

Nachhaltig- keitsbericht 2025



Inhalt

Nachhaltigkeit bei Warteck Invest 23

Wertschöpfungskette	23
Wesentliche Themen	25
Nachhaltigkeitsstrategie	26
ESG Governance	26



Ökonomie 27

Qualitativ hochwertiges Immobilienportfolio	27
Solide Kapital- und Finanzierungsbasis	29
Organisation und Digitalisierung	29



Umwelt 31

Energieeffizienz und Treibhausgasemissionen	31
Schonender Ressourcenverbrauch	33



Soziales 35

Mieterwohlbefinden	35
Zufriedenheit der Mitarbeitenden	36



Governance 39

Good Corporate Governance	39
Ehrliche und transparente Kommunikation	40
Nachhaltige Beschaffungspraktiken	41
Risikomanagement	41



Highlights

Installierte PV-Leistung
in kWp

1152

Mitarbeiterumfrage 2025
Gesamtzufriedenheit (max. 6)

5,7

Berichterstattung

Berichterstattung
nach GRI-Standards

PV-Anlagen im Betrieb

14

Heizträger im 2025 durch
nicht fossile Heizungen ersetzt

2

Wohnungen im 2025 im
bewohnten Zustand
umfassend saniert

70

Gebäudeumgebung
2025 ökologisch aufgewertet
und zertifiziert

1



Nachhaltigkeit bei Warteck Invest

Auf freiwilliger Basis und gemäss den international führenden GRI-Standards berichtet Warteck Invest ausführlich über die Aktivitäten im Bereich Nachhaltigkeit. Im Zentrum stehen dabei der Einsatz erneuerbarer Energien und nachhaltiger Materialien, der Erhalt der Biodiversität sowie der partnerschaftliche Umgang mit allen Stakeholdern.

Wertschöpfungskette

Die Warteck Invest agiert entlang der gesamten Wertschöpfungskette einer Immobilie und steht dabei in enger Beziehung zu verschiedenen Anspruchsgruppen (Stakeholdern), die wesentlich zum nachhaltigen Unternehmenserfolg beitragen.

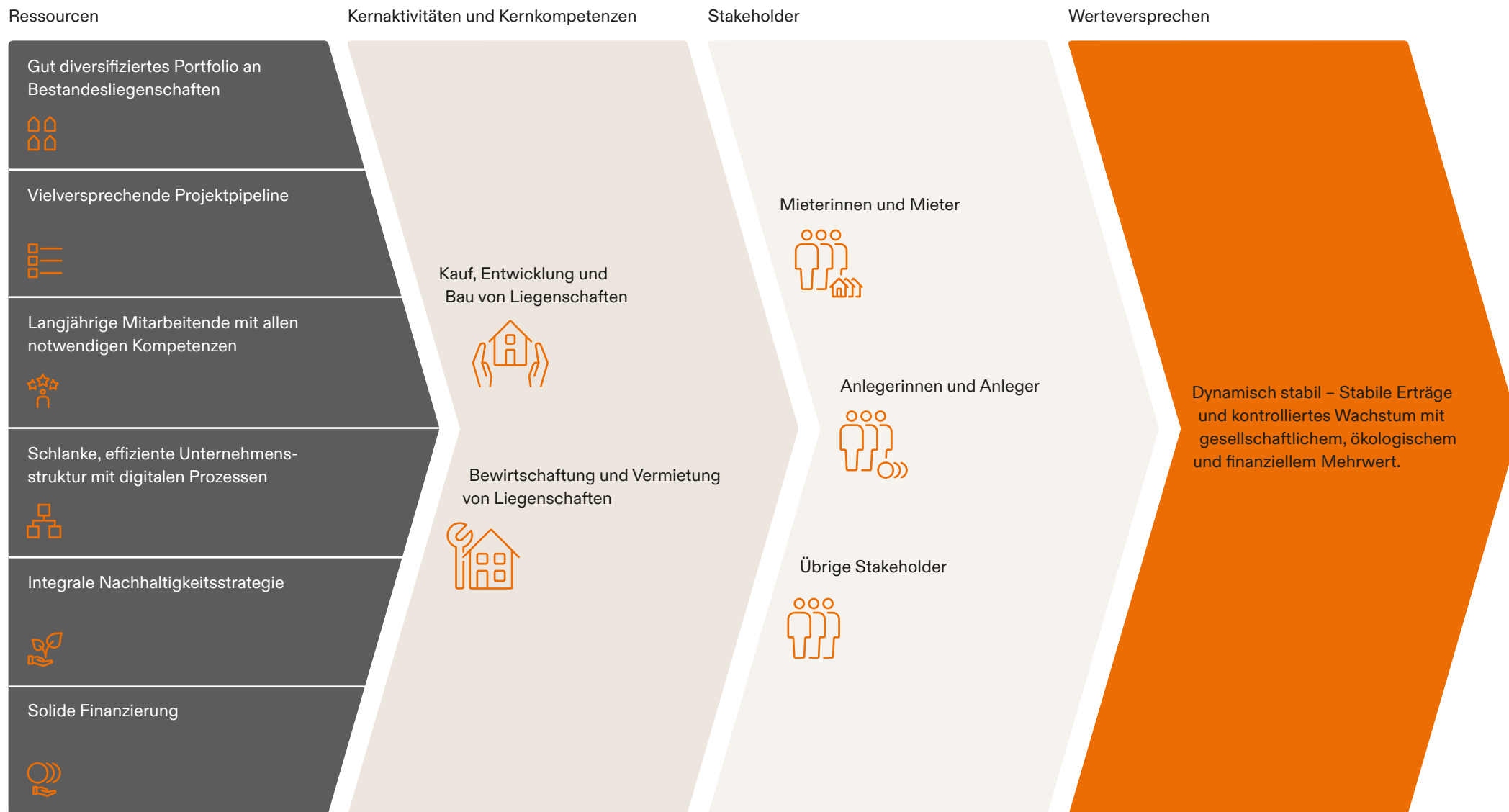
Geschäftspartnerinnen und -partner sowie Lieferanten sind zentrale Anspruchsgruppen der operativen Tätigkeit von Warteck Invest. Sie stellen Materialien und Dienstleistungen für die Entwicklung, Sanierung und Bewirtschaftung der Immobilien bereit. Die Beziehung zu diesen Stakeholdern ist langfristig angelegt und von Partnerschaftlichkeit, Vertrauen, Fairness und Transparenz geprägt. Bei der Auswahl der Lieferanten werden Nachhaltigkeitskriterien berücksichtigt, wobei lokale Anbieter bevorzugt werden. Dies reduziert Transportwege, schont die Umwelt und stärkt gleichzeitig die regionale Wirtschaft.

Die Mitarbeitenden sind die Basis der erfolgreichen Geschäftstätigkeit. Warteck Invest wird mit einer schlanken, wirkungsvollen Organisation geführt. Kleine Gremien, offene Kommunikation und kurze Entscheidungswege stellen eine maximale Effizienz sicher und minimieren die Kosten. Die Zusammenarbeit im Unternehmen basiert auf Vertrauen, Eigenverantwortung und Teamgeist.

Die Mietenden sind die Kundinnen und Kunden von Warteck Invest und stellen eine der wichtigsten Anspruchsgruppen dar. Warteck Invest legt grossen Wert auf eine hohe Wohn- und Nutzungsqualität, eine attraktive Gestaltung der Aussenanlagen sowie auf nachhaltige, moderne Lösungen. Durch energieeffiziente Massnahmen profitieren die Mietenden von tieferen Nebenkosten und einer hohen Lebensqualität. Eine enge und transparente Kommunikation ermöglicht es, auf Anliegen, Wünsche und Bedürfnisse der Mietenden einzugehen und langfristige Mietverhältnisse zu fördern.

Das Wertschöpfungsmodell von Wartec Invest

Fundiert, durchdacht und stetig: Garant für langfristige Wertsteigerung.



Anlegerinnen und Anleger sind für die Finanzierung und das kontrollierte Wachstum von Warteck Invest von zentraler Bedeutung. Das Unternehmen verfolgt eine auf Stabilität und Nachhaltigkeit ausgerichtete Strategie, die langfristig attraktive und verlässliche Erträge sowie ein kontrolliertes Wachstum ermöglicht. Der Umgang mit Investoren ist geprägt von transparenter Kommunikation, verantwortungsvollem Portfoliomanagement und einer klaren Ausrichtung auf risikominimierende, energieeffiziente Immobilien in stabilen Märkten. Dies stärkt das Vertrauen der Investorinnen und Investoren und sichert eine nachhaltige Kapitalbasis (GRI 2-6, 2-29).

Wesentliche Themen

Als Grundlage für die Nachhaltigkeitsberichterstattung hat Warteck Invest ihre wesentlichen Themen im Rahmen einer Analyse evaluiert. Die GRI-Standards sowie die Sustainable Development Goals (SDGs) flossen in die Themenanalyse ein. In einem Workshop beurteilte die Geschäftsführung die Relevanz der Themen für das Geschäft, die Anspruchsgruppen sowie die Auswirkungen auf eine nachhaltige Entwicklung.

Im Rahmen der Wesentlichkeitsanalyse definierte Warteck Invest vier SDGs, zu denen sie den grössten Beitrag leisten kann:

- SDG Nr. 7 Bezahlbare und saubere Energie
- SDG Nr. 11 Nachhaltige Städte und Gemeinden
- SDG Nr. 12 Verantwortungsvoller Konsum und Produktion
- SDG Nr. 13 Massnahmen zum Klimaschutz

Die wesentlichen Themen werden im Rahmen der folgenden Berichterstattung erläutert. Der Verwaltungsrat von Warteck Invest genehmigt jeweils vor der Publikation den gesamten Geschäftsbericht inklusive Nachhaltigkeitsbericht. Ebenso hat der Verwaltungsrat die Nachhaltigkeitsstrategie-

papiere formell abgenommen. Darin sind die wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen enthalten (GRI 2-14, GRI 3-1).

Im Berichtsjahr wurden die wesentlichen Themen überprüft und aktualisiert. Dabei wurden Themen zusammengefasst, vereinfacht und gezielt ergänzt, um sicherzustellen, dass die wesentlichen Themen aktuell und relevant sind. Entsprechend ergeben sich folgende wesentliche Themen für Warteck Invest:

Wesentliche Themen im Überblick (GRI 3-2) Entlang der Wertschöpfungskette der Immobilie

<p>Ökonomie</p>  <ul style="list-style-type: none"> • Qualitativ hochwertiges Immobilienportfolio • Solide Kapital- und Finanzierungsbasis • Organisation und Digitalisierung 	<p>Umwelt</p>  <ul style="list-style-type: none"> • Energieeffizienz und Treibhausgasemissionen • Schonender Ressourcenverbrauch 	<p>Soziales</p>  <ul style="list-style-type: none"> • Mieterwohlbefinden • Zufriedenheit der Mitarbeitenden 	<p>Governance</p>  <ul style="list-style-type: none"> • Good Corporate Governance • Ehrliche und transparente Kommunikation • Nachhaltige Beschaffungspraktiken • Risikomanagement
--	--	---	--

In die Themenanalyse flossen die GRI-Standards sowie die Sustainable Development Goals (SDGs) ein.



