

2023

Inhalt

Ausgangslage & Ziele	4
Vorwort	5
Über diesen Bericht	6
Interne Organisation	7
Wesentliche Themen	7
Nachhaltigkeitsziele	8
UN Sustainable Development Goals	11
Gesellschaft	12
HIAG als Arbeitgeberin	14
Lieferkette	19
Nutzerzufriedenheit und Kostenstruktur	19
Städtebauliche Ansprüche und Standortentwicklung	20
Gesellschaftliches Engagement	20

Umwelt	22
Herausforderung	24
Absenkpfad zum Bestandsportfolio	24
Verbrauchsdaten	25
Energie	26
Treibhausgasemissionen	30
Mobilität	33
Bauweise und Ressourcennutzung	34
Biodiversität	35
Unternehmensführung	36
Nachhaltigkeit als zentrales Element der Geschäftsfelder	38
Innovation	40
ESG-Risikomanagement	40
Transparenz und fairer Wettbewerb	46
Nachhaltigkeitsbewertungen	47
Mitgliedschaften in Verbänden und Interessengruppen	48

Green Financing	49
Instrumente zur grünen und nachhaltigen Finanzierung	51
Anhang	52
Erläuterungen zur Erhebung der Verbrauchs- und Emissionsdaten des Immobilienportfolios	53
GRI-Index	56
AMAS-Kennzahlen für das Portfolio der HIAG	59

«Zusammenarbeit schafft Mehrwert.»

Der Nachhaltigkeitsbericht 2023 dokumentiert die von HIAG geleisteten Nachhaltigkeitsanstrengungen. Im Bericht werden nicht nur die erzielten Errungenschaften dargestellt, sondern auch die dahinterstehenden Partnerschaften hervorgehoben. Für HIAG sind diese Partnerschaften zentral, um ökologischen, ökonomischen und gesellschaftlichen Mehrwert zu schaffen.

Das Leitmotiv des diesjährigen Nachhaltigkeitsberichts «Zusammenarbeit schafft Mehrwert.» ist daher keineswegs zufällig gewählt. Vielmehr widerspiegelt es die grundlegende Überzeugung von HIAG, dass das Zusammenspiel mit den verschiedenen Anspruchsgruppen entscheidend ist, um langfristig erfolgreich zu wirtschaften.

«Mit der Transformation des Kunzareals in Unterwindisch hat HIAG eine für den Kanton wertvolle Zeitzeugin einer neuen Nutzung überführt. Dank der sorgfältigen Neubelebung des Areals kann die industrielle Geschichte des Kunzareals weitergetragen werden.»

Heiko Dobler, Stv. Denkmalpfleger, Kanton Aargau

«Uns ist eine professionelle und vertrauensvolle Zusammenarbeit mit unseren Partnern und Investoren wichtig. Mit der Transformation von alten Industriearealen in neue Wohnquartiere setzen wir nicht nur neue Akzente. Areale wie GLEIS SÜD sind prädestiniert für eine nachhaltige und lebendige Stadtentwicklung mit Signalwirkung über die Region hinaus.»

Stephan Burgunder, Gemeindepräsident Pratteln

«Als Mieterin schätzen wir den zielorientierten und partnerschaftlichen Dialog mit HIAG. Die kurzen Wege und der direkte Austausch sind für uns von grosser Bedeutung.»

Stéphane Gorjux, Director Suisse romande, Hewlett Packard Enterprise

«Wir schätzen die transparente, partnerschaftliche Zusammenarbeit mit HIAG sehr. Ihr starkes Engagement in unserer Region unterstützt die wirtschaftliche Entwicklung ausserhalb der grossen Metropolitanräume.»

André Meier, Kundenpartner Key Account Management Firmenkunden, Aargauische Kantonalbank

«Minergie freute sich sehr über das Interesse und die aktive Zusammenarbeit seitens HIAG bei der Entwicklung des neuen Labels Minergie-Areal. Gemeinsam mit HIAG konnten wir das neue Label am Entwicklungsprojekt «Wydeneck» in Dornach (SO) testen. Diese Kooperation der verschiedenen Akteure ist entscheidend, um die Herausforderungen der Immobilienbranche erfolgreich zu meistern.»

Stefanie Steiner, Projektleiterin International & Areal, Verein Minergie



Ausgangslage & Ziele

Vorwort	5
Über diesen Bericht	6
Interne Organisation	7
Wesentliche Themen	7
Nachhaltigkeitsziele	8
Aktuelle Ziele	9
Erreichte Ziele 2023	10
UN Sustainable Development Goals	11

Liebe Leserin Lieber Leser

HIAG nimmt ihre Verantwortung in allen relevanten Bereichen der Nachhaltigkeit wahr und stellt sich den entsprechenden Herausforderungen. Über gezielte Massnahmen schaffen wir ökologischen, ökonomischen und gesellschaftlichen Mehrwert entlang unserer Wertschöpfungskette. Dabei arbeiten wir effizient und im Interesse unserer Aktionäre. Hierzu braucht es einen intensiven Austausch mit unseren Anspruchsgruppen, effiziente Prozesse, eine Fokussierung auf die wesentlichen Themen sowie eine pragmatische Umsetzung.



Highlights aus dem Geschäftsjahr 2023

Das Geschäftsjahr 2023 war in punkto Nachhaltigkeit von zahlreichen Höhepunkten geprägt: unsere neu abgeschlossene und an Nachhaltigkeitskriterien gebundene Syndikatskreditlinie, die Pilot-Zertifizierung unseres Wydeneck-Areals in Dornach (SO) mit dem neuen Label Minergie-Areal und das umgesetzte Massnahmenpaket «nachhaltige Liegenschaftsbewirtschaftung». Letzteres beinhaltet unsere neuen Green Lease-Verträge, die wir sowohl bei Wohnungs- als auch bei Geschäftsmietern einsetzen, und umfassende Mieterbefragungen. Es sind allesamt Projekte, die auf Zusammenarbeit beruhen und unser Streben nach Qualität und Mehrwert greifbar machen.

Neuerungen in der Nachhaltigkeitsberichterstattung

Ausgehend von der gestiegenen Erwartungshaltung an die Transparenz sind wir zum Schluss gekommen, dass die Herauslösung der Nachhaltigkeitsberichterstattung aus dem Geschäftsbericht sinnvoll ist, was auch die Bedeutung unserer Nachhaltigkeitsarbeit unterstreicht. Die für diese Ausgabe erstmals durchgeführte externe Prüfung einzelner Kennzahlen sowie die Umsetzung der Empfehlungen der Task Force on Climate-Related Financial Disclosures (TCFD) unterstreichen den wachsende Bedeutungsgewinn der Nachhaltigkeitsberichterstattung.

Ausblick und kommende Herausforderungen

Trotz aller Fortschritte ist für HIAG klar: Nachhaltigkeit ist kein fest definiertes Ziel, das erreicht und dann abgeschlossen werden kann, sondern ein kontinuierlicher Prozess. Als Teil der Immobilienwirtschaft stehen wir vor grossen Herausforderungen. Es gilt etwa, unsere Treibhausgasemissionen und Abfallmengen zu reduzieren und den sich wandelnden Bedürfnissen unserer Mieter und weiterer Anspruchsgruppen gerecht zu werden. HIAG ist gut gerüstet, sich dieser Aufgaben erfolgreich anzunehmen. Lassen Sie uns diese Herausforderungen gemeinsam anpacken.

Wir wünschen Ihnen eine spannende Lektüre und freuen uns auf die weitere Zusammenarbeit.

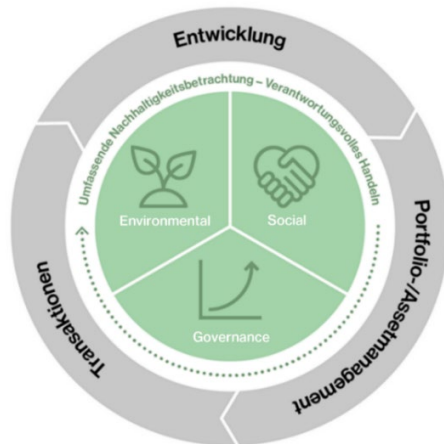
Dr. Felix Grisard
Präsident des Verwaltungsrats

Dr. Jvo Grundler
General Counsel und Mitglied des Verwaltungsrats

Ausgangslage & Ziele

1 Über diesen Bericht

Der diesjährige Nachhaltigkeitsbericht erscheint erstmals als eigenständiges Dokument. Damit soll dem Thema mehr Raum zur Verfügung gestellt werden. HIAG hat sich zum Ziel gesetzt, als verlässliches und gewissenhaftes Unternehmen ökologischen, ökonomischen und sozialen Mehrwert entlang der ganzen Wertschöpfungskette zu schaffen. Dieser Nachhaltigkeitsgedanke fließt in sämtliche Geschäftsprozesse und nimmt die ganze Organisation in die Verantwortung. Im jährlich publizierten Nachhaltigkeitsbericht berichtet HIAG über die geleistete Arbeit und informiert zum Zielerreichungsgrad der laufenden Nachhaltigkeitsziele. Er soll die ganzheitliche Betrachtung des Nachhaltigkeitsgedanken widerspiegeln.



HIAG bekennt sich zu den Zielen für nachhaltige Entwicklung der Vereinten Nationen (UN Sustainable Development Goals, SDGs). Mit ihrem umfassenden Nachhaltigkeitsverständnis sind die SDGs prägend für die Nachhaltigkeitsstrategie und die Nachhaltigkeitsberichterstattung von HIAG (vgl. Seite 11).

GRI 2-1

Die HIAG Immobilien Holding AG mit Sitz in Basel (Schweiz) ist ein an der SIX Swiss Exchange kotiertes Immobilienunternehmen. Die HIAG Immobilien Holding AG ist ausschliesslich in der Schweiz tätig.

GRI 2-2

Die Nachhaltigkeitsberichterstattung umfasst alle strategischen Geschäftseinheiten von HIAG (vgl. Geschäftsbericht 2023, Konsolidierter Abschluss). Ausgeschlossen ist jedoch das Recycling-Geschäft der Jaeger et Bosshard SA. Dies begründet sich mit den unterschiedlichen Tätigkeitsfeldern, dem marginalen Beitrag der Jaeger et Bosshard SA zum Geschäftsergebnis von HIAG sowie der Tatsache, dass die operative Geschäftsführung der Jaeger et Bosshard SA an die Thommen AG ausgelagert ist.

Per 31. Dezember 2023 existierte eine assoziierte Beteiligung (HIAG Solar AG, Anteil 49%). Sofern nicht ausdrücklich festgehalten, wird das Joint Venture HIAG Solar AG in diesem Bericht nicht mitberücksichtigt.

GRI 2-5

Mit der Anwendung der GRI-Standards werden im Nachhaltigkeitsbericht 2023 systematisch erhobene Nachhaltigkeitskennzahlen publiziert. Erstmals wurden ausgewählte Kennzahlen dieses Nachhaltigkeitsberichts einer unabhängigen externen Prüfung unterzogen. Die geprüften Kennzahlen sind entsprechend markiert. Der Prüfbericht findet sich auf Seite 56. Verantwortlich für die Durchführung externer Prüfungen ist der Revisionsausschuss der HIAG Immobilien Holding AG (vgl. Geschäftsbericht 2023, Corporate Governance).

GRI 2-4

Wesentliche Neuerungen im aktuellen Bericht gegenüber der Berichterstattung 2022 betreffen die angesprochene externe Prüfung sowie das Format als eigenständiges Dokument. Interne Qualitätskontrollen bei der Ausarbeitung dieses Berichts haben Ungenauigkeiten bei der Verbrauchsdatenerhebung einer Liegenschaft im Stockwerkeigentum ergeben. Bei besagter Liegenschaft hat die externe Verwaltung die Verbrauchsdaten für die Jahre 2021 und 2022 jeweils für das gesamte Gebäude und nicht nur den Anteil im Besitz von HIAG gemeldet. Dieser Fehler, der sich auf eine Liegenschaft beschränkt, hat lediglich geringfügige Auswirkungen auf die aggregierten Daten der Jahre 2021 und 2022.

GRI 2-3

Basierend auf den Prinzipien der GRI-Standards beschränken sich die Angaben in diesem Bericht auf die für HIAG wesentlichen Themen. Falls nicht anders erwähnt, beziehen sich die Daten in diesem Nachhaltigkeitsbericht auf das Geschäftsjahr 2023 (1. Januar bis 31. Dezember 2023). Die Nachhaltigkeitsberichterstattung erfolgt jährlich zeitgleich mit der Publikation des Geschäftsberichts (Lagebericht, Corporate-Governance-Bericht, Vergütungsbericht, Konzernrechnung, Jahresrechnung).

2 Interne Organisation

GRI 2-12; GRI 2-13; GRI 2-14

Die Nachhaltigkeitsaktivitäten der HIAG basieren auf der 2021 erstmals vom Verwaltungsrat beschlossenen Nachhaltigkeitsstrategie. Sie ist Teil der Unternehmensstrategie von HIAG. Die Gesamtverantwortung für alle ökonomischen, ökologischen und gesellschaftlichen Aspekte inklusive der vorliegenden Nachhaltigkeitsberichterstattung obliegt dem Verwaltungsrat. Entsprechende Verantwortung gilt auch für die definierten wesentlichen Themen. Der Verwaltungsrat beauftragt die Geschäftsleitung mit der Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie. Die Geschäftsleitung wird vom internen Projektleiter Nachhaltigkeit unterstützt. Dieser arbeitet eng mit dem internen, fachbereichsübergreifenden Nachhaltigkeitsteam zusammen. Durch den Einbezug der Fachbereiche und die weitere Unterstützung von internen und externen Nachhaltigkeitsspezialisten wird die Praxisnähe der verschiedenen Nachhaltigkeitsarbeiten sichergestellt.

Anpassungsbedarf an der Nachhaltigkeitsstrategie wird basierend auf internen und externen Rückmeldungen jährlich geprüft. So wurde im Geschäftsjahr 2023 das Risikomanagement der HIAG umfassend überarbeitet und mit dem ESG-Risikomanagement zusammengeführt (vgl. Seite 40). Der Verwaltungsrat wird an den quartalsweise durchgeführten Sitzungen von der Geschäftsleitung über den Stand der Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie informiert.

Nachhaltigkeitsorganisation von HIAG:



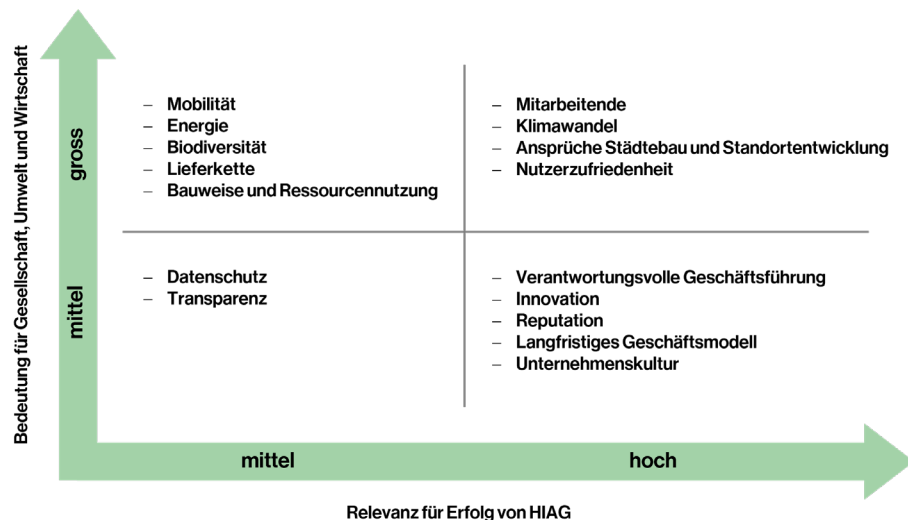
3 Wesentliche Themen

GRI 3-1; GRI 3-2; GRI 2-25

Die Liste der wesentlichen Themen bildet die Grundlage dieser Berichterstattung. Die Themen wurden auf Basis der Nachhaltigkeitsberichterstattung 2022 geprüft. Es wurden keine Änderungen vorgenommen.

Die Liste basiert auf dem Grundsatz des indirekten Einbezugs der Anspruchsgruppen. Sie wurde in Zusammenarbeit mit externen Nachhaltigkeitsexperten im Jahr 2020 erstmals erstellt. Dabei wurde auf den grossen internen Erfahrungsschatz aus persönlichen Mietergesprächen, Diskussionen in Fachmedien und weiteren Publikationen zurückgegriffen. Interne und externe Rückmeldungen haben zu weiteren Verfeinerungen über die vergangenen Jahre beigetragen.

Darstellung der wesentlichen Themen aus der Materialitätsanalyse 2023 (Doppelte Wesentlichkeit):



GRI 2-29

Zu den Anspruchsgruppen von HIAG zählen alle Personen und Organisationen, die durch die Geschäftsaktivität von HIAG direkt oder indirekt betroffen sind. Naturgemäss unterscheiden sich Sichtweise und Bedürfnisse je nach Anspruchsgruppe (vgl. Tabelle). HIAG pflegt mit allen hier aufgeführten Anspruchsgruppen einen intensiven und persönlichen Dialog. Über die daraus resultierende Zusammenarbeit soll die Effizienz, Produktivität und Leistungsfähigkeit von HIAG langfristig gestärkt werden.

Wichtige Anspruchsgruppen und deren Anliegen 2023:

Anspruchsgruppe:	Wichtige Anliegen:
Anwohner und Mieter	Nutzerzufriedenheit, Datenschutz, Mobilität, Bauweise und Ressourcennutzung, Städtebau und Standortentwicklung, Energie
Mitarbeitende	Unternehmenskultur (inkl. Entwicklungsmöglichkeiten), Reputation
Geschäftspartner	Verantwortungsvolle Geschäftsführung, Transparenz, Reputation, Innovation
Aktionäre und weitere Investoren	Langfristiges Geschäftsmodell (inkl. wirtschaftlicher Erfolg), verantwortungsvolle Geschäftsführung, Transparenz, Innovation
Behörden	Ansprüche Städtebau und Standortentwicklung, Energie, Mobilität, Klimawandel, Bauweise und Ressourcennutzung, Transparenz
Organisationen und Verbände	
– Wirtschaftsförderung	Ansprüche Städtebau und Standortentwicklung
– Sozialpartner	Lieferkette, Mitarbeitende
– Natur- und Denkmalschutzorganisationen	Klimawandel, Biodiversität, Bauweise und Ressourcennutzung, Ansprüche Städtebau und Standortentwicklung

4 Nachhaltigkeitsziele

GRI 2-25

Mit nach dem SMART¹-Konzept entwickelten Nachhaltigkeitszielsetzungen schafft HIAG konkreten Mehrwert. Der Zielerreichungsgrad der verschiedenen Ziele wird regelmässig bewertet und im Rahmen der Nachhaltigkeitsberichterstattung kommuniziert. Neue Ziele werden jährlich evaluiert. Im Geschäftsjahr 2023 konnten vier Ziele erfüllt werden (vgl. Seite 10). Sie wurden durch zwei neue Ziele abgelöst (vgl. Seite 9).

Die Umsetzung der Nachhaltigkeitsagenda und deren Zielerreichung ist ein zentrales Element für die Vergütung der Geschäftsleitung (CEO, CFO, Leiterin Portfolio und Transaktionen sowie Leiter Entwicklung und Realisation, vgl. Geschäftsbericht 2023, Vergütungsbericht). Dazu kommen weitere Mitarbeitende (Projektleiter Nachhaltigkeit, Projektentwickler Energie und Nachhaltigkeit, Leiter Bewirtschaftung, Leiter HR, Communication Managerin). Weiter kommen nicht monetäre Anreize wie regelmässige interne Zwischenberichte und für die einzelnen Asset-Manager spezifisch aufgeschlüsselte Absenkpfade zur kompetitiven Reduktion der Treibhausgase. Auch dieses Jahr wurden die Mitarbeitenden im Rahmen des jährlichen Mitarbeitergesprächs (vgl. Seite 17) aufgefordert, sich für das Jahr 2024 ein individuelles, auf die HIAG-Strategie abgestimmtes Nachhaltigkeitsziel zu setzen.

¹ Specific Measurable Achievable Reasonable Time-Bound

4.1 Aktuelle Ziele

Allgemein

NEU: Ziel 2023.1

Bis im Jahr 2030 verfügen mindestens 30% der Liegenschaften im Bestandsportfolio über ein Nachhaltigkeitszertifikat. Als Basis dienen die Liegenschaftsbewertungen des Geschäftsberichts.

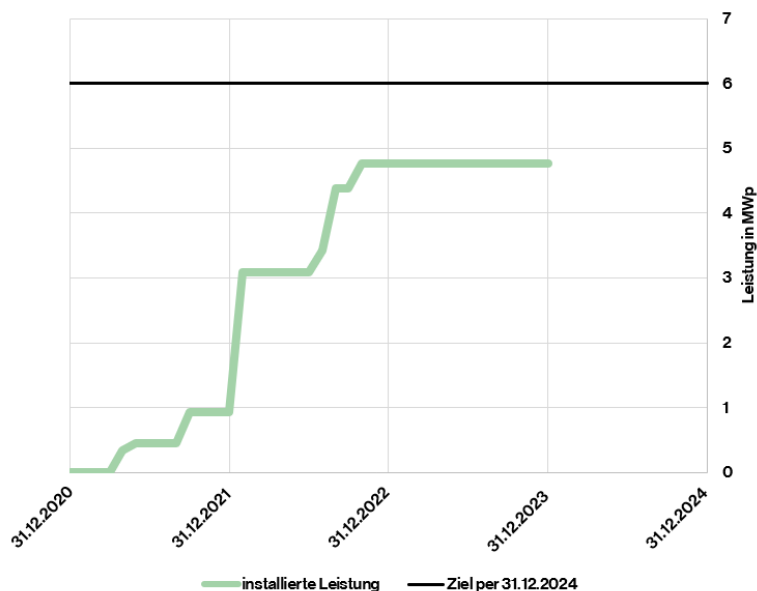
Ziel 2021.4

Versechsfachung der Anlagenleistung von HIAG Solar, dem Joint Venture mit dem Technologiepartner aventron, von 1 MWp im Jahr 2021 auf 6 MWp im Jahr 2024.

Zielerreichungsgrad: Per 31. Dezember 2023 betrug die installierte Leistung 4,76 MWp. Das angekündigte Ziel von 6 MWp im Jahr 2024 gilt weiterhin (vgl. Seite 28). Die Tatsache, dass im Geschäftsjahr 2023 kein Ausbau der installierten Leistung stattgefunden hat, soll nicht darüber hinwegtäuschen, dass der weitere Ausbau zügig weitergetrieben wird. HIAG geht davon aus, dass im ersten Quartal des Geschäftsjahrs 2024 weitere 1,2 MWp in Betrieb genommen werden.

Ausbaustand von HIAG Solar per 31.12.2023:

Umwelt



Umwelt

Ziel 2022.1

Reduktion der Treibhausgasemissionen im Bestandsportfolio:

- Die Scope-1-Emissionen des Bestandsportfolios werden auf Basis der Werte 2021 bis zum Jahr 2035 pro m^2_{EBF} um 85% reduziert.
- Die Scope-1- und -2-Emissionen des Bestandsportfolios werden auf Basis der Werte 2021 bis zum Jahr 2035 pro m^2_{EBF} um 65% reduziert.
- Bis 2050 sind die Scope-1- und -2-Emissionen des Bestandsportfolios netto 0 kg/m^2_{EBF} .

Die Zielsetzungen basieren auf dem Absenkepfad des Bestandsportfolios. Aktuell rechnet HIAG damit, dass zur Erreichung des Netto-Null-Ziels bis 2050 Kompensationsmassnahmen notwendig sind. Weitere Informationen sind auf Seite 24 zu finden.

Sozial

NEU: Ziel 2023.2

Verbesserung der allgemeinen Mitarbeiterzufriedenheit bis Ende 2025. Als Basis dient die im Jahr 2023 durchgeführte Befragung.

4.2 Erreichte Ziele 2023

Ziel 2022.2: Durchführung periodischer quantitativer Mitarbeiterzufriedenheitsumfragen ab dem Jahr 2023

HIAG hat im Geschäftsjahr 2023 erstmals eine umfassende anonyme Mitarbeiterumfrage durchgeführt. Die Erkenntnisse aus der Umfrage wurden der Geschäftsleitung präsentiert. Der Prozess wurde vom auf Mitarbeiterbefragungen spezialisierten Unternehmen Great Place to Work® begleitet. Die Auswertung der Umfrage wurde allen Mitarbeitenden zugänglich gemacht. Optimierungsmassnahmen wurden ergriffen. Die Mitarbeiterbefragung soll periodisch wiederholt werden, sodass der Erfolg der umgesetzten Massnahmen evaluiert werden kann (vgl. Ziel 2023.2). Weiterführende Informationen zur Mitarbeiterumfrage sind auf Seite 17 zu finden.

