

Nachhaltigkeitsrichtlinie HIAG-Gruppe

Basel, 27. Juni 2025

Diese Richtlinie wurde am 27. Juni 2025 von der Geschäftsleitung genehmigt. Sie beschreibt die Nachhaltigkeitsanforderungen an die verschiedenen Unternehmensprozesse. Diese umfassen sowohl strategische als auch projektspezifische Anforderungen. Dies gilt insbesondere für die Bereiche Akquisition und Entwicklung. Diese Richtlinie ist für die ganze HIAG-Gruppe verbindlich. Diese Richtlinie basiert auf den zehn Prinzipien des UN Global Compact, den UN-Leitprinzipien für Wirtschaft und Menschenrechte, den fünf ILO-Grundprinzipien und der damit verbundenen Kernarbeitsnormen sowie den OECD-Leitsätzen für multinationale Unternehmen («OECD-Leitsätze»). HIAG unterstützt den Inhalt dieser Normen.

Einhaltung von Gesetzen, Standards und Berichterstattung

HIAG achtet alle anwendbaren Gesetze, Verordnungen und Vorschriften. Als verantwortungsbewusstes Unternehmen strebt HIAG an, entlang der gesamten Wertschöpfungskette ökologischen, ökonomischen und gesellschaftlichen Mehrwert zu schaffen. HIAG kommt ihren steuerlichen Verpflichtungen nach und berichtet darüber transparent in ihrer Berichterstattung. Als Teil dieser jährlichen Berichterstattung wird weiter transparent über die Geschäftspraktiken berichtet, auch zu den Themen Menschenrechte, Umwelt, Arbeitsnormen und Korruptionsbekämpfung.

Antikorruption, Geldwäschereiprävention, Verhinderung von Bestechung, freier Wettbewerb und Vermeidung von Interessenkonflikten

HIAG fördert den freien Wettbewerb. Jegliche Form von Korruption sowie unrechtmässigen Vorteils-gewährungen zum Erhalt von Aufträgen oder anderen wirtschaftlichen Vorteilen werden von HIAG unterbunden. Korruption und Bestechung werden nicht toleriert, einschliesslich aller unerlaubten Arten der Vorteils-gewährung und -annahme. HIAG hält alle relevanten gesetzlichen Bestimmungen zur Geldwäschereiprävention ein und befolgt anwendbare Wirtschafts- und Handelssanktionen. Darüber hinaus verpflichtet sich HIAG zu fairen Wettbewerbspraktiken, respektiert die Vorschriften des Kartell- und Wettbewerbsrechts und unterlässt Preis-, Kunden- und Gebietsabsprachen.

Soziale Verantwortung, Arbeitsbedingungen und Arbeitnehmerrechte

HIAG respektiert das Recht aller Arbeitnehmer, Gewerkschaften oder ähnliche Vertretungsorgane zu gründen, ihnen beizutreten und Tarifverhandlungen zu führen, ohne dass sie dabei Gefahr laufen, bestraft, eingeschüchert oder anderweitig diszipliniert zu werden (ILO-Konventionen 87 und 98). HIAG tauscht sich zur Verbesserung der Arbeitsbedingungen mit den Angestellten oder deren Vertretungen (z.B. Gewerkschaften) aus und gewährleistet, dass die Arbeitsbedingungen am jeweiligen Einsatzort, einschliesslich der geltenden Gesamt- und Normalarbeitsverträge sowie der orts- oder berufsüblichen Arbeitsbedingungen, eingehalten werden, ebenso wie die Arbeitsschutzbestimmungen. HIAG gewährt ihren Mitarbeitenden eine angemessene und marktübliche Entschädigung, die mindestens den landesüblichen Minimallohn umfasst und einen angemessenen Lebensstandard ermöglicht. Zudem hält sie sich an die gesetzlichen Sozialleistungen wie Versicherungen, Ferien, Feiertage, Mutter- und Vaterschaftsleistungen und gewährt Krankheitsdispens. Den Angestellten wird monatlich eine Lohnabrechnung zur Verfügung gestellt.

