie</b>	tCO <sub>2</sub> e/a	<b>29.3</b>	<b>24.8</b>
Brennstoffe Mietfläche	tCO <sub>2</sub> e/a	NA	NA
Wärme Mieter	tCO <sub>2</sub> e/a	NA	NA
Elektrizität Mieter	tCO <sub>2</sub> e/a	29.3	24.8
<b>Scope 3.3 Upstream Emissionen Scope 1/2</b>	tCO <sub>2</sub> e/a	<b>318.8</b>	<b>348.8</b>
<b>Out-of-scope-Emissionen biogen Scope 1/2</b>	tCO <sub>2</sub> e/a	<b>1'691.5</b>	<b>1868.1</b>

## Materialien und Erstellungsemissionen

GRI 3-3, 301, 306

### Unsere Ziele:

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

Erstellungsemissionen beziehen sich auf indirekte Treibhausgasemissionen, die während der Herstellung von Bauprodukten entstehen. Diese umfassen auch die Instandsetzungsemissionen, die während der Wartung und Reparatur eines Gebäudes anfallen, sowie Lebensendmissionen, die am Ende der Produktlebensdauer durch Entsorgung und Rückbauprozesse entstehen. Zusammen bilden sie einen umfassenden Ansatz zur Bewertung der Umweltauswirkungen eines Gebäudes über seinen gesamten Lebenszyklus.

Erstellungsemissionen spielen bei Nachhaltigkeitsbetrachtungen eine Schlüsselrolle. Bei neuen Hochbauten erreicht sie deutlich höhere Werte als die Betriebsenergie gemessen an der gesamten Lebensphase. 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 lassen sich Erstellungsemissionen 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 an Erstellungsemissionen 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.

## Energieverbrauch und CO<sub>2</sub>-Emissionen unseres Entwicklungsportfolios

(Scope 3 aus Betrieb- und Erstellung basierend auf der SIA 2040 und SIA 2032)

Die prognostizierten Betriebs- Erstellungs- und Mobilitätinduzierten Emissionen von Entwicklungsprojekten werden auf der Basis der SIA 2040 und SIA 2032 berechnet. Die folgende Tabelle liefert eine Übersicht der Werte des Entwicklungsportfolios mit Stand Ende 2023.

Erstellungs- und Betriebsemissionen des Entwicklungsportfolio SIA 2032/2040	Nutzung	EBF m <sup>2</sup>	CO <sub>2</sub> -Budget über Betrieb und Erstellung kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> a	Erstellungsemissionen kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> a	Betriebsmissionen kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> a	Kommentar
BL – Schwinbach, Arlesheim	Wohnen	1'909	16.7	13.0	3.7	
BL – Bredella West, Baufeld A1, Pratteln	Mischnutzung	NA	NA	NA	NA	Erste Berechnungen folgen für die Berichtsperiode 2024
BL – Bredella West, Baufeld A2, Pratteln	Mischnutzung	22'344	15.1	11.6	3.5	
BL – Bredella West, Baufeld B1 und 2, Pratteln	Mischnutzung	NA	10.0	NA	NA	Erste Berechnungen folgen für die Berichtsperiode 2024
BL – Bredella West, Baufeld C1, Pratteln	Mischnutzung	NA	10.0	NA	NA	Erste Berechnungen folgen für die Berichtsperiode 2025
GE – Rue du Grand-Pré, Genf	Mischnutzung	NA	10.0	NA	NA	Erste Berechnungen folgen für die Berichtsperiode 2026
GE – Rue du Valais, Genf	Wohnen	6'278	12.0	7.1	4.1	
GE – Chemin de l'Echo, Bat D, Onex	Wohnen	7'948	15.7	10.6	5.1	
GE – Chemin de l'Echo, Bat E, Onex	Wohnen	5'406	15.5	11.3	4.2	
GE – Chemin de l'Echo, Bat F, Onex	Wohnen	6'248	15.5	11.3	4.2	
GE – Chemin de l'Echo, Logements, Onex	Wohnen	12'615	14.9	9.9	5.0	
NE – Tivoli - P2	Wohnen	5'956	14.0	10.4	3.6	
NE – Tivoli - P4	Wohnen	1'924	14.4	10.6	3.8	
VD – Grand Record, Bat A, Préverenges	Wohnen	1'127	18.0	14.1	3.9	
VD – Grand Record, Bat B, Préverenges	Wohnen	1'921	15.3	11.5	3.8	
VD – Grand Record, Bat C, Préverenges	Wohnen	2'849	15.1	11.5	3.6	
VD – Grand Record, Bat D, Préverenges	Wohnen	1'761	15.4	11.7	3.7	
ZG – Unterfeld, Baufeld B1, Baar	Wohnen	9'557	12.3	9.0	3.3	
ZG – Unterfeld, Baufeld 3, Baar	Büro	13'544	12.5	9.8	4.1	
ZH – Lokstadt-Hallen, Winterthur	Casino / Gewerbe	12'899	NA	NA	NA	Keine Berechnung aufgrund der Projekttypologie möglich
ZH – Elefant (Lokstadt), Winterthur	Büro	15'021	12.0	12.0	3.3	
ZH – Rocket (Lokstadt), Winterthur	Wohnen	22'917	12.3	12.3	2.8	
ZH – Rocket & Tigerli (Lokstadt), Winterthur	Wohnen	11'497	13.2	13.2	3.1	
ZH – Schaffhauserstrasse, Zürich	Wohnen	3'446	15.5	15.5	2.3	
<b>Flächenbereinigter Durchschnitt</b>		<b>8'565</b>	<b>15.1</b>	<b>15.1</b>	<b>3.6</b>	