Ziel 2022.3: Durchführung periodischer quantitativer Kundenzufriedenheitsumfragen ab dem Jahr 2023

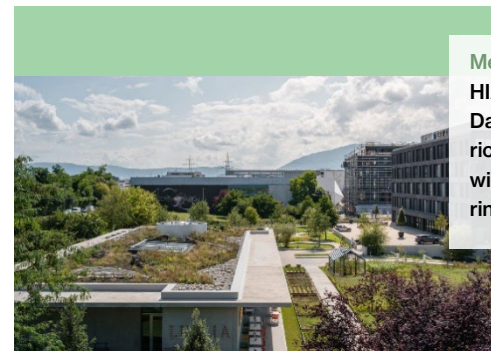
Im Geschäftsjahr 2023 wurde zusätzlich zu den bewährten Mietergesprächen eine digitale Mieterumfrage durchgeführt. Im Gegensatz zu den periodischen Mietergesprächen mit Grossmietern war diese Umfrage anonym und deckte alle Mietverhältnisse (exkl. Parkplatzmieter) ab. Der Rücklauf der Befragung lag bei hohen 30.7%. Aus den Ergebnissen abgeleitete Optimierungsmassnahmen wurden eingeleitet. Die Mieterbefragung soll periodisch wiederholt werden. Dadurch kann der Erfolg der umgesetzten Massnahmen evaluiert werden. Weiterführende Informationen zur Mieterbefragung sind auf Seite 17 zu finden.

Ziel 2022.4: Ausarbeitung eines Konzepts für eine nachhaltige Liegenschaftsbewirtschaftung bis 2024

Das 2023 ausgearbeitete Konzept zur nachhaltigen Liegenschaftsbewirtschaftung ergänzt die erstmals durchgeführte Mieterbefragung. Das Konzept besteht aus standardisierten Green-Lease-Verträgen für Wohnungs- und Geschäftsmietverträge, Anforderungen an beauftragte Facility-Management-Unternehmen sowie einer standardisierten Informationsbroschüre für Wohnungsmieter zur energieeffizienten und nachhaltigen Nutzung des Mietobjekts.

Ziel 2022.5: Freiwillige Annäherung an die Empfehlungen der Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) bis 2024

HIAG hat mit dem Nachhaltigkeitsbericht erstmals einen Bericht unter Anwendung der TCFD-Empfehlungen verfasst. Der entsprechende Bericht ist auf Seite 40 ff. zu finden.



Mehrwert für Mensch und Natur

HIAG entwickelt vielseitig nutzbare Lebensräume. Dadurch entsteht Mehrwert für Mensch und Natur. Patrick Japhet, Leiter Westschweiz der HIAG, zeigt im Video, wie dieser Anspruch auf dem Campus «The Hive» in Meyrin realisiert wurde.

5 UN Sustainable Development Goals (SDGs)

Durch ihr Wirken trägt HIAG aktiv zur Zielerreichung von zehn SDGs bei. Das Engagement zu den verschiedenen Zielen wird in der Nachhaltigkeitsberichterstattung detailliert beschrieben. Nachfolgende Übersicht dient zur Orientierung.

UN SDGs

Umgang von HIAG mit den UN SDGs:

	<ul style="list-style-type: none"> – Gesellschaft: HIAG als Arbeitgeberin, ab Seite 14 		<ul style="list-style-type: none"> – Gesellschaft, ab Seite 14 – Umwelt, ab Seite 24
	<ul style="list-style-type: none"> – Umwelt: Energie, ab Seite 26 		<ul style="list-style-type: none"> – Umwelt: Bauweise und Ressourcennutzung, ab Seite 34
	<ul style="list-style-type: none"> – Gesellschaft: HIAG als Arbeitgeberin, ab Seite 14 – Gesellschaft: Städtebauliche Ansprüche und Standortentwicklung, ab Seite 20 – Geschäftsbericht 2023, Finanzbericht 		<ul style="list-style-type: none"> – Umwelt: Absenkpfad zum Bestandsportfolio, ab Seite 24 – Umwelt: Treibhausgasemissionen, ab Seite 30
	<ul style="list-style-type: none"> – Ausgangslage & Ziele: Nachhaltigkeitsziele, ab Seite 9 – Unternehmensführung: Innovation, ab Seite 40 		<ul style="list-style-type: none"> – Umwelt: Biodiversität, ab Seite 35
	<ul style="list-style-type: none"> – Gesellschaft: HIAG als Arbeitgeberin, ab Seite 14 		<ul style="list-style-type: none"> – Ausgangslage & Ziele: Wesentliche Themen, ab Seite 7 – Gesellschaft: Gesellschaftliches Engagement, ab Seite 20 – Umwelt: Energie, ab Seite 26



Gesellschaft

HIAG als Arbeitgeberin	14
Diversität, Arbeitnehmerrechte und Vereinbarkeit von Beruf und Lebenssituation	17
Mitarbeiterzufriedenheit und -vergütung	17
Mitarbeiterentwicklung	18
Arbeitssicherheit	18
Lieferkette	19
Nutzerzufriedenheit und Kostenstruktur	19
Städtebauliche Ansprüche und Standortentwicklung	20
Gesellschaftliches Engagement	20

HIAG als Teil der Gesellschaft

HIAG ist Teil der Gesellschaft. Als Geschäftspartnerin und Arbeitgeberin tragen wir grosse Verantwortung.

Um talentierte Mitarbeitende anzuwerben und langfristig zu halten, braucht es attraktive und zeitgemässe Arbeitsbedingungen. Auch die Beziehung zu unseren Mietern und der Anwohnerschaft ist für uns zentral.

«Für die Weiterentwicklung unseres Unternehmens ist es wichtig, dass uns unsere Mieter unkompliziert und auf Augenhöhe begegnen können.»

Das gegenseitige Verständnis zwischen HIAG und der Gesellschaft ist Grundvoraussetzung, um unsere Projekte zu realisieren. Somit ist der vertrauensvolle Dialog mit der Gesellschaft die Basis unseres Unternehmenserfolgs.



Béatrice Gollong

Mitglied der Geschäftsleitung,
Leiterin Portfolio und
Transaktionen

Gesellschaft

6 HIAG als Arbeitgeberin

GRI 2-8; GRI 401-2

HIAG beschäftigte per 31. Dezember 2023 in der Deutsch- und Westschweiz 76 Mitarbeitende (2022: 67), die zusammen 69.76 Vollzeitstellen (2022: 63) besetzten (Jaeger et Bosshard SA ausgeschlossen). Bis auf wenige Ausnahmen werden alle Aktivitäten von HIAG von eigenem Personal ausgeführt. Ausnahmen bilden lediglich ausgewählte befristete angestellte Fachkräfte. Es gibt keine strukturellen saisonalen Schwankungen im Personalbestand.

HIAG gewährt allen Angestellten unabhängig vom Vertragsverhältnis (Vollzeit, Teilzeit, unbefristet, befristet) die gleichen standardmässigen Mitarbeiterbenefits. Einzige Ausnahme bildet das Mitarbeiterbeteiligungsprogramm (vgl. «Mitarbeiterzufriedenheit und -vergütung», Seite 18). Angestellte mit befristeten Arbeitsverträgen sind davon ausgeschlossen.

GRI 2-7

Mit einer motivierenden Unternehmenskultur und viel Raum für Eigenverantwortung schafft HIAG die Voraussetzungen, um qualifizierte Mitarbeitende zu gewinnen und langfristig zu halten. Die allgemeingültigen Arbeitsbedingungen sind im Anstellungsreglement festgehalten. Das interne Reglement wird regelmässig überprüft und bei Bedarf angepasst.

HIAG will die aktuell überdurchschnittliche Personalfuktuation (vgl. Seite 15) senken und mittelfristig auf einem branchenüblichen Niveau stabilisieren. Zu den bereits umgesetzten Massnahmen gehören die personelle Verstärkung insbesondere des HR-Bereichs im Jahr 2022 sowie weitere punktuelle Verstärkungen in den Geschäftseinheiten mit hoher Arbeitsbelastung. Weiter wurde im Berichtsjahr erstmals eine umfassende Mitarbeiterbefragung durchgeführt (vgl. Seite 17). Die Ursachen für die gleichsweise hohe Personalfuktuation sind vielfältig und betreffen alle Abteilungen gleichermaßen. Die rasche Entwicklung des Unternehmens und die Neupositionierung einzelner Geschäftsbereiche, welche die Einführung von neuen Strukturen und Prozessen verlangt, spielen mitunter eine entscheidende Rolle.

GRI 402-1

Mitarbeitende werden zeitnah und transparent über wichtige Ereignisse informiert und mit monatlichen Newslettern der Geschäftsleitung über die Entwicklung von HIAG auf dem Laufenden gehalten. Dank der überschaubaren Grösse des Unternehmens sind der direkte, persönliche Kontakt und der Wissenstransfer jederzeit gewährleistet. Die Börsenkotierung garantiert zudem ein hohes Mass an Transparenz und zeitnaher Information. Im Rahmen des jährlich stattfindenden, zweitägigen Unternehmensausflugs «HIAG on Tour» werden ausgewählte Objekte von HIAG und Dritten besucht. In Referaten werden spezifische Kompetenzen vermittelt, welche die Mitarbeitenden bei ihrer Arbeit unterstützen.

GRI 2-30

HIAG legt Wert auf ein attraktives Arbeitsumfeld und fördert digitale Prozesse. Im Fokus stehen insbesondere die Erhöhung der Effizienz und der Prozessqualität sowie Möglichkeiten zur Flexibilisierung von Arbeitszeit und Arbeitsort. Die technischen Voraussetzungen erlauben es, dass die meisten Mitarbeitenden, abhängig von ihrer Tätigkeit, auch im Home-Office, von anderen HIAG-Standorten oder unterwegs arbeiten können. Keiner der HIAG-Arbeitsverträge untersteht einem Gesamtarbeitsvertrag. Dies ist in der Schweiz keine Seltenheit. Die Arbeitsverträge unterstehen Schweizer Recht und Standards.

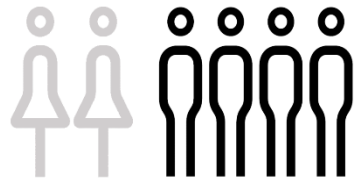
GRI 2-23; GRI 2-24

Um ethisch korrektes und integrires Verhalten sicherzustellen, verpflichtet HIAG alle Mitarbeitenden, die Verhaltenskodizes für Mitarbeitende und Geschäftspartner einzuhalten und durchzusetzen. Der Kodex für Mitarbeitende ist integraler Bestandteil der Arbeitsverträge und definiert den Rahmen des unternehmerischen Handelns für die Belegschaft. Im Geschäftsjahr 2023 wurden keine Verletzungen der Verhaltenskodizes festgestellt. Der Verhaltenskodex für Mitarbeitende wird regelmässig überarbeitet und muss von der Geschäftsleitung genehmigt werden. Die jeweils aktuelle Version ist unter folgendem Link online verfügbar:

[→ Verhaltenskodex für Mitarbeitende der HIAG](#)

Personalbestand per 31. Dezember 2023

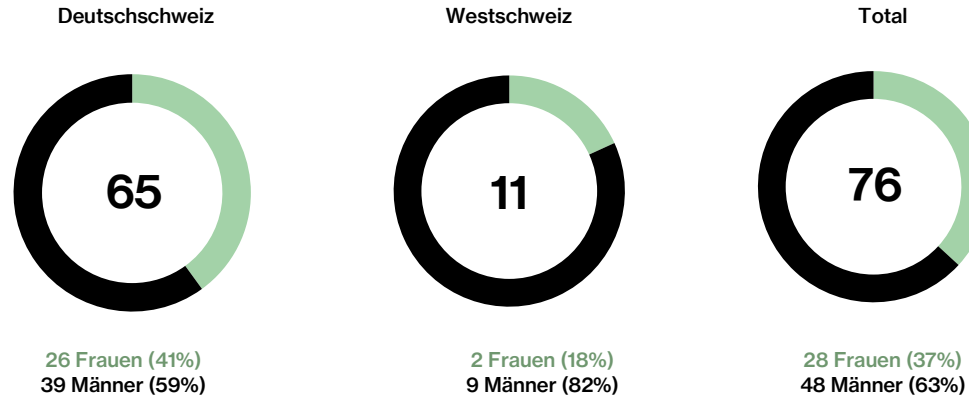
Verwaltungsratsmitglieder



2 Frauen
33%

4 Männer
67%

Mitarbeitende Immobilien nach Regionen



Mitarbeitende nach Funktion

Funktion	Frauen	Männer	Frauen	Männer	Frauen	Männer
Geschäftsleitung und Kader	2	12	0	3	2	15
Mitarbeitende ohne Kaderfunktion	24	27	2	6	26	33

Mitarbeitende nach Voll-/Teilzeitstellen

Zeitraum	Frauen	Männer	Frauen	Männer	Frauen	Männer
> 90%	13	32	1	8	14	40
50 – 90%	11	7	1	1	12	8
< 50%	2	0	0	0	2	0

Mitarbeitende nach Altersstruktur

Alter	Frauen	Männer	Frauen	Männer	Frauen	Männer
< 30 Jahre	7	2	0	2	7	4
30 – 50 Jahre	13	28	1	6	14	34
> 50 Jahre	6	9	1	1	7	10

Vertragsverhältnis

Vertragsverhältnis	Frauen	Männer	Frauen	Männer	Frauen	Männer
Unbefristet	25	39	2	9	27	48
Befristet	1	0	0	0	1	0
Stundenlohnbasis	2	0	0	0	2	0



Mitarbeitende Immobilien nach Region

	Deutschschweiz		Westschweiz		Total	
Personalmutationen im Geschäftsjahr 2023						
Eintrittsrate	32.3%		63.2%		36.4%	
Austrittsrate	22.6%		31.6%		23.8%	
Eintritte nach Alter						
< 30 Jahre	5 Frau	1 Männer	0 Frauen	2 Männer	5 Frauen	3 Männer
30 – 50 Jahre	7 Frauen	7 Männer	1 Frau	3 Männer	8 Frauen	10 Männer
> 50 Jahre	0 Frauen	0 Männer	0 Frauen	0 Männer	0 Frauen	0 Männer
Austritte nach Alter						
< 30 Jahre	0 Frauen	0 Männer	1 Frau	0 Männer	1 Frau	0 Männer
30 – 50 Jahre	5 Frauen	5 Männer	1 Frau	1 Mann	6 Frauen	6 Männer
> 50 Jahre	1 Frauen	3 Männer	0 Frauen	0 Männer	1 Frau	3 Männer

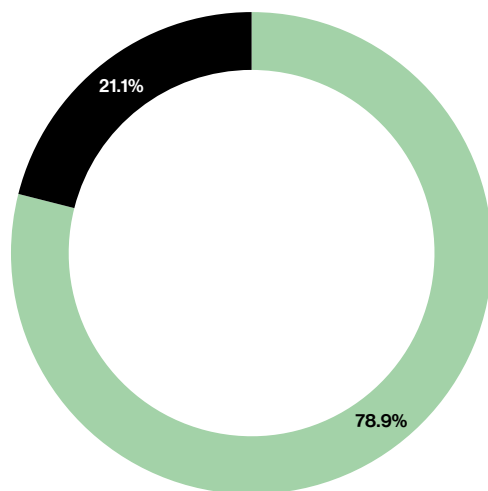
6.1 Diversität, Arbeitnehmerrechte und Vereinbarkeit von Beruf und Lebenssituation

GRI 401-1; GRI 405-1

HIAG sieht Diversität als Chance und Innovationstreiber. Die persönlichen Wertvorstellungen der Mitarbeitenden werden respektiert und Arbeitnehmerrechte wie die Vereinigungsfreiheit unterstützt. Detaillierte Kennzahlen zur Zusammensetzung der Belegschaft basieren auf den Daten der Personaldatenbank. Die Zusammensetzung der HIAG-Belegschaft (exkl. Jaeger et Bosshard) per 31. Dezember nach Nationalität widerspiegelt den nationalen Durchschnitt (Staatsangehörige Schweiz: 74.0%, Staatsangehörige anderer Nationen 26.0%)². Die Gruppe der Staatsangehörigen anderer Nationen wird bei HIAG primär durch deutsche (10.5% der Belegschaft) und französische (6.6% der Belegschaft) Staatsangehörige geprägt (vgl. Seite 17). Der Frauenanteil stieg im Geschäftsjahr 2023 auf 37% (vgl. Seite 15) (2022: 34%).

Die Tatsache, dass die Mitarbeitenden gemäss der anonymen Mitarbeiterumfrage eine faire Behandlung aller Mitarbeitenden unabhängig von sexueller Orientierung, Nationalität und Geschlecht wahrnehmen (Zustimmungswerte jeweils $\geq 95\%$), spricht für eine gesunde Unternehmenskultur im Bereich Diversität.

Staatsangehörigkeiten im HIAG-Personalbestand per 31.12.2023:



■ Staatsangehörige Schweiz
■ Staatsangehörige anderer Nationen

² BfS, Bevölkerung, Stand und Entwicklung (2022)

GRI 401-3

Um die Vereinbarkeit von Berufs- und Privatleben zu fördern, bietet HIAG standardmässig flexible Arbeitszeitmodelle sowie Teilzeitstellen an. Zudem werden für aus dem Elternurlaub zurückkehrende Mitarbeitende auf Wunsch und nach Möglichkeit spezifische Arbeitsmodelle geschaffen.

Im Jahr 2023 hatten drei Mitarbeitende (0 Frauen, 3 Männer) Anspruch auf Elternurlaub. Alle berechtigten Mitarbeitenden haben den Urlaub in Anspruch genommen. Alle sind innerhalb des Berichtszeitraums an ihren Arbeitsplatz zurückgekehrt (Rückkehrate gemäss GRI 401-3; Frauen: n. a., Männer: 100%). Im Berichtsjahr 2022 ist ein Mann aus dem Elternurlaub zurückgekehrt. Der Mitarbeiter ist 12 Monate nach Rückkehr in gleicher Funktion bei HIAG beschäftigt (Verbleibrate: 100%).

HIAG hält die im Arbeitsgesetz definierten Arbeits- und Ruhezeiten ein. Die Normalarbeitszeit liegt im Jahresdurchschnitt bei 42 Wochenstunden. Die wöchentliche Maximalarbeitszeit beträgt 45 Stunden pro Woche. Zudem ist eine ausgewogene Work-Life-Balance ein festes Thema der jährlichen Mitarbeitergespräche. Dank der etablierten Jahresarbeitszeit können den Mitarbeitenden eine hohe Flexibilität und sehr gute Kompensationsmöglichkeiten eingeräumt werden.

6.2 Mitarbeiterzufriedenheit und -vergütung

GRI 404-3

In den mindestens einmal jährlich stattfindenden Mitarbeitergesprächen geht HIAG vertieft auf die Bedürfnisse aller Mitarbeitenden ein. Dabei werden im Rahmen einer Leistungsbeurteilung gemeinsam mit den Mitarbeitenden auch die individuellen Leistungsziele formuliert. Der Inhalt der Gespräche wird in einer Aktennotiz festgehalten und gibt dem HR sowie der Geschäftsleitung einen repräsentativen Überblick über die Mitarbeiterzufriedenheit und die Wahrnehmung der Firmenkultur durch die Mitarbeitenden. Darüber hinaus hat HIAG im Geschäftsjahr 2023 erstmals eine digitale Mitarbeiterumfrage mit dem externen Partner Great Place To Work® durchgeführt. Ausgehend von den Ergebnissen der Umfrage wurde HIAG als Great Place To Work® zertifiziert. Die Teilnahmequote dieser anonymen Befragung lag bei sehr hohen 87.5%. Die Ergebnisse wurden in der Geschäftsleitung analysiert und von den Bereichsleitenden auf Teamebene weiter vertieft. HIAG möchte diese solide Rückmeldung nutzen, um weitere Verbesserungsmaßnahmen anzustossen und umzusetzen. Dadurch sollen die Arbeitsbedingungen und die Mitarbeiterzufriedenheit weiter verbessert werden. Über die periodische Durchführung der anonymisierten Umfrage soll der Erfolg der eingeleiteten Massnahmen beurteilt werden (vgl. Nachhaltigkeitsziel 2023.2).

GRI 2-21

HIAG legt Wert auf eine faire Vergütung, die Fähigkeiten und Leistungen anerkennt und einen angemessenen Lebensstandard erlaubt. Frauen und Männer erhalten bei gleicher Position und Leistung denselben Lohn. Die Arbeitsverträge entsprechen Schweizer Recht. Das Vergütungsmodell sieht neben einer attraktiven orts- und branchenüblichen Entlohnung teilweise zusätzliche leistungsabhängige Zielprämien vor. Weiter verfügt HIAG über ein Mitarbeiterbeteiligungsprogramm. Dieses ist darauf ausgerichtet, dass alle Mitarbeitenden (Voll- und Teilzeitstellen) Teilhaber des Unternehmens sein können. Ende 2023 machten rund 36% (2022: 31%) aller Mitarbeitenden von dieser Möglichkeit Gebrauch.

Das jährliche Gesamtvergütungsverhältnis nach GRI 2-21 beträgt 14:1 (2022: 14:1). Der Medianlohn sank im Vergleich zu 2022 um 9.0%. Jener des CEO sank um 9.7%. Sämtliche Lohndaten wurden zwecks Vergleichbarkeit auf Vollzeitstellen hochgerechnet. Variable Lohnbestandteile wie individuelle Zielprämien oder LTIP sind mitberücksichtigt. Ausschlaggebend sind Bruttolöhne.

6.3 Mitarbeiterentwicklung

GRI 404-1; GRI 2-17

HIAG pflegt eine partnerschaftliche Unternehmenskultur und bietet interessante Arbeitsinhalte mit einem grossen Gestaltungsspielraum. Für sämtliche Mitarbeitenden bestehen attraktive Entwicklungsmöglichkeiten.

HIAG erwartet, dass die Mitarbeitenden Verantwortung übernehmen. Das Unternehmen unterstützt sie dabei mit spezifischen Aus- und Weiterbildungsangeboten. Eine offene und konstruktive Fehlerkultur fördert die Arbeitsqualität und den Teamgeist. Im Jahr 2023 unterstützte HIAG 14 Mitarbeitende bei der individuellen Weiterbildung. Es handelte sich dabei um administrative und technische Mitarbeitende. Weiter fanden im Jahr 2023 erneut digitale Schulungen zu den Themen IT-Sicherheit und Nachhaltigkeit statt. Insgesamt ergibt sich daraus ein Ausbildungsaufwand von 2'335 Stunden. Die individuellen Weiterbildungen konnten gemäss den Bestimmungen des Anstellungsreglements als Arbeitszeit angerechnet werden.

Auf Stufe Verwaltungsrat sind die einzelnen Mitglieder für ihre Weiterentwicklung grundsätzlich selbst verantwortlich. Über die enge Anbindung ans operative Geschäft wird sichergestellt, dass die Mitglieder des Verwaltungsrats über das notwendige operative Wissen verfügen.

Weiterbildungsstunden nach Geschlecht und Anstellungskategorie:

Geschlecht	Geschäftsleitung und Kader	Mitarbeitende ohne Kaderfunktion
Weiblich	22.1 Stunden pro FTE	53.1 Stunden pro FTE
Männlich	7.7 Stunden pro FTE	26.1 Stunden pro FTE
Total	35.2 Stunden pro FTE	

6.4 Arbeitssicherheit

HIAG legt Wert darauf, jederzeit attraktive, unfall- und verletzungssichere Arbeitsplätze anzubieten. Dies gilt für die Mitarbeitenden unter Kontrolle von HIAG, aber auch für die Arbeiten auf den Baustellen der HIAG. Die interne Personalabteilung überprüft die bestehenden Prozesse zur weiteren Verbesserung der Arbeitssicherheit konstant. Ausgehend von den untenstehenden Daten ergeben sich 8.8 Krankheitstage pro Vollzeitstelle.

Nachfolgende Tabelle gibt eine umfassende Übersicht zu den internen Krankheitstagen und Unfallereignissen im Geschäftsjahr 2023.

Ereignis	Absolut	pro 100'000 Stunden
Krankheitstage	587	464
Arbeitsbedingte Unfälle und Verletzungen mit ärztlicher Behandlung	0	0.0
Arbeitsbedingte Unfälle und Verletzungen ohne ärztliche Behandlung	0	0.0
Ausfalltage durch arbeitsbedingte Unfälle	0	0.0
Arbeitsbedingte Todesfälle	0	0.0

7 Lieferkette

GRI 2-6; GRI 2-23; GRI 2-24; GRI 204-1

HIAG nimmt ihre Verantwortung als börsenkotiertes Immobilienunternehmen entlang der gesamten Lieferkette wahr.

