

2025

Inhalt

Nachhaltigkeit für HIAG	3
Wichtige Kennzahlen 2025	4
Praxisbeispiele gelebter Nachhaltigkeit	6
Ausgangslage & Ziele	8
Vorwort	9
Über diesen Bericht	10
Strategie und Unternehmensaktivitäten	11
Nachhaltigkeitsstrategie und interne Organisation	13
Beitrag nachhaltiger Lösungen zum Unternehmenserfolg	15
Wesentliche Themen	15
Nachhaltigkeitsziele	16
UN Sustainable Development Goals	19
Gesellschaft	20
Soziale Auswirkungen, Risiken und Chancen im Zusammenhang mit der Wertschöpfungs- und Lieferkette	22
HIAG als Arbeitgeberin	23

Nutzerzufriedenheit und Kostenstruktur	34
Gesellschaftliches Engagement	36
Umwelt	37
Umweltbezogene Auswirkungen, Risiken und Chancen im Zusammenhang mit der Wertschöpfungs- und Lieferkette	39
Absenkpfad zum Bestandsportfolio	40
Verbrauchsdaten	41
Energie	42
Treibhausgasemissionen	47
Mobilität	57
Ressourcennutzung	58
Biodiversität	62
Unternehmensführung	64
Unternehmensführungsbezogene Auswirkungen, Risiken und Chancen im Zusammenhang mit der Wertschöpfungs- und Lieferkette	66
Nachhaltigkeit als zentrales Element der Geschäftsfelder	66

Risikomanagement und TCFD-Berichterstattung	69
Transparenz und fairer Wettbewerb	77
Nachhaltigkeitsbewertungen	78
Mitgliedschaften in Verbänden und Interessengruppen	79
Green Financing	80
Instrumente zur grünen und nachhaltigen Finanzierung	82
Green Bond Report 2025	83
Anhang	88
Erläuterungen zur Erhebung der Verbrauchs- und Emissionsdaten des Immobilienportfolios	89
EPRA Sustainability Performance Measures	93
AMAS-Kennzahlen für das Portfolio der HIAG	100
GRI-Index	101

Nachhaltigkeitsfokus HIAG

weniger Emissionen

Neben Massnahmen zur Reduktion der Treibhausgasemissionen setzt HIAG auf ein qualitatives Reporting zu den Treibhausgasemissionen.

zufriedene Mieter und Nutzer

HIAG arbeitet kontinuierlich an der Verbesserung der Dienstleistungsqualität. Dadurch soll die Nutzerzufriedenheit weiter verbessert werden.

mehr erneuerbare Energie

Das Potenzial zur Energieproduktion auf den Arealen von HIAG wird effizient genutzt. Hierfür arbeitet HIAG nach Bedarf auch mit externen Partnern zusammen.

Wichtige Kennzahlen 2025



13.7 GWh

Energieproduktion auf HIAG-Arealen durch PV-Anlagen und Wasserkraftwerke



Nachhaltigkeitszertifizierte Objekte im Bestandsportfolio

24 %



Nachhaltige oder grüne Fremdfinanzierung

38 %



Treibhausgasemissionen in CO₂e
Scope-1: 1'447 t, Scope-2: 395 t und Scope-3:

34'173 t



Anteil erneuerbare Energie zum Betrieb des Portfolios durch HIAG

46 %



Anzahl Mitarbeitende per 31. Dezember 2025

81

«Nutzerzufriedenheit im Fokus»

Zufriedene Kundinnen und Kunden sind eine zentrale Voraussetzung für wirtschaftlichen Erfolg. Nur wer mit innovativen und qualitativ hochwertigen Lösungen überzeugen kann, bleibt langfristig wettbewerbsfähig.

Der vorliegende Nachhaltigkeitsbericht dokumentiert die geleistete Nachhaltigkeitsarbeit aus dem Geschäftsjahr 2025. Ein besonderer Schwerpunkt liegt in diesem Jahr auf dem Thema Nutzerzufriedenheit. Einem Bereich, mit dem sich HIAG 2025 intensiv auseinandergesetzt hat und in dem das Unternehmen auch künftig kontinuierlich Verbesserungen anstrebt. Der Anspruch zur stetigen Verbesserung ist zentraler Bestandteil des Nachhaltigkeitsverständnisses von HIAG. Er ist die Voraussetzung, um ökologischen, ökonomischen und gesellschaftlichen Mehrwert zu schaffen.

«Wie zufrieden sind Sie insgesamt mit der HIAG als Eigentümerin und Vermieterin?»

4.12



Basierend auf den 239 Rückmeldungen der Mieterumfrage 2025.

«Entspricht die Lage Ihres Mietobjekts Ihren Anforderungen?»

4.35



Basierend auf den 239 Rückmeldungen der Mieterumfrage 2025.

«Praxisbeispiele gelebter Nachhaltigkeit»



Grüner Strom aus eigener Wasserkraft

An ihren Standorten in Biberist, Frauenfeld und Aathal/Wetzikon betreibt HIAG historische Wasserkraftwerke. Im Jahr 2025 haben diese Kraftwerke Elektrizität für über 1'720 Haushalte erzeugt.

Solarstromoffensive

Die installierte Leistung der HIAG Solar AG wurde 2025 mit der Inbetriebnahme von drei neuen Anlagen um 1'523 kWp auf neu insgesamt 8'074 kWp gesteigert. Durch die Partnerschaft mit aventron sind die HIAG-Areale zu bedeutenden Solarstrom-Produktionsstätten geworden. 2025 wurde auf den HIAG-Arealen Solarstrom für rund 1'700 Haushalte produziert, die Gesamtleistung aller Solaranlagen betrug per 31.12.2025 beeindruckende 8.7 MWp.



Wirkungsvolle Kreislaufwirtschaft

HIAG trägt mit der Umnutzung bestehender Bausubstanz massgeblich zur Kreislaufwirtschaft bei. Der Fokus liegt dabei auf dem Erhalt vorhandener Bausubstanz: ein Gewinn für die Umwelt und das kulturelle Erbe zugleich. Historische Gebäude bleiben erhalten und werden zu lebendigen Zeitzeugen.



Graue Emissionen in der Erstellung

Seit 2023 erfasst HIAG die grauen Treibhausgasemissionen ihrer Entwicklungsprojekte systematisch. Dieser Schritt ist entscheidend für die Reduktion der Treibhausgasemissionen in der vorgelagerten Wertschöpfungskette und bildet die Basis für die neue Scope-3-Berichterstattung. Zudem sind seit 2026 Zielwerte für die grauen Erstellungsemissionen von Neubauprojekten in Kraft.



Auf Augenhöhe mit unseren Kunden

HIAG legt grossen Wert auf einen engen Kontakt mit den Mietern. Dank der «inhouse» agierenden und integrierten Bewirtschaftung sowie regelmässigen persönlichen Mietergesprächen kennt HIAG die Bedürfnisse ihrer Mieter genau.



Platz zum Austausch

Alte Gebäude sind oft identitätsstiftende und gesellschaftsverbindende Orte. Durch den Erhalt historischer Bausubstanz reduziert HIAG graue Emissionen und schafft spannende Begegnungsräume, die von zahlreichen Vereinen und Initiativen genutzt werden. Ein Beispiel dafür ist das Diesellokal auf dem Kunzareal in Windisch (AG), das vom gleichnamigen Verein intensiv bespielt wird.



Platz für Natur

Der naturnahe Unterhalt der grossen Areale von HIAG macht diese nicht nur zu attraktiven Arbeits- und Lebensräumen, sondern bietet wertvolle Nischen für Flora und Fauna und beeinflusst das Mikroklima positiv.



HIAG schafft Platz für nachhaltiges Wirtschaften

HIAG liefert Unternehmen Platz für nachhaltiges Wirtschaften. So wurde Anfang 2024 auf dem Papieri-Areal in Biberist (SO) das erste Schweizer Recyclingzentrum für Batterien aus Elektrofahrzeugen fertiggestellt. Das Industriegebäude wurde Minergie-ECO zertifiziert. Die rund 4'500 m² grosse Dachfläche ist begrünt und mit einer Photovoltaikanlage (620 kWp) ausgerüstet. Diese versorgt das Recyclingunternehmen Librec mit nachhaltigem Solarstrom.



HIAG als Teil der Gesellschaft

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.



Miteinbezug aller Anspruchsgruppen

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

Nachhaltig unterwegs

Die Bürostandorte der HIAG sind zentral gelegen. Dies erlaubt es zahlreichen Mitarbeitenden, mit dem Velo zur Arbeit zu fahren. Die drei Hauptstandorte in Basel, Genf und Zürich liegen in Gehdistanz zu den jeweiligen Hauptbahnhöfen und fördern die nachhaltige Mobilität des HIAG-Teams.





Ausgangslage & Ziele

Vorwort	9
Über diesen Bericht	10
Strategie und Unternehmensaktivitäten	11
Nachhaltigkeitsstrategie und interne Organisation	13
Beitrag nachhaltiger Lösungen zum Unternehmenserfolg	15
Wesentliche Themen	15
Nachhaltigkeitsziele	16
Aktuelle Ziele	17
Erreichte Ziele 2025	18
UN Sustainable Development Goals	19

Liebe Leserin, lieber Leser

Dies ist bereits der fünfte Nachhaltigkeitsbericht von HIAG. In den vergangenen Jahren haben wir bedeutende Fortschritte in unserer Nachhaltigkeitsarbeit erzielt und ihre strategische Relevanz weiter gestärkt. Unser Ziel, entlang der gesamten Wertschöpfungskette ökologischen, ökonomischen und gesellschaftlichen Mehrwert zu schaffen, blieb dabei stets richtungsweisend. Im Fokus standen insbesondere die Reduktion der Treibhausgasemissionen, der Ausbau der lokalen Energieproduktion sowie die kontinuierliche Verbesserung der Mieterzufriedenheit. Dies gilt insbesondere für das Geschäftsjahr 2025.



Highlights aus dem Geschäftsjahr 2025

Das Geschäftsjahr 2025 war von zahlreichen Höhepunkten geprägt. Dies gilt auch für unsere Nachhaltigkeitsarbeit. Mit der Inbetriebnahme des provisorisch Minergie-ECO-zertifizierten Gewerbebaus «Fahrwerk» in Winterthur (ZH) sowie den erfreulichen Fortschritten in der Realisierung unserer Projektpipeline konnten wir wichtige Meilensteine erreichen. Ein weiteres Highlight war die Emission unseres ersten Green Bonds im Januar 2025 im Umfang von CHF 100 Mio. Besonders erfreulich ist auch die gestiegene Zufriedenheit unserer Mieterinnen und Mieter. Die deutliche Verbesserung gegenüber der letzten Erhebung aus dem Jahr 2023 zeigt, dass wir auch hier auf dem richtigen Weg sind.

Diese positiven Entwicklungen widerspiegeln sich auch in unserer Nachhaltigkeitsberichterstattung. Erstmals präsentieren wir in diesem Bericht unser Green Bond Reporting sowie einen Bericht nach den Sustainability Best Practices Recommendations (SBPR) der European Public Real Estate Association (EPRA). Darüber hinaus konnten wir auch in diesem Jahr zahlreiche Anregungen unserer Anspruchsgruppen aufnehmen und in die Berichterstattung integrieren.

Ausblick und kommende Herausforderungen

Die Ziele von HIAG bleiben weiter ambitioniert. Die konsequente Umsetzung von Massnahmen zur Erreichung unserer langfristigen Treibhausgasreduktionsziele und eine verbesserte Kontrolle unserer Lieferketten sind Beispiele wesentlicher Herausforderungen, welche die gesamte Immobilienbranche betreffen. An diesen Themen arbeiten wir bereits heute strukturiert und zielorientiert. HIAG ist gut positioniert, um die anstehenden Herausforderungen zu meistern und die Zukunft positiv zu gestalten.

Wir wünschen Ihnen eine spannende Lektüre.

Dr. Felix Grisard
Präsident des Verwaltungsrats

Dr. Jvo Grundler
General Counsel und Mitglied des Verwaltungsrats

Ausgangslage & Ziele

1 Über diesen Bericht

Im jährlich publizierten Nachhaltigkeitsbericht berichtet HIAG über die geleistete Arbeit und informiert zum Zielerreichungsgrad der laufenden Pläne. Die Berichterstattung erfolgt auf freiwilliger Basis. Momentan besteht für HIAG keine gesetzliche Pflicht zur Nachhaltigkeitsberichterstattung.

GRI 2-1

Die HIAG Immobilien Holding AG (HIAG) mit Sitz in Basel (Schweiz) ist eine an der SIX Swiss Exchange kotierte Immobiliengesellschaft. Die HIAG Immobilien Holding AG ist ausschliesslich in der Schweiz tätig.

GRI 2-2

Die Nachhaltigkeitsberichterstattung umfasst alle strategischen Geschäftseinheiten von HIAG (vgl. Geschäftsbericht 2025, Konsolidierter Abschluss). Per 31. Dezember 2025 existierte eine assoziierte Beteiligung (HIAG Solar AG, Anteil 49%). Sofern nicht ausdrücklich erwähnt, wird das Joint Venture HIAG Solar AG in diesem Bericht nicht mitberücksichtigt.

GRI 2-5

Mit der Anwendung der GRI-Standards werden im Nachhaltigkeitsbericht 2025 systematisch erhobene Nachhaltigkeitskennzahlen publiziert. Im Vergleich zum Vorjahr wurde der Umfang der unabhängig geprüften Kennzahlen weiter ausgebaut. Die geprüften Kennzahlen sind entsprechend markiert (☑). Der Prüfbericht findet sich auf Seite 92. Verantwortlich für die Durchführung der externen Prüfungen ist der Revisions- und Risikomanagementausschuss der HIAG Immobilien Holding AG (vgl. Geschäftsbericht 2025, Corporate Governance).