## 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 Website 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

In der Schweiz ist die effiziente Nutzung von Wasser in Immobilien von entscheidender Bedeutung, insbesondere angesichts der begrenzten Verfügbarkeit von Wasserressourcen. Die Schweiz verfügt über ein gut entwickeltes Wasserversorgungssystem, das größtenteils auf natürlichen Quellen basiert, wie Flüssen, Seen und Grundwasser. Dennoch ist es wichtig, den Wasserverbrauch zu kontrollieren und zu minimieren, um Ressourcen zu schonen.

Darüber hinaus spielen auch gesetzliche Vorschriften eine wichtige Rolle. Die Schweiz hat strenge Vorschriften und Normen für die chemische und mineralische Qualität von Trinkwasser und Abwasserentsorgung. Immobilien müssen diesen Standards entsprechen und regelmäßig überprüft werden, um sicherzustellen, dass die Wasserversorgung sicher und sauber ist.

## Massnahmen zur Reduktion des Wasserverbrauchs bei Entwicklungsprojekten und Betriebsliegenschaften

Zur Reduktion des Wasserverbrauchs der Nutzerinnen und Nutzer setzen wir wo immer möglich auf die folgenden Hebel: Grauwassernutzungssysteme, Regenwassersammler, effiziente Bewässerungssysteme und die Optimierung der Durchlaufmengen für sämtliche Wasserspender dank effizienter sanitärer Einrichtungen. Zudem sollen Mieterinnen und Mieter auf deren realen Wasserverbrauch via Echtzeit-Monitoring im Sinne der Sensibilisierung informiert werden. Bei den Betriebsliegenschaften werden vorzu Effizienzmassnahmen zur Reduktion des Wasserverbrauchs im Kontext einer geplanten Transformation geprüft.

Auf der Grundlage installierter Zähler und Rechnungen wird im Betriebsportfolio von Ina Invest jährlich folgender Süsswasserverbrauch gemessen. Dabei verläuft die Wasserrückführung zu 100% über das öffentliche Abwassernetz und Abwasserreinigungsanlagen.

Wasserverbrauch des Betriebsportfolios	Einheit	2022	2023
Jährlicher Süsswasserverbrauch aus Oberflächengewässern, Quellen und Grundwasser	Megaliter/a	49.4	63.4
Abdeckung Portfolio	%	100	100

## 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 stellt Ina Invest den Nutzerinnen und Nutzern ein Abfalltrennsystem für Kehrrecht, PET, Karton und Grünabfälle zur Verfügung. Eine separate Sammlung von Kunststoffen wird je nach Standortvoraussetzungen und lokalen Dienstleistern geprüft. Zudem werden die Abfallmengen wo immer möglich in Zusammenarbeit mit dem lokalen Entsorger gemessen und den Nutzern als Information bereitgestellt.

Zum aktuellen Zeitpunkt ist Ina Invest nicht in der Lage das Abfallaufkommen auf den verschiedenen Liegenschaften nach Abfallart aufzuschlüsseln. Nachfolgende Tabelle bietet allerdings eine Übersicht der Gesamtmenge an jährlich angefallene Abfälle der verschiedenen Betriebsliegenschaften.

Abfallaufkommen des Betriebsportfolios	Einheit	2022	2023
Jährliches Abfallaufkommen	t	NA	4'456
Abdeckung Portfolio	%	NA	80%

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 Mehrmuldensystems zur sortenreinen Trennung von Bauabfällen mit dem Ziel, Recyclingquoten von mind. 85% zu erreichen.