Als ausschliesslich in der Schweiz aktives Unternehmen richtet sich HIAG in ihrer Tätigkeit nach Schweizer Recht und Normen. Im Jahr 2021 wurde ein Verhaltenskodex für Geschäftspartner in Kraft gesetzt. Er hält die Ansprüche von HIAG in Bezug auf soziale Verantwortung, Umweltmanagement, Governance, Gesundheit, Sicherheit, Gleichstellung, Diversität und Integration fest. Der Kodex verpflichtet alle Geschäftspartner und deren Subunternehmen, die entsprechenden Richtlinien einzuhalten. HIAG erwartet, dass ihr Verstösse oder Verdachtsfälle zu Verstössen gemeldet werden, und geht Verdachtsfällen nach. Mit dem Verhaltenskodex für Geschäftspartner verfügt HIAG über ein Instrument zur Durchsetzung der Regelkonformität (Compliance) entlang der Wertschöpfungskette. Der Verhaltenskodex für Geschäftspartner wird regelmässig überarbeitet und muss von der Geschäftsleitung genehmigt werden. Die jeweils aktuelle Version ist unter folgendem Link online verfügbar:

[→ Verhaltenskodex für Geschäftspartner und deren Subunternehmen der HIAG](#)

Nach Möglichkeit unterstützt HIAG die regionale Wirtschaft und vergibt Aufträge an das lokale Gewerbe. Im Jahr 2023 wurden über 99.7% des Auftragsvolumens an in der Schweiz ansässige Unternehmen vergeben. Sie stammen grösstenteils aus den Kernregionen von HIAG – Zürich, Nordwestschweiz und Romandie. Dieser Ansatz trägt dazu bei, dass die Arbeitsbedingungen entlang der Lieferkette hohen Ansprüchen gerecht werden und grundlegende Menschenrechte sichergestellt sind. Gegenüber dem Vorjahr gab es im Geschäftsjahr keine signifikanten Änderungen in der Lieferkette. Weitere Informationen zu unserer Sorgfaltspflicht nach Art. 964 OR sind der Seite 46 zu entnehmen.

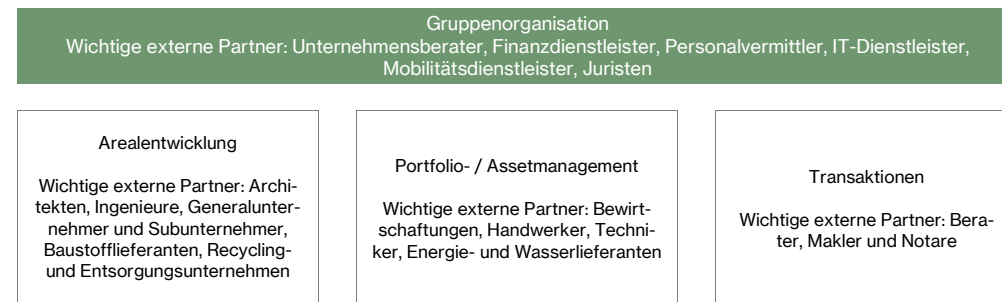


Vertrauensvolle Partnerschaften

Die Genossenschaft Lindenbaum Ausbildung und Wohnen ermöglicht Jugendlichen mit besonderen Bildungsbedürfnissen einen Ausbildungsplatz im geschützten Rahmen. Als Mieterin mit einer Wäscherei in der HIAG-Liegenschaft «Spinnerei Aathal» führt Lindenbaum die gesamte Hauswartung des HIAG-Areals im Aathal durch.

Erfahren Sie [im Video](#) mehr zu dieser spannenden Zusammenarbeit.

Übersicht über die wichtigsten externen Geschäftspartner von HIAG:



8 Nutzerzufriedenheit und Kostenstruktur

Die Zufriedenheit der Mieter hat grossen Einfluss auf den unternehmerischen Erfolg von HIAG. HIAG pflegt deshalb einen engen Kontakt mit den Nutzern ihrer Immobilien. Dabei unterstützt die nahezu vollständig intern abgewickelte Bewirtschaftung sowie die HIAG-spezifische Mieterstruktur mit vornehmlich grossen Gewerbemietern einen offenen Dialog. So werden mehrmals jährlich die Bedürfnisse und Wünsche der Mieter in persönlichen Gesprächen eruiert.

Diese Form des Mieteraustausches ist effizient, stärkt das gegenseitige Vertrauen und hilft, Probleme rasch zu erkennen und massgeschneiderte Lösungen umzusetzen. Um den gegenseitigen Dialog, insbesondere mit kleineren Mietern, weiter zu stärken, hat HIAG im Geschäftsjahr 2023 erstmals eine digitale und anonymisierte Mieterumfrage durchgeführt (vgl. Nachhaltigkeitsziele, Seite 9). Die Umfragen ergänzen die etablierten Gespräche und intensivieren insbesondere den Austausch mit kleineren Unternehmen und Wohnungsmietern. Die Umfrage wurde von HIAG durchgeführt und allen Mietern (exkl. Parkplatzmietern) zugestellt. Der Rücklauf lag bei hohen 30.7%.

Die Mietergespräche 2023 sowie die erstmals durchgeführte Umfrage zeigten, dass die Mieterzufriedenheit insgesamt als gut bewertet wird. Insbesondere die Lage der Mietobjekte sowie die Freundlichkeit des HIAG-Personals werden überdurchschnittlich gut bewertet. Negative Rückmeldungen betreffen insbesondere den Zustand einzelner Objekte. Das Preis-Leistungs-Verhältnis wird als fair betrachtet.

HIAG vermietet ihre Objekte zu fairen und marktüblichen Konditionen. Eine Analyse der Preisstrukturen über das Wohnungsangebot der HIAG aus dem Jahr 2022 zeigt, dass das Angebot repräsentativ für die nationale Kostenstruktur im Wohnungsmarkt steht.

9 Städtebauliche Ansprüche und Standortentwicklung

GRI 413-1

Arealentwicklung ist eine Kernkompetenz von HIAG. Die regelmässige Interaktion mit den verschiedenen Anspruchsgruppen ist dabei für den Erfolg der Projekte entscheidend. Gleich zu Beginn der umfangreichen Projekte werden die relevanten Anspruchsgruppen eruiert und ins Projekt einbezogen. Dabei werden beispielsweise die Bedürfnisse von Politik, Denkmalschutz, bestehenden Nutzern, der regionalen Öffentlichkeit und gegebenenfalls von Interessengruppen und Verbänden berücksichtigt. Ein besonderes Augenmerk gilt der Mobilität und der Biodiversität sowie oft auch dem Erhalt der historischen Identität eines Areals. Weiter spielen die Analyse und Eindämmung potenzieller Beeinträchtigungen der lokalen Bevölkerung während des Bauprozesses eine grosse Rolle.

Die Kommunikation zwischen HIAG und den Anspruchsgruppen ist Grundvoraussetzung für eine gute Zusammenarbeit. Sie wird in Kommunikationskonzepten, welche beispielsweise interaktive Workshops oder regelmässige Informationsveranstaltungen beinhalten, verankert. HIAG ist es wichtig, dass die Anspruchsgruppen jederzeit auf die Projektleitung zugehen können.

Auf grösseren Arealen arbeitet HIAG mit eigenen Teams. Das stärkt die Nähe zur örtlichen Bevölkerung und fördert die Erarbeitung qualitativ hochwertiger Projekte unter Berücksichtigung der verschiedenen Interessen.

Um die oft komplexen Interessenlagen und Rahmenbedingungen einzubinden, werden für städtebauliche Fragestellungen und Masterplanverfahren regelmässig Studienaufträge und Wettbewerbe durchgeführt. So kann HIAG ihre unternehmerische Vision für einen Standort mit den wichtigsten Anspruchsgruppen spiegeln und weiterentwickeln.

Die Areale von HIAG haben aufgrund ihrer Grösse und Vorgeschichte oft eine grosse lokale Bedeutung, die weit über das Areal hinausreicht. Mit der Ansiedlung neuer Mieter und Schaffung von Arbeitsplätzen stiftet HIAG neues Leben und setzt wichtige Impulse.

Im Geschäftsjahr 2023 wurde unter anderem das «kessel haus» auf dem Kunzareal in Windisch erstellt. Diese neu entwickelte Liegenschaft umfasst 25 Wohnungen und sieben kommerziell nutzbare Räumlichkeiten.

10 Gesellschaftliches Engagement

GRI 413-1; GRI 415-1

HIAG-Areale sind oft lebendige regionale Treffpunkte und werden lokalen Vereinen und Gruppen zu attraktiven Bedingungen zur Verfügung gestellt. Auch Start-ups finden bei HIAG attraktive und spannende Lokalitäten. HIAG organisiert und unterstützt auf ihren Arealen regelmässig kulturelle Veranstaltungen, so zum Beispiel auf dem Schönau-Areal in Wetzikon (ZH) oder auf dem Wydeneck-Areal in

Dornach (SO). Weiter konnte HIAG dem Schweizerischen Roten Kreuz des Kantons Solothurn ein kostenloses Regionallager für die «Aktion 2x Weihnachten» zur Verfügung stellen.

Die gesellschaftliche Unternehmensverantwortung von HIAG ist schwerpunktmässig auf Kultur, Bildung und die regionale Vereinsförderung ausgerichtet. HIAG pflegt einen engen Austausch mit Bildungs- und Forschungsinstitutionen. In den vergangenen Jahren waren das insbesondere die Kooperationen mit der Genfer Hochschule für Landschaft, Ingenieurwesen und Architektur HEPIA, der ETH Zürich im Studiengang Architektur, der Hochschule Luzern im Studiengang Innenarchitektur und der Fachhochschule Nordwestschweiz im Studiengang Elektro- und Umwelttechnik. HIAG unterstützt Mitarbeitende, wenn sie sich an Hochschulen als Gastdozenten zu spezifischen Fachthemen engagieren. Weiter wurden im Jahr 2023 ein Kurzpraktikum vergeben und eine Werkstudentenstelle geschaffen.

Auch im Berichtsjahr wurden analog den Vorjahren ausgewählte Organisationen mit finanziellen Beiträgen unterstützt. Die nachstehende Liste ist abschliessend. Es gab keine finanziellen oder nicht monetären Sachzuwendungen an politische Parteien. Allerdings können indirekte Zuwendungen durch Mitgliedschaften in Verbänden und Interessengruppen (vgl. Seite 48) nicht ausgeschlossen werden.

Augenhöhe mit ihren Kunden

HIAG legt grossen Wert auf einen engen Austausch mit ihren Mietern. Dank der überwiegend intern abgewickelten Bewirtschaftung und regelmässigen persönlichen Mietergesprächen kennt HIAG die Bedürfnisse ihrer Mieter genau. Zudem wurde im Jahr 2023 erstmals eine umfassende digitale Mieterumfrage durchgeführt. Ausgehend von den Erkenntnissen aus der Umfrage will HIAG die Mieterzufriedenheit weiter verbessern.



Gönnerbeiträge und Sponsoring 2023:

≥ CHF 10'000

- S AM Schweizerisches Architekturmuseum
- Stiftung Baukultur Schweiz
- Stiftung Kunstmuseum Basel
- Theatergenossenschaft Basel

< CHF 10'000

- Christliches Zentrum Silbern
- Damen- und Frauenturnverein Seegräben
- IRP-Bal du Printemps 2023 pour la Recherche en Paraplégie
- La Pile SA
- Turnverein Dornach
- Verein Surprise
- Verein Winzerfest Döttingen
- Verein Wydekantine

Insgesamt beliefen sich die genannten Gönner- und Sponsoringbeiträge auf CHF 79'550.

Lokale Treffpunkte

Auf den Arealen von HIAG werden regelmässig kulturelle Veranstaltungen wie Sommerfeste oder Kinderaktivitäten durchgeführt. Mit der Öffnung der Areale stärkt HIAG die Beziehung zur lokalen Bevölkerung und tritt mit ihr in einem ungezwungenen Umfeld in Kontakt. So wurde auf dem Areal Wydeneck in Dornach (SO) ein belebter Quartierplatz mit einem speziellen «Werkspielplatz» für Kinder geschaffen.

Mehr zum Quartierplatz in Dornach erfahren Sie [im Video](#).





Umwelt

Herausforderung	24
Absenkpfad zum Bestandsportfolio	24
Was stellt der Absenkpfad dar?	24
Getroffene Annahmen und bestehende Unsicherheiten	24
Verbrauchsdaten	25
Energie	26
Energiebedarf	26
Energieproduktion	29
Treibhausgasemissionen	30
Mobilität	33
Bauweise und Ressourcennutzung	34
Biodiversität	35

Verantwortung für die Umwelt

Die Bau- und Immobilienbranche hat mit ihrem intensiven Ressourceneinsatz erheblichen Einfluss auf Natur und Umwelt. So verursacht der schweizerische Gebäudepark rund ein Drittel der nationalen CO₂-Emissionen. Zudem verantwortet die Branche mit jährlich 15 Millionen Tonnen Bauabfällen über 65% der nationalen Abfallmengen und hat einen grossen Einfluss auf die Biodiversität.

Als langfristig orientiertes Unternehmen möchten wir uns diesen Herausforderungen aktiv stellen.

«Wir sind überzeugt, dass sich unser Engagement langfristig auszahlt und sich in der Qualität unserer Liegenschaften widerspiegelt.»

So schaffen wir zusammen mit unseren Partnern Produkte, die auf die Bedürfnisse unserer Kunden ausgerichtet sind, Ressourcen schonen und neue Massstäbe für die Zukunft setzen.



Michele Muccioli

Mitglied der Geschäftsleitung,
Leiter Entwicklung und
Realisation

Umwelt

11 Herausforderung

Die Bau- und Immobilienindustrie trägt wesentlich zur Belastung der Umwelt bei. Entsprechend gross ist der Hebel, um Umweltbelastungen einzuschränken. HIAG will mit dem verantwortungsbewussten Umgang mit natürlichen Ressourcen eine Vorbildrolle übernehmen. Hierzu wurden verschiedene Massnahmen ergriffen. Dazu zählt beispielsweise das «Manifest Nachhaltiges Bauen» (vgl. Seite 38) sowie der Absenkpfad zur Reduktion der Treibhausgasemissionen im Bestandsportfolio (vgl. Seite 24). Als weitere Massnahmen sind das im Jahr 2023 realisierte Massnahmenpaket «nachhaltige Liegenschaftsbewirtschaftung» (vgl. Seite 39) oder der kontinuierliche Ausbau der Kapazitäten zur Produktion erneuerbarer Energie zu nennen (vgl. Seite 28).

Der Erfolg der durchgeführten Massnahmen wird kontinuierlich überprüft. Dies gilt insbesondere für Massnahmen zur Reduktion der Energieintensität und Treibhausgasemissionen sowie in reduzierterem Umfang auch für Wassersparmassnahmen. Die gemessenen Verbrauchswerte werden im Rahmen der jährlichen Berichterstattung erhoben und analysiert (vgl. Seite 25). Die Analysen bilden die Grundlage für weitere Initiativen und Optimierungen.

Wichtige Begriffe:

CO₂e: CO₂-Äquivalent ist eine Masseinheit zur Vereinheitlichung der Klimawirkung der unterschiedlichen Treibhausgase

Scope-1-Emissionen: Direkte Emissionen durch Verbrennung vor Ort (z. B. Gas oder Heizöl)

Scope-2-Emissionen: Indirekte Emissionen, die durch die Produktion von eingekaufter Energie verursacht werden (z. B. Fernwärme oder Elektrizität).

Scope-3-Emissionen: Indirekte Emissionen, die durch Dritte verursacht werden (z. B. bei der Erbringung von Mobilitätsdienstleistungen).

EBF: Energiebezugsfläche gemäss SIA

12 Absenkpfad zum Bestandsportfolio

Der im Geschäftsjahr 2022 erarbeitete Absenkpfad stellt einen Meilenstein bei der weiteren Reduktion der Treibhausgasemissionen im Bestandsportfolio der HIAG dar. Er wurde in intensiver Zusammenarbeit der verschiedenen Fachbereiche erarbeitet. Zur weiteren Modellverfeinerung wird der Absenkpfad auf jährlicher Basis überprüft und aktualisiert. So ist sichergestellt, dass neue Erkenntnisse und sich ändernde Umstände zeitnah berücksichtigt und kommuniziert werden.

12.1 Was stellt der Absenkpfad dar?

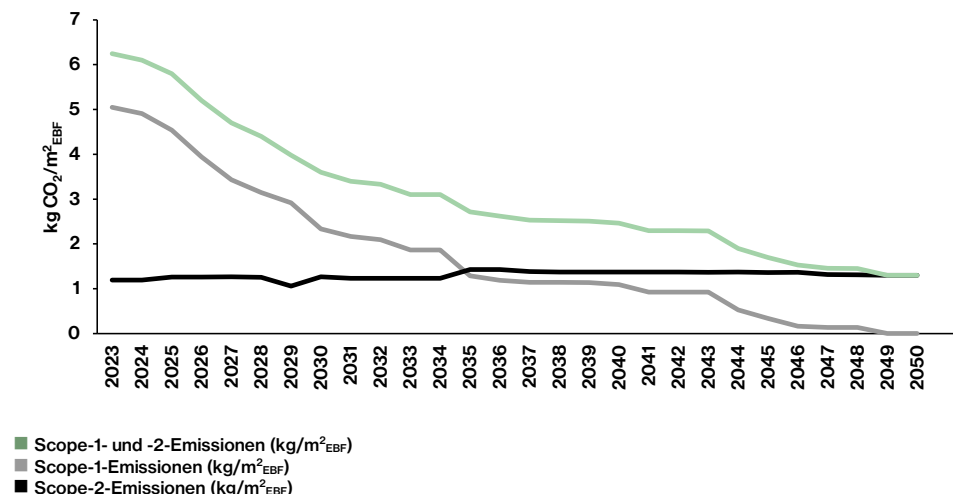
Der Absenkpfad ist ein Zielpfad zur Reduktion der Treibhausgasemissionen. Er basiert auf zahlreichen Annahmen und Modellen. Dargestellt sind die Scope-1- und Scope-2-Emissionen unter Kontrolle der HIAG. Er bildet die Grundlage der Treibhausgasreduktionsziele (vgl. Nachhaltigkeitsziel 2022.1) und wird zur Planung bevorstehender Instandsetzungs- und Sanierungsarbeiten konsequent berücksichtigt. Der Absenkpfad bezieht sich auf die beheizten oder gekühlten Liegenschaften des Bestandsportfolios gemäss dem operativen Kontrollansatz des GHG-Protocol. Dies bedeutet, dass Triple-Net- und vergleichbare Vertragsverhältnisse, bei denen z. B. Heizsysteme von der Mieterschaft betrieben werden, nicht enthalten sind. Aktuell rechnet HIAG damit, dass zur Erreichung des Netto-Null-Ziels bis 2050 Kompensationsmassnahmen notwendig sind. Diese können etwa den Kauf von Zertifikaten umfassen. Die verbleibenden Emissionen sind zu grossen Teilen auf die von Vertragspartnern bezogenen Fernwärmeprodukte zurückzuführen. Die Reduktion dieser Emissionen erweist sich aktuell als äusserst anspruchsvoll. HIAG geht davon aus, dass auch seitens Fernwärmeproduzenten Massnahmen zur Reduktion der Treibhausgasemissionen ergriffen werden. Diese sind in der aktuellen Darstellung nicht miteinbezogen.

12.2 Getroffene Annahmen und bestehende Unsicherheiten

Der Absenkpfad wurde mit der Softwarelösung CO2mpass erarbeitet. Die angewendeten Emissionsfaktoren berücksichtigen Emissionen aus fossilen und erneuerbaren Quellen. Das organische Wachstum aus dem Entwicklungsgeschäft ist im Modell integriert. Prognosen, insbesondere zur Entwicklung der Scope-2-Emissionen, sind naturgemäss mit gewissen Unsicherheiten verbunden. Sie lassen sich nur bedingt durch HIAG beeinflussen. Das Modell basiert auf den Scope-2-Emissionsraten aus dem ersten Erhebungsjahr 2021. Im Modell wird vereinfachend angenommen, dass bei neuen Entwicklungsprojekten Fernwärme (50%) oder Wärmepumpen (50%) verbaut werden. HIAG verzichtet bei neuen Projekten auf den Einsatz fossiler Heizsysteme.

Modellwerte und gemessene Verbrauchswerte können voneinander abweichen. Die Gründe dafür sind vielseitig. Neben Modelllimitierungen oder der verzögerten Wirkungsentfaltung umgesetzter Massnahmen sind beispielsweise Leerstandskorrekturen, nicht berücksichtigte Biogasanteile oder Klimakorrekturen zu nennen. Vorgezogene oder verzögerte Entwicklungsprojekte sowie die effektive Wahl der Heizsysteme bei zukünftigen Entwicklungsprojekten können zu Anpassungen am Modell führen.

Absenkpfad Bestandsportfolio inklusive Wachstum durch abgeschlossene Entwicklungsprojekte bis ins Jahr 2050 (Stand: 31.12.2023):



13 Verbrauchsdaten

GRI 302-1; GRI 302-3; GRI 302-4; GRI 305-1; GRI 305-2; GRI 305-3; GRI 305-4; GRI 305-5

Seit 2021 erhebt HIAG den eigenen Energiebedarf sowie die entsprechenden Treibhausgasemissionen systematisch. Dabei werden die folgenden vier Kategorien unterschieden:

- Betrieb Bestandsportfolio (Elektrizität und Heizung/Kühlung)
- Produktion verkaufter Energie (inkl. HIAG Solar)
- Elektrizitätsbedarf der Hauptniederlassungen (Basel, Genf, Zürich)
- Abwicklung von Geschäftsreisen

Für das Entwicklungsportfolio liegen keine Verbrauchsinformationen vor. Beim Bestandsportfolio wurden zur Berechnung des Energiebedarfs die Verbrauchsdaten aus den Abrechnungen nach dem operativen Kontrollansatz des GHG-Protocol erhoben. Je nach Abrechnungszeitraum können die Erfassungsperioden ausserhalb des Berichtszeitraums liegen. Zur Umrechnung des Energiegehaltes von

Brennstoffen wurde auf Daten des Bundesamts für Umwelt³ zurückgegriffen. Die Mobilitätsdaten beruhen auf den Informationen der Mobilitätsanbieter sowie auf Spesenabrechnungen. Die beigezogenen Verbrauchswerte für den motorisierten Individualverkehr basieren auf Quellen aus Deutschland⁴. Für den Flugverkehr wurde auf den CO₂-Footprint-Rechner von Swiss Climate⁵ sowie den Klimaschutz-Report 2020 des Bundesverbands der Deutschen Luftverkehrswirtschaft (BDL)⁶ zurückgegriffen.

Die Treibhausgasemissionen wurden ausgehend von den Energiedaten sowie dem von den Energielieferanten deklarierten Energiemix gemäss dem marktbasierter Ansatz erhoben. Die verwendeten Emissionsfaktoren beruhen auf den oben genannten Quellen sowie einer Publikation von treeze Ltd.⁷, welche die relevanten Treibhausgase berücksichtigen. Biogene Emissionen werden nicht berücksichtigt und nicht ausgewiesen. Detaillierte Informationen zum Vorgehen sind dem Anhang (vgl. Seite 53) zu entnehmen.

Da die Scope-3-Emissionen aufgrund grosser Unschärfen nicht in Emissionen aus fossilen und erneuerbaren Quellen unterteilt werden konnten, fand keine Unterscheidung statt. Die Angaben zu den Scope-3-Emissionen berücksichtigen auch solche zur Herstellung erneuerbarer Energien wie Biogas oder Holz.

Im Jahr 2023 betrug die gewichtete Energiebezugsfläche gemäss dem operativen Kontrollansatz des GHG-Protocol im Bestandsportfolio 313'583,8 m². Die Energiebezugsflächen wurden anhand vorliegender Baupläne erhoben oder über den CO2mpass geschätzt.