Nachhaltigkeitsstrategie

Warteck Invest sieht sich der Nachhaltigkeit verpflichtet und nimmt ihre Verantwortung gegenüber Umwelt und Gesellschaft aktiv wahr. Nachhaltigkeit prägt die Strategie und das Leitbild von Warteck Invest. Sie zieht sich wie ein roter Faden durch alle Unternehmensprozesse und beeinflusst das interne Handeln und die Geschäftstätigkeit.

Die Nachhaltigkeitsstrategie bezieht sich sowohl auf die Unternehmensebene mit den eigenen Räumlichkeiten und Mitarbeitenden als auch auf die Immobilienportfolio-Ebene sowie auf Neubauprojekte und Akquisitionen.

Bei der Bewirtschaftung und dem Erwerb von Immobilien sowie bei Neubauprojekten ist die ökologische und soziale Nachhaltigkeit ein entscheidendes Kriterium. Damit erzielt Warteck Invest langfristig rentable Ergebnisse und schafft Mehrwert für Anlegerinnen und Anleger, Gesellschaft und Umwelt.

Das Unternehmen setzt wirkungsvolle Massnahmen schrittweise um und nutzt digitale Werkzeuge zur Unterstützung der Prozesse des Portfolio- und Asset-Management und zum langfristigen Nutzen aller Stakeholder.

Im Bereich Umwelt liegt der Fokus insbesondere auf der Energieeffizienz der eigenen Liegenschaften. Warteck Invest strebt einen niedrigen Energie- und Wasserverbrauch an, investiert in energetische Sanierungen und setzt auf erneuerbare Energien sowie auf nachhaltige Materialien. Ebenfalls im Blickfeld stehen die beiden Dimensionen ökonomische und soziale Nachhaltigkeit, was unter anderem den Umgang mit Kundinnen und Kunden, Lieferantinnen und Lieferanten sowie weiteren Anspruchsgruppen beeinflusst (GRI 2-24).

Die Nachhaltigkeitsstrategie ist auf der Webseite www.warteck-invest.ch veröffentlicht.

ESG Governance

Der Verwaltungsrat gibt die Unternehmensziele vor, überwacht den Geschäftsverlauf und formuliert Richtlinien für die Geschäftspolitik und -führung (Leitbild, Anlagepolitik, Organisationsreglement, Kompetenzordnung, Internes Kontrollsystem und Handlungsanweisungen im Bereich Good Governance). Zudem legt der Verwaltungsrat Nachhaltigkeitsziele für die Geschäftsleitung fest und überwacht die Umsetzungsschritte mindestens einmal pro Jahr. Auf diese Weise wird implizit auch die Leistung des Verwaltungsrats beurteilt (GRI 2-18, GRI 2-24).

Der Verwaltungsrat hat die Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie an die Geschäftsleitung delegiert. Der CEO von Warteck Invest steht in regelmässigem Austausch mit dem Verwaltungsrat. Dieser wird zusätzlich durch zweiwöchentliche Sitzungsprotokolle und Berichte über den Geschäftsgang informiert. Diese Informationen schliessen die wesentlichen wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Themen ein. In der Geschäftsleitung von Warteck Invest wurde eine Nachhaltigkeits-Taskforce gebildet, die sich mit den drei Nachhaltigkeitsschwerpunkten Ökologie, Soziales und Governance befasst (GRI 2-9, GRI 2-12, GRI 2-13).

Die Geschäftsleitung analysiert und behandelt in ihren zweiwöchentlichen Sitzungen neben Finanzierungs- und Personalthemen auch das gesamte Liegenschaftsportfolio. Sie ist für die Umsetzung der Strategie inklusive der Nachhaltigkeitsbelange verantwortlich. Die Zuständigkeiten für die Umsetzung sind auf Geschäftsleitungsebene klar definiert. Der CIO verantwortet die Umsetzung der Nachhaltigkeitsanforderungen auf Portfolioebene. Auf Betriebsebene sind die Verantwortungsbereiche auf den CEO und den CFO aufgeteilt. Der CFO ist zudem für die Datenbeschaffung und Berichterstattung zuständig (GRI 2-12).

Auch die Verantwortung für die Reduzierung der Emissionen liegt bei der Geschäftsleitung. Die Nachhaltigkeit wird massgeblich durch den «Tone at the Top» geprägt und sie wird seit jeher von der gesamten Organisation gelebt. Mit dem definierten CO₂-Absenkpfad wurden zudem verbindliche Ziele festgelegt, die schrittweise erreicht werden sollen.

In den mindestens vier ordentlichen Verwaltungsratssitzungen erstattet die Geschäftsleitung detailliert Bericht über den Geschäftsgang und die Projekte. In den Zielvereinbarungen und in der Leistungsbeurteilung der Geschäftsleitung sind die Ziele in die Kriterien «Strategie», «operational Excellence» und «ESG» eingeteilt.

Der Vergütungsbericht als Teil des Geschäftsberichts auf den Seiten 54 bis 60 informiert über die Vergütungspolitik und die Vergütungen an den Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung. Die Vergütungspolitik berücksichtigt unter anderem die Ziele und Leistungen im Hinblick auf die Auswirkungen der Tätigkeit von Warteck Invest auf die Wirtschaft, die Umwelt und die Gesellschaft. (GRI 2-19, GRI 2-20).



Ökonomie

Durch Investitionen in hochwertige Immobilienprojekte und Sanierungen stärkt Warteck Invest die Bau- und Immobilienwirtschaft und sichert damit Arbeitsplätze in den Bereichen Bau, Architektur, Planung, Handwerk und Bewirtschaftung. Die Projekte der Immobilien-gesellschaft fördern die städtische Entwick-lung und verbessern die Standortattraktivität.

Qualitativ hochwertiges Immobilienportfolio

Hochwertige Immobilien berücksichtigen soziale und demo-grafische Bedürfnisse und können dadurch Quartiere aufwer-ten, Begegnungsräume schaffen und zur sozialen Integration beitragen. Die Mietenden stehen im Zentrum des Geschäfts-modells von Warteck Invest – qualitätsorientierte Immobilien bieten ihnen eine hohe Lebensqualität und fördern langfristi-ge Zufriedenheit sowie Bindung. Den Investoren sichert die Qualität des Portfolios stabile, langfristige Erträge und eine werthaltige Substanz. Sie minimiert Leerstandsrisiken, redu-ziert Instandhaltungskosten und erhält attraktive Marktwerte. Nicht zuletzt stärkt das hochwertige Immobilienportfolio die Markenreputation von Warteck Invest und dadurch zugleich die Investorenbindung. Sie erleichtern überdies den Zugang zu Kapitalquellen.

Die eigene Projektpipeline ergänzt dieses Portfolio ge-zielt. Projektentwicklungen ermöglichen höhere Margen als die reine Bestandshaltung. Darüber hinaus lassen sich durch die Entwicklung oder Sanierung im Bestand Mieten sichern und steigern. Die rentablen Projekte sind für Investorinnen und Investoren attraktiv und bieten den Nutzerinnen und Nutzern hochwertige Wohn- oder Gewerbeflächen. Dank der Projektpipeline ist Warteck Invest zudem unabhängiger von Zukäufen. Das Unternehmen kann Liegenschaften von der Planung bis zur Fertigstellung begleiten und Wertsteigerun-gen entlang der kompletten Wertschöpfungskette realisieren, beispielsweise indem Energieeffizienz, soziale Nachhaltigkeit und Mobilität von Beginn an berücksichtigt werden.

Eine eigene Projektpipeline ist aber auch mit Risiken verbunden. Kostenüberschreitungen, Bauverzögerungen oder Fehlplanungen können die Rentabilität einzelner Projekte min-dern. Marktrisiken wie Zinsanstieg, eine veränderte Nachfrage oder Baukosteninflation können Projekte wirtschaftlich unter Druck setzen. Hinzu kommen Risiken durch Einsparungen oder aufwändige Vorgaben. Entwicklungsprojekte können über län-

gere Zeit finanzielle Mittel binden, ohne dass Erträge erzielt werden, was die Liquidität und Flexibilität der Kapitalstruktur beeinträchtigt. Eine Projektpipeline erfordert internes Fach-wissen in den Bereichen Projektmanagement, Architektur und Bauökonomie.

Managementansatz

Mit dem Aufbau und der Pflege eines qualitativ hochwertigen Immobilienportfolios verfolgt Warteck Invest einen langfristi-gen Ansatz, der wirtschaftliche, ökologische und gesellschaft-liche Zielsetzungen berücksichtigt. Dies hat Einfluss auf vielfältige Geschäftskontakte und Tätigkeitsfelder, von der Zu-sammenarbeit mit Lieferanten über den Bau und Betrieb der Liegenschaften bis hin zu den Beziehungen zu den Mietenden.

Im Zuge des angestrebten kontrollierten Wachstums ak-quiriert Warteck Invest gezielt Objekte und entwickelt eigene Projekte. Bei der Auswahl neuer Immobilien konzentriert sich das Unternehmen auf erstklassige Renditeobjekte in Wachs-tumsregionen der Schweiz. Die Investitionen sollen während der gesamten Nutzungsdauer nachhaltig ertragreich sein und sich im Unterhalt und im Betrieb als wirtschaftlich erweisen.

Warteck Invest verfügt über eine Pipeline an Projekten aus dem eigenen Immobilienbestand, darunter Sanierungen, Aufstockungen, Umnutzungen, Nachverdichtungen und Areal-entwicklungen. In erfolgversprechenden Fällen wird auch der Kauf von Immobilien im Projektstadium oder gar vor dem Pro-jektstadium geprüft. Die Projekte werden in der Regel von in-ternen Spezialisten geplant und geführt. Fallweise holt Warteck Invest externe Fachleute wie Architektinnen und Architekten, Planerinnen und Planer sowie Generalunterneh-mer hinzu. Von der Planung über die Realisierung bis zur Ver-mietung sind diverse Gewerke involviert, die von diesen Auf-trägen profitieren.

Der Verwaltungsrat von Warteck Invest überwacht und formuliert die Anlagepolitik, während die Geschäftsleitung



das gesamte Liegenschaftsportfolio verantwortet und gestaltet. Der Verwaltungsrat muss alle Projekte vor der Umsetzung genehmigen, inklusive der wirtschaftlichen Kennzahlen und Informationen zur Nachhaltigkeit. Während der Projektausführung erhält der Verwaltungsrat laufend Informationen über die Kosten und den Baufortschritt. Nach der Fertigstellung wird jedes Projekt final gegenüber dem Verwaltungsrat abgerechnet. Damit verbunden ist eine Analyse der Projektstärken und -schwächen. Die Erkenntnisse aus dieser Analyse fliessen in das nächste Projekt ein.