GRI 2-4

Wesentliche Neuerungen im aktuellen Bericht gegenüber der Berichterstattung 2024 betreffen einerseits den erweiterten Umfang der externen Prüfung, andererseits die verbesserte Darstellung der zentralen Kennzahlen durch die Abbildung historischer Zeitreihen. Zusätzlich enthält der Anhang eine umfassende Berichterstattung gemäss den Sustainability Best Practices Recommendations der European Public Real Estate Association (EPRA). Der Bericht enthält keine Richtigstellungen zu Informationen aus früheren Perioden.

GRI 2-3

Auf der Grundlage der 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 2025 (1. Januar bis 31. Dezember 2025). Die Nachhaltigkeitsberichterstattung erfolgt jährlich zeitgleich mit der Publikation des Geschäftsberichts (Lagebericht, Corporate-Governance-Bericht, Vergütungsbericht, Konzernrechnung, Jahresrechnung).

2 Strategie und Unternehmensaktivitäten

GRI 2-6

HIAG verfolgt als Immobilieninvestorin ein integriertes Geschäftsmodell, das zentrale Elemente der Wertschöpfungskette über den gesamten Lebenszyklus von Immobilien abdeckt. Dazu gehören insbesondere das Portfolio- und Asset-Management mit eigener Bewirtschaftung, die Arealentwicklung sowie das Transaktionsmanagement. Das Transaktionsmanagement dient der kontinuierlichen Portfoliooptimierung im Rahmen der aktiven Kapitalrecyclingstrategie.

Die Anlagestrategie von HIAG fokussiert auf Wohn-, Gewerbe- und Industrieflächen in wirtschaftlich starken Kernregionen sowie in wachstumsorientierten Zukunftsregionen der Deutsch- und Westschweiz. Ziel ist es, ein breit diversifiziertes und stabiles Renditeportfolio aufzubauen, das langfristig verlässliche Mieteinnahmen generiert und eine nachhaltige Dividendenbasis sicherstellt.

Der Ausbau des Immobilienportfolios erfolgt über zwei zentrale Standbeine:

1. **Eigenentwicklungen:** Realisierung von Entwicklungsprojekten mit anschliessender Überführung in den Bestand.
2. **Akquisitionen:** gezielter Zukauf von renditestarken Bestandsliegenschaften zur Stärkung der vereinnahmten Erträge.

Bei den Eigenentwicklungen liegt der strategische Schwerpunkt auf der Transformation von unternutzten Industrie- und Brachflächen (Brownfield-Entwicklung). Dabei handelt es sich typischerweise um ehemals industriell genutzte Areale, beispielsweise aus der Holz-, Textil-, Metall- oder Papierindustrie. Diese befinden sich nach jahrzehntelanger Nutzung in einem strukturellen Wandel. HIAG übernimmt hier eine aktive Rolle in der Revitalisierung dieser Flächen. Dieser Prozess umfasst oft auch die Sanierung von historischen Altlasten (Seite 62) sowie die Integration von ökologischen und gesellschaftlichen Anforderungen für die Zukunft (Seite 22).

Durch gezielte Devestitionen aus nicht mehr strategiekonformen Liegenschaften schafft HIAG Liquidität für Investitionen in wertschöpfende Entwicklungsprojekte und attraktive Zukäufe. Das Unternehmen nutzt dadurch effektiv die Möglichkeiten des Kapitalrecyclings und steigert gleichzeitig die Qualität des Gesamtportfolios.

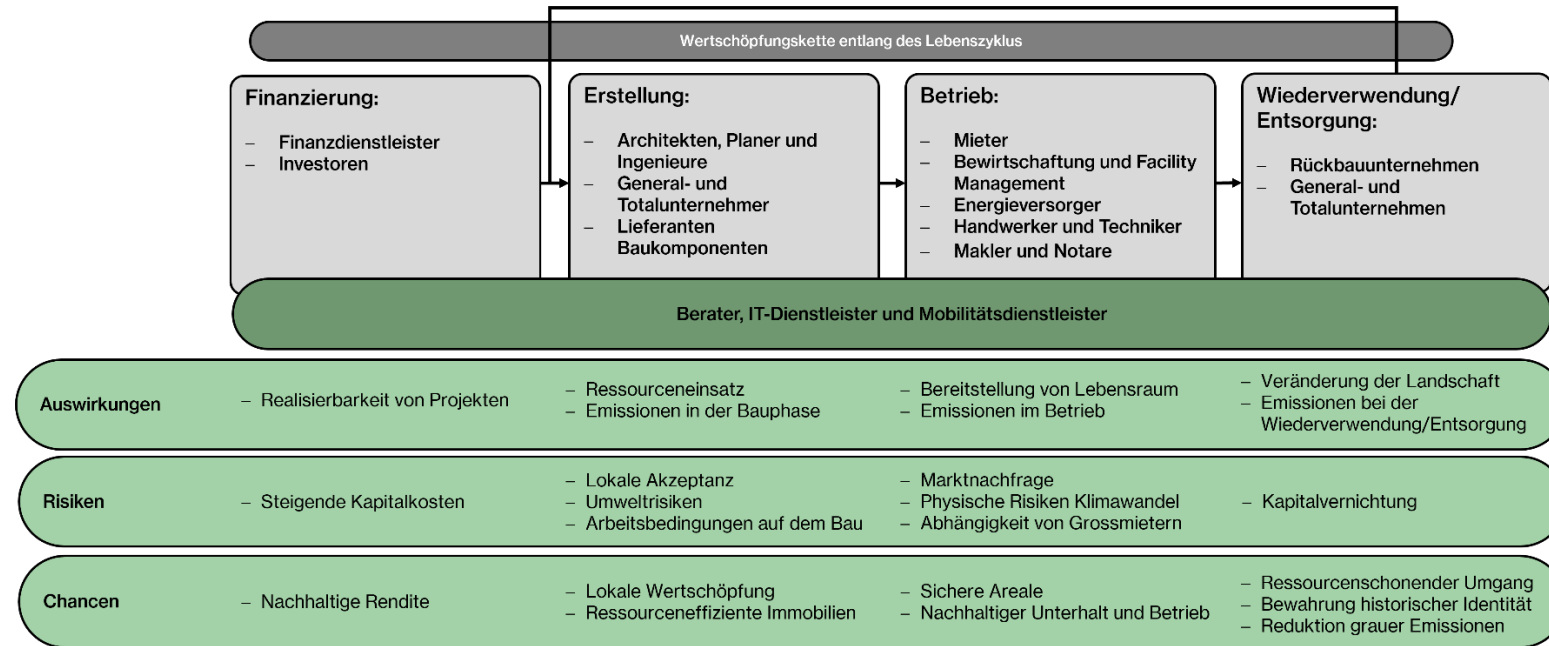
Als börsennotiertes Unternehmen mit einem soliden Finanzierungsspielraum und einem langfristig orientierten Ankeraktionariat verfügt HIAG über eine hohe wirtschaftliche Stabilität und Handlungsfähigkeit. Die Unternehmensführung ist geprägt von einer unternehmerischen Kultur, kurzen Entscheidungswegen und einem qualifizierten Mitarbeiterstamm.

HIAG versteht Nachhaltigkeit als integralen Bestandteil ihrer Unternehmensstrategie und strebt danach, ökonomischen, ökologischen und gesellschaftlichen Mehrwert zu schaffen. Dies setzt die

Förderung einer ressourcenschonenden Flächennutzung, einen verantwortungsvollen Umgang mit Altlasten, eine investorenfreundliche Ausschüttungspolitik sowie eine aktive Einbindung relevanter Anspruchsgruppen in die Entwicklungsvorhaben ein.

Die nachfolgende Graphik skizziert in vereinfachter Form die Wertschöpfungskette von HIAG. Dabei werden auch ausgewählte Auswirkungen, Risiken und Chancen aufgezeigt, welche sich auf die einzelnen Wertschöpfungsstufen beziehen. Sie werden in der Berichterstattung 2025 weiter erörtert.

Die Wertschöpfungskette der HIAG:



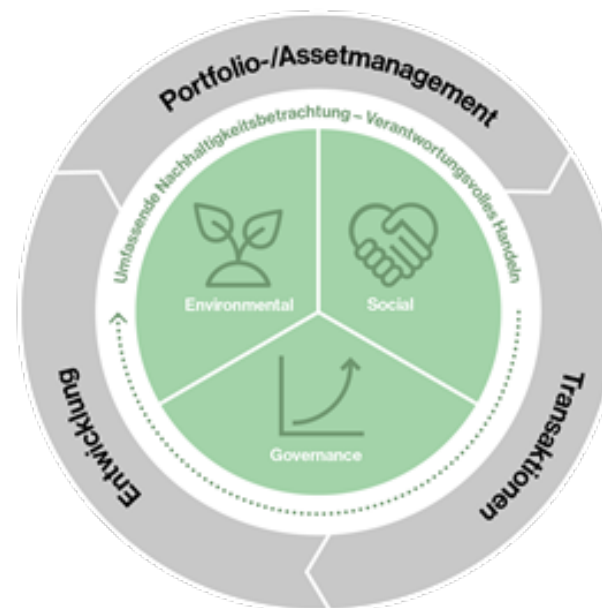
Auswirkungen	Bereitstellung von neuem Lebensraum: weitere Informationen auf Seite 22
	Emissionen bei der Wiederverwendung/Entsorgung: weitere Informationen auf Seite 58
	Emissionen im Betrieb: weitere Informationen auf Seite 47
	Emissionen in der Bauphase: weitere Informationen auf Seite 39
	Realisierbarkeit von Projekten: weitere Informationen online
	Ressourceneinsatz: weitere Informationen auf Seite 58
Risiken	Veränderung der Landschaft: weitere Informationen auf Seite 22
	Abhängigkeit von Grossmietern: weitere Informationen im Lagebericht des Geschäftsberichts 2025
	Arbeitsbedingungen auf dem Bau: weitere Informationen auf Seite 22
	Kapitalvernichtung: weitere Informationen auf Seite 58
	Lokale Akzeptanz: weitere Informationen auf Seite 22
	Marktnachfrage: weitere Informationen im Lagebericht des Geschäftsberichts 2025
	Physische Risiken Klimawandel: weitere Informationen auf Seite 69
	Steigende Kapitalkosten: weitere Informationen im Lagebericht des Geschäftsberichts 2025
	Umweltrisiken: weitere Informationen auf Seite 62
Chancen	Bewahrung historischer Identität: weitere Informationen auf Seite 22
	Lokale Wertschöpfung: weitere Informationen auf Seite 22
	Nachhaltige Rendite: weitere Informationen auf Seite 15
	Nachhaltiger Unterhalt und Betrieb: weitere Informationen auf Seite 39
	Ressourceneffiziente Immobilien: weitere Informationen auf Seite 39
	Ressourcenschonender Umgang: weitere Informationen auf Seite 58
	Sichere Areale: weitere Informationen auf Seite 23

Zusätzliche Informationen zum Risikomanagement der HIAG finden Sie im Geschäftsbericht 2025 (Corporate Governance, Kapitel 4.14).

3 Nachhaltigkeitsstrategie und interne Organisation

GRI 2-12; GRI 2-13; GRI 2-14; GRI 2-25

Nachhaltigkeit ist ein elementarer Bestandteil des Geschäftsmodells von HIAG und steht im Zentrum der Geschäftsaktivitäten. Die Nachhaltigkeitsstrategie der HIAG ist eng mit der Unternehmensstrategie abgestimmt. Sie wurde im Geschäftsjahr 2024 vom Verwaltungsrat einem umfassenden Update unterzogen. In der Strategie werden klare thematische Zielsetzungen sowie entsprechende Verantwortlichkeiten und Prozesse geregelt. Als verlässliches und gewissenhaftes Unternehmen will HIAG ökologischen, ökonomischen und gesellschaftlichen Mehrwert entlang ihrer Wertschöpfungskette schaffen. Dieser Nachhaltigkeitsgedanke fließt in sämtliche Geschäftsprozesse ein und nimmt die gesamte Organisation in die Verantwortung (vgl. Nachhaltigkeit als zentrales Element der Geschäftsfelder, Seite 66).



Der Verwaltungsrat wird an den Verwaltungsratssitzungen, die in der Regel viermal jährlich stattfinden, von der Geschäftsleitung über den Stand der Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie informiert. HIAG ist überzeugt, dass der kontinuierliche Fortschritt in der Nachhaltigkeitsleistung hilft, unternehmerische Chancen und Risiken früh zu erkennen und exzellente Lebensräume zu schaffen. Auf diese Weise generiert HIAG gesellschaftlichen Mehrwert und unternehmerischen Erfolg. Auf der Grundlage der internen und externen Rückmeldungen prüft der Verwaltungsrat jährlich den Anpassungsbedarf an der Nachhaltigkeitsstrategie.

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 Nachhaltigkeitsarbeit von HIAG (vgl. Seite 19). Im Bereich der Treibhausgasemissionszielen (vgl. Seite 17) orientiert sich HIAG am Pariser Klimaabkommen und den nationalen Zielsetzungen der Schweiz mit dem Netto-Null-Ziel bis 2050.

Die Gesamtverantwortung für alle ökonomischen, ökologischen und gesellschaftlichen Aspekte inklusive der vorliegenden Nachhaltigkeitsberichterstattung obliegt dem Verwaltungsrat (Präsident des Verwaltungsrats). Er verantwortet die strategische Ausrichtung und damit verbunden die übergeordnete Zielsetzung. Dies gilt entsprechend auch für die als wesentlich definierten Themen, inklusive der Themen Diversität, Ethik und Menschenrechte. Im Rahmen von Ausschüssen werden die Dossiers zuhanden des Gesamtgremiums vertieft diskutiert und aufbereitet. Für den Bereich Nachhaltigkeit sind der Revisions- und Risikomanagementausschuss sowie der Investitions- und Nachhaltigkeitsausschuss von zentraler Bedeutung. So werden die Nachhaltigkeitsberichterstattung sowie das nachhaltigkeitsbezogene Risikomanagement im Revisions- und Risikomanagementausschuss vorangetrieben, wohingegen der Investitions- und Nachhaltigkeitsausschuss sich um projektspezifische Nachhaltigkeitsinitiativen kümmert (vgl. Organisationsreglement).