³ https://www.bafu.admin.ch/dam/bafu/de/dokumente/klima/fachinfo-daten/CO2_Emissionsfaktoren_THG_Inventar.pdf.download.pdf/CO2_Emissionsfaktoren.pdf

⁴ <https://www.umweltbundesamt.de/bild/vergleich-der-durchschnittlichen-emissionen-0>

⁵ <https://www.co2-footprint.ch/>

⁶ <https://www.bdl.aero/de/publikation/klimaschutzreport/>

⁷ https://treeze.ch/fileadmin/user_upload/downloads/Publications/Case_Studies/Energy/619-GHG_Strom_Fernw%C3%A4rme_v3.0.pdf

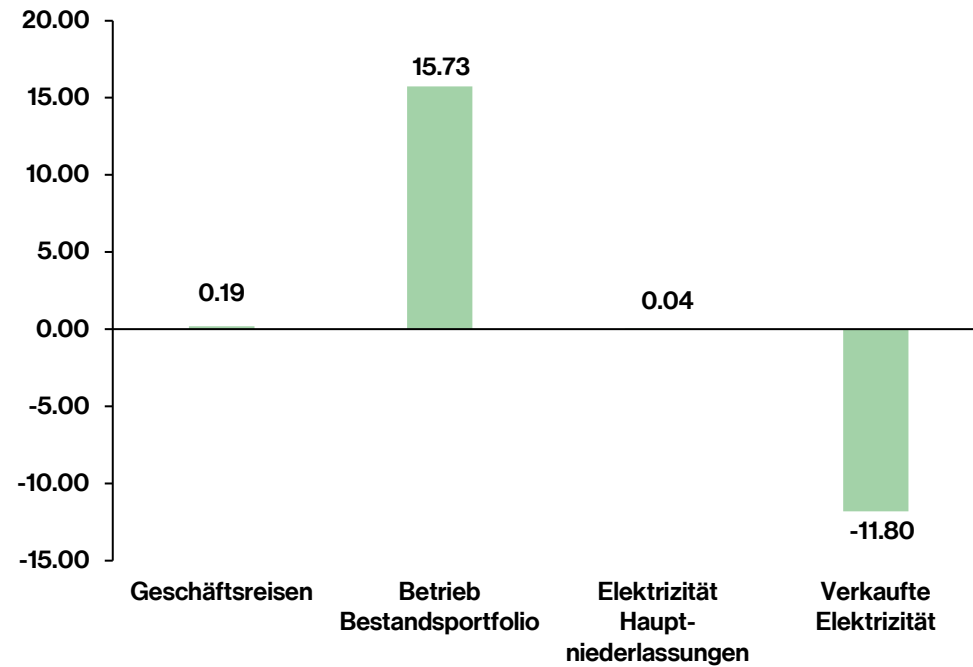
14 Energie

14.1 Energiebedarf

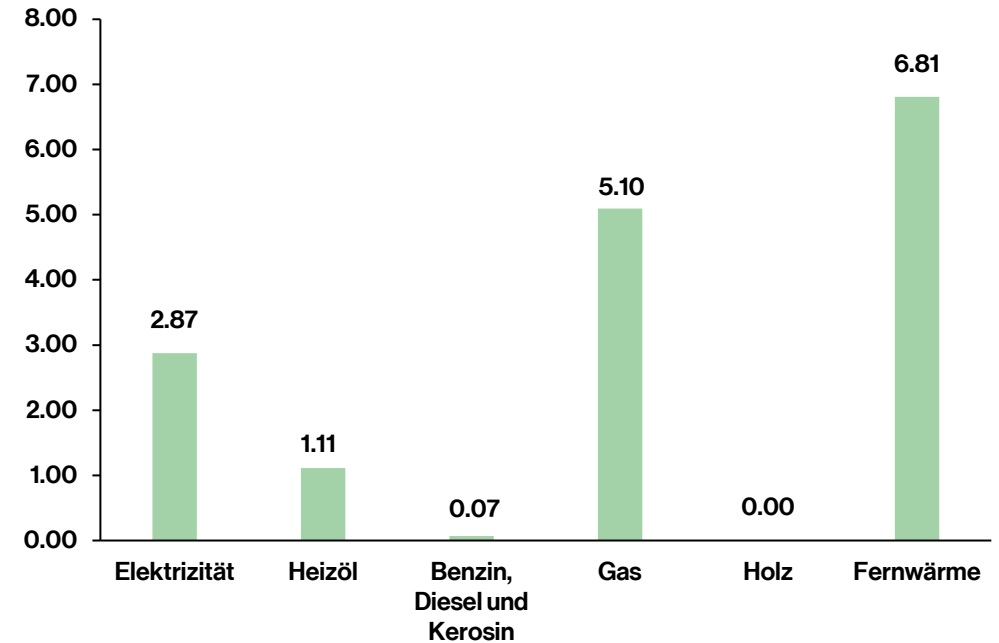
HIAG will ihre Energieeffizienz weiter verbessern. Dadurch können Betriebskosten gesenkt und ein wichtiger Beitrag zur Erreichung des Absenkpfad (vgl. Seite 24) geleistet werden. Im Rahmen von Neubauprojekten spielt die Energieeffizienz immer eine wichtige Rolle. Das Thema wird jeweils zu Beginn der Planung zusammen mit anderen Fragestellungen wie beispielsweise dem Nutzungszweck integrativ beleuchtet (vgl. «Manifest Nachhaltiges Bauen», Seite 38).

Neben Fernwärme, Gas und Heizöl zählt elektrischer Strom aktuell zu den wichtigsten Energiequellen. Im Vergleich zum Energieverbrauch der Bestandsliegenschaften ist der Energieverbrauch für den Betrieb der Hauptniederlassungen und für Geschäftsreisen vernachlässigbar.

Energiebedarf HIAG 2023 in GWh (Geschäftsreisen, Betrieb Bestandsportfolio (unter operativer Kontrolle), Elektrizitätsbedarf der Hauptniederlassungen, Produktion verkaufter Energie):



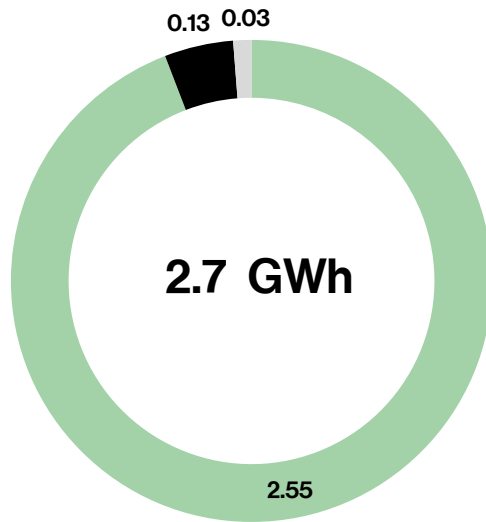
Energiequellen 2023 für Betrieb Bestandsportfolio (unter operativer Kontrolle), Geschäftsreisen und Elektrizität Hauptniederlassungen in GWh:



Der Anteil erneuerbarer Energie im Energiemix lag 2023 bei 27%. Der nicht erneuerbare Fernwärmeanteil betrug 78% (2022: 72%). Er beruht hauptsächlich auf Abwärme von AKWs (100% nicht erneuerbar) sowie KVAs (50% erneuerbar). Fernwärme aus Wärmepumpen wurde als 100% erneuerbar eingestuft. Beim verkauften Strom wurde der Strom des Joint Ventures HIAG Solar AG (Anteil HIAG: 49%) zu 100% mitberücksichtigt. Der von HIAG im Bestandsportfolio direkt eingesetzte Öl- und Gasanteil (exkl. Fernwärme und Elektrizität) entspricht 39.5% der Betriebsenergie unter Kontrolle von HIAG.

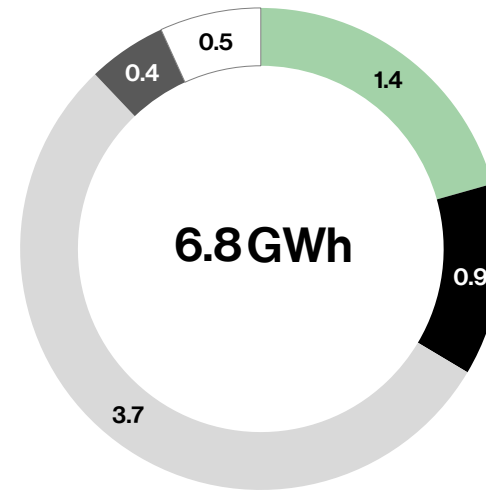
Nachfolgende Grafiken zeigen den verwendeten Elektrizitätsmix zum Betrieb des Bestandsportfolios sowie den bezogenen Fernwärmemix. Sie lassen sich nur begrenzt durch HIAG beeinflussen. Dies gilt insbesondere für den Fernwärmemix.

Bezogener Allgemestrommix Bestandsportfolio 2023 in GWh:



- Wasserkraft
- Solarstrom, Windkraft, Abfallverbrennung, geförderte Energie
- Kernenergie

Bezogener Fernwärmemix Bestandsportfolio 2023 in GWh:

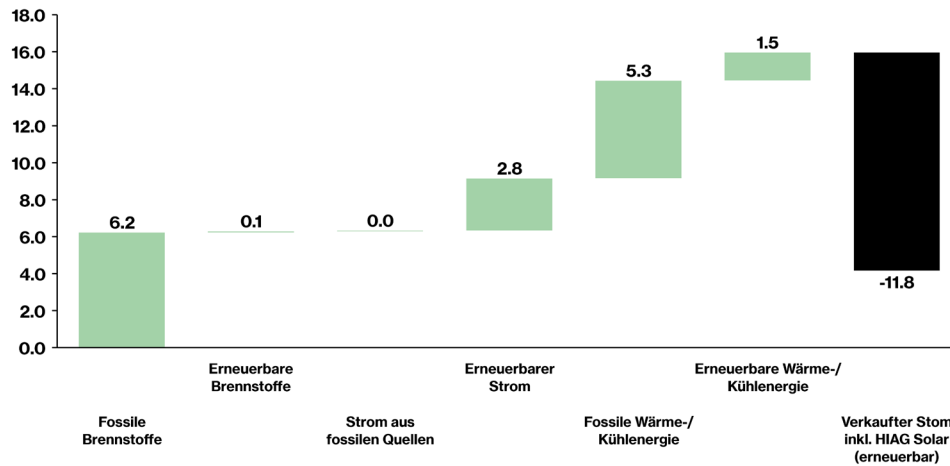


- Abwärme KVA
- Öl und Erdgas
- Abwärme Kernkraftwerke
- Holz
- Wärmepumpen

GRI 302-1

Fossile Brennstoffe sowie fossile Wärme- und Kühlenergie (inkl. Kernenergie) sind aktuell die bedeutendsten Energieträger. Dabei handelt es sich primär um Erdgas, Heizöl und fossile Energieträger in Fernwärmeprodukten. Fossile Energieträger in Fernwärmeprodukten sind primär Abwärme von AKWs oder fossile Energieträger wie Öl und Gas, welche zur Brechung der Spitzenlasten genutzt werden.

Fossiler und erneuerbarer Energieverbrauch 2023 für Bestandsportfolio, Geschäftsmobilität und Elektrizität Hauptniederlassungen, verkaufte Elektrizität in GWh:



GRI 302-3

Nachfolgende Tabellen geben Auskunft über den Energiebedarf (I) zum Betrieb des Bestandsportfolios (unter operativer Kontrolle), (II) für Geschäftsreisen, (III) den Elektrizitätsbedarf der gemieteten Hauptniederlassungen. Weiterführende Informationen zur Erhebung der Daten finden sich auf Seite 25. Die daraus resultierenden Treibhausgasemissionen werden im Kapitel «Treibhausgasemissionen» (Seite 30) dargestellt.

Detaillierter Energiebedarf Bestandsportfolio 2023:

	Wärme			Elektrizität		
	GWh	% erneuerbar	kWh / m ² _{EBF}	GWh	% erneuerbar	kWh / m ² _{EBF}
Bestandsportfolio	13.0	12%	41.5	2.7	99%	8.6

Detaillierter Energiebedarf Geschäftsreisen 2023:

Verkehrsmittel	Verwendete Energie (MWh)	% erneuerbar	Verbrauch (kWh/km)
Flugzeug	2	0 ¹	1.1
Carsharing (Mobility)	13	0 ¹	0.8
Private Fahrzeuge der Mitarbeitenden	43	0 ¹	0.8
Fahrzeuge HIAG	13	0 ¹	0.8
Öffentlicher Verkehr	119	90%	0.2
Total	190	56%	0.3

¹ Basiert auf der Annahme, dass dem Kerosin, Benzin oder Diesel kein Bioethanol beigemischt wurde

Weitere Informationen zu den Geschäftsreisen sind im Kapitel «Mobilität» (Seite 33) zu finden.

Energiebedarf aus Elektrizitätsverbrauch der Hauptniederlassungen 2023:

Standorte	Elektrizität		
	MWh	% erneuerbar	MWh / FTE
Basel, Genf, Zürich (47.3 FTE)	44.0	100%	0.9

GRI 302-4

Entwicklung des Energieverbrauchs gegenüber dem Basisjahr 2022:

Kategorie	Einheit	2023	2021	Δ in %	Δ LfL in %
Betrieb Bestandsliegenschaften (Heizung, Kühlung, Elektrizität)	kWh pro m ² _{EBF}	50.2	70.9	-29%	-12%

geprüfte Zahlen, weitere Informationen auf Seite 56

Dargestellt bei der Entwicklung des Energieverbrauchs wird der Bruttoverbrauch. Das heisst: Verkäufe aus Energieeigenproduktion werden nicht angerechnet. Beim Basisjahr 2021 handelt es sich um den erstmaligen Erhebungszeitpunkt. Der Energiebedarf für Geschäftsreisen und der Elektrizitätsbezug an den Hauptniederlassungen werden nicht dargestellt. Tiefe Relevanz (vgl. Seite 26) und kleine Samples sind hierfür ausschlaggebend.

14.2 Energieproduktion

Damit der Verbrauch von nicht erneuerbaren Energien im Bestandsportfolio sowie die Treibhausgasemissionen gesenkt werden können, setzt HIAG neben energetischen Sanierungen und dem Einbau von energieeffizienten Anlagen auf die Eigenproduktion von erneuerbaren Energien.

Um das grosse Potenzial zur Produktion von Solarstrom auf den Dachflächen der eigenen Liegenschaften zu nutzen, hat HIAG im Jahr 2021 mit aventron, einer etablierten Schweizer Produzentin von erneuerbarem Strom, das Joint Venture HIAG Solar ins Leben gerufen, an dem HIAG einen Anteil von 49% hält. Es ist das Ziel, dass HIAG Solar sich mittelfristig zu einer bedeutenden Solarstrom-Produzentin in der Schweiz entwickelt.

Am 31. Dezember 2023 waren 13 Anlagen der HIAG Solar AG mit einer Leistung von 4.76 MWp am Netz. Ziel ist eine Leistung von rund 6 MWp bis 2024 (vgl. Seite 9).

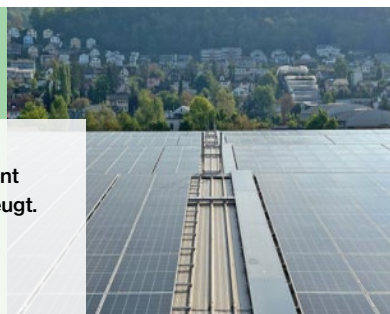
Um den von HIAG Solar produzierten Solarstrom effizient zu nutzen, wurden mit ausgewählten Mietern auf den HIAG-Arealen Abnahmevereinbarungen abgeschlossen.

Neben den grossen Solarflächen von HIAG Solar sind auch einzelne kleinere Solaranlagen sowie historische Wasserkraftwerke in Betrieb. Insgesamt wurden im Berichtsjahr 11.9 GWh erneuerbarer Strom produziert (HIAG Immobilien Holding AG und HIAG Solar AG zusammen). Dies entspricht der Jahresnutzung von über 3'400 durchschnittlichen Schweizer Haushalten.

Die HIAG Immobilien Holding AG und die HIAG Solar AG haben zusammen per 31. Dezember 2023 eine installierte PV-Anlagenleistung im Bestandsportfolio von 5'041.73 kWp. Dies entspricht 13.5 Wp pro m² vermietbare Fläche.

Solarstromoffensive

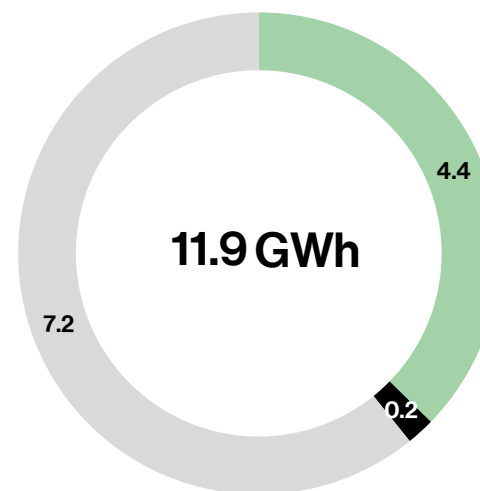
Im Jahr 2023 haben die PV-Anlagen von HIAG sowie jene des Joint Venture HIAG Solar AG Elektrizität für rund 1'400 Haushalte erzeugt. Die installierte Leistung per 31.12.2023 betrug 5.04 MWp.



Grüner Strom aus eigener Wasserkraft

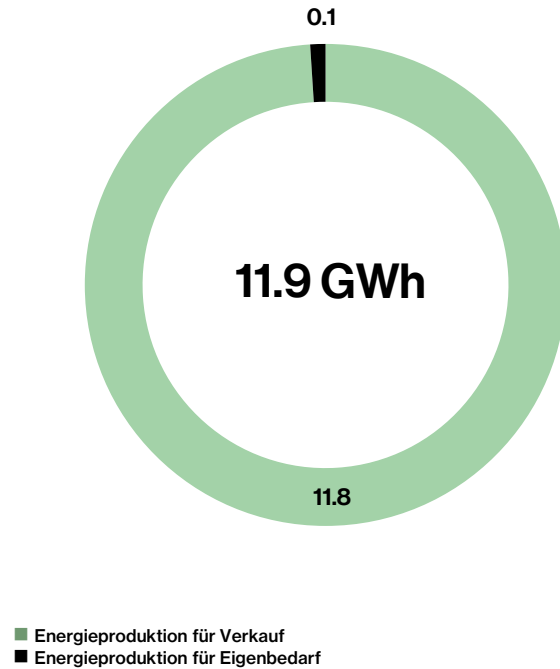
HIAG betreibt an den Standorten Biberist, Diesbach und Aathal/Wetzikon fünf historische Wasserkraftwerke. Im Jahr 2023 haben diese Kraftwerke grünen Strom für rund 2'000 Haushalte erzeugt.

Produktion erneuerbarer Elektrizität 2023 in GWh:



- Solarstrom HIAG Solar AG
- Solarstrom HIAG Immobilien Holding AG
- Wasserkraft HIAG Immobilien Holding AG

Anteil verkaufter Energie aus der Produktion von HIAG und HIAG Solar 2023 in GWh:



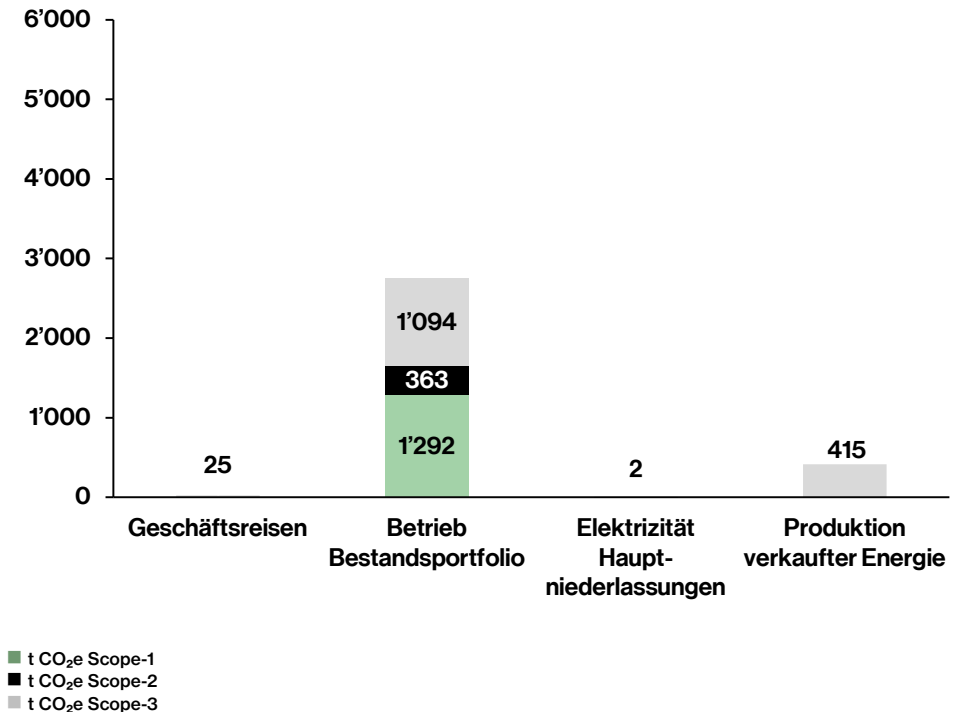
15 Treibhausgasemissionen

GRI 305-1; GRI 305-2; GRI 305-3

HIAG will einen Beitrag zum Schutz des Klimas leisten. Hierfür wurden verschiedene Massnahmen zum nachhaltigen Bauen und Bewirtschaften eingeleitet (vgl. Seiten 24 und 38). Darüber hinaus werden seit dem Jahr 2021 umfangreiche Informationen zu den verursachten Treibhausgasemissionen publiziert. Die Informationen werden gemäss den auf Seite 25 definierten Kategorien offengelegt. Der dazugehörige Energiebedarf wird auf Seite 26 dargestellt.

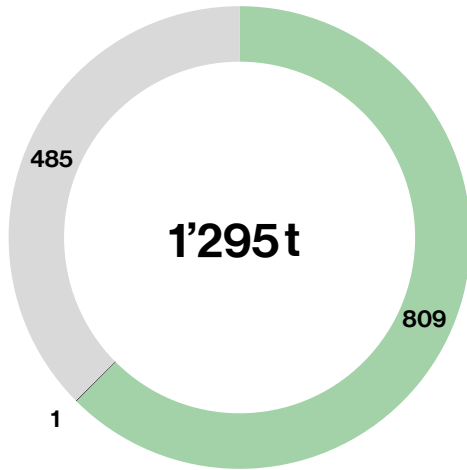
Neben verschiedenen Emissionsquellen verfügt HIAG mit einem umfangreichen Bestand an nachhaltig bewirtschafteten Wald- und Landwirtschaftsflächen auch über eigene CO₂-Senken. Die Waldflächen mit einer Grösse von etwa 10 ha binden jährlich gegen 60 t CO₂, ausgehend von der Annahme⁸, dass 6 t CO₂ pro Hektar und Jahr gebunden werden.

Treibhausgasemissionen nach Energiequelle 2023 (Geschäftsreisen, Betrieb Bestandsportfolio, Elektrizitätsbedarf der Hauptniederlassungen, Produktion verkaufter Energie) in t CO₂e:



⁸ <https://www.wald.de/waldwissen/wie-viel-kohlendioxid-co2-speichert-der-wald-bzw-ein-baum/>

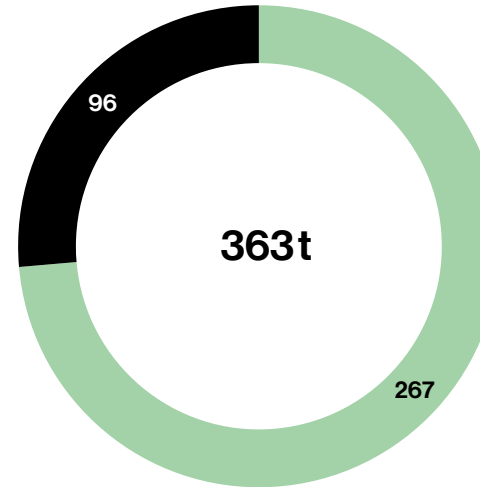
Scope-1-Emissionen 2023 aus Betrieb Bestandsportfolio (unter operativer Kontrolle), Elektrizität Hauptniederlassungen, Geschäftsreisen, Produktion verkaufte Elektrizität in t CO₂e:



- Scope-1-Emissionen aus fossilen Quellen, nicht kompensiert
- Scope-1-Emissionen aus erneuerbaren Quellen, nicht kompensiert
- Scope-1-Emissionen kompensiert aus fossilen Quellen

Bei den kompensierten Scope-1-Emissionen aus fossilen Quellen handelt es sich insbesondere um Kompensationsmassnahmen bei Erdgas, die vom Lieferanten übernommen wurden.

Scope-2-Emissionen 2023 aus Betrieb Bestandsportfolio, Elektrizität Hauptniederlassungen, Geschäftsreisen, Produktion verkaufte Elektrizität in t CO₂e:



- Scope-2-Emissionen aus fossilen Quellen
- Scope-2-Emissionen aus erneuerbaren Quellen

Bei den Scope-2-Emissionen aus erneuerbaren Quellen handelt es sich hauptsächlich um Emissionen aus der Verbrennung nicht fossiler organischer Rohstoffe (z. B. Holz) oder aus dem Betrieb von Wasserkraftwerken. Sie sind die Konsequenz freigesetzter Faulgase, die bei der Stauung von Fließgewässern typischerweise entstehen.

Die errechneten Kennzahlen basieren auf dem von den Energielieferanten gelieferten Energiemix (marktbasiert). Der Energiekonsum von HIAG hat im Vergleich zu den nationalen Durchschnittswerten (standortbezogen) deutlich tiefere CO₂-Emissionswerte (vgl. Seite 27).

Vergleich marktbasierter Ansatz mit standortbezogenem Ansatz zur Berechnung der Scope-2-Emissionen 2023:

	Energiequelle	CO ₂ e-Emissionen/kWh bezogen (marktbasiert)	CO ₂ e-Emissionen/kWh nationaler Durchschnitt (standortbezogen)
Scope-2	Fernwärme	52.6 g	115.3 g
	Strom	1.8 g	149.7 g

GRI 305-3; GRI 305-4

Detaillierte Treibhausgasemissionen durch den Elektrizitätsbedarf des Bestandsportfolios 2023:

Emissionsart	Scope-1: kg CO ₂ e	Scope-2: kg CO ₂ e	Scope-1+-2: kg CO ₂ e	Scope-1+-2: g CO ₂ e/kWh	Scope-3: kg CO ₂ e	Scope-3: g CO ₂ e/kWh
Fossile Quellen	0	1'235	1235	0.46	105'873	39
Erneuerbare Quellen	0	3'539	3539	1.31		
Total	0	4'774	4774	1.76	105'873	39

Nachfolgende Tabellen geben Auskunft über die Treibhausgasemissionen (I) zum Betrieb des Bestandsportfolios (unter operativer Kontrolle), (II) dem Elektrizitätsbedarf der gemieteten Hauptniederlassungen, (III) den Geschäftsreisen. Der dazugehörige Energiebedarf wird auf Seite 26 dargestellt.