Die Kompetenzordnung und das Organisationsreglement sind wichtige Instrumente, weil sie die Zuständigkeiten und Verantwortungen regeln sowie die Entscheidungskompetenzen festhalten, nach welchen ein Projekt abgewickelt werden muss. Die Anlagestrategie gibt Bandbreiten vor, welche Nutzungen angestrebt werden. Und die Weisungen zur Sicherstellung bei Vergaben regeln die Erfüllungs- und Gewährleistungsphasen für Auftragnehmer.

Wartec Invest kann frei über die Umsetzung der Projekte entscheiden und dabei die portfolioweite Capex- und Finanzplanung sowie die gesamtwirtschaftlichen Bedingungen berücksichtigen. Die Projektpipeline ist in die ordentliche Zehn-Jahres-Capex-Planung integriert. Projekte sollen in den kommenden fünf bis sieben Jahren ressourcen- und kapitalverträglich umgesetzt werden. Bei grösseren Projekten erarbeiten externe Architektinnen und Architekten sowie Generalunternehmen die Planung und Realisierung. Sie stimmen sich eng mit der Geschäftsleitung sowie der internen Bauabteilung von Wartec Invest ab und nutzen Erfahrungen aus ähnlichen Projekten.

Durch sorgfältige Planung und Erschliessung, ansprechende Architektur und zeitgemässe Ausstattung schafft Wartec Invest ein attraktives und funktionales Wohn- und Arbeitsumfeld. Bei der Entwicklung des Portfolios und insbesondere bei der Entwicklung von Arealen achtet Wartec

Invest auf eine ansprechende Aussengestaltung und berücksichtigt Barrierefreiheit und Biodiversität.

Wartec Invest betreibt ein aktives Liegenschaftsmanagement. In ihrem Team vereint das Unternehmen Fachkompetenzen für professionelles Portfolio-, Bau-, Asset- und Facility-Management. Eine Grundlage für die laufende Optimierung und Entwicklung des Portfolios sind die regelmässig von externer, neutraler Stelle vorgenommenen Marktwertschätzungen und Zustandsanalysen.

Entwicklungen im Berichtsjahr

Im Geschäftsjahr ersetzte Wartec Invest weitere fossile Heizträger durch alternative Heizsysteme und trieb umfassende Sanierungs- und Entwicklungsprojekte in ihrem Immobilienportfolio weiter voran:

- Umfassende Sanierungen fanden in der Wohnliegenschaft in Suhr AG mit 40 Wohnungen sowie in der gemischt genutzten Liegenschaft in Lupfig AG mit 30 Wohnungen und einem Einkaufscenter statt. Unter anderem wurden neue Fenster eingebaut, um ökologische Aspekte zu verbessern. Die Liegenschaften erhielten zudem neue Leitungen, Bäder, Küchen und eine Auffrischung der Fassaden, Allgemeinräume, Treppenhäuser und der Autoeinstellhalle. In Lupfig wurde zudem die Piazza vor der Liegenschaft erneuert. Um die Energieversorgung klimafreundlicher zu machen, wurde in

Suhr eine Photovoltaikanlage installiert und die Liegenschaft an das Fernwärmenetz angeschlossen. In Lupfig wurde der Anschluss ans Fernwärmenetz vorbereitet, der im Jahr 2026 erfolgen soll.

- Des Weiteren liess Wartec Invest die Umgebung der Wohnliegenschaft in Erlinsbach SO mit 29 Wohnungen neu gestalten, um mehr Aufenthaltsqualität zu schaffen und die Biodiversität zu fördern. Die Neugestaltung wurde durch die Stiftung «Natur & Wirtschaft» zertifiziert.
- Im November 2025 begannen die Arbeiten an den Ersatzneubauten in Buchs AG. Es entstehen 72 neue Wohnungen. Der Bau wird moderne Nachhaltigkeitsvorgaben erfüllen. So wird beispielsweise eine Zertifizierung angestrebt, welche der Umgebung des Areals eine hohe ökologische Qualität bescheinigt.
- In Gachnang-Islikon TG startete eine nachhaltige Wohnraumentwicklung in einer bestehenden Liegenschaft. Von vier Wohngebäuden aus dem Jahr 1983 werden drei im bewohnten Zustand umfassend saniert. Zusätzlich errichtet Wartec Invest einen Ersatzneubau in Holzbauweise. Die Parzelle wird voll ausgenutzt und es entstehen 14 zusätzliche Wohnungen. Diese Nachverdichtung wertet das gesamte Areal auf. Der Entwurf wurde im Rahmen eines Architekturwettbewerbs ausgewählt. Er überzeugte durch eine zeitgemässe, nachhaltige und städtebaulich stimmige Lösung.

Das hochwertige Immobilienportfolio stärkt die Markenreputation von Wartec Invest und die Investorenbindung.



- Der Quartierplan für das Projekt «Weiherweg» in Allschwil BL wurde nach dem Mitwirkungsverfahren überarbeitet. Nach der Genehmigung durch den Gemeinderat soll der Quartierplan im Frühling 2026 durch den Einwohnerrat genehmigt werden. Auf dem Areal wird eine Überbauung von 1965 ersetzt. Bis zum Jahr 2030 soll die Anzahl der derzeit 82 Wohnungen in zwei Etappen etwa verdoppelt werden. Die Umsetzung ist sozialverträglich geplant. Durch die Realisierung in zwei Bauabschnitten wird sichergestellt, dass Mietende der bestehenden Überbauung bei Bedarf in die im Rahmen der ersten Etappe neu erstellten Wohnungen umziehen können. Das Investitionsvolumen liegt bei rund CHF 75 Mio.

Weitere Details zu den Projekten finden sich im Geschäftsbericht auf den Seiten 18 bis 20.

Solide Kapital- und Finanzierungsbasis

Eine solide Kapital- und Finanzierungsbasis gibt Investorinnen und Investoren, Lieferanten, aber auch Mitarbeitenden Sicherheit und Vertrauen in die Zukunftsfähigkeit der Gesellschaft. Diese tragfähige Basis ermöglicht die Nutzung von Opportunitäten und garantiert eine hohe Resilienz in turbulenten Zeiten. Die robuste Eigenkapitalquote erlaubt es Wartec Invest, ihren Bestand an Liegenschaften substanziell zu erweitern. Um die Rendite auf das eingesetzte Kapital zu optimieren, kommt neben Eigenkapital auch Fremdkapital zum Einsatz. Die Fremdkapitalquote ist nach oben limitiert.

Managementansatz

Der Verwaltungsrat gibt die Unternehmensstrategie inklusive der Finanzierungsstrategie vor. Diese Strategie erarbeiteten Verwaltungsrat und Geschäftsleitung gemeinsam. Sie wird mindestens alle zwei Jahre systematisch geprüft und bei Bedarf aktualisiert. Insbesondere wird dabei der Status der Zielerreichung überprüft.

Die Umsetzung der Finanzierungsstrategie obliegt dem CFO. Mittels ausgewählter KPIs und Qualifikationsgespräche wird geprüft, ob das Unternehmen auf Kurs ist. Die Finanzierungsstrategie ist auf der Webseite der Gesellschaft veröffentlicht.

Während im Organisationsreglement und in der Kompetenzordnung die Zuständigkeiten und Verantwortungen global festgelegt werden, hat der Verwaltungsrat in der Richtlinie zum Cash Management konkrete Vorgaben zur Liquiditätsplanung und Überwachung sowie zum Zahlungsprozess generell erlassen.

Ein systematisches Risikomanagement unterstützt die Gesellschaft dabei, potenzielle Gefahren frühzeitig zu identifizieren und zu bewerten. Durch die proaktive Planung und die Implementierung von Strategien zur Risikominderung kann das Unternehmen finanzielle Verluste, Reputationsschäden oder sogar rechtliche Konsequenzen vermeiden. Es ermöglicht eine effiziente Ressourcenallokation und sorgt dafür, dass in Krisensituationen schnell und angemessen reagiert werden kann. Letztlich stärkt ein gutes Risikomanagement die langfristige Stabilität und Wettbewerbsfähigkeit der Gesellschaft. Betreffend das Risikomanagementsystem wird auf die entsprechenden Ausführungen im Anhang zur Konzernrechnung auf Seite 70 verwiesen.

Entwicklungen im Berichtsjahr

Im Geschäftsjahr profitierte Wartec Invest von den niedrigen Zinsen, ohne die Stabilität der Finanzierungssituation zu beeinträchtigen. Durch den Verkauf von zwei Liegenschaften im Berichtsjahr wurde Kapital für die Wachstumsfinanzierung freigesetzt (Capital Recycling). So wird der Finanzierungsbedarf von Wartec Invest aktiv gemanagt. Die Konzernrechnung im Geschäftsbericht auf den Seiten 73 und 74 verzeichnet die wichtigsten finanziellen Leistungsindikatoren.

Organisation und Digitalisierung

Die Digitalisierung bietet vielfältige Möglichkeiten, Prozesse effizienter, transparenter und kundenorientierter zu gestalten. Digitale Tools automatisieren Arbeitsabläufe, verbessern Datenanalysen und beschleunigen Entscheidungsprozesse. Die Digitalisierung ermöglicht eine ortsunabhängige Zusammenarbeit, steigert die Servicequalität und unterstützt die Nachhaltigkeit durch papierlose Prozesse und optimierte Ressourcennutzung.

Wartec Invest stützt sich auf schlanke Prozesse, eine klare Führungsorganisation sowie umfassende Inhouse-Kompetenzen entlang des gesamten Immobilienlebenszyklus. Dies ermöglicht ein effektives Effizienz- und Kostenmanagement, stärkt die Kundenbeziehungen und ermöglicht eine hohe Eigenverantwortung der Mitarbeitenden, was für ein attraktives und wertschätzendes Arbeitsumfeld sorgt. Falls zusätzliches Fachwissen benötigt wird, zieht Wartec Invest externe Spezialistinnen und Spezialisten hinzu.

Die zielgerichtete und enge Zusammenarbeit mit Partnerinnen und Partnern stärkt Netzwerke und stellt sicher, dass Ressourcen effizient und bestmöglich genutzt werden.

Wartec Invest folgt einer Roadmap, um die Digitalisierung im Unternehmen stetig voranzutreiben.



Managementansatz

Wartec Invest folgt einer Digitalisierungsroadmap. Diese stellt sicher, dass die Digitalisierung im Unternehmen stetig vorangetrieben wird. Die Ziele sind mehr Effizienz, Sicherheit und ökologische Nachhaltigkeit. Wartec Invest nutzt digitale Werkzeuge verstärkt für das Portfolio- und Assetmanagement, die effiziente Gebäudesteuerung, die Finanzbuchhaltung und die Bewirtschaftung sowie die Kommunikation mit den Anspruchsgruppen.

Wartec Invest führt jährlich eine Mitarbeitendenumfrage durch, bei der auch die Digitalisierung thematisiert wird. Die Anregungen der Mitarbeitenden fließen in die Digitalisierungsstrategie bei Wartec Invest ein.

Viele Prozesse laufen bereits vollständig digital ab, unter anderem der Kreditorenprozess sowie der Zahlungsverkehr. Wartec Invest verwendet ein digitales Dokumentenmanagementsystem. Es kann effizient und ortsungebunden genutzt werden und speichert Daten revisionsicher. Das Dokumentenmanagementsystem ist über eine automatisierte Schnittstelle mit dem Immobilienbewirtschaftungstool verbunden. Es ist die Basis für weitere Digitalisierungsschritte.