## Umweltschutz in der Realisierung

GRI 3-3,

### 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.**

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.

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. Bei der Renaturierung, Umgebungsarbeiten sowie bei der Dach- und Fassadenbegrünung setzen wir bewusst und wie vom SNBS-Label vorgegeben, 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.

### 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, als Teil [unseres Geschäftsberichts 2023](#).

## 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

### 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.**

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.

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

### 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.**

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.

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.



# Über diesen Bericht



**CONTENT INDEX  
ESSENTIALS SERVICE**

**2024**

## GRI 2-3

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

<b>Anwendungserklärung</b>	Ina Invest AG hat in Übereinstimmung mit den GRI-Standards für den Zeitraum 01.01.2023 bis 31.12.23 berichtet.
<b>Verwendeter GRI</b>	GRI 1: Grundlagen 2021
<b>Anwendbarer GRI-Branchenstandard</b>	Noch kein Branchenstandard für die Bau- und Immobilienbranche verfügbar

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 der GRI Sustainability Reporting Standards zusammengestellt. Die Inhalte wurden durch die Geschäftsleitung der Ina Invest sowie die Nachhaltigkeitsabteilung der Implenica geprüft, jedoch nicht extern begutachtet.

Für den Content Index - Essentials Service hat GRI Services überprüft, dass der GRI-Inhaltsindex in einer Art und Weise präsentiert wurde, die mit den Anforderungen für die Berichterstattung gemäss den GRI Sustainability Reporting Standards übereinstimmt, und dass die Informationen im Index klar dargestellt und für die Stakeholder zugänglich sind. Der Service wurde für die deutsche Version des Berichts durchgeführt.

## Fragen und Anmerkungen zum Bericht können an folgende Kontaktperson gerichtet werden:

Nicolas Fries  
Projektleiter Nachhaltigkeit  
Implenia Schweiz AG  
[nicolas.fries@implenia.com](mailto:nicolas.fries@implenia.com)  
+41 58 474 16 06

GRI Standard	Angabe	Verweis	Kommentar oder Auslassung
GRI 2: Allgemeine Angaben 2021	Allgemeine Angaben		
	Organisationsprofil	Website: Portfolio und Immobilien Geschäftsbericht 2023, S. 12	Ina Invest AG, Zürich, Schweiz
	2-2 Entitäten, die in der Nachhaltigkeitsberichterstattung der Organisation berücksichtigt werden	Geschäftsbericht 2023, S. 12	
	2-3 Berichtszeitraum, Berichtshäufigkeit und Kontaktstelle	GRI-Inhaltsindex, Kontakt	Berichtsperiode: Januar 2023 bis Dezember 2023. Der Nachhaltigkeitsbericht wird jährlich aktualisiert.
	2-4 Richtigstellung oder Neudarstellung von Informationen		Neu sind im Nachhaltigkeitsbericht Kennzahlen zum Energieverbrauch und Betriebsemissionen der Bestandsliegenschaften aufgeführt.
	2-5 Externe Prüfung		Keine externe Prüfung des Berichts stattgefunden.
	2-6 Aktivitäten, Wertschöpfungskette und andere Geschäftsbeziehungen	Website: Portfolio und Immobilien Geschäftsbericht 2023, S. 81 Kapitel: Nachhaltige Lieferkette	Im Berichtszeitraum fanden keine signifikanten Änderungen statt.
	2-7 Angestellte	Geschäftsbericht 2023, S. 145	
	2-8 Mitarbeiter:innen, die keine Angestellten sind		Auslassung: Nicht anwendbar Im Berichtszeitraum waren keine nicht-angestellten Mitarbeiter:innen für Ina Invest tätig.
	2-9 Führungsstruktur und Zusammensetzung	Website: Organisation Geschäftsbericht 2023, S. 12 Geschäftsbericht 2023, S. 18 Geschäftsbericht 2023, S. 34	
	2-10 Nominierung und Auswahl des höchsten Kontrollorgans	Geschäftsbericht 2023, S. 26	
	2-11 Vorsitzende:r des höchsten Kontrollorgans	Geschäftsbericht 2023, S. 18ff.	
	2-12 Rolle des höchsten Kontrollorgans bei der Bewältigung der Auswirkungen	Kapitel Stakeholders Kapitel: Wesentliche Themen Kapitel: Risikomanagement Geschäftsbericht 2023, S. 18ff.	
	2-13 Delegation der Verantwortung für das Management der Auswirkungen	Geschäftsbericht 2023, S. 31 Kapitel: Wesentliche Themen Kapitel: Nachhaltigkeitsorganisation	
	2-14 Rolle des höchsten Kontrollorgans bei der Nachhaltigkeitsberichterstattung	Geschäftsbericht, S. 31 Kapitel: Wesentliche Themen Kapitel: Nachhaltigkeitsorganisation	
	2-15 Interessenkonflikte	Geschäftsbericht, S. 26	
	2-16 Übermittlung kritischer Anliegen		Auslassung: Nicht anwendbar Im Berichtszeitraum sind keine kritischen Anliegen vorgefallen.
	2-17 Gesammeltes Wissen des höchsten Kontrollorgans	Kapitel: Nachhaltigkeitsorganisation	
	2-18 Bewertung der Leistung des höchsten Kontrollorgans	Geschäftsbericht, S. 54	