Der Verwaltungsrat beauftragt die Geschäftsleitung mit der Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie. Hauptverantwortlich für das Thema Nachhaltigkeit in der Geschäftsleitung ist der CFO. Die Geschäftsleitung wird intern vom Fachverantwortlichen Nachhaltigkeit unterstützt und stellt die Umsetzung der strategischen Vorgaben sicher. Dabei findet ein enger Austausch mit dem internen, fachbereichsübergreifenden Nachhaltigkeitsteam statt. Die Praxisnähe der verschiedenen Nachhaltigkeitsarbeiten wird durch den Einbezug der Fachbereiche und die Unterstützung durch interne und externe Nachhaltigkeitsspezialisten sichergestellt.

→ Organisationsreglement der HIAG

Nachhaltigkeitsorganisation von HIAG:



4 Beitrag nachhaltiger Lösungen zum Unternehmenserfolg

Nachhaltigkeit ist ein integraler Bestandteil der Unternehmensstrategie von HIAG und trägt zunehmend zum wirtschaftlichen Erfolg bei. Derzeit beträgt der Anteil der Erträge aus nachhaltigen Produkten 12% des Unternehmensumsatzes. Aufgrund des zunehmenden Anteils zertifizierter Gebäude (vgl. Seite 60) wird diese Quote weiter zunehmen. Im Geschäftsjahr 2025 wurde der Umsatz der Aktivität «Erneuerbare Energie» massgeblich durch den Verkauf des Wasserkraftwerks in Diesbach (GL) beeinflusst.

Aktivität	Umsatz in Mio. CHF	in %
Gesamtumsatz (exkl. Wertsteigerung)	166.6	100%
erneuerbare Energie	8.5	5%
zertifizierte Gebäude	10.5	6%
kostengünstiger Wohnraum	0.7	0%
Total Umsatz mit nachhaltigen Aktivitäten	19.7	12%

5 Wesentliche Themen

GRI 3-1; GRI 3-2

Die Liste der wesentlichen Themen bildet die Grundlage dieser Berichterstattung. Sie wurde bei der Ausarbeitung des Strategie-Updates im Jahr 2024 vom Verwaltungsrat bestätigt. Seither gab es keine Anpassungen.

Die Liste basiert auf dem Grundsatz des indirekten Einbezugs der Anspruchsgruppen. Sie berücksichtigt tatsächliche und potenzielle Auswirkungen gleichermassen und wurde erstmals im Jahr 2020 in Zusammenarbeit mit externen Nachhaltigkeitsexperten erstellt. Dabei wurde auf den 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 2025 (Doppelte Wesentlichkeit):





GRI 2-29

Zu den Anspruchsgruppen von HIAG zählen Personen und Organisationen, die durch die Geschäftsaktivität von HIAG direkt oder indirekt betroffen sind. Naturgemäss unterscheiden sich Sichtweise und Bedürfnisse der verschiedenen Anspruchsgruppen (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 2025:

Anspruchsgruppe:	Wesentliche Themen gemäss Materialitätsanalyse:
Anwohner und Mietende	Nutzerzufriedenheit, Energie, Nutzung und Betrieb, nachhaltiger Städtebau und Standortentwicklung, Bauweise und Ressourcennutzung, verantwortungsvolle Geschäftsführung
Mitarbeitende	Mitarbeitende und Unternehmenskultur
Geschäftspartner	Verantwortungsvolle Geschäftsführung, langfristiges und wirtschaftlich erfolgreiches Geschäftsmodell
Aktionäre und weitere Investoren	Langfristiges und wirtschaftlich erfolgreiches Geschäftsmodell, verantwortungsvolle Geschäftsführung
Behörden	Nachhaltiger Städtebau und Standortentwicklung, Treibhausgasemissionen, Energie, Nutzung und Betrieb, Biodiversität, Bauweise und Ressourcennutzung
Organisationen und Verbände	
– Wirtschaftsförderung	Nachhaltiger Städtebau und Standortentwicklung
– Sozialpartner	Lieferkette, Mitarbeitende und Unternehmenskultur
– Natur- und Denkmalschutzorganisationen	Treibhausgasemissionen, Biodiversität, Bauweise und Ressourcennutzung, nachhaltiger Städtebau und Standortentwicklung, Energie, Nutzung und Betrieb

6 Nachhaltigkeitsziele

GRI 2-25

Mit den nach dem SMART¹-Konzept entwickelten Nachhaltigkeitszielsetzungen schafft HIAG konkreten Mehrwert, indem negative Auswirkungen der Unternehmenstätigkeiten reduziert und positive Effekte verstärkt werden. Der Erreichungsgrad der verschiedenen Ziele wird regelmässig bewertet und im Rahmen der Nachhaltigkeitsberichterstattung öffentlich kommuniziert.

Die Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie 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 2025, Vergütungsbericht). Dies gilt auch für weitere Mitarbeitende aus dem Nachhaltigkeitsteam (vgl. Seite 13).

¹ Specific Measurable Achievable Reasonable Time-Bound

6.1 Aktuelle Ziele

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 betragen die Scope-1- und -2-Emissionen des Bestandsportfolios netto 0 kg/m^2_{EBF} .

Die Zielsetzungen basieren auf dem Absenkpfad des Bestandsportfolios. Momentan rechnet HIAG damit, dass zur Erreichung des Netto-Null-Ziels bis 2050 Kompensationsmassnahmen (Negativemissionen) notwendig sind. Weitere Informationen sind auf Seite 39 zu finden.
Aktueller Zielerreichungsgrad: vgl. Seite 56

Ziel 2024.2

Bis 2026: Weiterentwicklung des bestehenden Konzepts zur Biodiversitätsförderung.
Aktueller Zielerreichungsgrad: vgl. Seite 62

Gesellschaft

Ziel 2023.2

Bis 2027: Verbesserung der allgemeinen Mitarbeiterzufriedenheit. Als Basis dienen die im Jahr 2023 und 2025 durchgeführten Befragungen.
Aktueller Zielerreichungsgrad: vgl. Seite 30

Ziel 2024.3

Bis 2026: Umsetzung eines umfassenden Massnahmenpakets zur weiteren Stärkung der Gesundheit der Mitarbeitenden und zur Verbesserung der Arbeitssicherheit der Arbeitsplätze unter Kontrolle der HIAG.
Aktueller Zielerreichungsgrad: vgl. Seite 31

Ziel 2024.4

Bis 2026: Umsetzung eines umfassenden Massnahmenpakets zur weiteren Verbesserung der Mieterzufriedenheit.
Aktueller Zielerreichungsgrad: vgl. Seite 34

Unternehmensführung

Ziel 2023.1

Bis 2030: Mindestens 30% der Liegenschaften im Bestandsportfolio verfügen über ein Nachhaltigkeitszertifikat.

Als Basis dienen die Liegenschaftsbewertungen gemäss Geschäftsbericht. Der Wert lag im Jahr der Zielsetzung (2023) bei 12%.
Aktueller Zielerreichungsgrad: vgl. Seite 60

6.2 Erreichte Ziele 2025

Ziel 2023.2: Bis 2025: Verbesserung der allgemeinen Mitarbeiterzufriedenheit. Als Basis dient die im Jahr 2023 durchgeführte Befragung.

Im Herbst 2025 fand die zweite umfassende Mitarbeiterbefragung nach 2023 statt. Die Rücklaufquote lag bei hohen 89%. Die Ergebnisse zeigen gegenüber 2023 punktuelle Verbesserungen und machen zugleich deutlich, in welchen Bereichen weiteres Optimierungspotenzial besteht. Weitere Informationen zur Mitarbeiterbefragung sind auf Seite 30 zu finden.

Ziel 2024.5: Bis 2025: Ausarbeitung eines Positionspapiers zur wirtschaftlich tragbaren Förderung der Kreislaufwirtschaft.

Der strategische Umgang mit dem Thema wurde von einer internen und interdisziplinären Arbeitsgruppe erarbeitet und durch die Geschäftsleitung genehmigt. Als Ergebnis liegt ein offizielles Positionspapier mit einer internen Anwendungshilfe vor. Das Papier umschreibt sechs für HIAG zentrale Prinzipien der Kreislaufwirtschaft. Prozedural wurde der Inhalt des Positionspapiers in das Manifest und dessen Kriterienkatalog überführt. Weitere Informationen zum Projekt sind auf Seite 58 zu finden.

Ziel 2024.1: Bis 2026: Ausarbeitung von Treibhausgasemissionsschwellenwerten für Neubauprojekte. Dadurch soll die klimafreundliche Bauweise weiter gefördert und die Treibhausgasemissionen während der Bauphase (Scope-3.2) reduziert werden.

Die grauen Treibhausgasemissionen von Neubauprojekten der HIAG müssen sich neu am strengen Minergie-ECO Grenzwert 1 orientieren. Projekte, welche diesen Zielwert nicht einhalten können, müssen schlüssig begründet werden. Die entsprechende Begründung ist dem Investitions- und Nachhaltigkeitsausschuss vorzulegen. Sie kann sich beispielsweise auf Zielkonflikte mit anderen nachhaltigkeitsrelevanten Themen wie sozialen Anliegen stützen. Weitere Informationen sind auf Seite 58 zu finden.

7 UN Sustainable Development Goals (SDGs)

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

UN SDGs	Umgang von HIAG mit den UN SDGs:		
	– Gesellschaft: HIAG als Arbeitgeberin, ab Seite 23		– Umwelt: Bauweise und Ressourcennutzung, ab Seite 58
	– Umwelt: Energie, ab Seite 42		– Umwelt: Absenkpfad zum Bestandsportfolio, ab Seite 39 – Umwelt: Treibhausgasemissionen, ab Seite 47
	– Gesellschaft: HIAG als Arbeitgeberin, ab Seite 23 – Gesellschaft: Soziale Auswirkungen, Risiken und Chancen im Zusammenhang mit der Wertschöpfungs- und Lieferkette, ab Seite 22 – Geschäftsbericht 2025, Finanzbericht		– Umwelt: Biodiversität, ab Seite 62
	– Gesellschaft: HIAG als Arbeitgeberin, ab Seite 23		– Ausgangslage & Ziele: Wesentliche Themen, ab Seite 15 – Gesellschaft: Gesellschaftliches Engagement, ab Seite 35 – Umwelt: Energie, ab Seite 42
	– Gesellschaft, ab Seite 22 – Umwelt, ab Seite 39		



Gesellschaft

Soziale Auswirkungen, Risiken und Chancen im Zusammenhang mit der Wertschöpfungs- und Lieferkette	22
Schaffung von Lebensräumen	22
Gesellschaftliche Akzeptanz der HIAG-Projekte	22
Arbeitsbedingungen entlang der Wertschöpfungskette	22
Sichere und zugängliche Lebensräume	23
HIAG als Arbeitgeberin	23
Mitarbeiterzufriedenheit	27
Diversität	28
Vereinbarkeit von Beruf und Lebenssituation	29
Vergütung	30
Mitarbeiterentwicklung	30
Arbeitssicherheit und Gesundheit	31
Nutzerzufriedenheit und Kostenstruktur	34
Gesellschaftliches Engagement	36

HIAG als Teil der Gesellschaft

HIAG übernimmt als Arbeitgeberin und Geschäftspartnerin gesellschaftliche Verantwortung.

Unser Ziel ist es, nicht nur motivierte Mitarbeitende, sondern auch langfristig zufriedene Mieterinnen und Mieter zu haben. Neben modernen und attraktiven Arbeitsbedingungen legen wir daher grossen Wert auf eine qualitativ hochstehende Mieterbetreuung.

«Uns ist es wichtig, dass sich unsere Mieterinnen und Mieter gut aufgehoben fühlen und wir mit ihnen auf Augenhöhe kommunizieren können.»

Schliesslich ist die Zufriedenheit unserer Mietenden eine wesentliche Voraussetzung für unseren langfristigen Unternehmenserfolg. Der respektvolle Dialog auf Augenhöhe bildet hierfür eine zentrale Grundlage.



Béatrice Gollong

Mitglied der Geschäftsleitung,
Leiterin Portfolio und
Transaktionen

Gesellschaft

8 Soziale Auswirkungen, Risiken und Chancen im Zusammenhang mit der Wertschöpfungs- und Lieferkette

Die nachfolgenden Ausführungen zeigen die sozialen Auswirkungen, Chancen und Risiken entlang der Wertschöpfungs- und Lieferkette von HIAG. Der Aufbau der Wertschöpfungs- und Lieferkette wird in der Einleitung dieses Berichts auf Seite 11 erläutert.

8.1 Schaffung von Lebensräumen

Die Areale von HIAG haben aufgrund ihrer Grösse und Vorgeschichte oft eine wichtige lokale Bedeutung, die weit über das Areal hinausreicht. Mit der Ansiedlung neuer Mieterinnen und Mieter und der Schaffung von Arbeitsplätzen stiftet HIAG neues Leben und setzt wichtige lokale Impulse. Insbesondere mit der Schaffung von neuem Wohnraum kommt HIAG einem gesellschaftlichen Bedürfnis nach. Der Wohnungsmarkt in der Schweiz gilt als angespannt und die Verfügbarkeit von Wohnraum als eingeschränkt.

Mit ihrer Entwicklungstätigkeit und der Transformation unternutzter historischer Areale kann HIAG die historische Identität bewahren und in moderne Lebensräumen überführen.