Wartec Invest achtet auf hohe Standards beim Schutz der Daten und der Privatsphäre. Der Datenschutz des Unternehmens ist technisch auf dem neusten Stand und wird laufend aktualisiert. Auf der Webseite informiert die Datenschutzerklärung darüber, welche Daten erhoben und gespeichert werden, und klärt die Betroffenen über ihre Rechte auf.

Entwicklungen im Berichtsjahr

Seit dem Jahr 2025 werden die Gebäudeverbrauchsdaten für Strom, Wärme und Wasser automatisiert erfasst und berichtet. Dies führte dazu, dass interne Ressourcen entlastet werden konnten und seit diesem Nachhaltigkeitsbericht Verbräuche berichtet werden können, die um ein Jahr aktueller sind, als dies in der Vergangenheit der Fall war.

Zudem wurden im Berichtsjahr die ersten Schritte in der digitalen Mieterkommunikation umgesetzt, indem im Dezember die neuen Einzahlungsscheine erstmals elektronisch per E-Mail an diejenigen Mietenden verschickt wurden, welche diese Art von Kommunikation zuvor gewählt hatten.

2025 kam es zu keinen Beschwerden durch Kundinnen und Kunden aufgrund von Datenschutzverletzungen (GRI 418-1).

Umwelt

Wartec Invest setzt auf energieeffizientes Bauen, nachhaltige Materialien und emissionsarme Energieträger sowie einen effizienten und ressourcenschonenden Betrieb. Ziel von Wartec Invest ist es, bis 2050 Netto-Null-Emissionen zu erreichen.

Energieeffizienz und Treibhausgasemissionen

Die Reduktion von Emissionen bietet Wartec Invest Chancen zur langfristigen Wertsteigerung des Portfolios, zur Erfüllung künftiger regulatorischer Anforderungen und zur Stärkung der Marktposition. Der Einsatz erneuerbarer Energieträger trägt zum Werterhalt der Liegenschaften bei und unterstützt das Ziel, die CO₂-Emissionen bis 2050 auf Netto-Null zu reduzieren. Zudem fördert er die langfristige Bindung der Mietenden und wird – insbesondere im Bereich der Geschäftsliegenschaften – zu einem entscheidenden Wettbewerbsfaktor.

Gleichzeitig können hohe Investitionskosten, technische Einschränkungen im Bestand und regulatorische Unsicherheiten Risiken für die Wirtschaftlichkeit und die Umsetzung darstellen. Insgesamt stärkt eine konsequente Emissionsreduktion jedoch die Zukunftsfähigkeit und Attraktivität des Unternehmens.

Managementansatz

Wartec Invest hat einen CO₂-Absenkpfad für ihr Portfolio erarbeitet. Er zeigt auf, wie der Energieverbrauch und die Treibhausgasemissionen reduziert werden müssen, um das Netto-Null-Ziel bis 2050 zu erreichen.

Die Ziele des Reduktionspfads basieren auf CRREM (1,5 Grad Celsius). CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor) bietet eine standardisierte Methodik zur Bewertung und zum Management kohlenstoffbezogener Risiken sowie zur Reduzierung von CO₂-Emissionen in Immobilienportfolios. Die Zieldefinition berücksichtigt Gebäudetypen und die zukünftige Einbindung nachhaltiger Energiequellen für Fernwärme und Strom. Die gemessenen Verbrauchsdaten des Portfolios werden zusammen mit den berechneten Auswirkungen verschiedener Massnahmen mit den Zielen des CRREM verglichen. So lassen sich Reduktionspfade definieren, die miteinander verglichen werden können. Der Zielwert für 2050 beträgt 0,7 kg/m² für die CO₂e-Intensitäten Scope 1 und 2. Für die Energie-Intensitäten liegt der Zielwert Scope 1 und 2 im Jahr 2050 bei 52,0 kWh/m².

Der Absenkpfad beinhaltet die Vorgaben der Zehnjahresplanung und die damit verbundenen Massnahmen. Im Rahmen des Zehnjahresplans werden Gebäude saniert und dabei Heizsysteme umgestellt. Vorgesehen sind weitere Massnahmen zum Ersatz von fossilen Heizsystemen und Gebäudehüllenerneuerungen. Die Erneuerungstiefe ist dabei vergleichbar mit dem Minergie-Standard.

Stromproduktion Photovoltaikanlagen auf den Dächern von Wartec Invest	Leistung in kWp	Produktion 2025 in kWh	Produktion seit IBN ¹ in kWh	Spezifischer Ertrag 2025 (kWh/kWp)
Eigene Anlagen	1 028	816 210	2 288 456	794
Vermietete Dachflächen	124	90 194	1 374 001	726
Total	1 152	906 404	3 662 457	786

¹ IBN = Inbetriebnahme: Total sind 14 Anlagen in Betrieb, wobei im Geschäftsjahr 2025 eine neue Anlage aufgeschaltet wurde (Vorjahr: drei neue Anlagen)

Die Berechnung des Absenkpfeils basiert auf dynamischen CO₂-Profilen pro Jahr. Da die Schweiz bis 2050 klimaneutral sein will, ist davon auszugehen, dass Strom und Fernwärme in Zukunft umweltfreundlich produziert werden. Sollte vor diesem Hintergrund und trotz des Engagements von Warteck Invest das Netto-Null-Ziel nicht erreicht werden können, wird Warteck Invest weitere, externe CO₂-Massnahmen in Betracht ziehen.

Für Warteck Invest ist der zur Wärme- und Energieerzeugung verwendete Energieträger ein zentrales Kriterium bei Akquisitionen. Das Unternehmen erwirbt ausschliesslich Liegenschaften mit nicht fossilen Energieträgern oder solche, bei denen ein Wechsel von fossilen auf erneuerbare Energien in absehbarer Zeit realisierbar ist. Wann immer möglich, ersetzt Warteck Invest bei Sanierungen fossile Systeme durch nachhaltigere Alternativen. Zudem prüft das Unternehmen laufend, ob Bestandesliegenschaften an entstehende Fernwärmenetze angeschlossen werden können – auch ausserhalb des regulären Sanierungszyklus.

Darüber hinaus hat Warteck Invest eine portfolioweite Strategie für Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen) entwickelt. Sämtliche Liegenschaften wurden auf ihre technische und wirtschaftliche Eignung für PV überprüft. Wo ein Betrieb sinnvoll ist, werden PV-Anlagen geplant und umgesetzt. Schliesslich arbeitet Warteck Invest für die laufende systematische und bedarfsgerechte Ausrüstung von Parkplätzen mit Elektroladestationen mit einem professionellen Partner zusammen.

Warteck Invest erhebt und analysiert die Energiekennzahlen aller Liegenschaften laufend. Auffälligkeiten werden untersucht und Verbesserungen umgesetzt. Die Energieeffizienz des Gesamtportfolios wird kontinuierlich verbessert, was letztendlich zum übergeordneten Netto-Null-Ziel bis 2050 beiträgt. Im eigenen Betrieb schon das Unternehmen ebenfalls Ressourcen und vermeidet Emissionen. Verbrauchs-

daten werden jährlich rapportiert und sowohl intern ausgewertet als auch von den Verbrauchern selbst überwacht.

Entwicklungen im Berichtsjahr

Das Portfolio von Warteck Invest befindet sich bereits auf einem hohen energetischen Niveau und im Zielkorridor des Absenkpfeils. Mit den laufend umgesetzten Massnahmen wird sich die Energieeffizienz weiter verbessern.

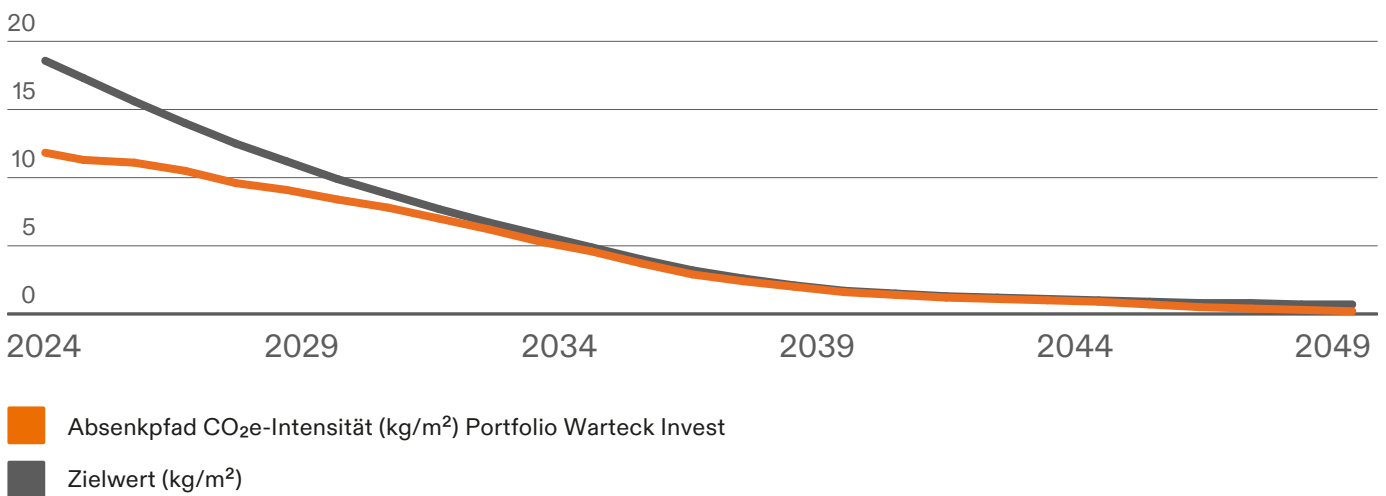
Im Berichtsjahr wurden zwei Liegenschaften mit nachhaltigen Energieträgern ausgerüstet und eine weitere Liegenschaft für den Fernwärmeanschluss im Jahr 2026 vorbereitet. Auf den Liegenschaften von Warteck Invest befinden sich zurzeit 14 PV-Anlagen, von denen eine im Jahr 2025 in Betrieb genommen wurde (Leistung total: 1153 kWp). Zwei weitere Anlagen befinden sich bereits in der Planungsphase. Die Produk-

tion aller PV-Anlagen beläuft sich auf rund eine Million kWh pro Jahr.

Von insgesamt 65 Liegenschaften wurden per 31. Dezember 2025 bereits 28 Objekte mit erneuerbaren Energieformen beheizt. Genutzt werden 25 Fernwärmeanschlüsse und drei Wärmepumpenanlagen. Zudem befinden sich zwei Seewassernutzungsprojekte in Rorschach SG und Berlingen TG in der Planung. Die Umsetzung dieser Projekte ist für die nächsten ein bis drei Jahre vorgesehen.