	2-19 Vergütungspolitik	Geschäftsbericht, S. 54	
	2-20 Verfahren zur Festlegung der Vergütung	Geschäftsbericht, S. 54	
	2-21 Verhältnis der Jahresgesamtvergütung	Geschäftsbericht, S. 54	
	2-22 Anwendungserklärung zur Strategie für nachhaltige Entwicklung	Kapitel: Grundsätze	
	2-23 Verpflichtungserklärung zu Grundsätzen und Handlungsweisen	Website: Mission, Vision, Werte Kapitel: Grundsätze Kapitel: Umwelt	
	2-24 Einbeziehung politischer Verpflichtungen	Integritätsrichtlinie Corporate Governance	
	2-25 Verfahren zur Beseitigung negativer Auswirkungen	Integritätsrichtlinie	
	2-26 Verfahren für die Einholung von Ratschlägen und die Meldung von Anliegen	Corporate Governance Code of Conduct Integritätsrichtlinie	
	2-27 Einhaltung von Gesetzen und Verordnungen		Auslassung: Nicht anwendbar Im Berichtszeitraum wurden keine Verstöße gegen Gesetze und Verordnungen gemeldet.
	2-28 Mitgliedschaft in Verbänden und Interessengruppen	Kapitel: Grundsätze	
	2-29 Ansatz für die Einbindung von Stakeholdern	Kapitel: Stakeholders Geschäftsbericht 2023, S. 37	
	2-30 Tarifverträge	Kapitel: Stakeholders	
<b>Wesentliche Themen</b>			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-1 Verfahren zur Bestimmung wesentlicher Themen	Kapitel: Wesentliche Themen, S. 8-9 Kapitel: Risikomanagement	
	3-2 Liste der wesentlichen Themen	Kapitel: Wesentliche Themen, S. 8-9	Es wurden keine Änderungen der wesentlichen Themen in der Berichtsperiode vorgenommen.
<b>Bausubstanz und Lebenszykluskosten, Wirtschaftliche Leistung</b>			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management von wesentlichen Themen	Kapitel: Wirtschaftliche Leistung Geschäftsbericht, S. 14	
GRI 201: Wirtschaftliche Leistung 2016	201-1 Unmittelbar erzeugter und ausgeschütteter wirtschaftlicher Wert	Kapitel: Wirtschaftliche Leistung	
	201-2 Finanzielle Folgen des Klimawandels für die Organisation und andere mit dem Klimawandel verbundene Risiken und Chancen	Kapitel: Risikomanagement	
	201-3 Verbindlichkeiten für leistungsorientierte Pensionspläne und sonstige Vorsorgepläne		Die Vorsorge von Ina Invest läuft über die Pensionskasse von Implenia AG nach dem Schweizerischen 3-Säulenmodell. Kennzahlen, inkl. Deckungsgrad (2022: 138.2%) können <a href="#">hier</a> eingesehen werden.)
	201-4 Finanzielle Unterstützung durch die öffentliche Hand		Auslassung: In der Berichtsperiode keine finanzielle Unterstützungen erhalten.
<b>Compliance und Integrität</b>			

GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management von wesentlichen Themen	Kapitel: Compliance und Integrität	
	205-1 Betriebsstätten, die auf Korruptionsrisiken geprüft wurden		Alle Geschäftsstandorte und Liegenschaften wurden erfasst (100%).
GRI 205: Antikorruption 2016	205-2 Kommunikation und Schulungen zu Richtlinien und Verfahren zur Korruptionsbekämpfung		100% der Kontrollorgane, Führungsorgane wurden informiert und geschult.
	205-3 Bestätigte Korruptionsvorfälle und ergriffene Massnahmen		Keine bestätigten Vorfälle in der Berichtsperiode vorgefallen.
<b>Compliance und Integrität</b>			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management von wesentlichen Themen	Geschäftsbericht 2023, S. 11 ff. Kapitel: Compliance und Integrität	
GRI 206: Wettbewerbswidriges Verhalten 2016	206-1 Rechtsverfahren aufgrund von wettbewerbswidrigem Verhalten, Kartell- und Monopolbildung		In der Berichtsperiode war Ina Invest in keine Rechtsverfahren verwickelt.
<b>Umweltbelastung, Label-Strategie, Schadstoffe, Gebäudestruktur</b>			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management von wesentlichen Themen	Kapitel: Materialien und Erstellungsemissionen Kapitel: Schadstoffe	
	301-1 Eingesetzte Materialien nach Gewicht oder Volumen		Auslassung: Informationen nicht verfügbar/unvollständig Für das Berichtsjahr ist keine systematische konsolidierte Berechnung der Materialien nach Gewicht oder Volumen verfügbar. Die auf Projektebene verfügbaren Daten zur Berechnung der Ökobilanz müssen in den kommenden Jahren erstmals konsolidiert und ein einheitliches Reporting übertragen werden.
GRI 301: Materialien 2016	301-2 Eingesetzte recycelte Ausgangsstoffe		Auslassung: Informationen nicht verfügbar/unvollständig Ina Invest verwendet in zahlreichen Projekten recycelte Baustoffe. Für das Berichtsjahr liegt jedoch keine systematische, globale Berechnung vor. Die auf Projektebene verfügbaren Daten müssen in den kommenden Jahren erstmals konsolidiert und ein einheitliches Reporting übertragen werden.
	301-3 Wiederverwertete Produkte und ihre Verpackungsmaterialien		Auslassung: Informationen nicht verfügbar/unvollständig Ina Invest verwendet in einigen Projekten wiederverwendete Bauteile. Für das Berichtsjahr liegt jedoch keine systematische, globale Berechnung vor. Die auf Projektebene verfügbaren Daten müssen in den kommenden Jahren erstmals konsolidiert und ein einheitliches Reporting übertragen werden.
<b>Autarke Energieversorgung, Label-Strategie, Energiebedarf für Wärme und Kälte</b>			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management von wesentlichen Themen	Kapitel: Energie und CO <sub>2</sub>	
	302-1 Energieverbrauch innerhalb der Organisation	Kapitel: Energie und CO <sub>2</sub>	
GRI 302: Energie 2016	302-2 Energieverbrauch ausserhalb der Organisation	Kapitel: Energie und CO <sub>2</sub>	Teilweise Auslassung: Informationen nicht verfügbar/unvollständig Ausserhalb der Organisation werden gemäss Standard 302-2a ausschliesslich Energieverbräuche der Mieter erhoben. Für alle weiteren Stakeholder sind keine Informationen verfügbar.
	302-3 Energieintensität	Kapitel: Energie und CO <sub>2</sub>	