Detaillierte Treibhausgasemissionen durch den Heiz- und Kühlbedarfs des Bestandsportfolios 2023:

Emissionsart	Scope-1: t CO ₂ e	Scope-2: t CO ₂ e	Scope-1+-2: t CO ₂ e	Scope-1+-2: kg CO ₂ e/m ² EBF	Scope-3: t CO ₂ e	Scope-3: kg CO ₂ e/m ² EBF
Fossile Quellen	1'291	266	1557	4.97	988	3.15
Erneuerbare Quellen	1	92	93	0.30		
Total	1'292	358	1'650	5.26	988	3.15

Treibhausgasemissionen durch Elektrizitätsbedarf der Hauptniederlassungen 2023:

Standorte	Scope-2: kg CO ₂ e	Scope-2: kg CO ₂ e/FTE	Scope-3: kg CO ₂ e
Basel, Genf, Zürich (47.3 FTE)	112.0	2.4	1'914.8

Detaillierte Treibhausgasemissionen durch Geschäftsreisen 2023:

Verkehrsmittel	Scope-1: t CO ₂ e	Scope-3: t CO ₂ e	Scope-1+-3: kg CO ₂ e/km
Flugzeug	-	0.4	0.303
Carsharing (Mobility)	-	4.2	0.253
Private Fahrzeuge der Mitarbeitenden	-	13.5	0.253
Fahrzeuge HIAG	3.5	0.7	0.253
Öffentlicher Verkehr	-	2.7	0.005
Total	3.5	21.4	0.039

GRI 305-5

Entwicklung der Treibhausgasemissionen gegenüber dem Basisjahr 2022:

Kategorie	Einheit	2023	2021	Δ in %	Δ LfL in %
Betrieb Bestandsliegenschaften	Scope-1 kg CO ₂ e pro m ² _{EBF}	4.1	6.7	-39%	-13%
(Heizung, Kühlung, Elektrizität)	Scope-2 kg CO ₂ e pro m ² _{EBF}	1.2	1.7	-34%	-26%

geprüfte Zahlen, weitere Informationen auf Seite 56

Dargestellt wird jeweils der Bruttoausstoss der Treibhausgasemissionen. Verkäufe aus Energieeigenproduktion werden nicht berücksichtigt. Beim Basisjahr 2021 handelt es sich um den erstmaligen Erhebungszeitpunkt. Die Emissionen für Geschäftsreisen und den Elektrizitätsbezug an den Hauptniederlassungen werden nicht dargestellt. Tiefe Relevanz (vgl. Seite 30) und kleine Samples sind hierfür ausschlaggebend.

Die Emissionsintensität im Bestandsportfolio liegt neu bei 5.3 kg CO₂e pro m²_{EBF} (2021: 8.5 kg CO₂e pro m²_{EBF}). Diese Reduktion ist auf verschiedene Ursachen zurückzuführen.

Reduktion Scope-1-Emissionen auf 4.1 kg CO₂e pro m²_{EBF} (2021: 6.7 kg CO₂e pro m²_{EBF}):

- In den vergangenen Geschäftsjahren wurden zahlreiche fossil beheizte Objekte beispielsweise an den Standorten Aathal/Wetzikon, Biberist, Cham verkauft, neue Triple-Net-Vertragsverhältnisse geschaffen sowie ein Fernwärmeanschluss in Dietikon realisiert. In einer Like-for-like-Betrachtung resultiert eine Reduktion um 13%. Diese kann zu grossen Teilen auch auf die milden Winter im Berichterstattungsjahr zurückgeführt werden.

Reduktion Scope-2-Emissionen auf 1.2 kg CO₂e pro m²_{EBF} (2021: 1.7 kg CO₂e pro m²_{EBF}):

- Die Emissionsraten der Fernwärmeprodukte sind im Vergleich zum Jahr 2021 deutlich gesunken. Sie lagen im Geschäftsjahr 2023 bei durchschnittlich 52.2 g CO₂e pro kWh (2021: 71.1 g CO₂e pro kWh). Mit den Emissionsfaktoren aus dem Jahr 2021 würde die Emissionsintensität bei den Scope-2-Emissionen bei 1.5 kg CO₂e pro m²_{EBF} liegen. Die Reduktion ist somit auf externe Faktoren zurückzuführen. Grund für die tiefere Emissionsrate ist der geringere Anteil fossiler Brennstoffe in den bezogenen Fernwärmeprodukten. Da die Emissionswerte auf Ebene Scope-2 nur sehr eingeschränkt von HIAG kontrolliert und prognostiziert werden können, basieren die Annahmen im Absehkpfad (vgl. Seite 24) weiterhin auf den eher konservativen Werten aus dem Jahr 2021.

16 Mobilität

Die Mobilitäterschliessung ist für die Attraktivität der HIAG-Areale und den Erfolg der Entwicklungsprojekte von HIAG wichtig. Mit ganzheitlichen Mobilitätskonzepten können negative Begleiterscheinungen wie schlechte Erreichbarkeit oder Lärmmissionen verringert oder vermieden werden. Dadurch kann die Aufenthaltsqualität auf den Arealen gesteigert werden. Die Bedürfnisse der verschiedenen Anspruchsgruppen werden bei der Erarbeitung der Mobilitätskonzepte berücksichtigt.

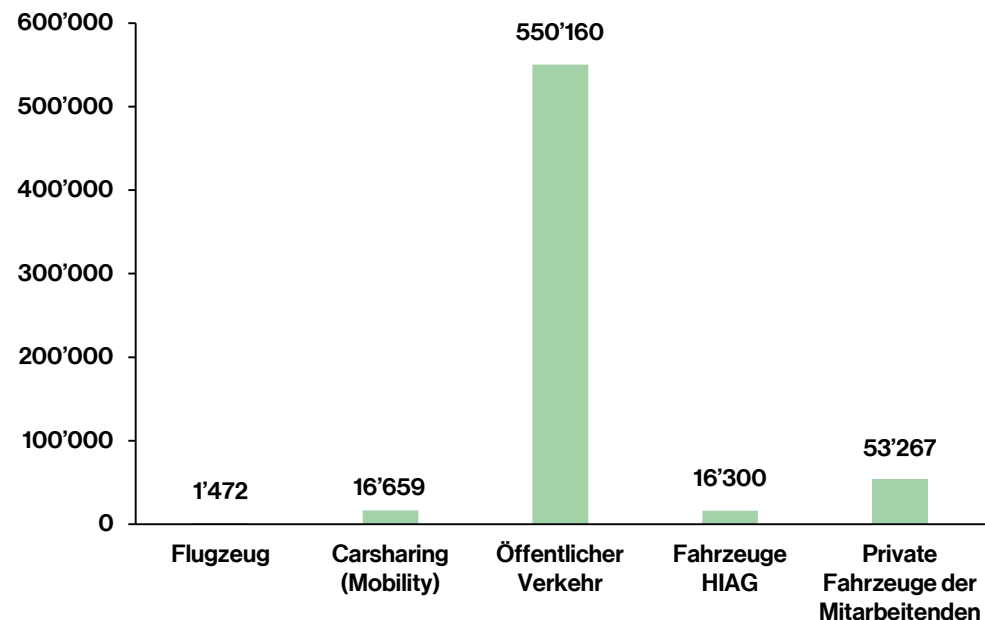
Die Erstellung einer ausreichenden Zahl von Abstellplätzen für Fahrräder und die Bereitstellung von leistungsfähigen Ladestationen für Elektrofahrzeuge werden bei den Entwicklungsprojekten konsequent in die Planung einbezogen und nach Möglichkeit realisiert. Wo angezeigt, optimiert HIAG die Erreichbarkeit der Areale mit innovativen Lösungen von Drittanbietern wie Carsharing-Angeboten.

HIAG analysiert die Erreichbarkeit ihrer Areale regelmässig anhand unabhängiger Daten. Die Ergebnisse fliessen laufend in die Planung und Optimierung der Mobilitätskonzepte ein.

HIAG verfügt auch unternehmensintern über ein strukturiertes Mobilitätsmanagement und fördert die Nutzung des öffentlichen Verkehrs. Mitarbeitende mit einer regelmässigen Reisetätigkeit erhalten General- oder Halbtax-Abonnements. Weiter haben alle Mitarbeitenden Zugang zum Carsharing-Modell «Mobility».

Der überwiegende Anteil der Geschäftsreisen wird mit dem öffentlichen Verkehr abgewickelt. Neben Kosteneinsparungen und Effizienzgewinnen können damit auch negative Umweltauswirkungen verringert werden.

Geschäftsreisen 2023 nach Verkehrsmittel in km:



17 Bauweise und Ressourcennutzung

Bei der Entwicklung ihrer Areale achtet HIAG darauf, bestehende Bausubstanz zu nutzen. Dadurch können der Charakter und die historische Identität der Areale erhalten und grosse Abfallmengen sowie graue Energie vermieden werden.

HIAG postuliert mit ihren Verhaltenskodizes für Mitarbeitende und Geschäftspartner einen schonenden Umgang mit natürlichen Ressourcen.

Ein Beispiel gelebter Kreislaufwirtschaft ist der 2021 abgewickelte Verkauf und geordnete Rückbau einer industriellen Produktionsanlage samt Gebäude auf dem HIAG-Areal in Pratteln. Die Anlage inklusive des zugehörigen Gebäudes wurde vom neuen Besitzer am neuen Standort in Grossbritannien wieder aufgebaut und in Betrieb genommen. Auch im Geschäftsjahr 2023 konnten zahlreiche technische Instrumente aus den Arealen zur weiteren Nutzung verkauft werden.

Das im Geschäftsjahr gestartete Pilotprojekt zur Betriebsoptimierung mittels mobiler Sensoren, welches für den Winter 2023/24 auf dem Kunzareal in Windisch (AG) durchgeführt wird, ist ein weiteres Projekt zur Effizienzsteigerung in der Betriebsphase. Die Wirksamkeit des Pilotprojekts wird im Frühling 2024 vertieft analysiert.

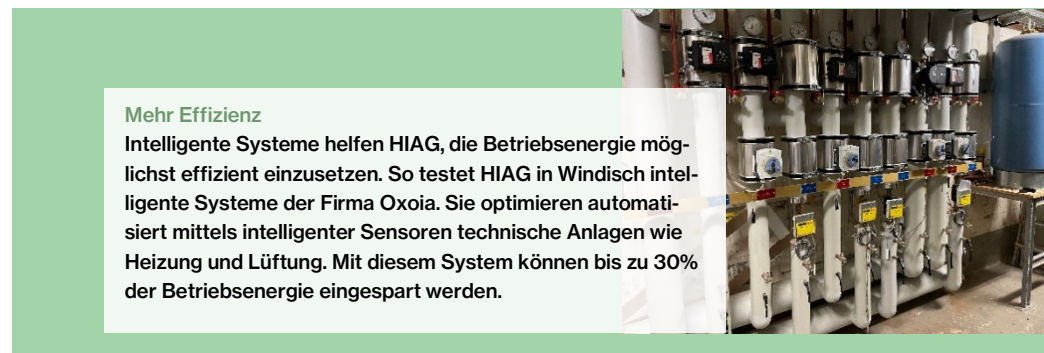
Im Geschäftsjahr 2023 wurde nach 2021 und 2022 wiederholt der Wasserverbrauch der Bestandsliegenschaften nach dem operativen Kontrollansatz ausgewertet. Aufgrund der grossen Wasservorkommnisse in der Schweiz ist auch die Trinkwasserverfügbarkeit sehr gross. Die absoluten Verbrauchswerte sind daher im internationalen Vergleich von geringerer Bedeutung. Nichtsdestotrotz soll durch Wassereinsparungen und geeignete Systeme die Infrastruktur zur Wasseraufbereitung entlastet werden. Daher verpflichtet die Nachhaltigkeitsrichtlinie (vgl. Seite 38) zur Planung und Umsetzung wassersparender Lösungen. Dazu gehört auch eine wasserschonende Aussenraumgestaltung. Alle Liegenschaften der HIAG sind an die Kanalisation angeschlossen, sodass das Brauchwasser fachgerecht gereinigt werden kann. Um die Infrastruktur der Wasseraufbereitung zu schonen, verfügt ein Grossteil der Liegenschaften über doppelte Abwasserleitungen für Meteor- und Braunwasser. Zusätzlich bestehen Versickerungs- und Wasserretentionsflächen, die das Meteorwasser dem Grundwasser zuführen und helfen, die örtliche Infrastruktur bei Starkregenereignissen zu entlasten und Leistungsspitzen zu brechen.

GRI 303-5

Wasserverbrauch des Bestandsportfolios (unter operativer Kontrolle) 2023:

Portfolio	absoluter Wasserverbrauch in m ³	Wasserverbrauch in m ³ pro m ² _{EBF}
Bestandsportfolio	79'107	0.252

Ein weiterer Indikator zur Feststellung der Ressourceneffizienz ist der Anteil zertifizierter Liegenschaften im Portfolio. Per 31. Dezember 2023 befanden sich fünf zertifizierte Gebäude im Bestandsportfolio der HIAG. Zu drei weiteren Gebäuden liegen amtliche Gebäudeenergieausweise vor. Die fünf zertifizierten Objekte entsprechen 12% des Gesamtwerts des Bestandsportfolios (26% inkl. der Gebäude mit Energieausweisen). Ausgehend von der bestehenden Entwicklungspipeline wird diese Zahl in den kommenden Jahren weiter ansteigen. So liegt beispielsweise für das Grossprojekt in Zürich-Altstetten ein SNBS-Vorzertifikat vor. Auch für die Projekte Librec (Minergie), Chama (SNBS) und Fahrwerk (Minergie) werden Zertifikate angestrebt.



Mehr Effizienz

Intelligente Systeme helfen HIAG, die Betriebsenergie möglichst effizient einzusetzen. So testet HIAG in Windisch intelligente Systeme der Firma Oxioia. Sie optimieren automatisiert mittels intelligenter Sensoren technische Anlagen wie Heizung und Lüftung. Mit diesem System können bis zu 30% der Betriebsenergie eingespart werden.

Zertifizierte Gebäude im Bestandsportfolio per 31.12.2023:

Objekt	Nutzung	Zertifikat / Gebäudeausweis
Spinnereistrasse 10A–10E, 5210 Windisch	Wohnen	Minergie-Neubau (AG-4388)
Spinnereistrasse 12A, 12B, 5210 Windisch	Wohnen	Minergie-Neubau (AG-4390)
Spinnereistrasse 14A, 14B, 5210 Windisch	Wohnen	Minergie-Neubau (AG-4389)
Route du Nant-d'Avril 150, 1217 Meyrin	Büro	Minergie-Sanierung (GE-1755)
Route du Nant-d'Avril 154, 1217 Meyrin	Büro	Minergie-Neubau (GE-1417)
Route du Nant-d'Avril 152, 1217 Meyrin	Industrie	Attestation THPE N°2023_0001071
Industriestrasse 24, 8155 Niederhasli	Büro	Gebäudeenergieausweis GEAK Effizienz Gebäudehülle: B Effizienz Gesamtenergie: A
Riedstrasse 7/9, 8953 Dietikon	Verkauf	Gebäudeenergieausweis GEAK Effizienz Gebäudehülle: B Effizienz Gesamtenergie: B Direkte CO ₂ -Emissionen: A

18 Biodiversität

GRI 304-2

HIAG will ihre Möglichkeiten wahrnehmen, um dem Verlust an Biodiversität entgegenzuwirken. Mit der Weiterentwicklung und Gestaltung bebauter Areale stärkt HIAG die vom Bund angestrebte innere Verdichtung des Schweizer Siedlungsraums und hilft mit, unbebaute, natürliche Lebensräume zu schonen. Bei der Realisierung von Projekten prüft HIAG im Rahmen der regulären Bauverfahren die Umsetzbarkeit allfälliger Projekte und steht im engen Austausch mit den relevanten Anspruchsgruppen.

Mit den 2020 realisierten Dachbiotopen auf dem Campus «The Hive» in Meyrin und dem im Jahr 2021 optimierten, über 300 m langen Fischtreppe Neubau in Biberist wurden wichtige Biodiversitätsfördermassnahmen umgesetzt. Am Standort Kleindöttigen stellt HIAG der Naturschutzorganisation «BirdLife» seit dem Jahr 2017 eine Landparzelle von knapp 0.5 ha zur ökologischen Aufwertung und Umweltbildung für einen symbolischen Betrag von CHF 1 pro Jahr zur Verfügung. Zudem werden die im Portfolio enthaltenen Wald- und Landwirtschaftsflächen naturnah unterhalten und bieten wertvolle Lebensräume für Menschen und Tiere.

Im HIAG-Portfolio befinden sich zahlreiche Biodiversitätsflächen von grosser Bedeutung im Umfang von rund 28 ha⁹. Die meisten liegen ausserhalb der Bauzone. Sie bieten attraktiven Erholungsraum für Mieter und beeinflussen den Charakter der Areale positiv.

⁹ Bezieht sich auf Flächen aus Bundesinventaren, Schutzgebieten, Vernetzungskorridoren, Auengebieten sowie Pärken.

Mit einem proaktiven Dokumentationsansatz werden Nutzungseinschränkungen aufgrund von Schutzbestimmungen von Beginn an in die Entwicklungsabsichten integriert. Damit kann bei Entwicklungsprojekten Zeit gewonnen und ein angemessener Unterhalt dieser Flächen veranlasst werden.

HIAG übernimmt Verantwortung

Die aktive Mitwirkung von HIAG bei der Entwicklung des neuen Minergie-Areal-Zertifikats unterstreicht die Verpflichtung gegenüber der neuen Zertifizierungsstrategie und das starke Engagement für mehr Nachhaltigkeit bei Entwicklungsprojekten.

Erfahren Sie [hier](#) mehr zur Zusammenarbeit mit Minergie.





Unternehmensführung

Nachhaltigkeit als zentrales Element der Geschäftsfelder	38
Nachhaltigkeit im Geschäftsfeld Entwicklung	38
Nachhaltigkeit im Portfolio-/Asset-Management	39
Transaktionen	40
Innovation	40
ESG-Risikomanagement	40
Berichterstattung gemäss TCFD	40
Transparenz und fairer Wettbewerb	46
Sorgfaltspflichten, Transparenz und Berichterstattung über Klimabelange gemäss Art. 964 OR	46
Nachhaltigkeitsbewertungen	47
Mitgliedschaften in Vereinen und Interessengruppen	48

Erfolgreiche Unternehmensführung

Effiziente Prozesse und klare Verantwortlichkeiten bilden die Basis unseres unternehmerischen Erfolgs.

«Als Unternehmen streben wir danach, unsere Prozesse weiter zu verbessern und das Feedback unserer Anspruchsgruppen wo immer möglich umzusetzen.»

Nur durch kontinuierliche Optimierungen und das Eingehen auf die Bedürfnisse unserer Anspruchsgruppen können wir uns erfolgreich weiterentwickeln.

Die Förderung von Effizienz und das Aufbauen von Vertrauen sind für HIAG mehr als gelebte Werte. Es sind Schlüsselfaktoren, um unsere ehrgeizigen und langfristigen Unternehmensziele zu erreichen und erfolgreich am Markt zu bestehen. Dies sicherzustellen, ist unsere Aufgabe. Daran arbeiten mein Team und ich tagtäglich.



Marco Feusi

Mitglied der Geschäftsleitung,
CEO

Unternehmensführung

HIAG bekennt sich zu einer verantwortungsbewussten und wertorientierten Führung und Kontrolle des Unternehmens. Die wichtigsten Elemente der Unternehmensführung von HIAG sind eine klar definierte Kompetenzverteilung zwischen Verwaltungsrat und Geschäftsleitung, die Wahrung der Aktionärsinteressen, die transparente Information der Öffentlichkeit sowie effiziente interne Prozesse. Die in diesem Kapitel der Nachhaltigkeitsberichterstattung festgehaltenen Informationen sind als Ergänzung und Vertiefung zum Corporate-Governance-Bericht im Geschäftsbericht 2023 zu verstehen.

19 Nachhaltigkeit als zentrales Element der Geschäftsfelder

Im Verlauf der vergangenen Jahre haben die Verantwortlichen der drei Geschäftsfelder Entwicklung und Realisation, Portfolio-/Asset-Management und Transaktionen zusammen mit dem Projektleiter Nachhaltigkeit ihr Nachhaltigkeitsverständnis weiter geschärft. Als Ergebnis liegen verschiedene Instrumente und Arbeitshilfen vor. Sie helfen, die Nachhaltigkeitsthematik weiter im Tagesgeschäft zu verankern. Hierzu dient auch die übergeordnete Nachhaltigkeitsrichtlinie als wichtige Leitschnur. Die Richtlinie wird regelmässig überarbeitet und muss von der Geschäftsleitung genehmigt werden. Die jeweils aktuelle Version ist unter folgendem Link online verfügbar:

[→ Nachhaltigkeitsrichtlinie](#)

19.1 Nachhaltigkeit im Geschäftsfeld Entwicklung und Realisation

Mit dem im Geschäftsjahr 2022 erarbeiteten «Manifest Nachhaltiges Bauen» hat HIAG die zentralen Eckpfeiler ihres Nachhaltigkeitsverständnisses für Neubauten und Totalsanierungen festgehalten. Der Inhalt des Manifests wurde in verschiedenen Workshops zusammen mit den zuständigen Arealentwicklern und externen Fachpersonen erarbeitet. Mit seiner Verständlichkeit erlaubt das Dokument die Kommunikation unserer Nachhaltigkeitsanforderungen an Bauprojekte. Das Manifest greift die für HIAG relevanten Aspekte nachhaltigen Bauens in sechs Grundsätzen auf.

Diese sind:

1. Widerstandsfähig gegenüber den Folgen des Klimawandels
2. Optimale Erreichbarkeit und Stärkung nachhaltiger Mobilität
3. Hohe Aufenthaltsqualität und Sicherheit
4. Energieeffiziente und emissionsarme Infrastruktur
5. Hohe Nutzungsflexibilität
6. Berücksichtigen gesellschaftlicher Bedürfnisse

Im Rahmen dieser sechs Grundsätze sowie der weiteren Bestimmungen des Manifests werden eine Vielzahl an Nachhaltigkeitsthemen berücksichtigt. Dazu zählen unter anderen Themen wie Zertifizierungen, Biodiversität, Energieeffizienz, Treibhausgasemissionen, Verschmutzungen, Sicherheit, Ausbau erneuerbarer Energien, Resilienz gegenüber Naturgefahren und nachhaltige Materialbeschaffung. Weitere Erläuterungen zu diesen sechs Grundsätzen und zur Einbettung des Themas Zertifizierungen sowie zum Umgang mit recycling- und kreislauffähigen Produkten sind dem öffentlich verfügbaren Manifest zu entnehmen:

[→ Manifest Nachhaltiges Bauen](#)

Das Manifest ist mit einem umfassenden Kriterienkatalog hinterlegt. Dieser übersetzt die sechs Grundsätze in konkrete Kriterien für die verschiedenen Nutzungsarten (Industrie, Logistik, Retail, Büro und Wohnen). Die Kriterien orientieren sich am Nachhaltigkeitsstandard DGNB der Schweizer Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienbewirtschaftung (SGNI). Im Gegensatz zu anderen Standards, wie beispielsweise dem Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) oder Minergie, deckt dieser alle relevanten Nutzungsarten und Themen ab.

Prozedural ist das Manifest in den bestehenden Projektbewilligungsprozess integriert worden. Dieser stellt sicher, dass sich alle relevanten Stellen intensiv mit der Thematik auseinandersetzen. So wird sichergestellt, dass das Manifest gelebt wird und zur Erarbeitung attraktiver und innovativer Lösungen beiträgt.

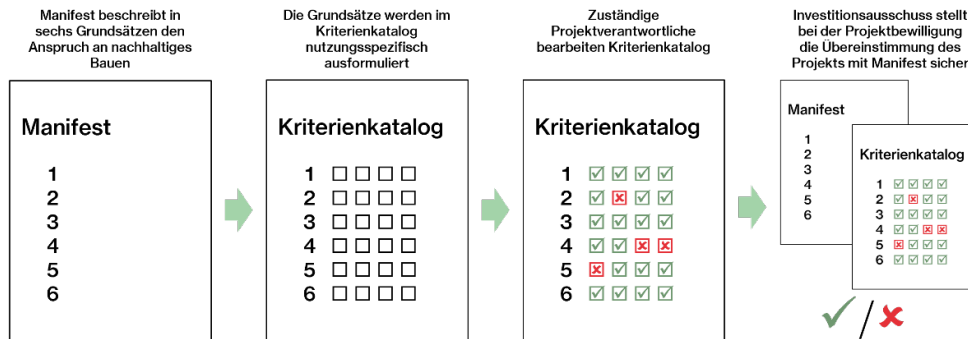
Breit abgestützte Entwicklung

Bei der Ausarbeitung der Entwicklungskonzepte ist HIAG der Austausch mit der Öffentlichkeit und betroffenen Anspruchsgruppen sehr wichtig. Daher führt HIAG unter anderem Informationsveranstaltungen und Workshops zu ihren Entwicklungsprojekten durch.