8.2 Gesellschaftliche Akzeptanz der HIAG-Projekte

GRI 413-1

Die Veränderung bestehender Bausubstanz kann zu Bedenken und Ablehnung bei Anspruchsgruppen führen. HIAG ist sich dieser Problematik bewusst. Um die Akzeptanz der Projekte zu verbessern und um besser auf lokale Bedürfnisse einzugehen, sucht HIAG bei ihren Projekten den aktiven Austausch mit den verschiedenen Anspruchsgruppen. Dies stärkt die Akzeptanz der Projekte und kann Projektverzögerungen infolge Einsprachen reduzieren. Um die oft komplexen Interessenlagen und Rahmenbedingungen einzubinden, werden für städtebauliche Fragestellungen oder Projektentwicklungen regelmässig Studienaufträge und Wettbewerbe durchgeführt. Gleich zu Beginn der umfangreichen Projekte werden alle relevanten Anspruchsgruppen eruiert und 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 auch der Mobilität und der Biodiversität sowie oft auch dem Erhalt der historischen Identität eines Areals. Zudem spielt die Analyse und Eindämmung potenzieller Beeinträchtigungen der lokalen Bevölkerung

während des Bauprozesses eine grosse Rolle. HIAG ist bemüht, die durch die Bauarbeiten auftretenden negativen Begleiterscheinungen für die Anwohnerschaft bei allen Projekten zu minimieren. Hierbei spielen der proaktive Austausch und die Kommunikation mit der Anwohnerschaft eine entscheidende Rolle.

Die transparente Kommunikation zwischen HIAG und ihren Anspruchsgruppen ist eine Grundvoraussetzung für eine gute Zusammenarbeit. Sie wird in Kommunikationskonzepten verankert, welche beispielsweise interaktive Workshops oder regelmässige Informationsveranstaltungen beinhalten. HIAG ist es wichtig, dass die Anspruchsgruppen jederzeit auf die Projektleitung zugehen können und ein aktiver Austausch gewährleistet ist. Damit geht HIAG deutlich weiter als die gesetzlichen Anforderungen. Der Austausch mit den Anspruchsgruppen wird auch nach Fertigstellung der Projekte fortgeführt.

Auf den Arealen arbeitet HIAG mit eigenen Teams und lokalen Partnern. Dies stärkt die Nähe zur örtlichen Bevölkerung, fördert die Zusammenarbeit mit den Behörden und ermöglicht die Erarbeitung qualitativ hochwertiger Projekte unter Berücksichtigung der verschiedenen Interessen.

8.3 Arbeitsbedingungen entlang der Wertschöpfungskette

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

Die Einhaltung gesetzlich verankerter Arbeitsbedingungen entlang der Wertschöpfungskette stellt aus Sicht von HIAG ein wesentliches soziales Risiko dar. Besonders betroffen ist die vorgelagerte Wertschöpfungskette, etwa bei der Herstellung von Gebäudekomponenten und technischen Anlagen, die häufig in risikobehafteten Niedriglohnländern produziert werden. Weiter risikobehaftet sind auch die Arbeitsbedingungen auf den Baustellen von HIAG. Dies gilt insbesondere für die Bereiche Arbeitszeiten, Mindestlöhne, Arbeitssicherheit, Arbeitsverträge und Sozialversicherungen.

Zur Kontrolle dieser Risiken ergreift HIAG seit einigen Jahren verschiedene Massnahmen. Als ausschliesslich in der Schweiz aktives Unternehmen richtet sich HIAG in ihrer Tätigkeit nach Schweizer Recht und Normen. Die Einhaltung dieser Normen sowie die Vergabe von Aufträgen an das lokale Gewerbe helfen bei der Kontrolle dieser Risiken. Im Jahr 2025 wurden erneut über 99% des Auftragsvolumens an in der Schweiz ansässige Unternehmen vergeben. Sie stammen grösstenteils aus den Kernregionen von HIAG. Diese sind: Zürich, Nordwestschweiz und die Romandie. Dieser Ansatz trägt dazu bei, dass die Arbeitsbedingungen entlang der Lieferkette hohen Ansprüchen gerecht werden und grundlegende Menschenrechte sichergestellt sind. Neben der Stärkung der regionalen Wirtschaft trägt dieser Ansatz auch zur lokalen Verankerung und Akzeptanz von HIAG bei. Weitere Informationen zur Sorgfaltspflicht nach Art. 964 OR sind der Seite 77 zu entnehmen.

Zur weiteren Reduktion von sozialen Risiken entlang der Lieferkette wurde im Jahr 2021 ein Verhaltenskodex für Lieferanten in Kraft gesetzt. Dieser Kodex wurde 2025 einer umfassenden Überarbeitung unterzogen. Der Kodex verpflichtet alle relevanten Lieferanten und deren Subunternehmen, die entsprechenden Vorgaben einzuhalten. HIAG erwartet, dass ihr Verstösse oder Verdachtsfälle zu Verstössen gemeldet werden und geht Verdachtsfällen nach. Zusätzlich dazu führt HIAG vereinzelte

Stichproben zur Einhaltung der Richtlinien durch. Weitere Informationen zu diesen Stichkontrollen sind auf Seite 69 beschrieben.

Mit dem Verhaltenskodex für Lieferanten verfügt HIAG über ein Instrument zur Durchsetzung der Regelkonformität entlang der Wertschöpfungskette. Der Verhaltenskodex für Lieferanten wird regelmässig überarbeitet und muss von der Geschäftsleitung genehmigt werden. Für das Geschäftsjahr 2025 liegen keine Hinweise auf Verletzungen des Kodex vor. Dies schliesst auch etwaige Hinweise auf Verletzungen gegen Umwelt- und Sozialanforderungen mit ein. Entsprechend waren seitens HIAG keine weiteren Massnahmen erforderlich. Die jeweils aktuelle Version des Kodex ist unter folgendem Link verfügbar:

[→ Verhaltenskodex für Lieferanten und deren Subunternehmen](#)

Weitere Informationen zum Thema verantwortungsbewusstes Geschäftsgebaren sind den Seiten 24, 66 und 77 zu entnehmen.

8.4 Sichere und zugängliche Lebensräume

Mit der Entwicklung neuer Immobilien schafft HIAG Lebensräume, welche den neusten Standards und Normen entsprechen. Nicht selten werden im Rahmen der Projekte umfassende Altlastensanierungen aus der historischen Nutzung der Areale durchgeführt. Dies führt zu mehr Sicherheit für Mensch und Umwelt. Weitere Informationen zu Schadstoffen und Altlasten sind auf Seite 62 zu finden.

9 HIAG als Arbeitgeberin

GRI 2-7; GRI 2-8; GRI 401-2

HIAG beschäftigte per 31. Dezember 2025 in der Deutsch- und Westschweiz 81 Mitarbeitende (2024: 80), die zusammen 73.85 Vollzeitstellen (2024: 73.15) besetzten. Mit Ausnahme der technischen Mitarbeitenden und des internen Facility Managements handelt es sich dabei um administrative Funktionen. Bis auf wenige Ausnahmen werden alle Aktivitäten der HIAG durch HIAG-Personal ausgeführt. Ausnahmen bilden lediglich ausgewählte befristet angestellte Fachkräfte, Praktikantinnen und Praktikanten oder Vertragsverlängerungen nach dem ordentlichen Pensionsalter. Es gibt keine strukturellen saisonalen Schwankungen im Personalbestand. Detaillierte Kennzahlen zur Zusammensetzung der Belegschaft finden sich auf Seite 25. Sie basieren auf den Daten der zentralen Personaldatenbank.

HIAG gewährt allen Angestellten unabhängig vom Vertragsverhältnis (Vollzeit, Teilzeit, unbefristet, befristet etc.) die gleichen standardmässigen Mitarbeiterbenefits. Einzige Ausnahme bildet das Mitarbeiterbeteiligungsprogramm (vgl. «Mitarbeiterzufriedenheit und -vergütung», Seite 30). Angestellte mit befristeten Arbeitsverträgen sind davon ausgeschlossen.

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 HIAG-internen Anstellungsreglement festgehalten. Dieses wird regelmässig überprüft und bei Bedarf angepasst. Anpassungen im Anstellungsreglement werden den Mitarbeitenden persönlich erläutert.

HIAG will die Personalfuktuation (vgl. Seite 25) auf einem branchenüblichen Niveau stabilisieren. Die Fluktuation soll im langjährigen Mittel bei rund 10–15% liegen. Massnahmen zur Stabilisierung der Fluktuationsrate sind etwa die Überarbeitung des Onboardings- und Rekrutierungsprozesses, regelmässige Workshops auf allen Führungsebenen sowie der aktive Dialog mit den Mitarbeitenden über verschiedene Formate wie Mitarbeitergespräche oder anonymisierte Mitarbeiterbefragungen.

GRI 402-1

Mitarbeitende werden zeitnah und transparent über wichtige Ereignisse informiert. Dies geschieht über verschiedene Formate, beispielsweise periodische Mitarbeiterinformationen oder das Intranet. 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. Bei signifikanten betrieblichen Veränderungen, welche sich auf das Arbeitsverhältnis auswirken, gelten die arbeitsvertraglichen Bestimmungen. In der Regel entspricht dies einer Mindestmitteilungsfrist von 90 Tagen.

Die strategische Verantwortung für Diversität sowie die Vereinbarkeit von Beruf und persönlicher Lebenssituation liegt beim Verwaltungsrat, insbesondere beim Präsidenten. Diese Themen sind zentrale Bestandteile der Unternehmenskultur und zugleich auf operativer Ebene fest verankert. Die Personalabteilung ist für die Umsetzung entsprechender Initiativen zuständig. In enger Zusammenarbeit mit dem CEO entwickelt und realisiert die Abteilung gezielte und bedarfsgerechte Massnahmen zur Förderung einer inklusiven Unternehmenskultur und zur Sicherstellung einer gesunden Work-Life-Balance. Dazu gehören beispielsweise flexible Arbeitszeiten, die Möglichkeit zum Kauf zusätzlicher Ferientage, Teilzeitmodelle sowie die Möglichkeit, abhängig von der Tätigkeit im Homeoffice oder an anderen HIAG-Standorten zu arbeiten.

Gemäss dem internen Anstellungsreglement ist ein Homeofficeanteil von bis zu 20% der Arbeitszeit gestattet. Dank der geltenden Jahresarbeitszeit ist für die Mitarbeitenden eine grosse Flexibilität bei der Gestaltung ihrer individuellen Arbeitszeiten möglich. Zudem können ab dem Geschäftsjahr 2026 bis zu fünf zusätzliche Ferientage erworben werden.

GRI 2-30

Keiner der HIAG-Arbeitsverträge untersteht einem Gesamtarbeitsvertrag, was in der Schweiz nicht unüblich ist. Die Arbeitsverträge unterstehen Schweizer Recht und Standards.

GRI 2-23; GRI 2-24

Um ein ethisch korrektes und integrires Verhalten sicherzustellen, verpflichtet HIAG alle Mitarbeitenden, die Verhaltenskodizes für Mitarbeitende und Geschäftspartner einzuhalten und durchzusetzen. Der Kodex für Mitarbeitende ist ein integraler Bestandteil der Arbeitsverträge und definiert den Rahmen des unternehmerischen Handelns für die Belegschaft. Im Geschäftsjahr 2025 wurden keine Verletzungen der Verhaltenskodizes festgestellt. Der Verhaltenskodex für Mitarbeitende wurde 2025 einer periodischen Überarbeitung unterzogen. Anpassungen am Kodex müssen von der Geschäftsleitung genehmigt werden. Den Mitarbeitenden stehen entsprechende interne Schulungsunterlagen zur Verfügung (vgl. Seite 30). Die jeweils aktuelle Version des Verhaltenskodex für Mitarbeitende ist unter folgendem Link online verfügbar:

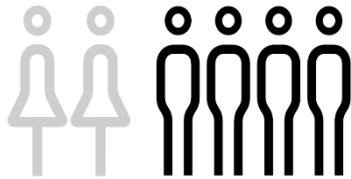
[→ Verhaltenskodex für Mitarbeitende der HIAG](#)

Weitere Informationen zum Thema verantwortungsbewusstes Geschäftsgebaren sind den Seiten 22, 66 und 77 zu entnehmen.

Personalbestand per 31. Dezember 2025

GRI 401-1; GRI 405-1

Verwaltungsratsmitglieder



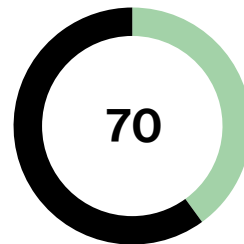
100% der Verwaltungsräte sind über 50 Jahre alt

 2 Frauen
33%

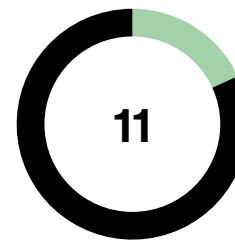
 4 Männer
67%

Mitarbeitende nach Regionen

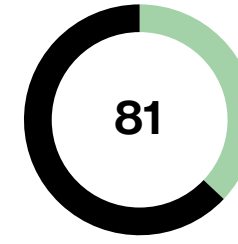
Deutschschweiz


 28 Frauen (40%)
42 Männer (60%)

Westschweiz


 2 Frauen (18%)
9 Männer (82%)

Total


 30 Frauen (37%)
51 Männer (63%)

Mitarbeitende nach Funktion

Geschäftsleitung	1 Frau	4 Männer	0 Frauen	0 Männer	1 Frau	4 Männer
Mitarbeitende mit Kaderfunktion	4 Frauen	5 Männer	0 Frauen	3 Männer	4 Frauen	8 Männer
Mitarbeitende ohne Kaderfunktion	23 Frauen	33 Männer	2 Frauen	6 Männer	25 Frauen	39 Männer

Mitarbeitende nach Voll-/Teilzeitstellen

> 90%	17 Frauen	34 Männer	1 Frau	6 Männer	18 Frauen	40 Männer
50–90%	9 Frauen	7 Männer	1 Frau	2 Männer	10 Frauen	9 Männer
< 50%	2 Frauen	1 Mann	0 Frauen	1 Mann	2 Frauen	2 Männer

Mitarbeitende nach Altersstruktur

< 30 Jahre	7 Frauen	5 Männer	0 Frauen	2 Männer	7 Frauen	7 Männer
30–50 Jahre	17 Frauen	27 Männer	2 Frauen	5 Männer	19 Frauen	32 Männer
> 50 Jahre	4 Frauen	10 Männer	0 Frauen	2 Männer	4 Frauen	12 Männer