	302-4 Verringerung des Energieverbrauchs	Kapitel: Energie und CO <sub>2</sub>	
	302-5 Senkung des Energiebedarfs für Produkte und Dienstleistungen	Kapitel: Energie und CO <sub>2</sub>	
<b>Umweltbelastung, Label-Strategie</b>			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management von wesentlichen Themen	Kapitel: Wasser	
	303-1 Wasserentnahme nach Quelle	Kapitel: Wasser	
	303-2 Durch Wasserentnahme erheblich beeinträchtigte Wasserquellen		Ausschluss: Informationen nicht verfügbar/unvollständig Die Wasserentnahme in der Schweiz verläuft über die öffentlichen Wasserversorger. Aufgrund der gesetzlichen Grundlage geht Ina Invest davon aus, dass sämtliches verbrauchtes Wasser aus nicht-beeinträchtigten Wasserquellen stammt.
GRI 303: Wasser und Abwasser 2018	303-3 Abwasserrückgewinnung und -wiederverwendung		Ausschluss: Das Abwasser sämtlicher Liegenschaften wird gemäss gesetzlichen Vorgaben ins öffentliche Abwassernetz geleitet.
<b>Label-Strategie, Standort</b>			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management von wesentlichen Themen	Kapitel: Biodiversität	
	304-1 Eigene, gemietete und verwaltete Betriebsstandorte, die sich in oder neben geschützten Gebieten und Gebieten mit hohem Biodiversitätswert befinden		Keine Liegenschaften liegt innerhalb oder neben geschützten Gebieten. Sämtliche Projekte befinden sich in urbanen Lagen.
	304-2 Erhebliche Auswirkungen von Aktivitäten, Produkten und Dienstleistungen auf die Biodiversität		Keine Liegenschaften oder Projekt mit erheblichen Auswirkungen auf die Biodiversität.
GRI 304: Biodiversität 2016	304-3 Geschützte oder renaturierte Lebensräume		Es wurden in der Berichtsperiode keine Lebensräume renaturiert
	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,		Auf Ina Invest Projekten sind keine Lebensräume für bedrohte Arten betroffen.
<b>Umweltbelastung, Mobilität, Label-Strategie, Energiebedarf für Wärme und Kälte, Standort, Gebäudestruktur</b>			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management von wesentlichen Themen	Kapitel: Energie und CO <sub>2</sub> Kapitel: Dekarbonisierungsstrategie	
	305-1 Direkte THG-Emissionen (Scope 1)	Kapitel: Energie und CO <sub>2</sub>	
	305-2 Indirekte, energiebedingte THG-Emissionen (Scope 2)	Kapitel: Energie und CO <sub>2</sub>	
	305-3 Sonstige indirekte THG-Emissionen (Scope 3)	Kapitel: Dekarbonisierungsstrategie	
	305-4 Intensität der THG-Emissionen	Kapitel: Energie und CO <sub>2</sub> Kapitel: Dekarbonisierungsstrategie	
GRI 305: Emissionen 2016	305-5 Senkung der THG-Emissionen	Kapitel: Dekarbonisierungsstrategie	
	305-6 Emissionen von Ozon abbauenden Substanzen (ODS)	Kapitel: Dekarbonisierungsstrategie	Ausschluss: Nicht anwendbar Aufgrund der begrenzten Verwendung von Chemikalien im Bauprozess und der strengen europäischen Vorschriften werden ODS-Emissionen für Ina Invest als nicht relevant angesehen.

	305-7 Stickstoffoxide (NOX), Schwefeloxide (SOX) und andere signifikante Luftemissionen		Auslassung: Informationen nicht verfügbar/unvollständig Alle Emissionsdaten werden in CO <sub>2</sub> -Äquivalent angegeben, Ina Invest hat für das Berichtsjahr keine einzelnen Gase ausgewiesen.
<b>Umweltbelastung</b>			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management von wesentlichen Themen	Kapitel: Abfall	
	306-1 Anfallender Abfall und erhebliche abfallbezogene Auswirkungen	Kapitel: Abfall	
	306-2 Management erheblicher abfallbezogener Auswirkungen	Kapitel: Abfall	Zur Vermeidung von Bauabfällen fördert Ina Invest den Einsatz kreislauffähiger Materialien und Bauteilaufbauten
GRI 306: Abfall 2020	306-3 Angefallener Abfall	Kapitel: Abfall	
	306-4 Von Entsorgung umgeleiteter Abfall		Auslassung: Informationen nicht verfügbar/unvollständig Für das Berichtsjahr liegt keine systematische, globale Berechnung umgeleiteter Abfälle vor.
	306-5 Zur Entsorgung weitergeleiteter Abfall		Auslassung: Informationen nicht verfügbar/unvollständig Für das Berichtsjahr liegt keine systematische, globale Berechnung weitergeleiteter Abfälle
<b>Compliance und Integrität</b>			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management von wesentlichen Themen		Ina Invest zählt in der Berichtsperiode 21 Mitarbeitende, davon 12 männliche und 9 weibliche Mitarbeitende.
	401-1 Neu eingestellte Angestellte und Angestelltenfluktuation		In der Berichtsperiode wurden 4 neue Mitarbeitende eingestellt. Keine Mitarbeitende haben das Unternehmen verlassen.
GRI 401: Beschäftigung 2016	401-2 Betriebliche Leistungen, die nur für vollzeitbeschäftigte Angestellte gelten, nicht aber für Zeitarbeitnehmer oder teilzeitbeschäftigte Angestellte		Auslassung: Nicht anwendbar Bei Ina Invest sind keine Zeitarbeitnehmende oder Teilzeitbeschäftigte beschäftigt
	401-3 Elternzeit		Die Elternzeit liegt wie in der Schweiz gesetzlich vorgeschrieben für Frauen bei 14. Wochen und für Männer bei zwei Wochen.
<b>Sicherheit, Wohlbefinden und Behaglichkeit</b>			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management von wesentlichen Themen	Kapitel: Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz	
	403-1 Managementsystem für Sicherheit und Gesundheit am Arbeitsplatz	Kapitel: Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz Vorgaben an die Arbeitssicherheit und den Gesundheitsschutz	
GRI 403: Sicherheit und Gesundheit am Arbeitsplatz 2018	403-2 Gefahrenidentifizierung, Risikobewertung und Untersuchung von Vorfällen	Kapitel: Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz Vorgaben an die Arbeitssicherheit und den Gesundheitsschutz	
	403-3 Arbeitsmedizinische Dienste	Kapitel: Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz	
	403-4 Mitarbeiterbeteiligung, Konsultation und Kommunikation zu Sicherheit und Gesundheit am Arbeitsplatz	Kapitel: Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz	