Im Video erläutert Marco Feusi, CEO der HIAG, die Bedeutung der partizipativen Planung am Beispiel des HIAG-Areals in Niederhasli.



Anwendung des Manifests zum nachhaltigen Bauen:

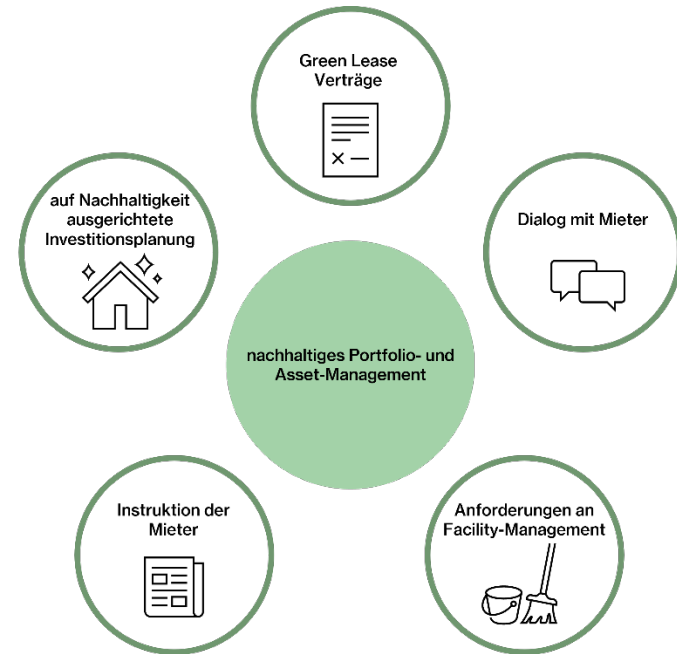


Zusammen mit dem Projektantrag bearbeiten die Projektverantwortlichen den Kriterienkatalog. Auftretende Abweichungen zu den gestellten Kriterien müssen begründet werden. Der Investitionsausschuss muss bei der Projektgenehmigung die Übereinstimmung des Bauvorhabens mit dem Inhalt des Manifests bestätigen. Ist dies nicht der Fall, kann das Bauvorhaben nicht genehmigt werden.

19.2 Nachhaltigkeit im Portfolio-/Asset-Management

Mit der Umsetzung des Massnahmenpakets «nachhaltige Liegenschaftsbewirtschaftung» im Geschäftsjahr 2023 wurde die Nachhaltigkeit im Bereich Portfolio- und Asset-Management weiter gestärkt. Als Teil dieses Pakets wurden Green-Lease-Klauseln in die Standardverträge für Wohn- und Gewerbeobjekte integriert. Zudem wurden für das Facility-Management Nachhaltigkeitsanforderungen festgelegt und den Wohnungsmietern umfassende Informationsbroschüren zur nachhaltigen Nutzung der Mietobjekte zur Verfügung gestellt. Mit der Einführung der anonymisierten Mieterbefragungen im Berichtsjahr wurden die bestehenden Mietergespräche mit Grossmietern erweitert und der Dialog mit den Mietern intensiviert. In Kombination mit der langfristigen und auf Nachhaltigkeit ausgerichteten Investitionsplanung stehen HIAG Instrumente zur Verfügung, die ein nachhaltiges Portfolio- und Asset-Management ermöglichen.

Übersicht zu den Elementen des nachhaltigen Portfolio- und Asset-Managements:

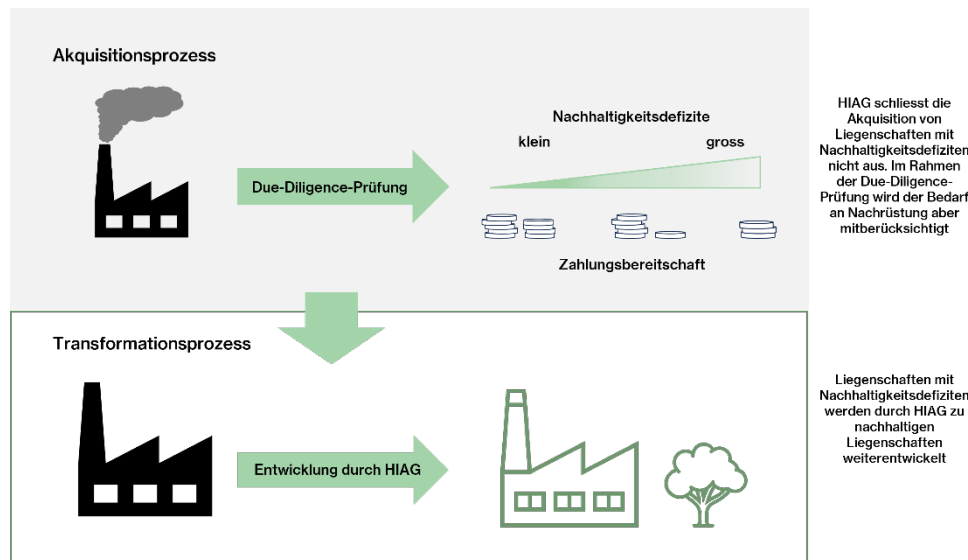


19.3 Nachhaltigkeit im Geschäftsfeld Transaktionen

HIAG realisiert Transaktionen als Ergänzung zum organischen Wachstum sowie zur qualitativen Optimierung des Immobilienportfolios. Im Fokus stehen Industrieareale und Liegenschaften, die an der Schwelle zu einem neuen Lebenszyklus stehen: ehemalige Produktionsstandorte, Gewerbe-, Logistik- und Büroimmobilien, Lagergebäude und gemischt genutzte Gewerbeimmobilien. HIAG schliesst dabei die Akquisition von Liegenschaften mit Nachhaltigkeitsdefiziten wie beispielsweise Altlasten oder fossile Heizsysteme nicht aus. Im Rahmen der Due-Diligence-Prüfung wird der Bedarf an Investitionen zur Behebung solcher Nachhaltigkeitsdefizite jedoch genau geprüft. Die Ergebnisse fliessen schliesslich in die Zahlungsbereitschaft des Transaktionsgeschäfts ein.

Als Entwicklerin ist HIAG mit der Transformation von Liegenschaften vertraut. Nachhaltigkeitsdefizite werden im Rahmen eines Entwicklungskonzepts weiter aufgearbeitet und schliesslich langfristig behoben. Dieses Vorgehen ist nicht nur wirtschaftlich spannend, sondern trägt auch wesentlich zur nachhaltigen Ausrichtung des nationalen Gebäudebestands bei.

Darstellung der Nachhaltigkeit als Teil des Transaktionsgeschäfts:



20 Innovation

HIAG entwickelt und realisiert fortlaufend neue und kollaborative Lösungsansätze. Dabei stehen die Bedürfnisse der Aktionäre und Kunden sowie die Motivation zur Schaffung nachhaltiger Immobilien im Mittelpunkt. Diese Form der Zusammenarbeit zwischen Mitarbeitenden unterschiedlicher Fachbereiche ermöglicht effiziente und innovative Prozesse. Konkret kann hier beispielsweise auf die im Geschäftsjahr 2022 kollaborativ erarbeiteten Richtlinien im Bereich nachhaltiges Bauen verwiesen werden. Im Geschäftsjahr 2023 wurden diese Richtlinien an einem ganztägigen Workshop vertieft analysiert und auf Optimierungen geprüft.

Mit dem mehrstöckig befahrbaren Gewerbegebäude «Fahrwerk» in Winterthur leistete HIAG Pionierarbeit im Bereich der inneren Verdichtung von Gewerbeflächen. Im Bereich Mobilität werden innovative Erschliessungskonzepte über Mobilitätskonzepte erarbeitet und die Betriebseffizienz der technischen Anlagen in Windisch wird aktuell als Teil eines Pilotprojekts mittels mobiler Sensoren optimiert.

21 ESG-Risikomanagement

Im Jahr 2023 wurde das Risikomanagement der HIAG umfassend überarbeitet. Ein zentrales Element war dabei die Zusammenführung des bisherigen Risikomanagements mit dem bestehenden ESG-Risikomanagement. Das Risikomanagement wird jährlich vom Verwaltungsrat in Abstimmung mit der Geschäftsleitung erstellt. Weitere Informationen zum Prozess können dem Corporate-Governance-Bericht des Geschäftsberichts 2023 entnommen werden.

Grundlage des Risikomanagements bilden verschiedene Analysen finanzieller, rechtlicher, gesellschaftlicher und naturwissenschaftlicher Art. Dazu gehören beispielsweise Analysen zu den Bedürfnissen der Anspruchsgruppen, den regulatorischen Vorgaben sowie der Exposition der Liegenschaften gegenüber Naturgefahren.

21.1 Berichterstattung gemäss TCFD

Die Empfehlungen der Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) sind zu einem weiteren Eckpfeiler der Transparenzbemühungen von HIAG geworden. Die Task Force wurde 2015 vom Financial Stability Board (FSB) ins Leben gerufen. Ziel ist es, Unternehmen dabei zu unterstützen, die finanziellen Auswirkungen des Klimawandels besser zu verstehen und gegenüber Investoren und Aktionären transparent zu kommunizieren.

Mit den 2017 publizierten Empfehlungen hat die Task Force einen freiwilligen Standard entwickelt, der Unternehmen unterstützt, ihre finanziellen Auswirkungen im Zusammenhang mit Klimarisiken und -chancen aufzuzeigen. Mit der Nachhaltigkeitsberichterstattung 2023 wendet HIAG diese Empfehlungen erstmals an.

Strategische Ausrichtung

Klimabezogene Chancen und Risiken sind vollständig ins interne Risikomanagement der HIAG (vgl. Geschäftsbericht 2023, Corporate Governance) integriert und werden gleichwertig mit anderen Unternehmensrisiken behandelt. Der Gesamtverwaltungsrat ist verantwortlich für die Beurteilung der verschiedenen Chancen und Risiken sowie die strategische Ausrichtung der Nachhaltigkeitsarbeiten. Das Risikomanagement wird jährlich im Verwaltungsrat besprochen und über von ihm festgehaltene Massnahmen gesteuert. Zur Identifikation und Bewertung der klimabezogenen Risiken kann er auf interne und gegebenenfalls externe Ressourcen zurückgreifen. Die Schlussfolgerungen des Risikomanagements fliessen anschliessend direkt in die strategischen Arbeiten des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung ein.

Die Transformation des HIAG-Portfolios hin zu nachhaltigeren, effizienteren und emissionsärmeren Liegenschaften ist zentrales Element der strategischen Vorgaben des Verwaltungsrats. Hierzu kann sich HIAG auf verschiedenste Grundlagen wie beispielsweise den Absenkpfad zur Reduktion der Treibhausgasemissionen, das Manifest zum Nachhaltigen Bauen sowie zahlreiche interne Nachhaltigkeitsrichtlinien stützen. Weiter muss zur Genehmigung von neuen Projekten dem Investitionsausschuss dargelegt werden, inwiefern das Projekt zur Erreichung der Nachhaltigkeitsziele beiträgt (vgl. Seite 38). Die Veräusserung von Objekten, die nicht in diese Strategie passen, kann als weiteres Instrument dazugezählt werden.

Die Effizienz, Resilienz und der Energieverbrauch der Liegenschaften von HIAG sollen fortlaufend optimiert werden. HIAG geht davon aus, dass die damit verbundenen Mehrkosten langfristig durch Effizienz- und Wertsteigerungen kompensiert werden können. Technische Nachrüstungen werden nach Möglichkeit so geplant, dass diese kostenneutral oder positiv ausfallen. Aufgrund der strengen gesetzlichen Bestimmungen sind die effektiven Mehrkosten, die über die behördlichen Bestimmungen hinausgehen, vergleichsweise tief. HIAG geht davon aus, dass diese Kosten über die kommenden 10 Jahre bei schätzungsweise CHF 6 Mio. liegen. Das unternehmerische Risiko, das mit dieser Strategie einhergeht, ist entsprechend tief. Weiter können die anfallenden Kosten im Rahmen von nachhaltigen Finanzierungsinstrumenten genutzt werden (vgl. Seite 51) und dienen dem Unternehmen als Stütze auf dem Kapitalmarkt. Alles in allem wird diese Strategie als äusserst robust eingeschätzt.

Gemäss den Schätzungen des CO₂mpass, der intern zur Ausarbeitung des Absenkpfad zur Reduktion der Treibhausgasemissionen genutzt wird, rechnet HIAG mit nachstehenden Kosten zur durchschnittlichen Reduktion der Treibhausgasemissionen. Aufgrund der Schätzungen sind die Zahlen als ungefähre Richtwerte zu verstehen.

Massnahme	Ungefähre Kosten pro jährlich reduzierte Tonne CO ₂ e
Heizungersatz	8'000 CHF / t CO ₂ e · a
Gebäudehülle	40'000 CHF / t CO ₂ e · a

Interne Strukturen und Verantwortlichkeiten

Gemäss den auf Seite 7 festgehaltenen Strukturen, spielen die Geschäftsleitung und der Projektleiter Nachhaltigkeit bei der operativen Umsetzung der verschiedenen Nachhaltigkeitsarbeiten, inklusive der Analyse klimabezogener Chancen und Risiken, eine entscheidende Rolle. Über auf Nachhaltigkeit ausgerichtete Vergütungsanreize schafft der Verwaltungsrat entsprechende Anreize (vgl. Geschäftsbericht 2023, Vergütungsbericht). Die Geschäftsleitung und der Projektleiter Nachhaltigkeit stehen dem Verwaltungsrat bei der Ausarbeitung des Risikomanagements mit ihrem Fachwissen unterstützend zur Seite. Das effiziente Zusammenspiel der verschiedenen Rollen sichert den Informationsfluss und die operative Verankerung der strategischen Arbeit. Die Geschäftsleitung informiert den Verwaltungsrat in den periodischen Sitzungen des Verwaltungsrats über den Fortschritt der Nachhaltigkeitsarbeiten und den Zielerreichungsgrad der avisierten Ziele.

Gemäss dem aktuellen Company ESG Risk Rating von Sustainalytics hat HIAG eine tiefe (Low Risk) Risikoexposition gegenüber ESG-Risiken. Sowohl das Branchenrisiko als auch die von HIAG getroffenen Massnahmen tragen zu dieser guten Bewertung bei.

Planung von Massnahmen

Klimarelevante Optimierungsmassnahmen werden über die liegenschaftsspezifischen Objektstrategien koordiniert. Diese berücksichtigen neben dem physischen Standort auch Mieteransprüche sowie den Gebäudezustand. Auch bei Neuakquisitionen werden im Rahmen der Due Diligence anstehende Transformationskosten mitberücksichtigt (vgl. Seite 40).

Der langfristige Transformationsprozess ist von verschiedenen Faktoren wie beispielsweise den Bedürfnissen der Mieter sowie der Finanzierbarkeit abhängig. Die Umsetzung der Massnahmen wird basierend auf verschiedenen Rahmenbedingungen priorisiert. Relevante Rahmenbedingungen sind:

1. Kosten-Nutzen-Verhältnis
2. Anstehende Sanierungszyklen
3. Mietvertrag
4. Langfristige Entwicklungsabsichten

Ausgehend von den langen Investitionszyklen bei Immobilien benötigen effiziente Transformationsprozesse Zeit. HIAG hat sich zum Ziel gesetzt, die betrieblichen Emissionen bis spätestens 2050 auf netto-Null zu reduzieren. Dies entspricht den nationalen Zielsetzungen gemäss dem Bundesgesetz über die Ziele im Klimaschutz, die Innovation und die Stärkung der Energiesicherheit (KIG).

HIAG geht davon aus, dass die behördlichen Anforderungen an Bauprojekte weiter steigen werden und fossile Energieträger langfristig verschwinden. Die Strategie ist darauf ausgerichtet, diese Erkenntnisse vorzeitig in die Planung mit einfließen zu lassen und internes Wissen stetig zu erweitern. Nachrüstungen und Optimierungen bestehender Anlagen werden weitsichtig geplant und schrittweise umgesetzt.

Das Know-how zu Treibhausgasemissionen ausserhalb der Kontrolle von HIAG wird über das bereits eingeführte Monitoring der Scope-3-Emissionen bei Neubauprojekten kontinuierlich erweitert.

Betreffend Resilienz der Areale erwartet HIAG, dass insbesondere das Thema der Kühlung weiter an Bedeutung gewinnen wird. Schwerwiegende und akute physische Risiken können aktuell nicht festgestellt werden. Die hohen Anforderungen der schweizerischen Raum- und Siedlungsentwicklung berücksichtigen physische Risiken wie Überschwemmungen oder Massenbewegungen bereits seit Längerem. Diese Anforderungen führen dazu, dass die durch den Klimawandel zunehmenden physischen Risiken für HIAG in deutlich abgeschwächter Form auftreten werden.

Die Verfügbarkeit von Wasser für den Betrieb der Liegenschaften an den aktuellen Standorten wird langfristig als weniger problematisch eingeschätzt. Nach Einschätzung von HIAG sind die steigenden Infrastrukturkosten für die Wasserver- und -entsorgung ein grösserer Treiber für Effizienzmassnahmen. Um die Infrastrukturkosten möglichst tief zu halten, adressiert HIAG die Themen bereits zu Beginn der Planung. Aufgrund der grossflächigen Arealentwicklungen ist die Planung von Retentionsflächen zur Entlastung der Wasserinfrastruktur sowie zur positiven Beeinflussung des Mikroklimas deutlich einfacher und kostengünstiger als in stark verdichteten urbanen Zentren.

Um kostspielige Nachrüstungen zu vermeiden und die Liegenschaften langfristig gut zu positionieren, handelt HIAG proaktiv. Instrumente wie das «Manifest Nachhaltiges Bauen» und weitere Richtlinien geben die einzuhaltenden Grundsätze vor. So zum Beispiel auch betreffend die Themen Erstellungsenergie (Graue Energie), Kreislaufwirtschaft und Wiederverwertung. Es ist zu betonen, dass Themen wie Erstellungsenergie und die auf eine Kreislaufwirtschaft ausgerichtete Bauweise für HIAG und die Branche herausfordernd sind. Die aktuell zur Verfügung stehenden Mittel sind nach Ansicht von HIAG noch nicht zufriedenstellend.

Mit ihrer Solarstromoffensive und den fünf bestehenden Wasserkraftwerken hat HIAG die Chance genutzt, die Nachfrage nach grünem Strom in das Geschäftsmodell zu integrieren. HIAG kann über diese Aktivitäten ihre Ertragsbasis im kleinen Rahmen steigern und einen Beitrag zum Ausbau der Erneuerbaren Energieproduktion leisten (vgl. Seite 28).

HIAG vertritt den Standpunkt, dass die TCFD-Empfehlung zur Ausarbeitung umfassender Szenarioanalysen für das Geschäftsmodell von HIAG keinen wesentlichen Mehrwert bringt. Die entsprechenden Analysen sind, wo relevant, bereits weitestgehend Bestandteil der gesetzlichen Bestimmungen und Entwicklungsanforderungen. So werden Themen wie beispielsweise das Mikroklima auf den Arealen gemäss den lokalen Gegebenheiten vorangetrieben. Dieses Vorgehen ist aus Sicht von HIAG effizient und zielorientiert.

Risiken, Chancen und wesentliche Kennzahlen

In den nachfolgenden Tabellen werden eruierte Chancen und Risiken gemäss den TCFD-Empfehlungen beschrieben. Weiter werden wesentliche Kennzahlen zur Beschreibung dieser Risiken festgehalten.

Aufgrund des starken Immobilienfokus und der Tatsache, dass HIAG ausschliesslich in der Schweiz tätig ist, ist eine Aufschlüsselung nach Sektoren und geographischen Gebieten nicht zielführend.





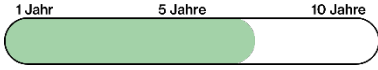
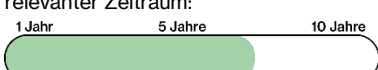


Fit für die Zukunft

Die Entwicklungsprojekte der HIAG werden zukunftsfähig ausgerichtet. So auch das Projekt «Campus Reichhold» in Hausen/Lupfig (AG). Es gilt, bereits heute Antworten für die Fragen von morgen zu entwickeln. So auch im Bereich Mobilität. Mit ihren Mobilitätskonzepten geht HIAG diese Herausforderungen systematisch an.

Im Video erläutert Christoph Zurflüh von Trafiko, was das Mobilitätskonzept «Campus Reichhold» beinhaltet.

Risiken

Kategorie	Beschreibung	Potenzielle Folgen	Massnahmen
Physische Risiken	<p>Zunahme extremer Wetterereignisse</p> <p>relevanter Zeitraum: </p>	<p>Minderung der Aufenthaltsqualität</p> <ul style="list-style-type: none"> – Hitzeperioden führen zu Überhitzung der Areale – Orkanartige Winde verursachen Sturmschäden – Niederschläge und Überschwemmungen verursachen Wasserschäden – Massenbewegungen (Murgänge, Erdbeben etc.) verursachen Sachschäden an Infrastruktur 	<ul style="list-style-type: none"> – Kontinuierliche Standort- und Objektanalysen – Berücksichtigung von physischen Risiken bei Projektplanung und Sanierungen
Übergangsrisiken	<p>Falschinvestitionen in ineffiziente Technologien (insb. bei der Reduktion der Treibhausgasemissionen)</p> <p>relevanter Zeitraum: </p>	<p>Ineffiziente Kostenallokation</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Strategische Planung von energetischen Sanierungen – Internes Know-how wurde ausgebaut
	<p>Wandelnde Kundenansprüche</p> <p>relevanter Zeitraum: </p>	<p>Höhere Leerstände</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Intensiver Austausch mit Mietern über persönliche Gespräche und standardisierte Umfragen – Gemeinsame Projektplanung mit Kunden
	<p>Wandelnde Anforderungen seitens Investoren, Öffentlichkeit und anderer Anspruchsgruppen</p> <p>relevanter Zeitraum: </p>	<p>Misstrauen gegenüber den Aktivitäten von HIAG</p> <ul style="list-style-type: none"> – Verzögerungen von Projekten – Zusätzliche regulatorische Vorgaben 	<ul style="list-style-type: none"> – Intensiver Dialog mit allen Anspruchsgruppen – Verankerung der Nachhaltigkeitsthematik im Unternehmen
	<p>Regulatorische Eingriffe</p> <p>relevanter Zeitraum: </p>	<p>Überregulierung schränkt Handlungsfähigkeit ein</p> <ul style="list-style-type: none"> – Wirtschaftlichkeit von Projekten kann gefährdet werden 	<ul style="list-style-type: none"> – Aktives Monitoring der Gesetzgebung – Direkter Austausch mit Behörden
	<p>Kostenanstieg durch begrenzte Ressourcenverfügbarkeit bei Energiesparmassnahmen und Massnahmen zur Reduktion der Treibhausgasemissionen</p> <p>relevanter Zeitraum: </p>	<p>Ineffizientes Kosten-Nutzen-Verhältnis</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Langfristige Planung – Verhandlungen mit Lieferanten und Geschäftspartnern

Chancen

Kategorie	Beschreibung	Potenzielle Folgen	Massnahmen
Märkte	<p>Attraktive Projektförderungen über Fördergelder und nachhaltige Finanzierungen</p> <p>relevanter Zeitraum: 1 Jahr 5 Jahre 10 Jahre</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Unterstützungsleistungen zur Umsetzung effizienter Lösungen – Nutzung nachhaltiger Finanzierungsinstrumente mit grösserer Nachfrage und attraktiven Konditionen 	<ul style="list-style-type: none"> – Kontinuierliche und systematische Analysen der Finanzierungsmöglichkeiten
Produkte und Dienstleistungen	<p>Erträge durch Energieeigenproduktion</p> <p>relevanter Zeitraum: 1 Jahr 5 Jahre 10 Jahre</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Einnahmen durch Energieeigenproduktion 	<ul style="list-style-type: none"> – Ausbau der installierten PV-Leistung – Gründung von HIAG Solar AG im Jahr 2021
Produkte und Dienstleistungen	<p>Wandelnde Kundenbedürfnisse</p> <p>relevanter Zeitraum: 1 Jahr 5 Jahre 10 Jahre</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Erhöhte Nachfrage führt zu tieferen Leerständen – Erhöhte Zahlungsbereitschaft 	<ul style="list-style-type: none"> – Intensiver Austausch mit Mietern über persönliche Gespräche und Umfragen – Gemeinsame Projektplanung mit Kunden
Resilienz	<p>Tiefere Versicherungspolicen dank resilienten Liegenschaften</p> <p>relevanter Zeitraum: 1 Jahr 5 Jahre 10 Jahre</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Kosteneinsparungen 	<ul style="list-style-type: none"> – Professionelle und langfristige Instandhaltung – Nachrüstungen von Infrastrukturen zur Schadensprävention
Ressourceneffizienz	<p>Erhöhung der Ressourceneffizienz</p> <p>relevanter Zeitraum: 1 Jahr 5 Jahre 10 Jahre</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Kosteneinsparungen durch effizienten Einsatz von Erstellungs- und Betriebsressourcen 	<ul style="list-style-type: none"> – Einführung von Planungsinstrumenten (z. B. «Manifest Nachhaltiges Bauen», Absenckpfad)
Effizienz	<p>Verbesserung der Beziehung zu den Anspruchsgruppen</p> <p>relevanter Zeitraum: 1 Jahr 5 Jahre 10 Jahre</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Schnellere Planungsprozesse durch gegenseitiges Vertrauen 	<ul style="list-style-type: none"> – Intensiver Dialog mit allen Anspruchsgruppen – Tiefe Verankerung der Nachhaltigkeitsthematik im Unternehmen
Effizienz	<p>Attraktive Arbeitgeberin</p> <p>relevanter Zeitraum: 1 Jahr 5 Jahre 10 Jahre</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Herausragende und motivierte Mitarbeitende – Hohe interne Effizienz 	<ul style="list-style-type: none"> – Internes Personalmanagement – Erhebung und Verbesserung der Mitarbeiterzufriedenheit