Im Berichtsjahr wurde erstmals eine automatisierte Auslesung der Verbrauchsdaten aus Kreditorenrechnungen eingesetzt, weshalb aktuellere Daten als in der Vergangenheit gezeigt werden können. Für das Jahr 2025 zeigt sich eine positive Entwicklung der Energiekennzahlen. Im Jahr 2025 sanken sowohl die Wärmeintensität (klimakorrigiert «Akkumu-

CO₂e-Absenkpfeil
in CO₂e-Intensität (kg CO₂/m² EBF)





Umweltkennzahlen ^{1,5}	7.2024-6.2025	7.2023-6.2024	Veränderung
in MWh			
Energieverbrauch	16 804	17 208	-2,3 %
Strom	1 934	1 995	-3,1%
Wärme²	14 871	15 213	-2,3%
Fernwärme	4 995	4 382	14,0%
Gas	6 449	7 249	-11,0%
Öl	3 027	3 212	-5,8%
Pellets	134	108	24,2%
Wärmepumpe	266	263	1,1%
Stromintensität (kWh/m ²)	9,1	9,4	-3,1%
Wärmeintensität (kWh/m ²)	69,9	71,5	-2,3%
CO₂-Emissionen (t CO₂e)³	2 409	2 548	-5,5%
Scope 1⁴	1 938	2 130	-9,0%
Gas	1 175	1 321	-11,0%
Öl	762	809	-5,8%
Pellets	0,4	0,3	24,2%
Scope 2⁴	471	418	12,8%
Strom	26	27	-3,0%
Fernwärme	441	387	14,0%
Wärmepumpe	4	4	1,1%
CO ₂ -Intensität (kg CO ₂ e/m ²)	11,3	12,0	-5,5%
Wasserverbrauch (m³)	152 215	149 765	1,6%
Wasserintensität (m ³ /m ²)	0,72	0,70	1,6%

¹ Die Datengrundlage sind die Heiz- und Nebenkostenperioden 2025/2024 und 2024/2023. Die Zahlen stützen sich auf 100% der gesamten Energiebezugsfläche (55 Liegenschaften) des damaligen Portfolios. Die Daten beinhalten Allgemeinstrom, Gesamtwasser und Gesamtwärme. Von den Mieterinnen und Mietern bezogene Strommengen sind nicht enthalten. Die Datenabdeckung für Wärme liegt bei 79% Original-Daten und 99% extrapoliert und für Allgemeinstrom bei 67% durch Original-Daten und 100% extrapoliert (Vergleichsperiode 99% bzw. 98% Original-Daten und je 100% extrapoliert).

² Zur Berechnung wurden die Wärmeverbräuche nach ATD klimakorrigiert.

³ Berechnung gemäss WRI/WBCSD Greenhouse Gas Protocol. Verwendete Emissionsfaktoren: intep GHG-Protocol «THG-Emissionsfaktoren für den Gebäudesektor» Stand 1.4.2025 (REIDA V1.2.2.) – https://www.reida.ch/images/REIDA_CO2_Report_methodische_Grundlagen_V1.2.2.pdf.

⁴ Scope 1: Emissionen aus eigenen Anlagen wie Heizungen und Boiler. Scope 2: Emissionen, die bei der Strom- und Fernwärmeproduktion in fremden Anlagen entstehen.

⁵ Gemäss den Richtlinien von REIDA V1.2 werden Liegenschaften, die während eines Kalenderjahres aufgrund von Kauf, Verkauf oder Renovierung nicht kontinuierlich für mindestens 12 Monate in Betrieb waren, vollständig von der Analyse ausgeschlossen. Für die Ermittlung von Intensitäten sind umfassende Verbrauchsdaten über alle Medien hinweg erforderlich. Sollten Originaldaten fehlen, werden etwaige Datenlücken durch Extrapolation geschlossen, indem Daten aus vorangegangenen oder folgenden Jahren herangezogen werden. Sofern keine EBF-Daten verfügbar sind, werden sie gemäss den Hochrechnungsfaktoren von REIDA aus der VMF abgeleitet.

lierte Temperaturdifferenzen») des Portfolios als auch die CO₂-Intensität «like for like» um 2,3% bzw. um 5,5%. Ebenfalls ist die Stromintensität um 3,1% gesunken und die Wasserintensität ist mit 0,72 m³/m² stabil geblieben. Wartec Invest kommuniziert soweit möglich effektiv gemessene Umweltkennzahlen auf Basis der vorliegenden Abrechnungsperioden.

Die aktuell rapportierte Heiz- und Nebenkostenperiode umfasst den Zeitraum vom 1.7.2024 bis 30.6.2025 und die dargestellte Vergleichsperiode den Zeitraum vom 1.7.2023 bis 30.6.2024 (GRI 302-1, 302-3, 305-1, 305-2, 305-5).

Im Berichtsjahr wurden die Berechnungen der Umweltkennzahlen analog zum Vorjahr durchgeführt, indem die aktuellen CO₂-Faktoren gemäss REIDA für beide präsentierten Perioden für die Berechnungen angewendet wurden (GRI 2-4).

Schonender Ressourcenverbrauch

Ein schonender Umgang mit Ressourcen bietet Wartec Invest die Chance, Betriebskosten langfristig zu senken, den Wert der Liegenschaften zu sichern und regulatorischen Anforderungen frühzeitig gerecht zu werden. Durch effiziente Bau- und Betriebsprozesse sowie den Einsatz nachhaltiger Materialien kann Wartec Invest zudem die Umweltbelastung reduzieren.

Risiken ergeben sich insbesondere aus potenziell steigenden Investitionskosten für nachhaltige Bauweisen und Materialien sowie aus regulatorischen Verschärfungen oder Lieferengpässen bei umweltfreundlichen Produkten. Wird die Schonung der Ressourcen nicht konsequent betrieben, läuft Wartec Invest zudem Gefahr, dass Reputationsrisiken und Effizienzverluste auftreten.

Managementansatz

Wartec Invest setzt auf einen möglichst schonenden Umgang mit Ressourcen entlang der gesamten Wertschöpfungskette. Bei Liegenschaftsentwicklungen werden ressourcen-

schonende Bauweisen und nachhaltige Materialien von Beginn an berücksichtigt. Konzepte zur Wiederverwendung und zum Recycling von Baumaterialien fördern die Kreislaufwirtschaft und vermeiden Abfälle. Auch die Bewirtschaftung und der Unterhalt sind auf Energie- und Ressourceneffizienz ausgerichtet.

Ein kontinuierlicher und zeitgerechter Unterhalt der Liegenschaften sichert den Wert und schafft ein angenehmes, sicheres Wohn- und Arbeitsumfeld. Hochwertige Materialien und sorgfältige Planung gewährleisten eine lange Lebensdauer sowie geringe Betriebs- und Unterhaltskosten. Wenn möglich wird bei Neubauprojekten die Kreislaufwirtschaft integriert, sodass Materialien bei einem Rückbau wiederverwertet werden können. Zukunftsweisende Entscheidungen in diesem

Bereich sichern die langfristige Vermarktbarkeit, denn immer mehr Mieterinnen und Mieter bevorzugen nachhaltige und energieoptimierte Immobilien.

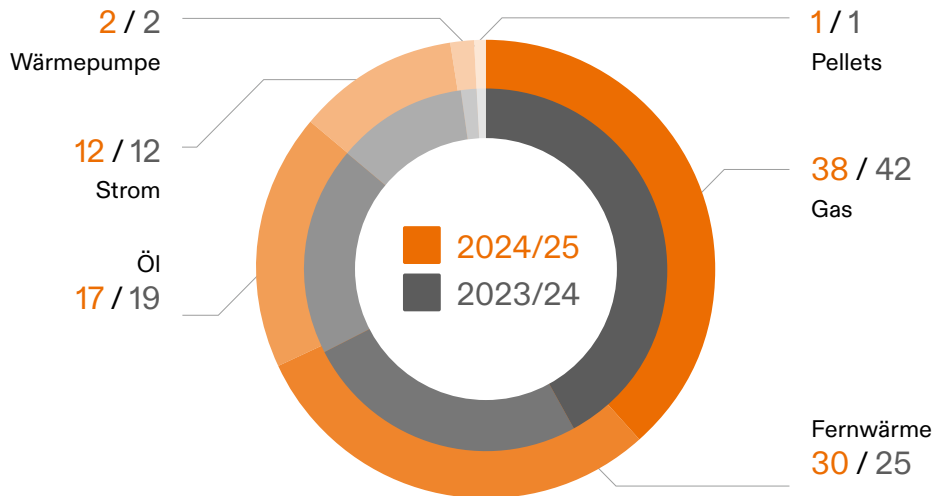
Gleichzeitig fördert Wartec Invest im eigenen Betrieb ressourcenschonendes Verhalten – unter anderem mit dem Vorantreiben der Digitalisierung. Wartec Invest informiert die Mitarbeitenden aktiv über Möglichkeiten, den Ressourcenverbrauch zu senken. Bei Dienstreisen haben öffentliche Verkehrsmittel oder Elektrofahrzeuge Vorrang. Mitarbeitenden mit regelmässigem Reisebedarf stellt das Unternehmen ein Tarifverbands- und ein Halbtax-Abonnement zur Verfügung. Um den Papierverbrauch zu minimieren, werden Dokumente so selten wie möglich und vorzugsweise in Schwarz-Weiss ausgedruckt. Einzelne Massnahmen werden kontinuierlich

überwacht und ihre Effektivität wird regelmässig überprüft. Das Unternehmen informiert die Mitarbeitenden über die Ergebnisse der Überprüfungen – verbunden mit der Aufforderung, sich weiterhin um Verbesserungen zu bemühen.

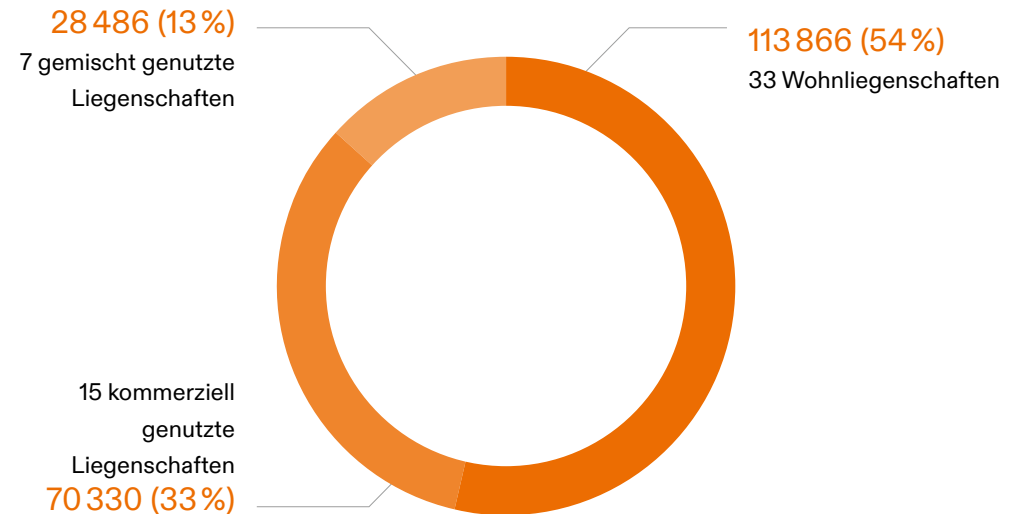
Entwicklungen im Berichtsjahr

Im Jahr 2025 verteilte Wartec Invest an interessierte Wohnungsmietende Thermometer mit Empfehlungen zur optimalen Raumtemperatur, um den Energieverbrauch fürs Heizen zu reduzieren. Zudem wurden im Rahmen der beiden umfassenden Sanierungen in Suhr AG und Lupfig AG sowie bei zwei weiteren Liegenschaften ältere Leuchtmittel durch LEDs ersetzt. Die Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel bei Dienstreisen stieg im Geschäftsjahr erneut.