Vertragsverhältnis

Unbefristet	27 Frauen	40 Männer	2 Frauen	8 Männer	29 Frauen	48 Männer
Befristet	1 Frau	1 Mann	0 Frauen	0 Männer	1 Frau	1 Mann
Stundenlohnbasis	0 Frauen	1 Mann	0 Frauen	1 Mann	0 Frauen	2 Männer

Mitarbeitende Immobilien nach Region

Personalmutationen im Geschäftsjahr 2025	Deutschschweiz	Westschweiz	Total
Eintrittsrate	31.9%	0.0%	27.3%
Austrittsrate	29.0%	8.7%	26.1%

Eintritte nach Alter

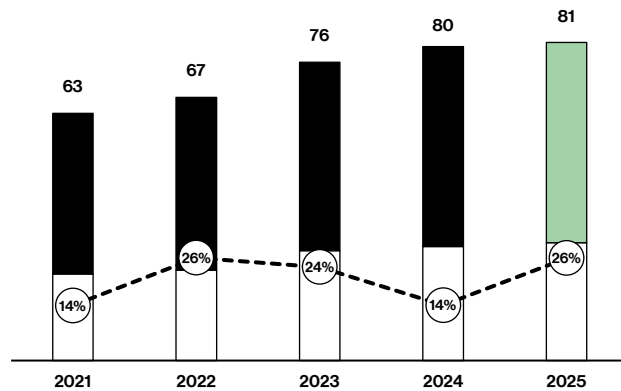
< 30 Jahre	5 Frauen	3 Männer	0 Frauen	0 Männer	5 Frauen	3 Männer
30–50 Jahre	7 Frauen	4 Männer	0 Frauen	0 Männer	7 Frauen	4 Männer
> 50 Jahre	1 Frau	2 Männer	0 Frauen	0 Männer	1 Frau	2 Männer

Austritte nach Alter

< 30 Jahre	2 Frauen	1 Mann	0 Frauen	0 Männer	2 Frauen	1 Mann
30–50 Jahre	8 Frauen	6 Männer	0 Frauen	1 Mann	8 Frauen	7 Männer
> 50 Jahre	3 Frauen	0 Männer	0 Frauen	0 Männer	3 Frauen	0 Männer

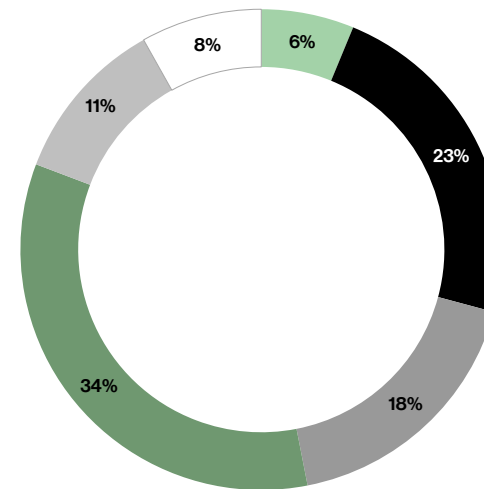
✓ geprüfte Zahlen, weitere Informationen auf Seite 92

Entwicklung des Personalbestands zwischen den Jahren 2021 und 2025:



■ Anzahl Männer
□ Anzahl Frauen
○ Austrittsrate

Vollzeitstellen nach Arbeitsfeld per 31.12.2025:



■ Geschäftsleitung
■ Services
■ Arealentwicklung und Baumanagement
■ Assetmanagement und Bewirtschaftung
■ Technische Mitarbeitende und Facility Management
□ Vermarktung und Transaktionen

9.1 Mitarbeiterzufriedenheit

GRI 404-3

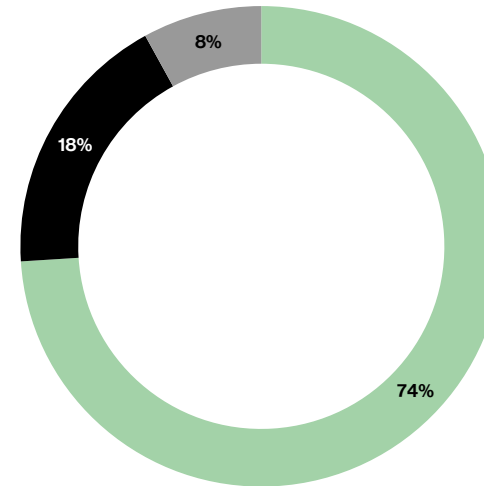
HIAG ist überzeugt, dass langfristiger Erfolg nur mit engagierten, motivierten und gesunden Mitarbeitenden möglich ist. Die Zufriedenheit der Mitarbeitenden wirkt sich direkt auf Produktivität, Innovationskraft sowie Kundenbindung aus und ist somit für HIAG auch aus wirtschaftlichen Gründen relevant.

Zum Monitoring der Mitarbeiterzufriedenheit hat HIAG im Geschäftsjahr 2025 erneut eine digitale, anonyme Mitarbeiterumfrage mit dem externen Partner Great Place To Work® durchgeführt. Dabei handelt es sich um die zweite Durchführung dieser Art nach der erstmaligen Befragung im Jahr 2023. HIAG nutzt diese wertvollen Rückmeldungen, um weitere Verbesserungsmaßnahmen anzustossen. Dadurch sollen die Arbeitsbedingungen und die Mitarbeiterzufriedenheit weiter verbessert werden (vgl. Nachhaltigkeitsziel 2023.2, Seite 17). Die Ergebnisse der Umfragen werden jeweils in der Geschäftsleitung analysiert und von den Bereichsleitenden auf Teamebene weiter vertieft. HIAG zielt mit der periodischen Wiederholung der Great Place To Work®-Umfrage (alle 2 Jahre) darauf ab, die Mitarbeiterzufriedenheit und Unternehmenskultur hochzuhalten. Ergänzend dazu werden unterjährige, themenspezifische Befragungen durchgeführt. Sie helfen, konkrete Herausforderungen vertieft zu analysieren und gezielte Verbesserungsmaßnahmen abzuleiten.

Analog der Befragung 2023 wurde HIAG auch 2025 erneut als Great Place To Work® zertifiziert. Die Teilnahmequote an dieser anonymen Befragung lag bei sehr hohen 89% (2023: 88%). Die Ergebnisse zeigen eine Verbesserung der Zufriedenheit in Bezug auf die Arbeitsumgebung und die Sozialleistungen.

Zusätzlich zu den anonymen Befragungen geht HIAG in den mindestens einmal jährlich stattfindenden Mitarbeitergesprächen vertieft auf die Bedürfnisse ihrer Mitarbeitenden ein. Dabei werden im Rahmen einer Leistungsbeurteilung gemeinsam mit den Mitarbeitenden auch die individuellen Leistungs- und Entwicklungsziele formuliert. Bestandteil der Gespräche sind auch die Themen Unternehmenskultur und Work-Life-Balance. Die jährlichen Mitarbeitergespräche werden mit allen Mitarbeitenden durchgeführt.

Antwort der Mitarbeitenden in Rahmen der Great Place To Work®-Umfrage 2025 auf die Aussage: «Alles in allem kann ich sagen, dass dies hier ein sehr guter Arbeitsplatz ist.»



■ trifft fast völlig oder überwiegend zu
■ teils, teils
■ trifft überwiegend nicht oder fast gar nicht zu

9.2 Diversität

HIAG verzichtet auf die Festsetzung von Geschlechter- oder anderen Diversitätsquoten. Bei der Einstellung neuer Mitarbeitenden steht die fachliche Qualifikation der Bewerbenden im Vordergrund.

Diskriminierung und Mobbing werden bei HIAG in keiner Form toleriert. Mitarbeitende, Geschäftspartner und Lieferanten werden durch klare Verhaltensrichtlinien und verbindliche Kodizes über die geltenden Standards in Bezug auf Gleichbehandlung, Respekt und Integrität informiert.

Verdachtsfälle von Diskriminierung oder Mobbing können über verschiedene Kanäle gemeldet werden. Unter anderem steht hierzu auf der HIAG-Website ein Whistleblowing-Formular zur Verfügung. Alle eingehenden Meldungen werden vertraulich behandelt und gemäss festgelegter interner Prozesse geprüft.

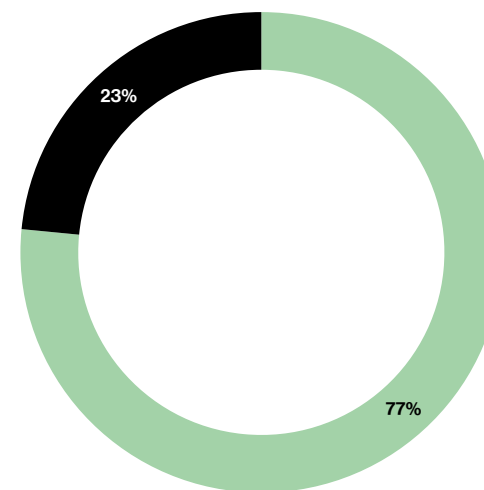
Über alle Angestellten hinweg liegt der Frauenanteil bei 37%, im Kader ohne Geschäftsleitungsfunktion bei 33%, in der Geschäftsleitung bei 20 % und im Verwaltungsrat ebenfalls bei 33%. Damit hält HIAG die im Obligationenrecht festgehaltenen Geschlechterverteilung (30% Frauenanteil im Verwaltungsrat, 20% in der Geschäftsleitung, Art. 734f OR) ein.

Geschlechterverhältnisse in den verschiedenen Fachbereichen per 31. Dezember 2025:

Funktionen	Vollzeitstellen Frauen in %	Vollzeitstellen Männer in %
Services (Backoffice, HR, Finanzen, IT)	65%	35%
Arealentwicklung und Baumanagement	14%	86%
Assetmanagement und Bewirtschaftung	45%	55%
Technische Mitarbeitende und Facility Management	2%	98%
Vermarktung und Transaktionen	17%	83%

Die Zusammensetzung der HIAG-Belegschaft per 31. Dezember 2025 nach Nationalität widerspiegelt den nationalen Durchschnitt (Staatsangehörige Schweiz: 73%, Staatsangehörige anderer Nationen 27%)². Die Gruppe der Staatsangehörigen anderer Nationen wird bei HIAG primär durch deutsche (10% der Belegschaft) und französische (7% der Belegschaft) Staatsangehörige geprägt (vgl. Seite 28).

Staatsangehörigkeiten im HIAG-Personalbestand per 31.12.2025:



■ Staatsangehörige Schweiz
■ Staatsangehörige anderer Nationen

Die Mitarbeitenden sehen gemäss der anonym durchgeführten Mitarbeiterumfrage 2025 eine faire Behandlung aller Mitarbeitenden unabhängig von sexueller Orientierung, Nationalität und Geschlecht (Zustimmungswerte jeweils $\geq 95\%$). Dieses Ergebnis deckt sich mit den Ergebnissen aus dem Jahr 2023 und spricht für eine gesunde Unternehmenskultur im Bereich Diversität.

² BFS, Bevölkerung, Stand und Entwicklung (2024)

9.3 Vereinbarkeit von Beruf und Lebenssituation

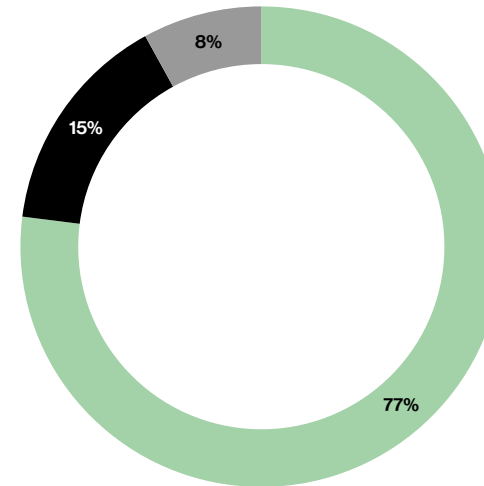
HIAG hält die im Arbeitsgesetz definierten Arbeits- und Ruhezeiten ein. Die Normalarbeitszeit liegt im Jahresdurchschnitt bei 42 Wochenstunden. Die wöchentliche Maximalarbeitszeit beträgt 45 Stunden pro Woche. Die ausgewogene Work-Life-Balance ist ein festes Thema der jährlichen Mitarbeitergespräche und wird auch im Rahmen der anonymen Great Place To Work®-Umfrage analysiert. Dank der etablierten Jahresarbeitszeit können den Mitarbeitenden eine hohe Flexibilität und sehr gute Arbeitszeitkompensationsmöglichkeiten geboten werden.

GRI 401-3

Für aus dem Elternurlaub zurückkehrende Mitarbeitende werden auf Wunsch und nach Möglichkeit spezifische Arbeitsmodelle geschaffen.

Im Jahr 2025 hatten vier Mitarbeitende (1 Frau, 3 Männer) Anspruch auf Elternurlaub. Alle berechtigten Mitarbeitenden haben den Urlaub in Anspruch genommen. Alle sind innerhalb des Berichtszeitraums an ihren Arbeitsplatz zurückgekehrt oder befinden sich noch im Elternurlaub (Rückkehrate gemäss GRI 401-3; Frauen: n/a, Männer: 100%). Im Berichtsjahr 2024 sind zwei Frauen und vier Männer aus dem Elternurlaub zurückgekehrt. Vier dieser sechs Mitarbeitenden sind zwölf Monate nach ihrer Rückkehr in der gleichen Funktion bei HIAG beschäftigt (Verbleiberate: 66%, Verbleiberate der Frauen: 50%, Verbleiberate der Männer: 75%).