	403-5 Mitarbeiterschulungen zu Sicherheit und Gesundheit am Arbeitsplatz	Implenia: Sicherheitskultur	Ina Invest greift auf die HR-Dienstleistungen von Implenia zurück. Damit profitieren alle Mitarbeitende von Ina Invest vom Schulungsangebot von Implenia.
	403-6 Förderung der Gesundheit der Mitarbeiter	Implenia: Beratung und Betreuung	
	403-7 Vermeidung und Abmilderung von direkt mit Geschäftsbeziehungen verbundenen Auswirkungen auf die Sicherheit und Gesundheit am Arbeitsplatz	Kapitel: Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz Vorgaben an die Arbeitssicherheit und den Gesundheitsschutz	
	403-8 Mitarbeiter, die von einem Managementsystem für Sicherheit und Gesundheit am Arbeitsplatz abgedeckt sind		100% der Belegschaft von Ina Invest sind durch ein Managementsystem für Sicherheit und Gesundheit abgedeckt.
	403-9 Arbeitsbedingte Verletzungen		In der Berichtsperiode sind keine arbeitsbedingten Verletzungen verzeichnet worden.
	403-10 Arbeitsbedingte Erkrankungen		In der Berichtsperiode sind keine arbeitsbedingten Erkrankungen verzeichnet worden.
<b>Compliance und Integrität</b>			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management von wesentlichen Themen		Auslassung: Informationen nicht verfügbar/unvollständig Keine Angaben aufgrund der Personalsituation von Ina Invest.
	404-1 Durchschnittliche Stundenzahl der Aus- und Weiterbildung pro Jahr und Angestellten		Auslassung: Informationen nicht verfügbar/unvollständig Keine Angaben aufgrund der Personalsituation der Ina Invest.
GRI 404: Aus- und Weiterbildung 2016	404-2 Programme zur Verbesserung der Kompetenzen der Angestellten und zur Übergangshilfe	Implenia: Aus- und Weiterbildung	Ina Invest greift auf die HR-Dienstleistungen von Implenia zurück. Damit profitieren alle Mitarbeitende von Ina Invest von den HR-Programmen von Implenia.
	404-3 Prozentsatz der Angestellten, die eine regelmässige Beurteilung ihrer Leistung und ihrer beruflichen Entwicklung erhalten		Ein Jahresgespräch zwischen dem Verwaltungsrat und der Geschäftsleitung findet jährlich statt (100%).
<b>Compliance und Integrität</b>			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management von wesentlichen Themen	Implenia: Direktive zur Förderung von Vielfalt, Gleichberechtigung und Inklusion	Ina Invest greift auf die HR-Dienstleistungen von Implenia zurück. Damit unterliegen alle Mitarbeitende von Ina Invest den HR-Direktiven von Implenia.
	405-1 Diversität in Kontrollorganen und unter Angestellten		Ina Invest verfügt in der Berichtsperiode über 12 männliche und 9 weibliche Mitarbeitende. In der Geschäftsleitung sind ausschliesslich männliche Mitarbeitende vertreten.
GRI 405: Diversität und Chancengleichheit 2016	405-2 Verhältnis des Grundgehalts und der Vergütung von Frauen zum Grundgehalt und zur Vergütung von Männern		Ina Invest setzt geschlechtsneutrale Vergütungsregelungen um.
<b>Compliance und Integrität</b>			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management der wesentlichen Themen	Kapitel: Compliance und Integrität	
GRI 406: Nichtdiskriminierung 2016	406-1 Diskriminierungsvorfälle und ergriffene Abhilfemassnahmen		Es wurden in der Berichtsperiode keine Vorfälle gemeldet.
<b>Compliance und Integrität</b>			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management von wesentlichen Themen	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		Es sind keine Betriebsstätten oder Lieferanten, bei denen das Recht auf Vereinigungsfreiheit und Tarifverhandlungen bedroht ist, bekannt.
<b>Compliance und Integrität</b>			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management von wesentlichen Themen	Code of Conduct	
GRI 408: Kinderarbeit 2016	408-1 Betriebsstätten und Lieferanten mit einem erheblichen Risiko für Vorfälle von Kinderarbeit		Sämtliche Liegenschaften befinden sich in der Schweiz und Leistungen werden von Partnern aus Westeuropa bezogen, die geprüft werden. Es sind keine Risikofälle bekannt.
<b>Compliance und Integrität</b>			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management der wesentlichen Themen	Code of Conduct	
GRI 409: Zwangs- oder Pflichtarbeit 2016	409-1 Betriebsstätten und Lieferanten mit einem erheblichen Risiko für Vorfälle von Zwangs- oder Pflichtarbeit		Sämtliche Liegenschaften befinden sich in der Schweiz. Leistungen werden von Partnern aus Westeuropa bezogen, die geprüft werden. Es sind keine Vorfälle gemeldet worden.
<b>Label-Strategie, Integration und Durchmischung</b>			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management von wesentlichen Themen	Kapitel: Soziokulturelle und demografische Durchmischung	
GRI 413: Lokale Gemeinschaften 2016	413-1 Betriebsstätten mit Einbindung der lokalen Gemeinschaften, Folgenabschätzungen und Förderprogramme 413-2 Geschäftstätigkeiten mit erheblichen tatsächlichen oder potenziellen negativen Auswirkungen auf lokale Gemeinschaften	Kapitel: Soziokulturelle und demografische Durchmischung	Es gab in der Berichtsperiode keine Projekte, bei denen erhebliche negative Auswirkungen identifiziert wurden.
<b>Compliance und Integrität</b>			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management von wesentlichen Themen		Als börsenkotierte Unternehmung berichtet Ina Invest gemäss den gesetzlichen Vorgaben und den internen Corporate-Governance-Richtlinien.
GRI 415: Politische Einflussnahme 2016	415-1 Parteispenden		In der Berichtsperiode wurden keine Parteispenden getätigt.
<b>Sicherheit, Wohlbefinden und Behaglichkeit</b>			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management von wesentlichen Themen	Kapitel: Soziokulturelle und demografische Durchmischung	
GRI 416: Kundengesundheit und -sicherheit 2016	416-1 Beurteilung der Auswirkungen verschiedener Produkt- und Dienstleistungskategorien auf die Gesundheit und die Sicherheit 416-2 Verstösse im Zusammenhang mit den Auswirkungen von Produkten und Dienstleistungen auf die Gesundheit und die Sicherheit	Kapitel: Soziokulturelle und demografische Durchmischung	In der Berichtsperiode sind keine Vorfälle gemeldet worden.