Achtung der Menschenrechte und Verbot von Kinderarbeit und Zwangsarbeit

HIAG unterstützt und achtet die Allgemeine Erklärung der Menschenrechte (UNO, 1948) und die weltweit massgebenden Gesetze und Vorschriften. HIAG ergreift Massnahmen, um negative Auswirkungen auf die Menschenrechte zu vermeiden und Verantwortung für ihr Handeln zu übernehmen. Kinder- (gemäss ILO-Konvention 138 und 182) und Zwangsarbeit (gemäss ILO-Konvention 29 und 105) werden von HIAG nicht toleriert. Dies gilt für die ganze Wertschöpfungskette. Entlang der Wertschöpfungskette von HIAG dürfen nur Mitarbeitende beschäftigt werden, welche das Pflichtschulalter überschritten haben oder mindestens 15 Jahre alt sind (ILO-Konvention 138). Menschen dürfen nicht gegen ihren Willen oder unter Androhung von Strafen zur Arbeit

gezwungen werden, und es dürfen keine restriktiven Arbeitsbedingungen bestehen, die Menschen in eine unfreiwillige oder unrechtmässige Arbeitssituation zwingen.

Gleichstellung, Diversität und Integration

HIAG verpflichten sich, jegliche Diskriminierung von Personen bei Anstellung, Entlohnung, Zugang zu Zusatzleistungen und Bildungsmöglichkeiten, Beförderungen, Bestrafung und Kündigung aufgrund von Geschlecht, Alter, Identität, Religion, Glauben, Nationalität, Hautfarbe, Rasse, ethnischer Zugehörigkeit, Einschränkungen, Zivilstand, sexueller Orientierung, politischer Gesinnung und anderen ungerechtfertigten Gründen zu unterbinden und die Chancengleichheit zu fördern.

Missbrauch und Belästigung

HIAG erwartet, dass alle Mitarbeitenden entlang der Wertschöpfungskette mit Würde und Respekt behandelt werden. Jegliche Form von körperlichem, psychischem, sexuellem oder verbalem Missbrauch, Belästigung, Nötigung – sei es physisch oder mental – sowie jegliche Form der körperlichen oder psychischen Bestrafung werden von HIAG nicht toleriert.

Gesundheit und Sicherheit

HIAG setzt sich für die Schaffung und Wahrung einer positiven Gesundheits- und Sicherheitskultur ein. Die physische und psychische Gesundheit der Mitarbeitenden gilt es zu schützen und Arbeitsunfälle zu vermeiden. Das Ziel ist die Vermeidung von Unfällen jeglicher Art. HIAG stellt sicher, dass alle Arbeiten in Übereinstimmung mit den geltenden Gesundheits- und Sicherheitsvorschriften durchgeführt werden. Weiter stellt HIAG sicher, dass sie über geschulte und kompetente Arbeitskräfte verfügt, die den von ihnen übernommenen Aufgaben gewachsen sind. Arbeitsbedingte Unfälle und Verletzungen, die im Rahmen von Projekten für HIAG auftreten, müssen erfasst werden.

Generelle Anforderungen an den Umweltschutz

HIAG setzt sich für einen schonenden und verantwortungsvollen Umgang mit natürlichen Ressourcen ein. Negative Effekte auf Natur, Umwelt und Klima werden kontinuierlich reduziert. Die erzielten Verbesserungen werden überwacht und über die jährliche Nachhaltigkeitsberichterstattung transparent kommuniziert. Umweltschutzthemen werden regelmässig mit den verschiedenen Anspruchsgruppen besprochen. Sowohl intern als auch extern wird auf die Bedeutung von Umweltthemen für das Unternehmen und die Gesellschaft aufmerksam gemacht.

Daher sind folgende Regelungen zu beachten:

- Der Energiekonsum wird kontinuierlich optimiert. Hierfür gilt es, hocheffiziente Anlagen, Geräte und Systeme anzuwenden. Effizienzsteigerungen sind integral zu betrachten und insbesondere bei der Warmwasseraufbereitung, bei Heiz- und Belüftungssystemen sowie bei Beleuchtungen zu erreichen.
- Treibhausgasemissionen werden kontinuierlich reduziert. Für die Weiterentwicklung des Portfolios muss der strategische Absenkpfad in der Liegenschaftsstrategie berücksichtigt werden.
- Anlagen unter Kontrolle der HIAG werden laufend auf Umweltrisiken und Betriebssicherheit geprüft und fachgerecht unterhalten.
- Wo möglich sollen Produkte nachhaltigen Ursprungs (z.B. recycelte, wiederverwendete, als besonders nachhaltig gekennzeichnete Produkte) bezogen werden. Holzprodukte müssen zwingend zertifiziert sein (FSC, PEFC oder gleichwertig).
- Ressourceneffiziente Bauteile, technische Anlagen und Materialien (bezüglich Energie, Wasser, Treibhausgasemissionen etc.) werden mit Blick auf den gesamten Lebenszyklus bewertet und bevorzugt.
- Der Bezug von Materialien oder Produkten ist untersagt, falls:

- bei der Produktion Umweltschutzgesetze verletzt wurden,
- die Materialien oder Produkte mit potenziellen Gesundheitsgefährdungen einhergehen,
- die Materialien oder Produkte aus gesundheitlichen oder umweltschutzrelevanten Gründen verboten sind.

Dies wird in den entsprechenden Werkverträgen festgehalten.

- Der Schutz und die Förderung der Biodiversität werden durch die HIAG vorangetrieben. Dies gilt insbesondere bei der Bewirtschaftung und bei Bauprojekten.
- Schmutz- und Lärmemissionen werden über geeignete Massnahmen reduziert und führen zu keiner unverhältnismässigen Belastung.
- Lichtverschmutzung wird aktiv angegangen. Hierfür orientiert sich HIAG am 7-Punkte-Plan des Bundesamts für Umwelt.
- Ein proaktives Abfallmanagement wird auf allen Ebenen eingeführt und beugt Verschmutzungen und Littering vor. Generell sollen Abfälle vermieden, wiederverwendet, recycelt, getrennt und fachgerecht aufbereitet werden.

Generelle Anforderungen an die soziale Verantwortung

HIAG ist sich ihrer sozialen Verantwortung gegenüber ihren Mitarbeitenden, Kunden, Lieferanten, Investoren, Anrainern sowie der weiteren Anspruchsgruppen bewusst. Der gemeinsame Dialog und die gegenseitige Sensibilisierung sind für HIAG von grosser Bedeutung.

Dabei gelten folgende Punkte:

- Die Kunden- und Mitarbeiterzufriedenheit wird regelmässig erhoben, analysiert und durch zielführende Massnahmen optimiert.
- Gesundheit, Sicherheit und Wohlbefinden der Mitarbeitenden werden analysiert und zielgerichtet optimiert.
- Die Gesundheit und Sicherheit für Anwohner und Kunden werden durch entsprechende Massnahmen während der Bau- und Betriebsphase gewährleistet und gefördert. Dies geschieht beispielsweise durch eine sichere Erschliessung, die Reduktion von Lärm- und Staubbelastung, ausreichende Beleuchtung, eine hohe Luftqualität, angemessene Raumtemperatur und eine gute Wasserqualität.
- Die Bedürfnisse der Anwohnerschaft sowie weiterer Anspruchsgruppen werden projektspezifisch aufgenommen (beispielsweise in Dialogveranstaltungen) und evaluiert.
- Mitarbeitende werden individuell und nach ihren Bedürfnissen gefördert.

Generelle Anforderungen an eine verantwortungsvolle Unternehmensführung

Die Einhaltung der gesetzlichen Normen sowie der Verhaltensnormen gemäss Verhaltenskodizes und weiterer Richtlinien der HIAG ist zwingend.

Weiter gilt:

- Umfassende Risikoanalysen (inkl. ESG-Risiken) werden regelmässig durchgeführt und sind Grundlage für die regelmässigen Prozessprüfungen.

Spezifische Anforderungen bei der Akquisition neuer Objekte

Bei Neuakquisitionen gilt es insbesondere folgende Punkte, inkl. deren Konsequenzen und notwendigen Massnahmen, sorgfältig zu prüfen und in den Akquisitionsentscheid einzubinden (ESG Due-Diligence):

- Treibhausgasemissionen: Die durch das Objekt verursachten Treibhausgasemissionen sowie der Aufwand zu deren Reduktion gemäss den Vorgaben des HIAG-spezifischen AbSENKpfads müssen beurteilt werden.