Energieverbrauch nach Energieträger¹
in %



Flächen nach Objektnutzung¹
Energiebezugsflächen in m²



¹ Nicht enthalten sind Entwicklungsliegenschaften, Liegenschaften mit Single Tenants sowie Zugänge in den Berichtsperioden.

Soziales

Wartec Invest schafft sichere, hochwertige und attraktive Lebensräume für ihre Mietenden. Auch die Gemeinschaften an den Standorten profitieren vom sozialen und gesellschaftlichen Engagement des Unternehmens.

Mieterwohlbefinden

Die Mietenden sind die Kundinnen und Kunden von Wartec Invest. Wartec Invest nutzt die zur Verfügung stehenden Möglichkeiten, um die Lebensqualität in den Quartieren für die Mietenden und alle Bewohnerinnen und Bewohner zu verbessern, denn ihr Wohlbefinden steht für die Immobiliengesellschaft im Mittelpunkt.

Das Unternehmen pflegt einen fairen und partnerschaftlichen Umgang mit sämtlichen Mietenden sowie Geschäftspartnerinnen und -partnern. Damit bleibt das Unternehmen seinen Werten treu und sichert sich zugleich wirtschaftliche Vorteile. Hochwertige Gebäude an geeigneten Lagen mit attraktiver Ausstattung sorgen für zufriedene Kundinnen und Kunden, die langfristig mieten. Die vergleichsweise niedrige Leerstandsquote von 2,3% (2025) im Immobilienportfolio von Wartec Invest ist ein Indiz für ein hohes Mieterwohlbefinden.

Managementansatz

Die folgenden Punkte bilden die Kernelemente eines fairen Umgangs, wie Wartec Invest ihn versteht:

- Wartec Invest übernimmt soziale Verantwortung und pflegt langfristige Partnerschaften.
- Die Kommunikation und die Vertragsgestaltung sind stets transparent.
- Die Kommunikation erfolgt möglichst proaktiv und frühzeitig.
- Die geschäftlichen Konditionen sind fair.
- Bei Problemen und Konflikten reagiert Wartec Invest schnell und kompetent.

Da Wartec Invest alle Liegenschaften kaufmännisch selbst verwaltet, ist das Unternehmen nahe bei den Kundinnen und Kunden. Dank der Nähe zu den Mietenden und zum Markt versteht Wartec Invest die Bedürfnisse der Anspruchsgruppen und bezieht sie in Entscheidungen mit ein.

Wartec Invest sucht den Dialog mit den Kundinnen und Kunden, reagiert rasch auf Mieterwünsche und setzt diese nach Möglichkeit um. Bei jedem Mieterwechsel wird nach dem Kündigungsgrund sowie nach der Zufriedenheit mit dem Mietobjekt und dessen Bewirtschaftung gefragt. Diese Umfragen werden systematisch ausgewertet und zeigen, dass die Mehrheit der Mietenden mit den Liegenschaften und deren Bewirtschaftung sehr zufrieden ist. Kündigungen von Wohnungen haben meist private Gründe.

Ein wichtiger Aspekt ist die Sicherheit der Mietenden. Bei Bedarf installiert Wartec Invest Sicherheitstechnik wie Videoüberwachung und moderne Schliessanlagen und investiert in helle LED-Beleuchtung in Gemeinschaftsräumen wie Tiefgaragen und Treppenhäusern. Aufzugsanlagen werden regelmässig gewartet und technisch auf dem neusten Stand gehalten. Bei Neubauten bietet Wartec Invest zeitgemässe technische Ausstattungen und Dienstleistungen an, zum Beispiel Energiemonitoring. Attraktiv gestaltete Eingangs- und Gemeinschaftsbereiche sowie gepflegte Aussenanlagen steigern den Wert der Liegenschaften wider. Die nachhaltige Gestaltung des Wohnumfelds ist Wartec Invest wichtig. Rund um die Liegenschaften werden einladende Grünflächen und attraktive Spielplätze angelegt, oft in Zusammenarbeit mit Landschaftsarchitekten. Projekte für eine attraktive Umgebungsgestaltung werden sukzessive umgesetzt.

All diese Massnahmen dienen dazu, die Zufriedenheit der Mieterschaft sicherzustellen und gleichzeitig die Leerstandsquote im Portfolio tief zu halten. Wohnungsanierungen werden, wenn möglich, im bewohnten Zustand durchgeführt. Um Mieterwechsel und Leerstände zu vermeiden, nimmt Wartec Invest bei Mietverträgen mit fester Laufzeit mindestens ein Jahr vor Ablauf Kontakt mit den Mietenden auf, um eine Vertragsverlängerung zu besprechen.

Mit Geschäftsmietenden steht das Unternehmen kontinuierlich in Kontakt und geht frühzeitig auf sie zu, wenn deren



Verträge in den nächsten zwölf Monaten auslaufen. Mit Behörden tauscht es sich vor allem im Rahmen von Sanierungen, Erneuerungen und Neubauprojekten aus. Das Feedback von Partnerinnen und Partnern nutzt Warteck Invest für kontinuierliche Verbesserungen (GRI 2-29).

Entwicklungen im Berichtsjahr

Die Wirksamkeit offener und fairer Kommunikation lässt sich unter anderem an einer hohen Zufriedenheit der Mieterinnen und Mieter ablesen. Seit Beginn der Erhebung im Jahr 2010 zeigten sich im Durchschnitt 87% aller ausziehenden Mietenden zufrieden oder sehr zufrieden. Im Berichtsjahr erhielt die Verwaltung von 91% der Befragten gute oder sehr gute Bewertungen.

Auch im Bereich Sicherheit übernimmt das Unternehmen Verantwortung. Im Berichtsjahr wurden bei 13% der Liegenschaften sicherheitsrelevante Massnahmen umgesetzt (GRI 416-1).

Rechtsstreitigkeiten sind die Ausnahme und Schlichtungsfälle kommen nur sehr selten vor. Auch im Jahr 2025 gab es keine wesentlichen Rechtsfälle und fast keine Schlichtungsfälle.

2025 hat das Unternehmen die Aufenthaltsqualität und die Biodiversität rund um seine Immobilien weiter verbessert,

so wurde die Umgebungsgestaltung einer Bestandsimmobilie auch im Hinblick auf Biodiversität von der Stiftung «Natur & Wirtschaft» zertifiziert. Künftig sollen möglichst alle Umgebungen von Ersatz- und Neubauprojekten zertifiziert werden.

Zufriedenheit der Mitarbeitenden

Die Voraussetzung für einen nachhaltigen Unternehmenserfolg sind zufriedene Mitarbeitende, denn als solche sind sie motiviert, leistungsstark und ihrem Unternehmen gegenüber loyal. Sie tragen zu einer positiven Unternehmenskultur bei, sichern langfristig das Know-how und die Inhouse-Kompetenz und wirken als Unternehmensbotschafterinnen und -botschafter bei der nachhaltigen Umsetzung der Unternehmensstrategie. Gezielte Aus- und Weiterbildung, moderne und flexible Arbeitsumfelder sowie eine Kultur hoher Eigenverantwortung leisten dabei einen wesentlichen Beitrag.

Mangelnde Mitarbeiterzufriedenheit kann zu Fluktuation, Wissensverlust und Produktivitätseinbussen führen. Fehlende Entwicklungsmöglichkeiten oder unzureichende Kommunikation können das Engagement der Mitarbeitenden schwächen und die Attraktivität des Arbeitgebers mindern. In einem kompetitiven Arbeitsmarkt besteht zudem das Risiko, qualifizierte Fachkräfte an andere Arbeitgeber zu verlieren.

5,7

Punkte von total sechs geben
Mitarbeitende ihrer Arbeitgeberin

Managementansatz

Warteck Invest fördert Engagement und Wissen der Mitarbeitenden durch ein attraktives Arbeitsumfeld, Vertrauen sowie ein vielfältiges Aus- und Weiterbildungsangebot. Die Qualifikation der Mitarbeitenden ist ein fester Bestandteil der jährlichen Zielvereinbarungsgespräche: Alle Mitarbeitenden besprechen mit ihren Vorgesetzten individuelle Entwicklungsmöglichkeiten und vereinbaren konkrete Weiterbildungsziele (GRI 404-3).

Jede Mitarbeiterin und jeder Mitarbeiter soll jährlich mindestens einen Kurs oder eine Weiterbildung absolvieren. Mit Unterstützung des Arbeitgebers können sich die Mitarbeitenden auch individuell weiterbilden. Die Personalrichtlinie legt Art und Umfang der Unterstützung von Weiterbildung fest.

Auch die Geschäftsleitung nimmt regelmässig an Schulungen und Veranstaltungen teil. Dabei stehen häufig Nachhaltigkeitsthemen im Mittelpunkt. Für Warteck Invest ist es wichtig, auch in Zukunft alle Mitarbeitenden regelmässig zu Nachhaltigkeitsthemen zu schulen. Die Mitarbeitenden sollen über ein fundiertes Nachhaltigkeitswissen verfügen, denn dies ist die Voraussetzung, um nachhaltige Projekte erfolgreich zu entwickeln und umzusetzen. Bei Bedarf werden Pro-

Zur nachhaltigen Gestaltung des Wohnumfelds gehören einladende Grünflächen und attraktive Spielplätze.



jekte zusätzlich von externen Nachhaltigkeitsexpertinnen und -experten unterstützt, was einen zusätzlichen Beitrag zum «learning-on-the-job» leistet (GRI 2-17).

Warteck Invest legt Wert auf einen kollegialen Umgang, der neue Ideen und effizientes Arbeiten fördert. Aufgrund der guten Erfahrungen mit dem mobilen Arbeiten hat Warteck Invest ein «Reglement für mobiles Arbeiten» erlassen. Die Mitarbeitenden können im Rahmen gewisser Vorgaben selbstständig und flexibel entscheiden, ob sie im Büro oder zu Hause arbeiten wollen. Trotz der zunehmenden Bedeutung des Homeoffice investiert Warteck Invest gezielt in Sicherheit, Ergonomie und angenehmes Arbeitsumfeld in den eigenen Büros. Diese unterstützen den persönlichen Austausch sowie die effiziente und kreative Zusammenarbeit. Die Sitzungszimmer und die Begegnungszonen sind technisch auf dem neusten Stand; die Aufenthaltsräume und die Terrasse laden zum informellen Austausch ein. Mitarbeitenden, die in den Arbeitspausen Sport treiben, stehen Duschkmöglichkeiten zur Verfügung.