# Über Ina Invest

Ina Invest ist ein unabhängiges Schweizer Immobilienunternehmen und entwickelt nachhaltigen Wohn-, Arbeits- und Lebensraum mit Fokus auf hybride Immobilien, die langfristige Nutzungsflexibilität und Rentabilität gewährleisten. Entstanden als Spin-off von Implenica, hält Ina Invest heute eines der grössten und potenzialstärksten Entwicklungsportfolios der Schweiz. Die Immobilien sind von hoher Standortqualität und weisen einen differenzierten Nutzungsmix auf. Ina Invest plant, weiter zu investieren und zu wachsen und dabei eine überdurchschnittliche Entwicklungsquote sowie mindestens 50% Wohnanteil beizubehalten. Dank eines holistischen Einbezugs der Nachhaltigkeit über alle Phasen der Wertschöpfungskette hinweg erfüllt Ina Invest höchste Nachhaltigkeitsstandards und ist laut GRESB Real Estate Development Benchmark-Analyse eines der nachhaltigsten Unternehmen seiner Peer-Gruppe in Westeuropa. Ina Invest ist seit Juni 2020 an der SIX Swiss Exchange kotiert (INA, CH0524026959).

[ina-invest.com](https://ina-invest.com)

## Mehr entdecken:

[Schlüsselzahlen 2023 →](#)

[Nachhaltigkeit →](#)

[Portfolio →](#)

[Agenda →](#)

## Follow us



Ina Invest  
on LinkedIn



Ina Invest  
on YouTube

## Kontakte

Ina Invest AG  
Thurgauerstrasse 101A  
8152 Glattpark (Opfikon)  
Switzerland

### Kontakt für Analysten und Investoren

Investor Relations  
T +41 44 552 97 17  
[investors@ina-invest.com](mailto:investors@ina-invest.com)

### Kontakt für Medien

Corporate Communications  
T +41 44 552 97 27  
[communications@ina-invest.com](mailto:communications@ina-invest.com)