- Biodiversität: Schutzgebiete und wertvolle Habitate auf oder in unmittelbarer Nähe der Objekte müssen identifiziert und berücksichtigt werden. Es muss geprüft werden, welche Nutzungsmöglichkeiten realisierbar sind und welche Auswirkungen die geplante Nutzung auf die Schutzgebiete oder Habitate hat.
- Altlasten und Kontaminationen: Areale sind auf Altlasten, Kontaminationen oder sonstige Verunreinigungen zu prüfen. Der Aufwand potenzieller Sanierungsarbeiten muss beurteilt werden.
- Umweltkatastrophen: Das Risiko für Umweltkatastrophen (Überschwemmungen, Erdbeben, menschlich verursachte Katastrophen wie Leckagen etc.) muss geprüft werden. Der Aufwand zur Instandsetzung oder Erweiterung geeigneter Schutzvorkehrungen muss beurteilt werden.
- Gebäudesicherheit: Der Zustand und die Sicherheit der technischen Anlagen sind zu prüfen. Falls gesundheitsschädliche Substanzen verbaut wurden oder es andere Sicherheitsmängel zu beheben gilt, muss der Aufwand der Sanierungsarbeiten beurteilt werden.
- Aufenthaltsqualität: Die nutzungsspezifische Aufenthaltsqualität in den Innen- und Aussenbereichen sowie der Aufwand potenzieller Verbesserungsmassnahmen müssen beurteilt werden.
- Umfeld und Erschliessung: Die Erschliessungsqualität sowie der sozioökonomische Kontext des Areals / der Liegenschaft müssen mit Blick auf die geplante Nutzung beurteilt werden. Dies beinhaltet Schätzungen zum Aufwand potenzieller Optimierungsmassnahmen.
- Energie- und Wasserversorgung: Der Zustand des Ver- und Entsorgungssystems (Wasser, Elektrizität etc.) muss bewertet werden. Das Potenzial zur Produktion erneuerbarer Energien muss geprüft werden. Der Aufwand potenzieller Sanierungsarbeiten muss beurteilt werden.
- Nutzungsrechtliche Möglichkeiten: Das Potenzial der nutzungsrechtlichen Entwicklungsmöglichkeiten muss abgeklärt werden. Darunter fallen auch Nutzungseinschränkungen (beispielsweise durch geschützte oder schutzwürdige Anlagen).

Spezifische Anforderungen an die Entwicklung und grössere Renovationsarbeiten

Neubauten und grössere Renovationsarbeiten haben sich an den Vorgaben des Manifests Nachhaltiges Bauen zu orientieren. Insbesondere müssen folgende Punkte berücksichtigt werden:

- Treibhausgasemissionen: Werden gemäss den Vorgaben des HIAG-spezifischen Absenkpfeils reduziert.
- Areale sind resilient gegenüber den Folgen und den physischen Risiken des Klimawandels.
- Arealnutzungen werden gezielt gesteuert. Dadurch entstehen attraktive und vielseitig nutzbare Destinationen mit effizienten, ressourcenschonenden sowie nutzerspezifischen Mobilitätskonzepten.
- Der Schutz von Wasserökosystemen (z.B. Oberflächengewässer und Grundwasser) wird auf den Baustellen und im nachgelagerten Betrieb sichergestellt.
- Eine wasserschonende Aussenraumgestaltung sowie Retentionsflächen zur Versickerung von Meteorwasser tragen, wo technisch umsetzbar, zur Vermeidung von Hitzeinseln respektive zum Schutz der lokalen Wasserversorgung bei.
- Die Vergabe zur Planung und Umsetzung von Wassersystemen erfolgt unter Vorgabe wassersparender Lösungen. Dies bedingt auch den Einbau wassersparender Anlagen.
- HIAG und ihre Vertragspartner verpflichten sich, bei grösseren Baustellen ein funktionierendes Abfallmanagement einzuführen. Unzureichende Umsetzungen oder ausbleibende Weitergabe der gesammelten Daten durch die Vertragspartner können von HIAG abgemahnt werden. Das Abfallmanagement umfasst mindestens folgende Punkte:
 - Bedarfsgerechte Trennung von Abfällen mit ausreichender Beschilderung,