Die Mitwirkung der Mitarbeitenden hat bei Warteck Invest einen hohen Stellenwert. Das Unternehmen führt jährlich eine anonymisierte Zufriedenheitsumfrage unter den Mit-

arbeitenden durch. Sie deckt zahlreiche Themen ab, vom Arbeitsklima über die Nachhaltigkeit bis hin zur Beurteilung des Managements. Erkenntnisse aus der Umfrage werden ernst genommen und der daraus resultierende Veränderungsbedarf wird zeitnah umgesetzt. Warteck Invest bindet die Mitarbeitenden stark in Entscheidungen ein und informiert sie in monatlichen Informationsanlässen über den Geschäftsgang und wichtige Themen.

Bei 15 Mitarbeitenden in der Verwaltung sind die Hierarchien flach und die Kommunikationswege kurz. Diese Struktur und die offene Unternehmenskultur setzen eine hohe Eigenverantwortung der Mitarbeitenden voraus: Entscheidend sind die Arbeitsergebnisse – die Mitarbeitenden bestimmen selbst, wie sie diese erreichen. Die Geschäftsleitung trägt die Verantwortung für sämtliche Belange der Führung und damit auch für das Wohlbefinden der Mitarbeitenden. Sie pflegt eine offene, vertrauensvolle Unternehmenskultur. Darüber hinaus bietet das Unternehmen attraktive Anstellungsbedingungen und Vergütungen. Warteck Invest überwacht die Wirksamkeit des Managements mithilfe individueller Zielsetzungen sowie Feedback- und Qualifikationsgesprächen auf allen Ebenen. Alle Massnahmen zur Steigerung der Effizienz unterliegen

den Unternehmensrichtlinien. Sie entsprechen den internen Vorgaben an Ethik, Transparenz und Compliance sowie rechtlichen und regulatorischen Anforderungen.

Entwicklungen im Berichtsjahr

Die geringe Fluktuation im Unternehmen beweist, dass die Mitarbeitenden Warteck Invest als Arbeitgeberin schätzen. 2025 gab es keinen Abgang und keinen Zugang bei der ständigen Belegschaft (exkl. Hauswartung). 58% der Mitarbeitenden sind dem Unternehmen schon seit mehr als zehn Jahren treu. 58% der Angestellten sind Frauen (GRI 2-7, GRI 401-1).

Die diesjährige Befragung der Mitarbeitenden zeigt mit 5,7 Punkten bei einer möglichen Höchstnote von 6 Punkten eine anhaltend hohe Zufriedenheit.

Die Belegschaft inkl. der Hauswartung setzte sich per 31.12.2025 wie folgt zusammen (GRI 2-7):

Total Angestellte^{1,2,3}	19⁴
Anzahl Teilzeitmitarbeitende	7
Anzahl Vollzeitmitarbeitende	12 ⁵
Anzahl unbefristet	19
Anzahl befristet	0
Anzahl Frauen	11
Anzahl Männer	8

¹ Alle Mitarbeitenden der Warteck Invest befinden sich in der Deutschschweiz.
² Warteck Invest beschäftigte im Jahr 2025 keine temporären Mitarbeitenden. Teilzeit- und Vollzeitangestellte werden gleichbehandelt (GRI 401-2).
³ Warteck Invest beschäftigte eine Person, die keine direkte Angestellte ist. Ihre Aufgabe war es, bei administrativen und projektbezogenen Inhalten, insbesondere bei der Digitalisierung, Unterstützung zu leisten (GRI 2-8).
⁴ Inkl. vier Hauswarte und Hauswartinnen. Alle Mitarbeitenden sind fest angestellt.
⁵ Unter der Annahme, dass ein Arbeitspensum von 80% und darüber als Vollzeitmitarbeit gilt.

58% der Mitarbeitenden sind dem Unternehmen schon seit mehr als zehn Jahren treu.



Im Berichtsjahr fanden interne und externe Kurse zu den Themen MS Office, Jahresabschlussplanungen, Rechnungslegung und Mietrecht statt. Im Jahr 2025 schloss eine Person den Immobilien-Sachbearbeiter-Kurs erfolgreich ab. Zudem wurde im Berichtsjahr für die gesamte Belegschaft ein externer Fachvortrag zum Thema Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft organisiert. Die Mitarbeitenden hatten an dieser spezifisch für Wartec Invest ausgerichteten Veranstaltung die Möglichkeit, eigene Fragen einzubringen und zu diskutieren.

Alle Mitarbeitenden nahmen im Geschäftsjahr 2025 an einer Schulung zum Thema Cybersicherheit teil. 20 webbasierte Module wurden bearbeitet und über mehrere Monate lief eine Phishing-Simulation.

Im Berichtsjahr wurde ein Wechsel der Pensionskasse geprüft und in Abstimmung mit den Mitarbeitenden per 1. Januar 2026 beschlossen. Die Mitarbeitenden wurden im Rahmen dieses Entscheidungsprozesses detailliert informiert und zusätzlich von externen Experten aufgeklärt, damit eine fundierte Entscheidung getroffen werden konnte.

Im Jahr 2025 führte Wartec Invest elf Mitarbeiterinformationen durch. An diesen Veranstaltungen informiert die Geschäftsleitung beispielsweise über Projekte, den Geschäftsgang und Nachhaltigkeitsthemen. An diesen Anlässen nehmen jeweils alle Mitarbeitenden teil, die Dauer liegt je nach Thema zwischen 15 und 60 Minuten (GRI 404-1).



Governance

Ein gut geführtes Unternehmen ist ein starkes Unternehmen. Gelebte Werte, klare Strukturen und reibungslose Abläufe sichern die langfristige Performance, das Vertrauen aller Anspruchsgruppen und die Marktposition.

Good Corporate Governance

Eine gute Corporate Governance schafft Transparenz, Vertrauen und Verlässlichkeit gegenüber Aktionärinnen und Aktionären, Geschäftspartnerinnen und Geschäftspartnern, Mitarbeitenden und weiteren Anspruchsgruppen. Sie unterstützt eine nachhaltige Unternehmensführung, reduziert Reputationsrisiken und stärkt die langfristige Wertschöpfung. Klare Verantwortlichkeiten, wirksame Kontrollmechanismen und eine integre Unternehmenskultur bilden die Basis für fundierte Entscheidungen und die Einhaltung gesetzlicher sowie ethischer Standards. Eine gute Governance trägt zudem zur Stabilität und Attraktivität des Unternehmens am Kapitalmarkt bei.

Mangelhafte oder unzureichend umgesetzte Governance-Strukturen können Interessenkonflikte, Fehlentscheidungen und Vertrauensverluste bei Stakeholdern verursachen. Zu komplexe oder überregulierte Prozesse beeinträchtigen hingegen die Agilität und Effizienz der Unternehmensführung. Es besteht auch das Risiko, dass Governance-Vorgaben nur formal erfüllt werden, aber nicht in der Unternehmenskultur verankert sind. Dadurch verlieren sie an Wirksamkeit.

Managementansatz

Warteck Invest ist sich als Unternehmen seiner Verantwortung gegenüber Umwelt und Gesellschaft bewusst und handelt entsprechend. Die Grundlagen dafür sind neben den Gesetzen die Unternehmensstrategie, das Leitbild und die umfassenden internen Weisungen. Die Corporate Governance gewährleistet eine langfristig erfolgreiche Unternehmensentwicklung.

Alle Mitarbeitenden der Warteck Invest erhalten regelmäßig Schulungen zu Compliance-Themen, beispielsweise Korruptionsbekämpfung und Datenschutz (GRI 205-2). Bei einem Verdacht auf Compliance-Verstöße und auch bei anderen schwierigen Arbeits- oder Lebenssituationen können sich Mitarbeitende vertraulich an die Whistleblower-Hotline oder die Sozialberatung wenden. Weitere Informationen zur

Whistleblower-Hotline und zur Sozialberatung finden sich auf Seite 49 im Corporate-Governance-Bericht (GRI 2-26).

Externe Stakeholder können sich mit Anliegen zu Compliance-Themen an die Geschäftsleitung wenden. Die entsprechenden Kontaktdaten sind auf der Unternehmenswebseite abrufbar. Die Aktionärinnen und Aktionäre können dem Verwaltungsrat ihre Fragen während der Generalversammlung stellen. Mitteilungen von Aktionärsvertretern werden in Anwesenheit der Geschäftsleitung bei der Verwaltungsratsitzung analysiert und besprochen. Bei Bedarf werden Massnahmen definiert. Meldungen von externen Stakeholdern sind selten (GRI 2-16, GRI 2-25, GRI 2-26).

Die Revisionsstelle prüft jährlich die Existenz des Internen Kontrollsystems. Zudem erstattet sie dem Verwaltungsrat einen allgemeinen Bericht über ihre Eindrücke von den Prozessen und Verhaltensweisen sowie ihre Einschätzung zu Fraud und zur Integrität der Geschäftsleitung. Einmal jährlich wird anonym über die Tätigkeiten der Whistleblower-Hotline berichtet.

Die Auflistung der Richtlinien und Weisungen (vgl. Kasten) zeigt, welche Regelungen die Basis für die gute Corporate Governance bilden.

Entwicklungen im Berichtsjahr

Von der Einführung der Whistleblower-Hotline im Jahr 2022 bis zum Redaktionsschluss dieses Berichts ist keine Meldung über die Hotline eingegangen. Der Whistleblowing-Prozess wurde im Berichtsjahr dahingehend weiter professionalisiert, dass der gesamte Prozess an einen externen, spezialisierten Anbieter ausgelagert und das Angebot für die Mitarbeitenden um eine Sozialberatung ergänzt wurde. Auch die Revisionsstelle hatte bislang keine Beanstandungen zu bearbeiten.

Wie im Jahr zuvor gab es im Berichtsjahr keine bestätigten oder vermuteten Fraud- oder Korruptionsfälle (GRI 205-3).



Ehrliche und transparente Kommunikation

Eine ehrliche und transparente Kommunikation nach aussen stärkt das Vertrauen von Aktionärinnen und Aktionären, Investorinnen und Investoren, Mietenden, Geschäftspartnerinnen und Geschäftspartnern sowie weiteren Anspruchsgruppen. Sie fördert die Glaubwürdigkeit und Reputation des Unternehmens und trägt zu einer positiven Wahrnehmung am Markt bei. Eine offene Informationspolitik schafft Verständnis für unternehmerische Entscheidungen und erhöht die Akzeptanz von Projekten. Zudem unterstützt sie den Aufbau langfristiger Beziehungen und stärkt die Position der Immobiliengesellschaft als einer verlässlichen und verantwortungsbewussten Marktteilnehmerin.

Eine unzureichende oder unklare externe Kommunikation kann zu Missverständnissen, Reputationsschäden oder Vertrauensverlust bei den Stakeholdern führen. Informationen, die zu spät, unvollständig oder widersprüchlich weitergegeben werden, erzeugen Unsicherheit und beeinträchtigen die Glaubwürdigkeit des Unternehmens.