Zustimmungswert der Mitarbeitenden in Rahmen der Great Place To Work®-Umfrage 2025 im Fokusbereich «Fürsorge durch den Arbeitgeber». In diesem Bereich beurteilen Mitarbeitende, ob Themen wie Work-Life-Balance, körperliche Sicherheit und mentale Gesundheit am Arbeitsplatz sichergestellt sind:



■ trifft fast völlig oder überwiegend zu
■ teils, teils
■ trifft überwiegend nicht oder fast gar nicht zu

9.4 Vergütung

HIAG legt Wert auf eine faire Vergütung, die Fähigkeiten und Leistungen anerkennt und einen angemessenen Lebensstandard erlaubt. Frauen und Männer erhalten bei gleicher Position, gleicher Leistung und gleichen Voraussetzungen denselben Lohn. Um die Lohngleichheit vertieft zu analysieren, hat HIAG im Oktober 2025 erstmals eine freiwillige Analyse der Lohngleichheit vollzogen. Die Analyse wurde mit dem Tool «Logib»³ durchgeführt. Das Instrument wird vom Eidgenössischen Büro für die Gleichstellung von Frau und Mann zur Verfügung gestellt. Mit einem Gesamtscore von 1.5 ist das Risiko, weniger zu verdienen als aufgrund von Funktion, persönlicher Erfahrung und Ausbildung erwartet, für Männer und Frauen ungefähr gleich hoch. Es besteht kein Ungleichgewicht zu Ungunsten eines Geschlechts. Erst ab einem Gesamtscore von 3 zeigt sich eine deutliche Tendenz zulasten eines Geschlechts. Ab einem Gesamtscore von über 5 (Grenzwert) besteht in der Regel ein klarer Handlungsbedarf.

Alle Arbeitsverträge der HIAG entsprechen dem Schweizer Recht. Das Vergütungsmodell sieht neben einer attraktiven orts- und branchenüblichen Entlohnung teilweise zusätzliche leistungsabhängige Zielprämien vor. Weiter verfügt HIAG über ein Mitarbeiterbeteiligungsprogramm, das darauf ausgerichtet ist, dass alle Mitarbeitenden (Voll- und Teilzeitstellen) Teilhaber des Unternehmens sein können. Ende 2025 machten rund 41% (2024: 40%) aller Mitarbeitenden von dieser Möglichkeit Gebrauch.

GRI 2-21

Das jährliche Gesamtvergütungsverhältnis nach GRI 2-21 beträgt 17:1 (2024: 16:1). Der Medianlohn sank im Vergleich zu 2024 um 0.4%, die Vergütung des CEO stieg um 2.6%. Sämtliche Lohndaten wurden zwecks Vergleichbarkeit auf Vollzeitstellen hochgerechnet, variable Lohnbestandteile wie individuelle Zielprämien oder LTIP sind mitberücksichtigt, ausschlaggebend sind die Bruttolöhne.

9.5 Mitarbeiterentwicklung

GRI 404-1

HIAG pflegt eine partnerschaftliche Unternehmenskultur und bietet interessante Arbeitsinhalte mit einem grossen Gestaltungsspielraum. Für sämtliche Mitarbeitenden bestehen attraktive Entwicklungsmöglichkeiten. Bei der Neubesetzung von Kaderstellen werden interne Beförderungen auf Basis von Qualifikationen, Erfahrung sowie erbrachter Leistung standardmässig geprüft. Verantwortlich für die interne Entwicklung einzelner Mitarbeitenden ist der Fachbereich in enger Zusammenarbeit mit der internen Personalabteilung.

HIAG erwartet, dass die Mitarbeitenden Verantwortung übernehmen. Das Unternehmen unterstützt sie dabei mit spezifischen Aus- und Weiterbildungsangeboten. So stellt HIAG den Mitarbeitenden jährliche Kostenbeiträge für individuelle und externe Weiterbildungen zur Verfügung. Diese sind analog der Regelung zur Anrechnung von Weiterbildungsstunden als Arbeitszeit transparent im internen Anstellungsreglement festgehalten und haben keine Unternehmensanbindung zur Folge. Bei grösseren mehrjährigen Weiterbildungen und Umschulungen können persönliche Vereinbarungen zwischen Mitarbeitenden und der HIAG ausgearbeitet werden. Der individuelle Bedarf an Schulungen und Weiterbildungen wird an den jährlich stattfindenden Mitarbeitergesprächen (vgl. Seite 30) zwischen Vorgesetzten und Mitarbeitenden besprochen. Dabei werden auch persönliche Entwicklungsziele formuliert.

Im Jahr 2025 unterstützte HIAG 30 Mitarbeitende bei der individuellen Weiterbildung. Dabei handelte es sich um administrative und technische Mitarbeitende. Neben der Arbeitszeitgutschrift gemäss Anstellungsreglement unterstützte HIAG diese individuellen Weiterbildungen mit insgesamt CHF 75'343.

Weiter fanden im Jahr 2025 erneut interne digitale Schulungen zu den Themen IT, Nachhaltigkeit und Datenschutz statt. Diese Schulungen behandelten insbesondere folgende Themen: IT-Sicherheit, Umwelt- und Klimaschutz, Anwendung der Nachhaltigkeitsrichtlinie sowie der Verhaltenskodizes für Mitarbeitende und Lieferanten, inkl. der Themen Diversität, Korruptionsbekämpfung, Menschenrechte sowie Kinder- und Zwangsarbeit entlang der Lieferkette. Dazu kamen physische Schulungen im Bereich Gesundheit und Arbeitssicherheit. Sie wurden überwiegend von technischen Mitarbeitenden absolviert. Weiter wurde 2025 ein Erste-Hilfe-Kurs für medizinische Notfälle für alle Mitarbeitenden organisiert.

Insgesamt ergibt sich daraus für das Jahr 2025 ein Ausbildungsaufwand von 1'106 Stunden auf Arbeitszeit. Dazu kommen weitere Weiterbildungs- und Schulungsstunden, welche die Mitarbeitenden ausserhalb der Arbeitszeit absolvierten.

³ <https://www.ebg.admin.ch/de/lohngleichheit-analysieren-mit-logib>

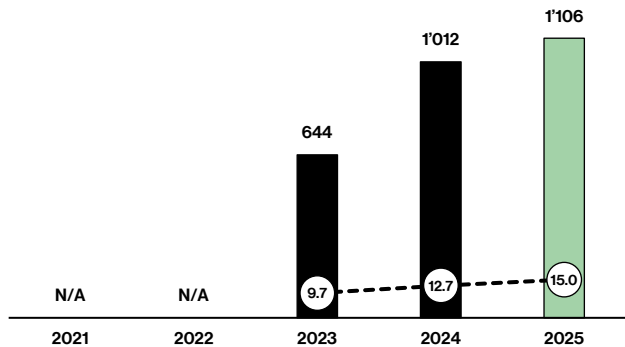
GRI 2-17

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

Weiterbildungsstunden als Teil der Arbeitszeit 2025, nach Geschlecht und Anstellungskategorie:

Geschlecht	Geschäftsleitung und Kader	Mitarbeitende ohne Kaderfunktion
Weiblich	6.9 Stunden pro FTE	10.5 Stunden pro FTE
Männlich	15.3 Stunden pro FTE	18.5 Stunden pro FTE
Total	15.0 Stunden pro FTE	

Entwicklung der Weiterbildungsstunden zwischen den Jahren 2023 und 2025:



■ Weiterbildungsstunden absolut
○ Weiterbildungsstunden pro Vollzeitstelle

9.6 Arbeitssicherheit und Gesundheit

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 entlang der Wertschöpfungskette und insbesondere auch auf den HIAG-Baustellen. Dank des hohen Anteils administrativer Mitarbeitenden (vgl. Seite 26) ist das Risiko für schwere Berufsunfälle gering. Die interne Personalabteilung überprüft die bestehenden Prozesse zur weiteren Verbesserung der Arbeitssicherheit konstant. Im Jahr 2025 fand eine Überarbeitung der Notfallkonzepte für die Hauptstandorte der HIAG-Mitarbeitenden statt.

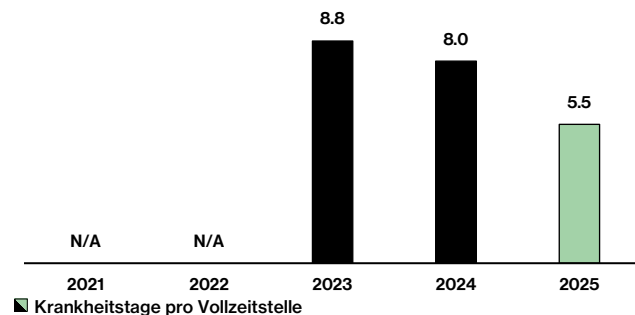
Im Geschäftsjahr 2025 ereignete sich ein Berufsunfall von HIAG-Mitarbeitenden. Im gleichen Zeitraum wurden 5.5 Krankheitstage pro Vollzeitstelle verzeichnet.

Übersicht über die internen Krankheitstage und Unfallereignisse im Geschäftsjahr 2025:

Geschäftsjahr	Absolut 2025	2024	2023	pro 100'000 Stunden		
				2025	2024	2023
Krankheitstage	407	631	587	307	609	464
Arbeitsbedingte Unfälle und Verletzungen mit ärztlicher Behandlung	1.0	1.0	0.0	0.8	1.00	0.0
Ausfalltage durch arbeitsbedingte Unfälle	0.0	8.0	0.0	0.0	7.7	0.0
Arbeitsbedingte Todesfälle	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

✓ geprüfte Zahlen für das Jahr 2025, weitere Informationen auf Seite 92

Entwicklung der Krankheitstage zwischen den Jahren 2023 und 2025:

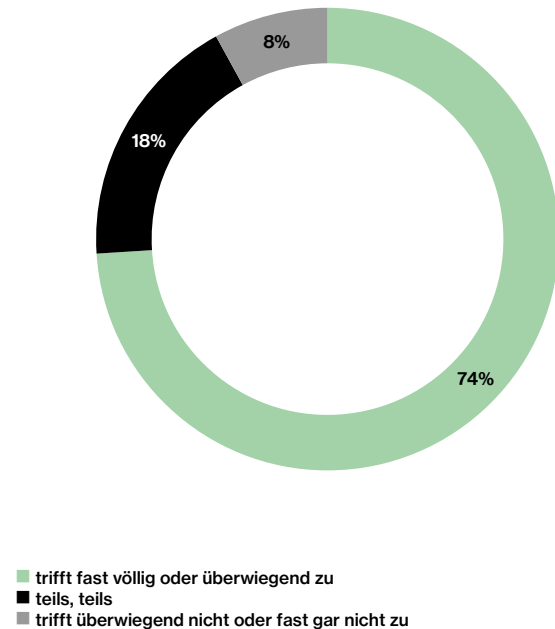


Ausgehend vom hohen Anteil administrativ tätiger Mitarbeitender (vgl. Seite 26) stellen psychische Belastungen ein relevantes Risiko im Arbeitsalltag dar. Um berufsbedingten mentalen Erkrankungen gezielt vorzubeugen, setzt HIAG auf die Gestaltung abwechslungsreicher und motivierender Stellenprofile.

Im Rahmen des Nachhaltigkeitsziels 2024.3 (vgl. Seite 17) wird ein umfassendes Massnahmenpaket zur Förderung von Gesundheit und Arbeitssicherheit entwickelt. Ziel ist es, das bestehende Konzept kritisch zu hinterfragen, die interne Sensibilisierung zu stärken und das bestehende Vorgehen bedarfsgerecht weiterzuentwickeln. Besonderes Augenmerk liegt dabei auf der mentalen Gesundheit.

Erste Rückmeldungen aus der aktuellen Great Place To Work®-Umfrage zeigen, dass der aktuelle Umgang mit dem Thema mentale Gesundheit von den Mitarbeitenden insgesamt als zufriedenstellend bewertet wird.

Antwort der Mitarbeitenden in Rahmen der Great Place To Work®-Umfrage 2025 auf die Aussage: «Die psychische und emotionale Gesundheit ist an diesem Arbeitsplatz gewährleistet.»



Entlang der Lieferkette stellen insbesondere Unfälle auf den Baustellen von HIAG ein Risiko dar. Für HIAG ist es wichtig, dass auf den Baustellen hohe Sicherheitsstandards eingehalten werden. Daher werden Vertragspartner unter anderem verpflichtet, entsprechende SUVA-Regeln umzusetzen. Die Einhaltung dieser Regeln sowie weiterer Sicherheitsvorkehrungen werden von HIAG kontrolliert. Im Geschäftsjahr 2025 fanden rund fünf Baustellenaudits statt. Bei diesen Audits wurde die Einhaltung der im Verhaltenskodex für Lieferanten festgehaltenen Bestimmungen stichprobenartig kontrolliert. Dabei kam es zu keinen grösseren Beanstandungen. Kleinere Optimierungen wurden mit der zuständigen Bauleitung angesprochen.

Da die Anzahl und Grösse aktiver Baustellen von Jahr zu Jahr stark variieren kann, werden die absoluten Unfallzahlen ins Verhältnis zu den jährlichen Baukosten gesetzt. Da Bauarbeiter nicht unter der direkten Kontrolle von HIAG stehen, ist eine Auswertung der Unfallereignisse auf Ebene der Arbeitszeit nicht möglich.

Bei den im Geschäftsjahr 2025 registrierten Unfällen handelt es sich um zwei Unfallereignisse mit insgesamt sechs involvierten Bauarbeitern. Beim ersten Ereignis kam es im Zuge von Aushubarbeiten zu einer unerwarteten Freilegung chemischer Substanzen aus der historischen Arealnutzung. Fünf involvierte Bauarbeiter wurden vorsorglich in ärztliche Abklärung gebracht. Das Bauvorhaben wurde kurzfristig gestoppt und das Sicherheitskonzept auf die Neuevaluation der Gefahrensituation angepasst. Beim zweiten Ereignis klemmte sich ein Baustellenarbeiter den Fuss in einem umgekippten Silo ein. Anschliessend fand eine umfassende Sicherung und Kontrolle der Baustelle statt.