- angemessenes Recycling (z.B. Metalle etc.) und Wiederverwendung (z.B. Erdreich) wertvoller Ressourcen,
 - Monitoring und Rapportierung der angefallenen Abfallmengen an HIAG nach den Kategorien «gefährliche Abfälle» und «ungefährliche Abfälle» (in m3).
- Die Arbeitssicherheit auf den Baustellen der HIAG muss jederzeit gewährleistet sein. Die Umsetzung der acht lebenswichtigen Regeln für den Hochbau der SUVA (diese beinhalten die Themen: Sicherung von Absturzkanten, Gräben und Bodenöffnungen, sichere Krannutzung, sichere Gerüste und Zugangswege, Schutzausrüstung etc.) ist sicherzustellen und kompromisslos einzuhalten.
- Sämtliche Unfälle auf den Baustellen der HIAG müssen rapportiert und dem Projektverantwortlichen der HIAG gemeldet werden. Dies gilt auch für Vertragspartner. Gemeldet werden müssen:
 - arbeitsbedingte Unfälle und Verletzungen,
 - die Anzahl der Ausfalltage aufgrund von arbeitsbedingten Unfällen und Verletzungen und
 - Todesfälle.
- Bei Neubauten werden die Scope-3-Emissionen der Bauarbeiten (Graue Emissionen) abgeschätzt. Hierzu können beispielsweise die Tools für Minergie-Eco-Bauten genutzt werden.
- Anspruchsgruppen werden bei grossen Projekten in die Planung eingebunden. Störungen und Belästigungen während der verschiedenen Bauetappen werden prognostiziert und den betroffenen Anspruchsgruppen verständlich mitgeteilt. Anspruchsgruppen haben die Möglichkeit, Beschwerden oder Rückfragen direkt an den zuständigen Projektverantwortlichen der HIAG zu richten.

Schlussbemerkungen

Verantwortlich für die Umsetzung dieser Richtlinie sind die Mitglieder der Geschäftsleitung. Bei Zweifeln über das korrekte Verhalten ist der General Counsel zu kontaktieren.

Um die Einhaltung aller relevanten Anforderungen (Reglemente, Richtlinien, Kodizes etc.) zu kontrollieren, werden interne Trainings und Sensibilisierungsmassnahmen durchgeführt. In regelmässig stattfindenden Gesprächen mit Mitarbeitenden und externen Partnern wird die Umsetzung der Richtlinien besprochen.

Stichkontrollen zur Einhaltung der Richtlinie können durch einzelne Mitglieder der Geschäftsleitung angeordnet werden. Dies beinhaltet auch die Durchführung unangekündigter Baustellenkontrollen durch die Projektverantwortlichen der HIAG. Bei diesen Baustellenaudits wird die Einhaltung der acht lebenswichtigen Regeln für den Hochbau der SUVA, die Umsetzung des Verhaltens-Kodexes sowie vorliegender Richtlinie und weitere AGBs der Werkverträge kontrolliert. Das Ergebnis der Kontrollen ist in schriftlicher Form festzuhalten und dem verantwortlichen Mitglied der Geschäftsleitung mitzuteilen.

Meldestellen und Sanktionen

HIAG fordert alle Anspruchsgruppen (wie Mitarbeitende, Lieferanten, Investoren, Nichtregierungsorganisationen, lokale Behörden, Verbände, Gewerkschaften, Privatpersonen usw.) auf, Hinweise oder Verdachtsfälle von Verstössen gegen diese Richtlinie sowie andere Vereinbarungen, Gesetze und Verpflichtungen zu melden. HIAG nimmt alle Meldungen ernst und behandelt die Hinweise vertraulich. Hinweisgebende Personen, die in gutem Glauben einen Verdacht äussern, sind unabhängig vom Ergebnis der Untersuchung vor jeglichen Repressalien geschützt. Vergeltungsmassnahmen durch Mitarbeitende oder Dritte werden von HIAG nicht toleriert.

Wird ein Verstoß festgestellt, sucht HIAG das Gespräch mit der betroffenen Partei und vereinbart gemeinsam mit ihr Massnahmen zur Verbesserung mit einer klaren Umsetzungsfrist. Sollte diese nicht wie vereinbart umgesetzt werden, behält sich HIAG das Recht vor, die Geschäftsbeziehung zu beenden. Bei schwerwiegenden Verstößen kann HIAG die Geschäftsbeziehung sofort beenden. Straftaten werden den zuständigen Behörden gemeldet.

Meldungen können persönlich in schriftlicher oder mündlicher Form an den General Counsel der HIAG gerichtet werden. Alternativ steht ein anonymes Whistleblowing-Formular auf der Webseite von HIAG zur Verfügung.

Ihr Ansprechpartner



Jvo Grundler
General Counsel

+41 79 509 17 83
jvo.grundler@hiag.com

HIAG Immobilien Holding AG
Aeschenplatz 7
4052 Basel