Managementansatz

Warteck Invest kommuniziert stets offen. Sind beispielsweise höhere Mietnebenkosten zu erwarten, informiert das Unternehmen die Mietenden frühzeitig, damit sie sich entsprechend vorbereiten können. Mit Energiespartipps unterstützt Warteck Invest die Mietenden dabei, die Nebenkosten zu begrenzen.

Eine gute Informationspolitik ist auch im Vorfeld von Sanierungs- und Neubaumassnahmen wichtig. Warteck Invest informiert die Mietenden und das betroffene Umfeld umfassend über die geplanten Arbeiten, die bevorstehenden Veränderungen und die möglichen Beeinträchtigungen während der Bauphase. Bei diesen Projekten sucht Warteck Invest frühzeitig den Dialog mit der Anwohnerschaft. Das Unternehmen begleitet Entwicklungs- und Bauprojekte durch Informationsveranstaltungen, bei denen die verschiedenen Anspruchs-

gruppen zu Wort kommen. Über diese Veranstaltungen hinaus ist Warteck Invest offen für Anregungen und Fragen der Stakeholder zu Quartierplanungen und Bauprojekten. Indem das Unternehmen die Anspruchsgruppen frühzeitig einbindet, stärkt es die Akzeptanz für seine Projekte. Mit Rücksicht auf die Mieterschaft organisiert Warteck Invest Sanierungen wenn immer möglich so, dass die Mietenden während der Bauzeit nicht ausziehen müssen oder liegenschaftsintern umziehen können. Die Mieterschaft schätzt dieses Vorgehen.

Über die grösseren Projekte informiert Warteck Invest ihre Stakeholder beispielsweise durch Investorenpräsentationen, Konferenzen und im Rahmen der Generalversammlung. Warteck Invest veröffentlicht Medienmitteilungen und Beiträge auf LinkedIn, wenn wichtige Meilensteine erreicht sind.

Die Immobiliengesellschaft nimmt Feedbacks ihrer Stakeholder, etwa aus der Generalversammlung oder von Analysten und Banken, ernst. Rückmeldungen der Mietenden holt Warteck Invest durch regelmässige Befragungen ein. Das Unternehmen wertet die gesammelten Informationen aus, um seine Leistung weiter zu verbessern (GRI 2-29).

Entwicklungen im Berichtsjahr

Im Jahr 2025 schloss Warteck Invest die Sanierungen einer Wohnüberbauung an der Tramstrasse in Suhr AG und einer gemischt genutzten Liegenschaft in Lupfig AG ab. Trotz der umfassenden Innensanierung der Gebäude konnten die Mietenden dort wohnen bleiben. Die Mietenden wurden in beiden Fällen frühzeitig und umfassend über die geplanten Sanierungen informiert. Insbesondere das Bauprogramm mit seiner Sanierungstiefe, die Dauer und die voraussichtliche individuelle Betroffenheit pro Wohnung sowie der erwartete Mietzinsanstieg nach den Sanierungen wurden transparent kommuniziert. Somit hatten die Mietenden ausreichend Zeit, sich darauf einzustellen oder bei Bedarf nach einer Alternativen zu suchen.

Wesentliche Richtlinien

- Organisationsreglement
- Kompetenzordnung
- Internes Kontrollsystem
- Personalrichtlinien
- FinfraG/FinfraV Compliance Rahmenwerk
- Korruptionsstrafrecht Weisung
- Geldwäschereirichtlinie
- Insiderreglement
- Datenschutzerklärung
- Vergütungsreglement
- Richtlinie zum Cash Management
- Vergaberichtlinien
- Leitlinie und Weisung zur Informationssicherheit
- Weisung mobiles Arbeiten



Bei einem weiteren Bauprojekt in Allschwil BL berücksichtigt die Planung ebenfalls die Interessen der Mietenden: Ein Teil der Bewohnerinnen und Bewohner werden 2028 in neue Ergänzungsbauten ziehen können, bevor die bestehenden Häuser durch Neubauten ersetzt werden.

Nachhaltige Beschaffungspraktiken

Eine nachhaltige Beschaffungspraxis integriert ökologische und soziale Kriterien systematisch in die Lieferkette. Unternehmen, die bevorzugt mit regionalen und ressourcenschonend handelnden Partnerinnen und Partnern zusammenarbeiten, fördern die Wertschöpfung in der Region und die Versorgungssicherheit. Kurze Wege bei der Beschaffung vermeiden zudem CO₂-Emissionen. Die Zusammenarbeit mit örtlichen Firmen stärkt die Reputation und die lokale Verankerung.

Nachhaltige Beschaffungsprinzipien können unter Umständen mit höheren Kosten und einem grösseren administrativen Aufwand verbunden sein. Zudem kann die Auswahl an geeigneten Lieferanten geringer ausfallen. Intransparente Lieferketten oder eine unzureichende Nachverfolgbarkeit von Lieferungen erschweren die Überprüfung von Nachhaltigkeitsstandards. Reputationsschäden drohen, wenn Lieferanten ökologische oder soziale Mindestanforderungen nicht einhalten. Ein unausgewogenes Verhältnis zwischen Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit kann sich negativ auf die Wettbewerbsfähigkeit auswirken.

Managementansatz

Wartec Invest ist an langfristigen Beziehungen zu Lieferanten interessiert. Sie macht sich aber nicht von einem Zulieferer abhängig und bestellt Materialien rechtzeitig, um Lieferunterbrechungen zu vermeiden. Obwohl Wartec Invest eine langfristige und qualitative Zusammenarbeit für nachhaltiger hält als kurzfristige Preisoptimierungen durch den häufigen

Wechsel von Geschäftsbeziehungen, holt die Immobiliengesellschaft bei allen grösseren Investitionen oder Finanzierungen mehrere Offerten von namhaften Unternehmen ein. Übersteigt ein Aufwandsposten CHF 10 000, wird die Geschäftsleitung informiert und die Ausgabe durch einen internen Kreditantrag protokolliert und kontrolliert.

Neben der Regionalität sind Qualität und ein gutes Preis-Leistungs-Verhältnis ausschlaggebend für die Wahl der Geschäftspartnerinnen und -partner. Wartec Invest stellt sicher, dass die eigenen Nachhaltigkeitsstandards auch in der Lieferkette eingehalten werden.

Auch für die Zertifizierung von Gebäuden sind nachhaltige Beschaffung und Produktion entscheidend. Die Energiestrategie von Wartec Invest definiert für jedes Bau- und Sanierungsprojekt bestimmte Anforderungen: die Verwendung nachhaltiger Materialien, die Verbesserung der Energieeffizienz und der Einsatz erneuerbarer Energien. Die Immobiliengesellschaft entscheidet für jedes Objekt individuell, welche Materialien und Optimierungen sinnvoll sind. Vor allem soll weniger graue Energie verbraucht und weniger CO₂ produziert werden. Um diese Reduktionen zu erreichen, setzt Wartec Invest auf einen Massnahmenmix. Die grösste Wirkung lässt sich bei Neubauprojekten erzielen, da diese von Anfang an nachhaltig geplant werden können. Gut gedämmte Fenster, korrekt eingestellte Haustechnik und die Ausrüstung von Treppenhäusern mit LED-Beleuchtung und Bewegungsmeldern schonen ebenfalls Ressourcen.

Entwicklungen im Berichtsjahr

Nachhaltige Beschaffung, Materialien und Verfahren prägen die grossen Projekte in Allschwil BL und Muttenz BL ebenso wie den Ersatzneubau in Buchs AG sowie die Sanierung und den Ersatzneubau in Gachnang-Islikon TG.

Mehr als 99% des Kreditorenumsatzes über CHF 10 000 wurden im Berichtsjahr mit Schweizer Firmen oder Schweizer

Niederlassungen internationaler Unternehmen getätigt (GRI 204-1).

Wartec Invest hat im Berichtsjahr keine Konfliktminerale über dem in der Bundesverordnung festgelegten Schwellenwert eingeführt oder bearbeitet. Im Berichtsjahr hat es aufgrund der Tätigkeiten oder des Umfelds der Wartec Invest keine Verdachtsmomente zu Kinderarbeit gegeben. Wartec Invest ist demzufolge von den schweizerischen Berichterstattungspflichten bezüglich Mineralien und Metallen aus Konflikt- und Hochrisikogebieten sowie bezüglich Kinderarbeit befreit.

Risikomanagement

Ein institutionalisiertes Risikomanagement soll sicherstellen, dass Risiken identifiziert und gemanagt werden, um sie zu minimieren. Es sorgt auf der anderen Seite dafür, dass Chancen effektiv genutzt werden können.

Managementansatz

Das Interne Kontrollsystem von Wartec Invest umfasst definierte Mechanismen, die ein korrektes Reporting sicherstellen sollen. Es sorgt dafür, dass der Konzernabschluss die relevanten Rechnungslegungsregeln erfüllt und der Konzernordnungsgemäss Bericht erstattet.

Der Verwaltungsrat beurteilt die Risikosituation des Unternehmens anhand einer Risikokarte regelmässig und beschliesst bei Bedarf Massnahmen. Um den Risiken schnell und effektiv begegnen zu können, folgt das Unternehmen einem festgelegten Prozess: Zunächst werden die Risiken identifiziert und klassifiziert. Daraufhin werden die mögliche Auswirkungen auf das Unternehmen und die Eintrittswahrscheinlichkeit ermittelt. Das Risiko wird dann mit einem finanziellen Wert beziffert. Schliesslich definiert und initiiert Wartec Invest geeignete Massnahmen.



Geschäftsleitung und Verwaltungsrat diskutieren und aktualisieren die Risikomatrix mindestens einmal jährlich. Risikomindernde Massnahmen fliessen in die Zielsetzung der Geschäftsleitung ein und werden durch den Verwaltungsrat überwacht.

Mit diesem aktiven Risikomanagement will Warteck Invest die Stabilität des Unternehmens langfristig sichern. Zum aktiven Risikomanagement gehört für Warteck Invest auch eine transparente Kommunikation.

Entwicklungen im Berichtsjahr

Im Berichtsjahr wurden keine wesentlichen Ergänzungen der Risikomatrix notwendig. Die Erdbebenversicherungsdeckung wurde im Geschäftsjahr erneut erhöht und sämtliche Mitarbeitenden absolvierten eine Schulung bezüglich Cybersicherheit.

Über diesen Bericht

Warteck Invest berichtet für das Geschäftsjahr 2025 ausführlich und gemäss den international führenden GRI-Standards über ihre Aktivitäten im Bereich Nachhaltigkeit. Warteck Invest publiziert ergänzend einen separaten GRI-Index (<https://www.warteck-invest.ch/de/unternehmen/nachhaltigkeit>).

Warteck Invest fällt nicht unter die Berichterstattungspflicht gemäss Art. 964a OR betreffend die nichtfinanziellen Belange. Der vorliegende Nachhaltigkeitsbericht wird freiwillig erstellt und ist kein Bericht über nichtfinanzielle Belange im Sinne von Art. 964b OR.

Der vorliegende Bericht wurde am 26. März 2026 publiziert.