Wesentliche Kennzahlen zu Risiken und Chancen

Themenfeld	Relevante Kennzahlen	Berechnung	Werte 2023	Werte 2022	Werte 2021	Aktuell angestrebte Zielwerte
Landnutzung	Anteil zertifizierte Gebäude	Zertifizierte Gebäude im Bestandsportfolio (exkl. Gebäudeenergieausweise), vgl. Seite 34	12%	11%	13%	Neue Projekte sollen, wo sinnvoll, zertifiziert werden. Bis 2030 soll der Anteil zertifizierter Liegenschaften im Bestandsportfolio auf 30% steigen
Wasser	Wasserverbrauch	Wasserverbrauch der Liegenschaften im Bestandsportfolio, vgl. Seite 34	0.252 m ³ /m ² _{EBF}	0.220 m ³ /m ² _{EBF}	0.236 m ³ /m ² _{EBF}	Wasserverbrauch muss auf regionale Verfügbarkeit abgestimmt sein. Es werden keine absoluten Ziele festgesetzt, da einzelne Branchen (z. B. Wäschereien) nicht benachteiligt werden sollen.
Ausrichtung auf erneuerbare Energieträger und Energieeffizienz	Anteil erneuerbare Energie im Energiemix	Energiemix im Bestandsportfolio, vgl. Seite 26	27%	26%	29%	2050: 100% erneuerbar
	THG-Emissionen	Treibhausgasemissionen im Bestandsportfolio unter operativer Kontrolle, vgl. Seite 32	Scope 1: 4.1 kg CO ₂ e/m ² _{EFB} Scope 2: 1.2 kg CO ₂ e/m ² _{EFB}	Scope 1: 5.0 kg CO ₂ e/m ² _{EFB} Scope 2: 1.1 kg CO ₂ e/m ² _{EFB}	Scope 1: 6.7 kg CO ₂ e/m ² _{EFB} Scope 2: 1.7 kg CO ₂ e/m ² _{EFB}	Reduktion der Treibhausgasemissionen im Bestandsportfolio gemäss Nachhaltigkeitsziel 2022.1: <ul style="list-style-type: none"> – Die Scope-1-Emissionen des Bestandsportfolios werden auf Basis der Werte 2021 bis zum Jahr 2035 pro m²_{EBF} um 85% reduziert. – Die Scope-1- und -2-Emissionen des Bestandsportfolios werden auf Basis der Werte 2021 bis zum Jahr 2035 pro m²_{EBF} um 65% reduziert. – Bis 2050 sind die Scope-1- und -2-Emissionen des Bestandsportfolios netto 0 kg/m²_{EBF}.
	Installierte PV-Leistung	Ausbau der installierten PV-Leistung von HIAG Solar AG	4.76 MWp	4.76 MWp	0.92 MWp	6 MWp bis 2024, gemäss Nachhaltigkeitsziel 2021.4
	Energieintensität im Betrieb	Betriebsenergie des Bestandsportfolios unter operativer Kontrolle, vgl. Seite 28	50.2 kWh/m ² _{EBF}	58.1 kWh/m ² _{EBF}	70.9 kWh/m ² _{EBF}	2030: 60 kWh/m ² _{EBF}
Risikoexposition	Sustainalytics Company ESG Risk Rating	Gemäss Methodik von Sustainalytics ¹⁰	Low Risk	Medium Risk	Medium Risk	Low Risk

¹⁰ <https://www.sustainalytics.com/esg-ratings>

22 Transparenz und fairer Wettbewerb

GRI 2-16; GRI 2-24; GRI 2-25; GRI 2-26; GRI 2-27; GRI 205-3; GRI 206-1; GRI 417-2; GRI 417-3; GRI 418-1

Als verlässliches Unternehmen, das im Interesse der Aktionäre und weiterer Anspruchsgruppen arbeitet, legt HIAG Wert auf eine verantwortungsvolle Geschäftsführung, wirkungsvollen Datenschutz, Transparenz, eine gute Reputation und ein langfristig ausgelegtes Geschäftsmodell.

Um dies sicherzustellen, hält sich HIAG an die gesetzlichen Vorgaben und ergreift darüber hinaus zahlreiche freiwillige Massnahmen. Mit einer transparenten proaktiven Kommunikation und dem regelmässigen Dialog mit den Anspruchsgruppen schärft HIAG das Verständnis für das Geschäftsmodell und festigt das Vertrauen in das Unternehmen und seine Vertreter. Die eigenen Ansprüche an professionelle und redliche Arbeit sowie fairen Wettbewerb sind in den Verhaltenskodizes festgehalten, deren Einhaltung vom General Counsel der HIAG überwacht wird. Er steht allen Interessierten bei Fragen zur praktischen Anwendung zur Verfügung.

Im Jahr 2022 wurde ein anonymes Whistleblowing-Formular auf der Corporate-Webseite aufgeschaltet. Im Geschäftsjahr 2023 sind keine Meldungen über das Formular eingetroffen. Der General Counsel informiert den Verwaltungsrat periodisch über die Zahl der eingegangenen Meldungen.

Zur Einhaltung von Gesetzen und Vorschriften kann festgehalten werden, dass im Geschäftsjahr 2023

- keine bestätigten Korruptionsfälle im Zusammenhang mit unserer Arbeit vorliegen,
- im Berichtszeitraum keine öffentlich-rechtlichen Verfahren im Zusammenhang mit Korruption gegen HIAG oder Angestellte der HIAG eingeleitet wurden,
- im Berichtszeitraum keine hängigen Rechtsverfahren aufgrund von wettbewerbswidrigem Verhalten oder Verstössen gegen das Kartell- und Monopolrecht, bei denen HIAG eine beteiligte Partei war, eingeleitet wurden,
- keine Verstösse gegen Vorschriften und freiwillige Verhaltensregeln im Zusammenhang mit den Produkt- und Dienstleistungsinformationen und der Kennzeichnung gegen HIAG vorliegen,
- keine Verstösse gegen Vorschriften und freiwillige Verhaltensregeln im Zusammenhang mit Marketing und Kommunikation, einschliesslich Werbung, Verkaufsförderung und Sponsoring, gegen HIAG vorliegen,
- es keine Hinweise zu Datenverlust oder -diebstahl gibt und auch keine Beschwerden in Bezug auf die Verletzung des Schutzes der Kundendaten eingegangen sind und
- gegen HIAG keine Bussgelder oder nicht monetäre Sanktionen aufgrund der Nichteinhaltung von Gesetzen und Vorschriften im sozialen und wirtschaftlichen Bereich ausgesprochen wurden.

Da sich die aktuellen Prozesse zur Sicherstellung einer verantwortungsvollen Geschäftsführung sowie von Transparenz, Datenschutz, Reputation und des langfristigen Geschäftsmodells bewähren und keine Beanstandungen bekannt sind, sieht HIAG keinen Handlungsbedarf, die Systeme massgeblich zu

verändern. Kleinere Anpassungen und Optimierungen werden im Rahmen des Tagesgeschäfts jedoch kontinuierlich geprüft und umgesetzt.

22.1 Sorgfaltspflichten, Transparenz und Berichterstattung über Klimabelange gemäss Art. 964 OR

Der Verwaltungsrat der HIAG hat die Berichterstattungspflicht gemäss den neuen gesetzlichen Bestimmungen nach Art. 964 OR (Gesetze über die Transparenz bezüglich nichtfinanzieller Belange und der Sorgfaltspflichten und Transparenz bezüglich Mineralien und Metallen aus Konfliktgebieten und Kinderarbeit) geprüft. Er stellt fest, dass keine Berichterstattungspflicht vorliegt. Die Gründe hierfür sind:

- Die Anzahl Mitarbeitende liegt deutlich unter 500 Vollzeitstellen.
- Die von HIAG gefertigten Produkte und Dienstleistungen sind nicht unter offensichtlichem Einsatz von Kinderarbeit hergestellt worden.
- Es gibt keinen begründeten Verdacht, der auf Kinderarbeit entlang der Lieferkette hindeutet.
- Weder HIAG noch das im Metallrecycling tätige Tochterunternehmen Jaeger et Bosshard SA überschreiten gemeinsam die festgesetzten Einfuhr- und Bearbeitungsmengen der relevanten Mineralien und Metalle gemäss VSoTr.



23 Nachhaltigkeitsbewertungen

Die Nachhaltigkeitsarbeit von HIAG wird von verschiedenen Organisationen bewertet. Die Ergebnisse widerspiegeln den Umfang der geleisteten Nachhaltigkeitsarbeit und zeigen weiteres Verbesserungspotenzial auf. HIAG strebt eine kontinuierliche Verbesserung der erzielten Bewertungen an. Dabei fokussiert sich HIAG primär auf das Schweizer Nachhaltigkeitsrating von Inrate sowie die Ratings von GRESB. Eine Erweiterung der Liste der für HIAG und ihre Anspruchsgruppen relevanten Ratings wird jährlich geprüft.

Inrate Sustainability Assessment 2023

Bewertung: B (Skala A+ bis D-)

Inrate ist eine unabhängige Schweizer Nachhaltigkeits-Ratingagentur. Mit dem Sustainability Assessment generiert Inrate einen branchenspezifischen Benchmark. Ausgehend vom überdurchschnittlich guten Ergebnis qualifiziert sich HIAG erneut für den SPI ESG-Index der SIX. Für die Aufnahme in den Index sind die Ergebnisse aus dem Inrate Sustainability Assessment ausschlaggebend.

GRESB Assessment 2023

Bewertung Real Estate Assessment 2023:

Development: 73 von 100 Punkten, Green Star

Standing Investments: 56 von 100 Punkten

Public Disclosure Level 2023:

90 Punkte (Note A, Skala A bis E)

GRESB ist das führende Nachhaltigkeitsrating für die Immobilienbranche. Im Jahr 2022 nahm HIAG erstmals an den GRESB Assessments Real Estate (Standing Investments und Development) teil.

Great Place to Work® 2023

Zertifiziert

Seit mehr als 30 Jahren erhebt und analysiert Great Place to Work® Daten, um die Arbeitsplatzkultur von Organisationen zu messen. Das Unternehmen bewertet auch zahlreiche Schweizer Immobilienunternehmen. Mit der Zertifizierung werden Unternehmen ausgezeichnet, die in der anonymen Mitarbeiterumfrage gute Zustimmungswerte erhalten.



24 Mitgliedschaften in Verbänden und Interessengruppen

GRI 2-28

Während des Geschäftsjahrs 2023 war HIAG Mitglied folgender Verbände und Interessengruppen:

- Aargauische Industrie- und Handelskammer
- Association des professionnels de la Zone Intercommunale Meyrin, Satigny, Vernier (A.Z.I.)
- Association Horizon Léman
- Association pro PAV
- Basler Kunstverein
- Chambre Genevoise Immobilière
- Club de Bâle
- Coworking Switzerland
- Entwicklung Schweiz
- Geschäftsberichte-Symposium AG
- Gewerbe Region Biberist
- Gewerbeverein Wetzikon
- GRESB
- Handel Schweiz
- Handelskammer beider Basel
- HEV Hauseigentümergeverband Dietikon-Urdorf
- HEV Wetzikon und Umgebung
- IG Silbern Dietikon
- Limmstadt AG
- Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)
- Standortförderung espaceSOLOTHURN
- Standortförderung Zürioberland
- Statistisch-Volkswirtschaftliche Gesellschaft Basel
- SVIT beider Basel
- SVIT Romandie
- KUB Schweiz, Kammer Unabhängiger Bauherrenberater KUB
- Swiss Circle AG
- Swiss Lean Construction Institute
- Swiss Small Hydro
- The Branch
- umnutzer.ch
- Wirtschaftsforum Zurzibiet
- Verein Geothermische Kraftwerke Aargau
- Verein Winzerfest Döttingen
- Verein Wirtschaftsregion ZUGWEST
- Verein zur Förderung des Wirtschaftswissenschaftlichen Zentrums der Universität Basel
- VIS Verband Immobilien Schweiz



Green Financing

Green Financing

Ein guter Zugang zum Kapitalmarkt ist entscheidend, um unsere Entwicklungspipeline zu realisieren. Der intensive Austausch mit Investoren ist für HIAG daher besonders wichtig.

Mit unserer nachhaltigen Finanzierung bedienen wir ein Bedürfnis des Kapitalmarkts und ernten damit die Früchte unserer intensiven Nachhaltigkeitsarbeit.

«Unsere Nachhaltigkeitsbestrebungen sind mehr als ein zentrales Element unserer Unternehmensstrategie. Sie sind ein Versprechen an unsere Investoren.»

Gemeinsam treiben wir einen positiven Wandel hin zu einer nachhaltigeren Zukunft voran. So schaffen wir Wohn- und Arbeitsraum für die Herausforderungen der Zukunft und steigern die langfristige Wettbewerbsfähigkeit von HIAG.



A stylized handwritten signature in black ink, consisting of a large loop followed by a horizontal line extending to the right.

Stefan Hilber

Mitglied der Geschäftsleitung,
CFO

Green Financing

25 Instrumente zur grünen und nachhaltigen Finanzierung

Das Geschäftsjahr 2023 stand mitunter im Fokus der nachhaltigen Ausrichtung der Finanzierung. Zur Erhöhung der finanziellen Resilienz und der unternehmerischen Flexibilität unterzeichnete HIAG am 25. August 2023 eine auf Nachhaltigkeit ausgerichtete, kommitierte syndizierte Kreditlinie (Sustainability-Linked Loan). Die Syndikatskreditlinie hat ein Volumen von CHF 500 Mio. und eine Laufzeit von 5 Jahren. Zusätzlich dazu wurde ein «Green Financing Framework» erarbeitet. Mit diesem Framework können bei Bedarf zukünftig grüne Anleihen ausgegeben und grüne Kredite aufgenommen werden.

Während Finanzierungen über das «Green Financing Framework» ausschliesslich zur Finanzierung oder Refinanzierung von grünen Vermögenswerten und Projekten eingesetzt werden können, basiert der Syndikatskredit auf Zielvereinbarungen mit den Bankpartnern. Hierzu haben HIAG und das Syndikat Nachhaltigkeitszielwerte definiert, die von einer unabhängigen Stelle geprüft wurden. Werden die jährlichen Zielwerte nicht erreicht, steigen die angewendeten Margen zulasten von HIAG.

HIAG wird im Rahmen der jährlichen Nachhaltigkeitsberichterstattung einen Bericht zur Verwendung der Erlöse aus grünen Finanzierungen sowie der Einhaltung der im «Green Financing Framework» genannten Verwendungskriterien publizieren. Die Berichterstattung wird umgesetzt, solange Finanzierungen im Zusammenhang mit dem «Green Financing Framework» ausstehen. Der Bericht enthält Informationen zur Verwendung (Allokationsbericht) und der Wirkung (Wirkungsbericht) der eingesetzten Erlöse aus grünen Finanzierungen. Da zum aktuellen Zeitpunkt keine entsprechenden Gelder beansprucht werden, entfällt die Berichterstattung in diesem Jahr.

		
<p>nachhaltig ausgerichtete, kommitierte Syndikatskreditlinie</p>	<p>Instrument</p>	<p>Green Financing Framework: Konditionen für die Ausgabe von grünen Anleihen und Darlehen</p>
<p>CHF Mio. 150 von 500</p>	<p>in Anspruch genommen zum 31.12.2023</p>	<p>aktuell nicht genutzt</p>
<p>Zinserhöhungen beim Verfehlen der jährlichen Nachhaltigkeitsziele</p>	<p>Idee</p>	<p>Finanzierungserlöse müssen durch grüne Vermögenswerte gedeckt sein</p>
<p>ESG</p>	<p>Fokus</p>	<p>Umwelt</p>
<p>jährlich, an die Mitglieder des Syndikats</p>	<p>Berichterstattung</p>	<p>jährlich, öffentlich</p>
<p>Sustainability Linked Loan Principles (LMA)</p>	<p>Standard</p>	<p>Green Bond Principles (ICMA), Green Loan Principles (LMA)</p>
<p>✓</p>	<p>externe Prüfung des Frameworks</p>	<p>✓</p>



Anhang

Erläuterungen zur Erhebung der Verbrauchs- und Emissionsdaten des Immobilienportfolios	53
Wer erhebt die Verbrauchsdaten?	53
Betrachtungssperimeter	53
Datenerhebungsprozess und Erhebungsperioden	54
Datenquellen und Bezugsgrösse	54
Warum keine Klimakorrekturen und keine Korrekturen für weiterverkaufte erneuerbare Elektrizität?	54
GRI-Index	56
AMAS-Kennzahlen für das Portfolio der HIAG	59
Abdeckungsgrad	59
Energiemix	59
Energieverbrauch	59
Treibhausgasemissionen	59
Allgemeine Berechnungsgrundlagen	59

Anhang

26 Erläuterungen zur Erhebung der Verbrauchs- und Emissionsdaten des Immobilienportfolios

Seit dem Geschäftsjahr 2021 erhebt und publiziert HIAG Verbrauchs- und Emissionsdaten des Immobilienportfolios. Die in diesem Anhang beschriebenen Erhebungsmethoden zielen darauf ab, die Verständlichkeit der publizierten Daten zu verbessern und die Transparenz zu erhöhen.

26.1 Wer erhebt die Verbrauchsdaten?

Die Verbrauchs- und Emissionsdaten werden jährlich unter Verantwortung des Nachhaltigkeitsverantwortlichen der HIAG und in enger Zusammenarbeit mit der internen Bewirtschaftung gemäss den Definitionen des GHG-Protocol (operativer Kontrollansatz) erhoben. Seit 2023 werden die Scope-1- und 2-Emissionen des Bestandsportfolios sowie der Energiebedarf des Bestandsportfolios unter operativer Kontrolle einer externen Prüfung (Moderate-Level Assurance) unterzogen. Der dazugehörige Prüfbericht ist auf Seite 56 publiziert.

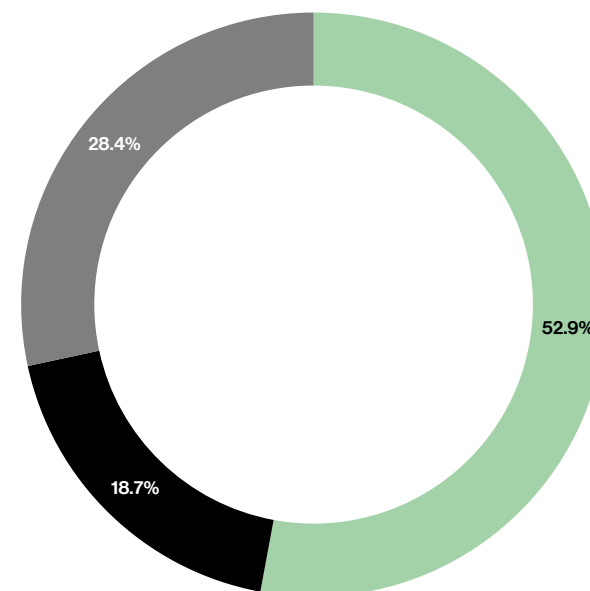
26.2 Betrachtungssperimeter

HIAG fokussiert sich bei der Berichterstattung zu den Verbrauchs- und Emissionsdaten ihrer Liegenschaften auf Bestandsliegenschaften unter ihrer operativen Kontrolle. Wie aus dem im Geschäftsbericht publizierten Liegenschaftsspiegel ersichtlich wird, unterteilt HIAG ihr Portfolio in Bestandsliegenschaften und Entwicklungsliegenschaften. Während Bestandsliegenschaften langfristig vermietet und bereits entwickelt wurden, befinden sich Entwicklungsliegenschaften im Transformationsprozess. Entwicklungsliegenschaften umfassen Objekte im Bau sowie Objekte im Planungs- und Konzeptionsprozess. Oftmals werden Objekte in Form einer Übergangsnutzung vermietet. Da es sich dabei oftmals um historische Gebäude mit beschränkter Dokumentation handelt, ist die Erfassung der Verbrauchsdaten äusserst anspruchsvoll. HIAG hat sich daher entschieden, das Monitoring zu diesen Entwicklungsliegenschaften erst nach abgeschlossener Transformation aufzunehmen.

Weiter werden Liegenschaften, die nicht unter operativer Kontrolle der HIAG liegen, ebenfalls nicht gemonitort. Dieses Vorgehen ist gestützt auf den operativen Kontrollansatz gemäss GHG-Protocol. Dazu zählen Liegenschaften, die einem Triple-Net-Vertragsverhältnis unterliegen, oder weitere Liegenschaften, bei welchen der Energieeinkauf direkt über den Mieter abgewickelt wird. Solche Vertragsverhältnisse sind insbesondere bei gewerblichen Single-Tenants verbreitet. Da HIAG bei diesen Liegenschaften keinen direkten Zugriff auf die Verbrauchsdaten hat, werden diese Liegenschaften beim Monitoring nicht berücksichtigt.

Werden Liegenschaften im Verlauf des Kalenderjahres umklassiert, gekauft oder verkauft, ist die effektive Verbleibdauer im Bestandsportfolio unter operativer Kontrolle für die Berichterstattung ausschlaggebend. Die dazugehörigen Flächen werden entsprechend der relevanten Zeitdauer gewichtet.

Nachfolgende Darstellung vermittelt einen Eindruck über die im Monitoring berücksichtigten Flächen. Es gilt zu beachten, dass die Anteile basierend auf der vermietbaren Fläche in m² dargestellt sind. Dies kann von der ausschlaggebenden Energiebezugsfläche (m²_{EBF}) teilweise deutlich abweichen. Aufgrund der spezifischen Nutzungen ist die Umrechnung der vermietbaren Fläche in die Energiebezugsfläche über gängige Umrechnungsfaktoren nicht zuverlässig.



- Bestandsportfolio unter operativer Kontrolle
- Bestandsportfolio ohne operative Kontrolle
- Entwicklungsportfolio

26.3 Datenerhebungsprozess und Erhebungsperioden

Die Erhebung der Verbrauchs- und Emissionsdaten erfolgt gemäss dem marktbasierten Ansatz basierend auf den Abrechnungen der Energieversorger. Wo möglich, beziehen sich die Rechnungen auf das Kalenderjahr der Berichterstattung. Aus terminlichen Gründen liegen zum Zeitpunkt der Datenerhebung oftmals noch nicht alle Abrechnungen des relevanten Kalenderjahres vor. In solchen Fällen weichen die rapportierten Daten vom effektiven Jahr der Berichterstattung ab, weshalb auf die jeweils aktuellste Periode über 12 Monate zurückgegriffen wird. Dies bedeutet, dass die verwendeten Daten nicht exakt dem genannten Jahr der Berichterstattung entsprechen. Liegen in Ausnahmefällen (beispielsweise aufgrund von Transaktionen) keine oder nur unzureichende Abrechnungszeiträume vor, kann auf Schätzwerte oder Hochrechnungen zurückgegriffen werden.

Zur Erhebung der Treibhausgasemissionen durch entwichene Kühlmittel aus Klimaanlage, Wärmepumpen und weiteren Anlagen stützt sich HIAG auf interne Inventare. Aktuell umfasst dieses Inventar weniger als 15 Anlagen. Daher geht HIAG davon aus, dass entwichene Kühlmittel vernachlässigt werden können. Die Geräte des Inventars werden regelmässig und fachgerecht gewartet. Sollte bei diesen Wartungen festgestellt werden, dass relevante Kühlmittelmengen entwichen sind, werden diese in die Berichterstattung aufgenommen. Aktuell liegen jedoch keine Informationen zu entwichenen Kühlmitteln vor.