Arbeitsunfälle auf den Baustellen der HIAG im Geschäftsjahr 2025:

Geschäftsjahr	Absolut 2025	2024	2023	pro 100 Mio. Bausumme 2025	2024	2023
Arbeitsbedingte Unfälle und Verletzungen mit ärztlicher Behandlung	5.0	0.0	2.0	5.6	0.0	2.0
Ausfalltage durch arbeitsbedingte Unfälle	55.0	0.0	30.0	61.2	0.0	34.0
Arbeitsbedingte Todesfälle	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

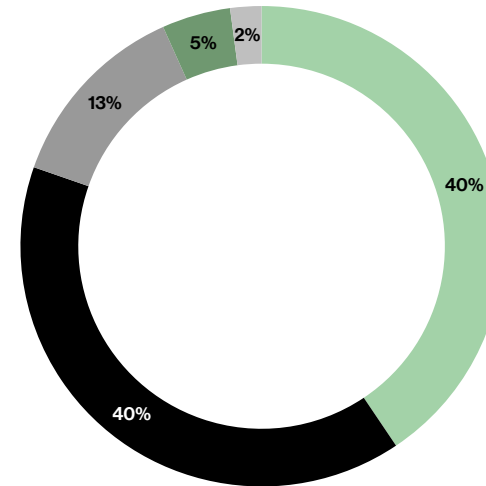
10 Nutzerzufriedenheit und Kostenstruktur

Die Zufriedenheit der Mieterinnen und Mieter hat einen grossen Einfluss auf den unternehmerischen Erfolg von HIAG. Deshalb pflegt HIAG einen engen Kontakt mit den Nutzern ihrer Immobilien. Dabei unterstützen die vollständig intern abgewinkelte Bewirtschaftung sowie die HIAG-spezifische Mieterstruktur mit vornehmlich grossen Gewerbemieterinnen einen offenen Dialog. So werden mehrmals jährlich die Bedürfnisse und Wünsche der Mietenden 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 Mieterinnen und Mietern kleinerer Mietobjekte, weiter zu stärken, hat HIAG im Geschäftsjahr 2023 erstmals eine digitale und anonymisierte Mieterumfrage durchgeführt. Die Umfrage wurde im Geschäftsjahr 2025 wiederholt. Sie ergänzt die bestehenden Mietergespräche und intensiviert insbesondere den Austausch mit kleineren Unternehmen sowie Wohnungsmieterinnen und -mietern. Die Umfrage wird von HIAG alle zwei Jahre durchgeführt und allen Mietenden (exkl. Parkplatzmietern) zugestellt (vgl. Nachhaltigkeitsziele, Seite 17). Der Rücklauf der Befragung lag 2025 bei 21% (2023: 30.7%). Die Erkenntnisse aus den Mietergesprächen und den anonymen Befragungen werden zur Verbesserung der bestehenden Abläufe und Prozesse genutzt.

Die Massnahmen zeigen, dass die Mieterzufriedenheit insgesamt hoch ist. 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 dagegen als fair betrachtet.

Antwort der Mietenden in Rahmen der Mieterumfrage 2025 auf die Frage: «Wie zufrieden sind Sie insgesamt mit der HIAG als Eigentümerin und Vermieterin?»



- 5 Sterne, sehr zufrieden
- 4 Sterne, zufrieden
- 3 Sterne, teils zufrieden
- 2 Sterne, unzufrieden
- 1 Stern, sehr unzufrieden

Steigende Mietpreise, insbesondere in den urbanen Zentren, werden zunehmend kritisch beurteilt. Obschon HIAG ein überwiegend gewerblich genutztes Immobilienportfolio besitzt, gewinnt der Wohnanteil aufgrund neuer Projekte zunehmend an Bedeutung. Im Jahr 2025 entfielen 10.4 % der annualisierten Mieterträge auf Erträge aus Mietwohnungen. Unter anderem verteuern knappe Landreserven und hohe Baustandards, insbesondere bei Neubauprojekten, den Wohnraum. HIAG ist sich dieser Problematik bewusst. Gemäss der im Jahr 2025 durchgeführten Mieterumfrage erachten 85% der Wohnungsmieterinnen und -mieter das Preis-Leistungs-Verhältnis als fair.

HIAG misst der Gesundheit und dem Wohlbefinden der Mietenden einen hohen Stellenwert bei. Um physikalische, chemische und biologische Beeinträchtigungen der Mietenden zu minimieren, setzt HIAG auf eine Vielzahl von Massnahmen. Neben der konsequenten Einhaltung geltender Bau- und Umweltstandards zählen auch freiwillige Nachhaltigkeitszertifizierungen der Gebäude (vgl. Seite 60) sowie gezielte Sensibilisierungsmassnahmen zu nutzerspezifischem Verhalten zu den zentralen Instrumenten in diesem Bereich. Um die betriebliche Sicherheit der Areale zu gewährleisten, hat HIAG arealspezifische Sicherheitskonzepte implementiert. Diese werden einer kontinuierlichen Prüfung unterzogen und bei Bedarf angepasst. Sie erfüllen mindestens die gesetzlichen Anforderungen und werden insbesondere in gewerblich genutzten Arealen in enger Zusammenarbeit mit den Mietenden weiterentwickelt.

11 Gesellschaftliches Engagement

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 und soziale Einrichtungen finden bei HIAG attraktive und spannende Lokalitäten. HIAG organisiert und unterstützt auf ihren Arealen regelmässig kulturelle Veranstaltungen oder Quartierfeste, zum Beispiel auf dem Schönau-Areal in Wetzikon (ZH) oder auf dem Wydeneck-Areal in Dornach (SO). Zudem integriert HIAG in ihren Projekten öffentliche Räume, Parkanlagen oder Begegnungszonen, welche auch von Dritten genutzt werden können.

Im Rahmen ihrer gesellschaftlichen Verantwortung unterstützt HIAG vorrangig lokale Projekte in den Bereichen Kultur, Bildung sowie der regionalen Vereinsförderung. HIAG pflegt einen engen Austausch mit Bildungs- und Forschungsinstitutionen; in den vergangenen Jahren waren dies insbesondere Kooperationen mit Hochschulen. Neben spezifischen Projekten wurden insbesondere Abschlussarbeiten unterstützt und begleitet. HIAG unterstützt Mitarbeitende, die sich an Hochschulen als Gastdozierende zu spezifischen Fachthemen engagieren oder Abschlussarbeiten betreuen. Seit 2023 bietet HIAG regelmässig Werksstudenten- und Praktikumsstellen an.

Auch im Berichtsjahr wurden analog zu den Vorjahren ausgewählte Organisationen mit finanziellen Beiträgen unterstützt. Die nachstehende Liste ist abschliessend. Bis auf die nachfolgend aufgelisteten Abstimmungsspenden gab es keine weiteren finanziellen oder nicht-monetären Sachzuwendungen an politische Parteien. Allerdings können indirekte Zuwendungen durch Mitgliedschaften in Verbänden und Interessengruppen (vgl. Seite 79) nicht ausgeschlossen werden.

Gönnerbeiträge und Sponsoring 2025:

≥ CHF 10'000

- Theater Basel
- Stiftung für das Kunstmuseum Basel
- Verein zur Förderung des Wirtschaftsraums Zürich, Kampagne «Vorkaufsrecht», Initiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» Kanton Zürich, CHF 15'000
- Statistisch-Volkswirtschaftliche Gesellschaft Basel SVGB
- S AM Schweizerisches Architekturmuseum

< CHF 10'000

- Abstimmungskomitee «Wohnverteuerung», Mehrwertinitiative Kanton Zug, CHF 5'000
- Verein Winzerfest Döttingen
- Verein zur Förderung des Wirtschaftswissenschaftlichen Zentrums Universität Basel
- EHC Wetzikon
- Handelskammer beider Basel, Fachkongress «Zone Zukunft» 2025
- Jugendarbeit Dornach
- Einwohnergemeinde Derendingen, Bundesfeier
- Fussballclub Bellach
- Turnverein Dornach

Insgesamt beliefen sich die genannten Gönner- und Sponsoringbeiträge auf CHF 103'910.60.

Umwelt

Umweltbezogene Auswirkungen, Risiken und Chancen im Zusammenhang mit der Wertschöpfungs- und Lieferkette	39
Optimierter Ressourceneinsatz	39
Emissionen in der Bauphase	39
Nachhaltiger Unterhalt und Betrieb	39
Absenkpfad zum Bestandsportfolio	40
Was stellt der Absenkpfad dar?	40
Getroffene Annahmen und bestehende Unsicherheiten	40
Strategische Planung und Prioritäten	40
Kürzlich realisierte Massnahmen zur Einhaltung des Absenkpfeils	41
Anstehende branchenweite Harmonisierung der Absenkpfeile	41
Verbrauchsdaten	41
Energie	42
Energiebedarf Betrieb	42
Mieterenergie	45
Energieproduktion	46

Treibhausgasemissionen	47
Scope-1-Emissionen	48
Scope-2-Emissionen	49
Scope-3-Emissionen	51
Treibhausgasemissionsintensität	56
Treibhausgasemissionsreduktion	56
Mobilität	57
Mobilität auf den Arealen der HIAG	57
Firmeninterne Mobilität der Mitarbeitenden	57
Ressourcennutzung	58
Bauweise, Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft	58
Wasser	59
Abfallmanagement	60
Zertifizierungen	60
Altlasten und Gebäudeschadstoffe	62
Biodiversität	62

Verantwortung für die Umwelt

Die Bau- und Immobilienbranche hat mit ihrem hohen Ressourceneinsatz erheblichen Einfluss auf die Umwelt.

Immobilien verursachen grosse CO₂-Emissionen, beeinflussen die Biodiversität und generieren erhebliche Abfallmengen. Angesichts dieser Herausforderungen setzen wir als langfristig orientiertes Unternehmen auf zukunftsgerichtete Lösungen.

«Wir sind überzeugt, dass unser Engagement für die Verringerung der Treibhausgasemissionen und nachhaltige Energien langfristig wirtschaftliche Vorteile bringt.»

Gemeinsam mit unseren Partnern entwickeln wir Gebäude, die den Bedürfnissen unserer Kundinnen und Kunden gerecht werden, Ressourcen schonen und Massstäbe für eine nachhaltige Zukunft setzen.



Michele Muccioli

Mitglied der Geschäftsleitung,
Leiter Entwicklung und
Realisation

Umwelt

12 Umweltbezogene Auswirkungen, Risiken und Chancen im Zusammenhang mit der Wertschöpfungs- und Lieferkette

Die Bau- und Immobilienbranche hat entlang ihrer Wertschöpfungskette einen erheblichen Einfluss auf die Umwelt (vgl. Beschreibung der Wertschöpfungskette, Seite 11).

So finden etwa bereits in der Bauphase neuer Gebäude beträchtliche Umwelteinwirkungen statt. Diese sind insbesondere auf den intensiven Ressourceneinsatz und den damit verbundenen grauen Treibhausgasemissionen, lokale Lärm- und Staubemissionen sowie die Versiegelung und Umgestaltung von Böden und deren Einfluss auf Ökosysteme und die Biodiversität zurückzuführen.

Weiter können in der Bauphase kostspielige Sanierungen von historischen Bodenverunreinigungen und Gebäudeschadstoffen anfallen.

Auf die Nutzungsphase von Immobilien entfallen weitere beträchtliche Mengen an Betriebsenergie und damit verbundene Treibhausgasemissionen. Am Ende des Lebenszyklus entstehen grosse Mengen an Bau- und Abbruchabfällen, die reduziert und möglichst sinnvoll wiederverwendet werden sollten, um eine Vernichtung von Ressourcen und Kapital zu vermeiden.

Die genannten Faktoren stellen nicht nur ökologische Herausforderungen und ökonomische Risiken dar, sondern bergen auch Chancen. Durch die Integration von zielorientierten Nachhaltigkeitsanforderungen können die negativen Auswirkungen eingegrenzt und Kosten langfristig eingespart werden.

So hat HIAG mit dem «Manifest Nachhaltiges Bauen» (vgl. Seite 67), dem Absenkpfad zur Reduktion der betrieblichen Treibhausgasemissionen im Bestandsportfolio (vgl. Seite 39) und dem Massnahmenpaket «nachhaltige Liegenschaftsbewirtschaftung» (vgl. Seite 68) griffige Massnahmen und Prozesse geschaffen.

Ein grosser Teil der negativen Umweltauswirkungen entsteht bereits in der Bauphase. Daher ist der regelmässige Austausch mit der vorgelagerten Lieferkette besonders wichtig. Zentral ist auch die klare Kommunikation der Erwartungen von HIAG an ein verantwortungsbewusstes Handeln, beispielsweise über Kodizes oder Pflichtenhefte.

12.1 Optimierter Ressourceneinsatz

Durch eine optimierte Ressourceneffizienz können bei guter Planung sowohl in der Erstellung als auch im Betrieb Kosten eingespart und gleichzeitig Umweltbelastungen reduziert werden.

Mit dem Absenkpfad der Betriebsemissionen (vgl. Seite 39), dem Positionspapier zur Kreislaufwirtschaft sowie weiteren Nachhaltigkeitsrichtlinien hat HIAG zahlreiche Instrumente implementiert, um den Ressourceneinsatz gezielt zu reduzieren.

12.2 Emissionen in der Bauphase

Massnahmen zur Reduktion von Emissionen, wie Treibhausgasen oder Lärm, tragen dazu bei, die Akzeptanz der HIAG-Projekte zu erhöhen und Projektverzögerungen, etwa durch Einsparungen, zu vermeiden. Dazu gehört auch ein proaktives Vorgehen, das über die gesetzlichen Anforderungen hinausgeht.

Mit dem 2025 erarbeiteten Positionspapier zur Kreislaufwirtschaft (vgl. Seite 58) sowie dem neu definierten Zielwert für Erstellungsemissionen bei Neubauten (vgl. Seite 58) hat HIAG zentrale Instrumente geschaffen, um Treibhausgasemissionen in der Bauphase zu reduzieren.