26.4 Datenquellen, Bezugsgrösse und Qualitätssicherung

Zur Berechnung der Emissionen aus dem Immobilienportfolio greift HIAG auf die Emissionsfaktoren von treeze Ltd.¹¹ sowie auf ein jährlich aktualisiertes Faktenblatt des Bundesamts für Umwelt¹² zurück. Die aggregierten Emissionsdaten in CO₂e werden in Bezug zur Energiebezugsfläche (m²_{EBF}) gemäss SIA 380 ausgewiesen.

Die Abrechnungen der Energieversorger werden aus dem ERP-System der HIAG gefiltert. Zur Gewährleistung der Datenqualität erfolgt eine Überprüfung der Vollständigkeit jeder Abrechnungseinheit über einen Zeitraum von 12 Monaten. Bei Objekten, die neu dem Bestandsportfolio unter operativer Kontrolle hinzugefügt oder von diesem entfernt wurden, gelten angepasste Zeiträume (vgl. Datenerhebungsprozess und Erhebungsperioden).

In einem nächsten Schritt werden auffällige Abweichungen der Verbrauchsdaten gegenüber dem Vorjahr mit dem Asset-Management sowie der internen Bewirtschaftung analysiert. Bei Bedarf wird Kontakt mit dem Energieversorger aufgenommen. Dieses mehrstufige Verfahren zur Sicherung der Datenqualität dient dazu, Erhebungsfehler nach Möglichkeit zu vermeiden.

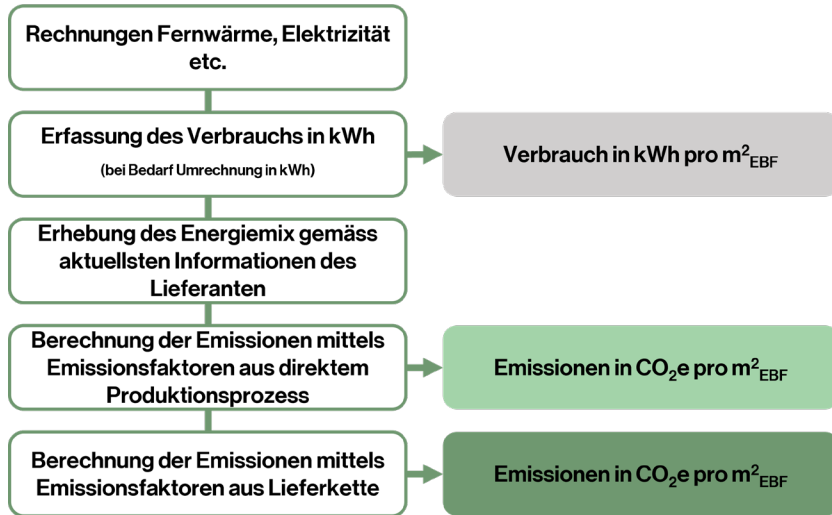
¹¹ https://treeze.ch/fileadmin/user_upload/downloads/Publications/Case_Studies/Energy/619-GHG_Strom_Fernw%C3%A4rme_v3.0.pdf

26.5 Warum keine Klimakorrekturen und keine Korrekturen für weiterverkaufte erneuerbare Elektrizität?

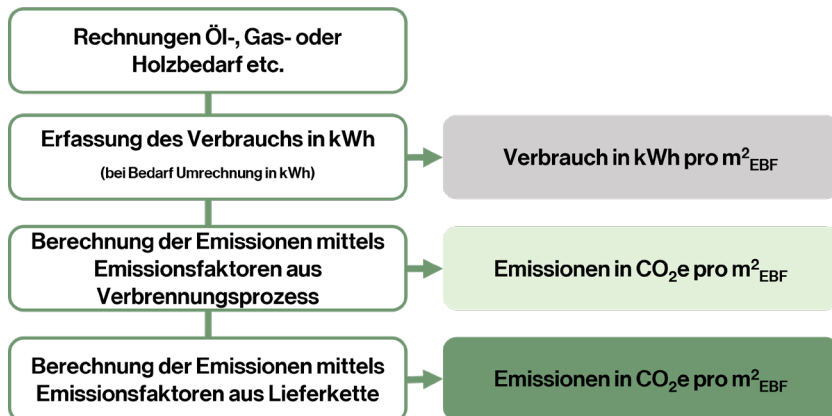
HIAG führt bei der Berichterstattung zu den Verbrauchs- und Emissionsdaten bewusst keine Klimakorrekturen durch. Wärmere oder kältere Wintermonate können in der Konsequenz zu Schwankungen bei den jährlich rapportierten Emissionszahlen führen. Mit dem Verzicht auf diese Korrekturen möchte HIAG den effektiven Ausstoss der Gebäude abbilden und die Verständlichkeit der berichteten Daten verbessern. HIAG verzichtet ebenfalls auf die Anrechnung negativer Treibhausgasemissionen aus dem Verkauf von Elektrizität aus eigener PV- und Wasserkraftproduktion. Oftmals wird die positive Differenz der Treibhausgasemissionen aus der verkauften Energieeigenproduktion und dem durchschnittlichen Marktstrom angerechnet. Da HIAG davon ausgeht, dass diese Differenz in den kommenden Jahren weiter abnehmen und bis spätestens 2050 vollständig verschwinden wird, verzichtet das Unternehmen bereits heute auf solche Gutschriften. Bei der Produktion dieser Energie fallen keine Scope-1- und -2-Emissionen an.

¹² https://www.bafu.admin.ch/dam/bafu/de/dokumente/klima/fachinfo-daten/CO2_Emissionsfaktoren_THG_Inventar.pdf.download.pdf/CO2_Emissionsfaktoren.pdf

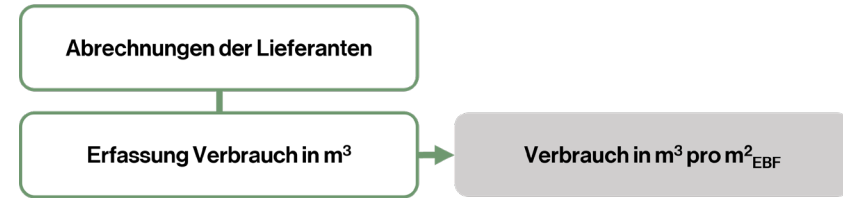
*Eingekaufte Wärme und Elektrizität
(inkl. Elektrizität für Wärmepumpen):*



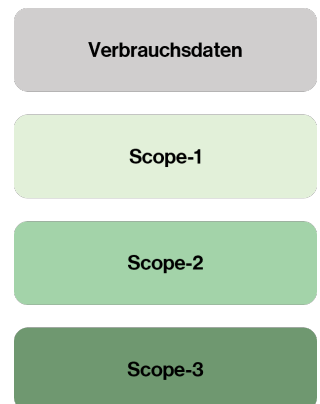
*Wärmeerzeugung vor Ort
(exkl. Wärmepumpen):*



Wasserverbrauch:



Legende:





Verifizierungsstatement: CO₂-Footprint Bestandsportfolio HIAG 2023 (Zusammenfassung)

GEGENSTAND DER PRÜFUNG

Swiss Climate wurde von der HIAG Immobilien Holding AG (im Folgenden «HIAG» genannt) beauftragt, die Daten hinsichtlich des CO₂-Footprints 2023 des Bestandsportfolios zu prüfen. Swiss Climate führte die Prüfung in Übereinstimmung mit dem Standard «AA1000AS v3 Type 2 moderate-level assurance» durch.

Swiss Climate hat folgende Elemente geprüft:

- Verwendete Standards für die Berechnung des CO₂-Footprints
- Rohdaten: Genauigkeit und Nachvollziehbarkeit
- Angewandte Methodologie des CO₂-Footprints, einschliesslich organisatorische und operative Systemgrenzen, Datenqualität, Rechnungswege; mit Fokus auf die Nachvollziehbarkeit und Plausibilität der einzelnen Angaben
- Definierte Verantwortlichkeiten, Prozesse und Systeme zur Erfassung und Konsolidierung der Bilanzdaten.

Organisatorische Systemgrenzen: HIAG wendet den Ansatz «operational control» an bei der Bestimmung der Systemgrenze. Diese umfasst 2023 21 Arealen mit insgesamt 43 Liegenschaften in der Schweiz.

Operative Systemgrenzen:

- Scope 1: Stationärer Energiekonsum (Erdgas, Heizöl)
- Scope 2: Fernwärme- und Strombedarf

ENERGIEVERBRAUCH:

Der Energieverbrauch der HIAG Gebäude beläuft sich auf 50.2 kWh/m² EBF.

CO₂-FOOTPRINT

Swiss Climate hat folgende Treibhausgasemissionen für das Jahr 2023 verifiziert:

	t CO ₂ e	kg CO ₂ e/m ² EBF
Scope 1	1'292	4.1
Scope 2 (market-based)	363	1.2
Total Scope 1 + Scope 2 (market-based)	1'655	5.3

GRESB REAL ESTATE BENCHMARK REPORT

Swiss Climate bestätigt, dass HIAG das folgende Rating im 2023 GRESB Real Estate Benchmark Report erreicht hat:

- GRESB Standing Investment Benchmark Report, Participation & Score: 56
- GRESB Development Benchmark Report, Participation & Score: 73

URTEIL

Auf der Grundlage der durchgeführten Prozesse und Verfahren liegt kein Hinweis dafür vor, dass die zur Verfügung gestellten und eingeforderten Dokumente zur Datensammlung und Berechnung des CO₂-Footprints die Leistung des Unternehmens in Sachen CO₂-Management nicht korrekt wiedergeben oder nicht im Wesentlichen richtig sind, den internationalen Standards wie Greenhouse Gas Protocol nicht entsprechen, und der CO₂-Footprint die Kriterien der Relevanz, Vollständigkeit, Konsistenz, Transparenz und Genauigkeit nicht erfüllt.

UNTERSCHRIFTEN SWISS CLIMATE

Leitende Auditorin:

Franziska Kastner, Senior Consultant
Bern, 20. Februar 2024

Interne Review:

Luka Blumer, Senior Consultant

27 GRI-Index

Für den Content Index – Essentials Service überprüfte GRI Services, ob der GRI-Index in einer Weise präsentiert wurde, die mit den Anforderungen für die Berichterstattung nach den GRI-Standards entspricht und dass die Informationen im Index klar dargestellt und für die Anspruchsgruppen zugänglich sind.

Diese Dienstleistung wurde für die deutsche Version des Berichts erbracht.



CONTENT INDEX
ESSENTIALS SERVICE

2024

Die HIAG Immobilien Holding AG hat in Übereinstimmung mit den GRI-Standards für den Zeitraum vom 1. Januar 2023 bis 31. Dezember 2023 berichtet.

Der Nachhaltigkeitsbericht wurde am 4. März 2024 publiziert. Kontaktperson ist Stefan Hilber, stefan.hilber@hiag.com (GRI 2-3). Der Geschäftsbericht 2023 ist [hier](#) abrufbar.

GRI-Standard / Andere Quelle	Angabe	Auskunft
GRI Sector Standards		
Der für HIAG relevante Sector Standard «Real estate» liegt aktuell noch nicht vor		
GRI Universal Standard		
GRI 1: Foundation 2021		
GRI 2: General Disclosures 2021		
	<i>The organization and its reporting practices</i>	
	2-1: Organizational details	Seite 6
	2-2: Entities included in the organization's sustainability reporting	Seite 6
	2-3: Reporting period, frequency and contact point	Seiten 6, 56
	2-4: Restatements of information	Seite 6
	2-5: External assurance	Seite 6
<i>Activities and workers</i>		
	2-6: Activities, value chain and other business relationships	Seite 19, Geschäftsbericht 2023: Einleitung → Strategie & Geschäftsmodell (Seite 10)
	2-7: Employees	Seite 14
	2-8: Workers who are not employees	Seite 14
<i>Governance</i>		
	2-9: Governance structure and composition	Geschäftsbericht 2023: Corporate Governance → Gruppenstruktur und Aktionariat (Seite 24); Corporate Governance → Verwaltungsrat (Seite 28)



2-10: Nomination and selection of the highest governance body	Geschäftsbericht 2023: Corporate Governance → Verwaltungsrat (Seite 28)
2-11: Chair of the highest governance body	Geschäftsbericht 2023: Corporate Governance → Verwaltungsrat (Seite 28)
2-12: Role of the highest governance body in overseeing the management of impacts	Seite 7
2-13: Delegation of responsibility for managing impacts	Seite 7, Geschäftsbericht 2023: Corporate Governance → Verwaltungsrat → Kompetenzregelung zwischen Verwaltungsrat und Geschäftsleitung (Seite 34)
2-14: Role of the highest governance body in sustainability reporting	Seite 7
2-15: Conflicts of interest	Geschäftsbericht 2023: Corporate Governance → Gruppenstruktur und Aktionariat → Aktionariat (Seite 25); Corporate Governance → Verwaltungsrat → Mitglieder des Verwaltungsrats (Seite 28); Corporate Governance → Verwaltungsrat → Aufgabenteilung und Arbeitsweise des Verwaltungsrats (Seite 33)
2-16: Communication of critical concerns	Seite 46
2-17: Collective knowledge of the highest governance body	Seite 18, Geschäftsbericht 2023: Corporate Governance → Verwaltungsrat → Mitglieder des Verwaltungsrats (Seite 28)
2-18: Evaluation of the performance of the highest governance body	Geschäftsbericht 2023: Corporate Governance → Verwaltungsrat → Selbstevaluation des Verwaltungsrats (Seite 34)
2-19: Remuneration policies	Geschäftsbericht 2023: Corporate Governance → Vergütungsbericht (Seite 42)
2-20: Process to determine remuneration	Geschäftsbericht 2023: Corporate Governance → Vergütungsbericht → Grundzüge und Elemente sowie Zuständigkeiten und Festsetzung der Vergütungen → Vergütungsausschuss (Seite 43)
2-21: Annual total compensation ratio	Seite 18
<i>Strategy, policies and practices</i>	
2-22: Statement on sustainable development strategy	Seite 5
2-23: Policy commitments	Seite 14
2-24: Embedding policy commitments	Seiten 14, 19, 46
2-25: Processes to remediate negative impacts	Seiten 7, 8, 46
2-26: Mechanisms for seeking advice and raising concerns	Seite 46

2-27: Compliance with laws and regulations	Seite 46	
2-28: Membership associations	Seite 48	
<i>Stakeholder engagement</i>		
2-29: Approach to stakeholder engagement	Seite 8	
2-30: Collective bargaining agreements	Seite 14	
GRI 3: Material Topics 2021		
Disclosures on material topics		
3-1: Process to determine material topics	Seite 7	
3-2: List of material topics	Seite 7	
GRI Topic Standards		
Ansprüche Städtebau und Standortentwicklung		
GRI 3: Material Topics 2021	3-3: Management of material topics	Seite 20 Verweise auf Richtlinie und Kodizes: Seiten 14, 19, 38
GRI 413: Local Communities 2016	413-1: Operations with local community engagement, impact assessments, and development programs	Seiten 20, 20
<i>Eigene Angabe</i>	Neu geschaffene Kapazitäten	Seite 20
Bauweise und Ressourcennutzung		
GRI 3: Material Topics 2021	3-3: Management of material topics	Seiten 24, 34 Verweise auf Richtlinie und Kodizes: Seiten 14, 19, 38
<i>Eigene Angabe</i>	Anteil zertifizierter Gebäude	Seite 34
GRI 303: Water and Effluents 2018	303-5: Water consumption	Seite 34
Biodiversität		
GRI 3: Material Topics 2021	3-3: Management of material topics	Seite 35 Verweise auf Richtlinie und Kodizes: Seiten 14, 19, 38
GRI 304: Biodiversity 2016	304-2: Significant impacts of activities, products, and services on biodiversity	Seite 35
Datenschutz		
GRI 3: Material Topics 2021	3-3: Management of material topics	Seite 46 Verweise auf Richtlinie und Kodizes: Seiten 14, 19, 38
GRI 418: Customer Privacy 2016	418-1: Substantiated complaints concerning breaches of customer privacy and losses of customer data	Seite 46
Energie		
GRI 3: Material Topics 2021	3-3: Management of material topics	Seiten 24, 26, 53 Verweise auf Richtlinie und Kodizes: Seiten 14, 19, 38
GRI 302: Energy 2016	302-1: Energy consumption within the organization	Seiten 25, 28
	302-3: Energy intensity	Seiten 25, 28



	302-4: Reduction of energy consumption	Seiten 25, 28
Innovation		
GRI 3: Material Topics 2021	3-3: Management of material topics	Seite 40 Verweise auf Richtlinie und Kodizes: Seiten 14, 19, 38
<i>Eigene Angabe</i>	Laufende Innovationsprojekte im Berichtsjahr	Seite 40
Klimawandel		
GRI 3: Material Topics 2021	3-3: Management of material topics	Seiten 24, 30, 53 Verweise auf Richtlinie und Kodizes: Seiten 14, 19, 38
GRI 305: Emissions 2016	305-1: Direct (Scope 1) GHG emissions	Seiten 25, 30
	305-2: Energy indirect (Scope 2) GHG emissions	Seiten 25, 30
	305-3: Other indirect (Scope 3) GHG emissions	Seiten 25, 30, 32
	305-4: GHG emissions intensity	Seiten 25, 32
	305-5: Reduction of GHG emissions	Seiten 25, 32
Langfristiges Geschäftsmodell		
GRI 3: Material Topics 2021	3-3: Management of material topics	Seite 46 Verweise auf Richtlinie und Kodizes: Seiten 14, 19, 38
GRI 201: Economic Performance 2016	201-1: Direct economic value generated and distributed	Geschäftsbericht 2023: Finanzbericht → Konsolidierte Erfolgsrechnung (Seite 55)
Lieferkette		
GRI 3: Material Topics 2021	3-3: Management of material topics	Seite 19 Verweise auf Richtlinie und Kodizes: Seiten 14, 19, 38
GRI 204: Procurement Practices 2016	204-1: Proportion of spending on local suppliers	Seite 19
Mitarbeitende		
GRI 3: Material Topics 2021	3-3: Management of material topics	Seite 14 Verweise auf Richtlinie und Kodizes: Seiten 14, 19, 38
GRI 401: Employment 2016	401-1: New employee hires and employee turnover	Seite 17
	401-2: Benefits provided to full-time employees that are not provided to temporary or part-time employees	Seite 14
	401-3: Parental leave	Seite 17
GRI 404: Training and Education 2016	404-1: Average hours of training per year per employee	Seite 18
	404-3: Percentage of employees receiving regular performance and career development reviews	Seite 17

Mobilität		
GRI 3: Material Topics 2021	3-3: Management of material topics	Seite 33 Verweise auf Richtlinie und Kodizes: Seiten 14, 19, 38
<i>Eigene Angabe</i>	Modal-Split im Geschäftsverkehr	Seite 33
Nutzerzufriedenheit		
GRI 3: Material Topics 2021	3-3: Management of material topics	Seite 19 Verweise auf Richtlinie und Kodizes: Seiten 14, 19, 38
GRESB	GRESB TC2.1 Has the entity undertaken tenant satisfaction surveys within the last three years?	Seite 19
Reputation		
GRI 3: Material Topics 2021	3-3: Management of material topics	Seite 46 Verweise auf Richtlinie und Kodizes: Seiten 14, 19, 38
<i>Eigene Angabe</i>	Information betreffend Transparenz und fairer Wettbewerb	Seite 46
Transparenz		
GRI 3: Material Topics 2021	3-3: Management of material topics	Seite 46 Verweise auf Richtlinie und Kodizes: Seiten 14, 19, 38
GRI 415: Public Policy 2016	415-1: Political contributions	Seite 20
GRI 417: Marketing and Labeling 2016	417-2: Incidents of non-compliance concerning product and service information and labeling	Seite 46
	417-3: Incidents of non-compliance concerning marketing communications	Seite 46
Unternehmenskultur		
GRI 3: Material Topics 2021	3-3: Management of material topics	Seite 14 Verweise auf Richtlinie und Kodizes: Seiten 14, 19, 38
GRI 402: Labor/Management Relations 2016	402-1: Minimum notice periods regarding operational changes	Seite 14
GRI 405: Diversity and Equal Opportunity 2016	405-1: Diversity of governance bodies and employees	Seite 17
Verantwortungsvolle Geschäftsführung		
GRI 3: Material Topics 2021	3-3: Management of material topics	Seite 46 Verweise auf Richtlinie und Kodizes: Seiten 14, 19, 38
GRI 205: Anti-corruption 2016	205-3: Confirmed incidents of corruption and actions taken	Seite 46
GRI 206: Anti-competitive Behavior 2016	206-1: Legal actions for anti-competitive behavior, anti-trust, and monopoly practices	Seite 46

28 AMAS-Kennzahlen für das Portfolio der HIAG

28.1 Abdeckungsgrad

Geschäftsjahr 2023: 74 %

- **erforderliche Zusatzinformationen:** Ausgehend von den Definitionen der AMAS wird das Entwicklungsportfolio der HIAG Immobilien Holding AG nicht mitberücksichtigt. Demzufolge entspricht der Abdeckungsgrad dem Verhältnis zwischen Bestandsliegenschaften unter operativer Kontrolle und dem Total der Bestandsliegenschaften. Ausschlaggebend für die Berechnung des Abdeckungsgrads ist die vermietbare Fläche in m².

28.2 Energiemix

Energietyp	Energiequelle	Kategorie	Anteil in %
Elektrizität	Wasserkraft	erneuerbar	16.2
	Solarstrom	erneuerbar	0.3
	Geförderte Energie	erneuerbar	0.2
	Kernenergie	nicht erneuerbar	0.2
	Windenergie	erneuerbar	0.2
	Abfallverbrennung KVA (nicht erneuerbar)	nicht erneuerbar	0.0
	Abfallverbrennung KVA (erneuerbar)	erneuerbar	0.0
	Biomasse	erneuerbar	0.0
Fernwärme	Abwärme Atomkraftwerk	erneuerbar	23.5
	Erdgas	nicht erneuerbar	4.5
	Abwärme KVA (nicht erneuerbar)	nicht erneuerbar	4.5
	Abwärme KVA (erneuerbar)	erneuerbar	4.5
	Wärmepumpen	erneuerbar	2.9
	Holz	erneuerbar	2.3
	Erdöl	nicht erneuerbar	1.1
Verbrennungsheizung	Erdgas	nicht erneuerbar	32.0
	Erdöl	nicht erneuerbar	7.1
	Biogas	erneuerbar	0.4
Total erneuerbar			27.1
Total nicht erneuerbar			72.9
Total:			100.00

- **erforderliche Zusatzinformationen:** Bei der Elektrizität wird ausschliesslich der Allgmeinstrom berücksichtigt. Kühlung über elektrisch betriebene Klimaanlage und Wärmepumpen wird über die Elektrizität abgebildet. Die Anteile basieren auf den Verbrauchsmengen in kWh. Wärmepumpen, die von Lieferanten zur Erzeugung von Fernwärme genutzt werden, werden als 100% erneuerbar eingestuft.

28.3 Energieverbrauch

Geschäftsjahr 2023: 50.2 kWh/m²EBF

- **erforderliche Zusatzinformationen:** Der angegebene Wert wurde nicht heiztagbereinigt.

28.4 Treibhausgasemissionen

Geschäftsjahr 2023:

Kategorie	kg CO ₂ e/m ² EBF
Scope-1-Emissionen	4.1
Scope-2-Emissionen	1.2
Total	5.3

- **erforderliche Zusatzinformationen:** Die Erhebung der Emissionen beruht auf dem Greenhouse Gas Protocol (GHG-Protocol).

28.5 Allgemeine Berechnungsgrundlagen

Weiterführende Informationen zur Datenerhebung sind vorliegendem Nachhaltigkeitsbericht zu entnehmen (Seiten 25 und 53). Vorliegende Daten wurden gemäss den hier festgehaltenen Beschreibungen und dem Anhang zum Zirkular 04/2022: umweltrelevante Kennzahlen für Immobilienfonds¹³ aufgearbeitet.

¹³ <https://www.am-switzerland.ch/de/services/zirkulare?year=2022>



Anmerkungen

Geschlechtsspezifische Aussagen sind im Rahmen des Zusammenhangs für alle Geschlechter zu verstehen.

Der Nachhaltigkeitsbericht der HIAG Immobilien Holding AG liegt in Deutsch und Englisch vor. Verbindlich ist die deutsche Originalfassung.

Kontakt

HIAG
Aeschenplatz 7
4052 Basel
T +41 61 606 55 00

HIAG
Löwenstrasse 51
8001 Zürich
T +41 44 404 10 30

HIAG
Rue François-Bonivard 10
1201 Genève
T +41 22 304 10 30

Investor Relations und Presse
Marco Feusi, CEO
Stefan Hilber, CFO

investor.relations@hiag.com
www.hiag.com

Agenda

18. April 2024
Ordentliche Generalversammlung

26. August 2024
Veröffentlichung
Halbjahresergebnis 2024

24. September 2024
HIAG Capital Market Day

3. März 2025
Veröffentlichung
Jahresergebnis 2024

Impressum

Herausgeberin
HIAG Immobilien Holding AG

Gestaltung
Linkgroup AG, Zürich

Weitere Publikationen

→ [Geschäftsbericht 2023](#)

→ [Online-Bericht 2023](#)

→ [Interaktive Charts 2023](#)