Im Bereich der Lärmemissionen und weiterer negativer Auswirkungen auf die Nachbarschaft setzt HIAG auf optimierte Bauabläufe und einen kontinuierlichen Dialog mit den Anspruchsgruppen. Dazu gehören Informationsveranstaltungen sowie projektspezifische Kommunikationskonzepte (vgl. Seite 22).

12.3 Nachhaltiger Unterhalt und Betrieb

Ein nachhaltiger Unterhalt des Immobilienportfolios erleichtert die Sicherstellung eines effizienten und ressourcenschonenden Gebäudebetriebs. Dazu gehört auch die regelmässige Prüfung potenzieller Adaptionsmassnahmen an den Klimawandel. Dadurch lassen sich wirtschaftliche Risiken reduzieren, etwa steigende Kosten für Betriebsenergie oder teure Investitionen zur Verbesserung der Betriebseffizienz. Zudem stärken die Zusammenarbeit mit gesellschaftlich anerkannten Geschäftspartnern sowie ein betriebseffizientes Portfolio die Reputation von HIAG.

Ein zentrales Element bildet dabei das Massnahmenpaket «Nachhaltige Liegenschaftsbewirtschaftung». Es definiert Anforderungen an das Facility Management, enthält Mieterausschlussklauseln, Green-Lease-Klauseln sowie weitere Bestimmungen (vgl. Seite 68).

13 Absenkpfad zum Bestandsportfolio

Der im Geschäftsjahr 2022 erarbeitete Absenkpfad stellt einen zentralen Eckpfeiler bei der weiteren Reduktion der Treibhausgasemissionen im Bestandsportfolio der HIAG dar und wurde in intensiver Zusammenarbeit der verschiedenen Fachbereiche erarbeitet. Zur weiteren Modellverfeinerung wird der Absenkpfad jährlich überprüft und aktualisiert. So ist sichergestellt, dass neue Erkenntnisse und sich ändernde Umstände zeitnah berücksichtigt und kommuniziert werden. Der Absenkpfad ist ein strategisches Instrument, welches bei der Steuerung der Gebäudeunterhaltskosten entscheidend ist.

13.1 Was stellt der Absenkpfad dar?

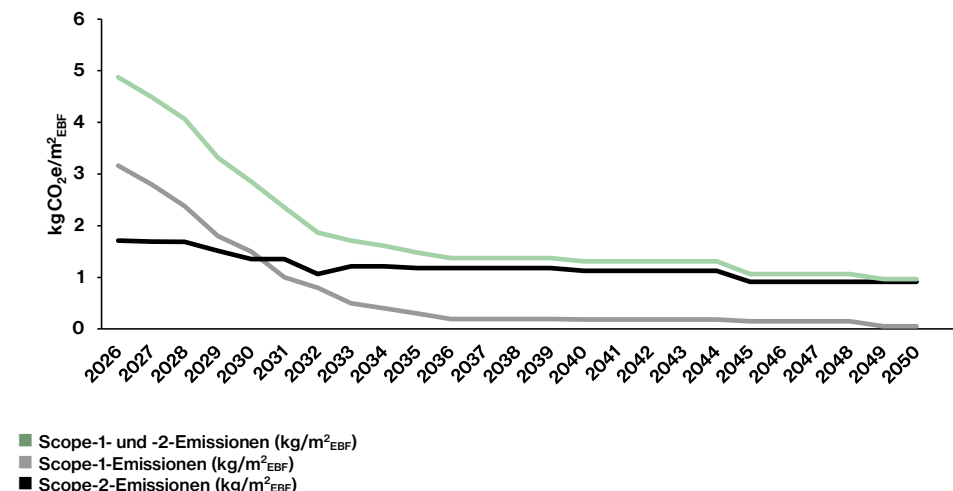
Der Absenkpfad ist ein Zielpfad zur Reduktion der Treibhausgasemissionen, der auf zahlreichen Annahmen und Modellen basiert. Dargestellt sind die Scope-1- und Scope-2-Emissionen unter der Kontrolle von HIAG. Er bildet die Grundlage der Treibhausgasreduktionsziele (vgl. Nachhaltigkeitsziel 2022.1, Seite 17) und wird konsequent zur Planung bevorstehender Instandsetzungs- und Sanierungsarbeiten 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 (Scope-3.13), nicht enthalten sind. Zurzeit rechnet HIAG damit, dass zur Erreichung des Netto-Null-Ziels bis 2050 Negativemissionen notwendig sind. Die ab dem Jahr 2050 verbleibenden Emissionen sind zu grossen Teilen auf die von Vertragspartnern bezogenen Fernwärmeprodukte zurückzuführen. Die Reduktion dieser Emissionen erweist sich derzeit als anspruchsvoll. HIAG geht davon aus, dass auch seitens der Fernwärmeproduzenten Massnahmen zur Reduktion der Treibhausgasemissionen ergriffen werden. Diese sind in der aktuellen Darstellung nicht miteinbezogen.

13.2 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 konstanten Scope-2-Emissionsraten. 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. Diese werden nur für befristete Ausnahmesituationen in Betracht gezogen, beispielsweise bei Verzögerungen im Anschluss an das Fernwärmenetz durch den Netzbetreiber.

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, Transaktionen 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: 31.12.2025):



13.3 Strategische Planung und Prioritäten

Im Bereich Energieeffizienz und Klimaschutz fokussiert sich HIAG insbesondere auf die Reduktion der Treibhausgasemissionen. Der Ersatz fossiler Heizsysteme spielt dabei eine entscheidende Rolle. Die Verbesserung der Energieeffizienz durch die Sanierung der Gebäudehülle bietet zusätzliches Potenzial, wobei deren praktische Umsetzung oftmals herausfordernd und kostenintensiv ist. Umfassende Sanierungen der Gebäudehülle werden daher im Grundsatz nicht strategisch vorgezogen, sondern auf Basis des regulären Lebenszyklus durchgeführt.

Die Energieeffizienz wird auch mittels Betriebsoptimierungen im Bestand verbessert. So werden effiziente Beleuchtungssysteme sowie Gebäudeautomationssysteme zielgerichtet verbaut und technische Anlagen regelmässig gewartet und auf Effizienz und Funktionstüchtigkeit geprüft. Neubauten werden auf einen energieeffizienten Betrieb ausgelegt. Das Manifest Nachhaltiges Bauen (Seite 67) und die Zertifizierungsstrategie (Seite 60) garantieren diesbezüglich hohe Standards.

Die Nutzung erneuerbarer Energien ist für HIAG ein zentrales Instrument zur weiteren Reduktion der Treibhausgasemissionen, speziell beim Ersatz fossiler Energieträger. Detaillierte Informationen zum aktuellen Energiemix sowie zur Produktion von erneuerbarer Energie auf den Arealen der HIAG sind den Seiten 42 respektive 46 zu entnehmen. Der aktuelle Strombedarf von HIAG verursacht aufgrund des Energiemixes nur geringe Treibhausgasemissionen (vgl. Seite 44). Beim Bezug von Fernwärme (vgl. Seite 44) ist HIAG stark vom Betriebskonzept der Fernwärmeproduzenten abhängig. Nicht

zufriedenstellende Entwicklungen, wie ein steigender Anteil fossiler Energieträger im Energiemix, werden aktiv mit den Lieferanten thematisiert.

13.4 Kürzlich realisierte Massnahmen zur Einhaltung des Absenkpfs

Im Geschäftsjahr 2025 gab es verschiedene Massnahmen, welche zu einer langfristigen Reduktion der Betriebsemissionen führen werden. Neben der Fertigstellung des neuen Gebäudes Fahrwerk, welches dank seiner hohen Energieeffizienz und den geringen Emissionswerten den Durchschnitt drückt, spielen die zahlreichen Devestitionen älterer und nicht mehr strategiekonformer Liegenschaften (z. B. Yverdon (VD), Aathal (ZH)) eine entscheidende Rolle. Die im Jahr 2026 startende Totalsanierung (inkl. Heizungsersatz) in Niederwil (AG) sowie der 2025 genehmigte Heizungsersatz für eine grössere Liegenschaft im Aathal (ZH) werden zu weiteren spürbaren Emissionsreduktionen führen.

13.5 Anstehende branchenweite Harmonisierung der Absenkpfade

Bislang fehlte ein einheitlicher Standard für die Erstellung von Absenkpfeilen, was den Vergleich der Ambitionen verschiedener Unternehmen verunmöglicht. Zudem gibt es keinen zuverlässigen, auf die Schweiz zugeschnittenen Zielpfad als Orientierung für die Umsetzung der bundesweit avisierten Netto-Null-Strategie. Daher verzichtet HIAG bewusst auf die Abbildung eines Referenzpfades (beispielsweise CRREM-Pfad).

Aus diesen Gründen haben sich Immobilieneigentümer und Investoren in einer Arbeitsgruppe zusammengeschlossen und einen für die Schweiz zielführenden und KIG-konformen Branchenstandard entwickelt. HIAG war aktiv an der Ausarbeitung dieses Dokuments beteiligt. Die Veröffentlichung dieses Standards ist für das Geschäftsjahr 2026 geplant.

Mit dem im Jahr 2022 in Kraft getretenen Klima- und Innovationsgesetz (KIG) werden die Immobilieneigentümer verpflichtet, ihre Scope-1-Emissionen bis 2040 auf Basis von 1990 um 82% und bis 2050 um 100% zu reduzieren.

HIAG wird ihren bestehenden Absenkpfad an die Methodik dieses neuen Standards anpassen und ihre Transparenz damit deutlich erhöhen. Das Vorgehen stellt sicher, dass die Anspruchsgruppen noch aussagekräftigere und vergleichbare Informationen zu den Reduktionsbemühungen bei den Treibhausgasemissionen erhalten. Der Absenkpfad ist für HIAG nämlich nicht nur ein wichtiges internes Planungstool, sondern auch ein zentrales Kommunikationsinstrument.

14 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 und publiziert HIAG den eigenen Energiebedarf sowie die entsprechenden Treibhausgasemissionen systematisch. Mit der Berichterstattung 2024 wurde dieses Monitoring auf das Entwicklungsportfolio ausgeweitet. Zusätzlich dazu wird seither ein vollständiges Treibhausgasinventar zu allen drei Scopes gemäss dem Greenhouse Gas Protocol (GHG Protocol) publiziert.

Zur Erhebung des Energiebedarfs werden die Verbrauchsdaten aus den Lieferantenabrechnungen verwendet. Je nach Abrechnungszeitraum können die Erfassungsperioden ausserhalb des Berichtszeitraums liegen. Zur Umrechnung des Energiegehaltes und der Treibhausgasemissionen in CO₂e wurde auf öffentliche Daten des Beratungsunternehmens Intep⁴ zurückgegriffen.

Die Treibhausgasemissionen wurden ausgehend von den Energiedaten sowie dem von den Energielieferanten deklarierten Energiemix gemäss dem marktbasierten Ansatz erhoben. Es werden alle relevanten Treibhausgase berücksichtigt. In Übereinstimmung mit der branchenweiten Handhabung und gestützt auf den Corporate Value Chain (Scope 3) Accounting and Reporting Standard⁵ des GHG Protocol werden Energiebeschaffungen für vermietete Objekte unter der Kontrolle von HIAG (z. B. Heizenergie für Mieterinnen und Mieter sowie Allgmeinestrom) dem Scope-1 und -2 angerechnet. Detaillierte Informationen zum Vorgehen sind dem Anhang (vgl. Seite 89) zu entnehmen.

Im Jahr 2025 betrug die gewichtete Energiebezugsfläche gemäss dem operativen Kontrollansatz des GHG Protocol im Bestandsportfolio 311'600 m². Der Wert für das Entwicklungsportfolio wurde im Geschäftsjahr 2025 erstmals erhoben und liegt bei 161'000 m². Die Energiebezugsflächen wurden anhand der vorliegenden Baupläne erhoben oder über branchenübliche Umrechnungsfaktoren⁶ modelliert.

⁴ https://intep.com/wp-content/uploads/2024/09/Bericht_Treibhausgas-Emissionsfaktoren_Gebaeudesektor_KBOB_GHG-Protocol.pdf; V2.0

⁵ https://ghgprotocol.org/sites/default/files/standards/Corporate-Value-Chain-Accounting-Reporting-Standard_041613_2.pdf; Appendices, Endnote 4, Seite 125

⁶ https://www.reida.ch/images/REIDA_CO2_Report_methodische_Grundlagen_V1.2.2.pdf

15 Energie

15.1 Energiebedarf Betrieb

HIAG will ihre Energieeffizienz weiter verbessern. Dadurch können Betriebskosten gesenkt und ein wichtiger Beitrag zur Erreichung des Absenkpads (vgl. Seite 39) geleistet werden. Im Rahmen von Neubauprojekten spielt die Energieeffizienz jeweils eine wichtige Rolle. Das Thema wird zu Beginn der Planung zusammen mit anderen Fragestellungen wie dem Nutzungszweck integrativ beleuchtet (vgl. Manifest Nachhaltiges Bauen, Seite 67).

GRI 302-1

Die folgende Tabelle gibt Auskunft über den operativen Energiebedarf (I) zum Betrieb des Bestandsportfolios, (II) zum Betrieb des Entwicklungsportfolios, (III) der Verwaltungsstandorte von HIAG, (IV) zum Betrieb des Fuhrparks und der Mietfahrzeuge von HIAG und (V) zur Produktion der von HIAG verkauften Energie. Insgesamt sind die nicht-erneuerbaren Brennstoffe derzeit die bedeutendsten Energieträger. Dabei handelt es sich primär um Erdgas, Heizöl und nicht-erneuerbare Energieträger in Fernwärmeprodukten. Letztere sind primär Abwärme von AKWs oder fossile Energieträger wie Öl und Gas, welche zur Brechung der Spitzenlasten genutzt werden. Weiterführende Informationen zur Erhebung der Daten finden sich auf Seite 41. Die daraus resultierenden Treibhausgasemissionen werden im Kapitel «Treibhausgasemissionen» (Seite 47) dargestellt.

Detaillierter Energiebedarf 2025 unter operativer Kontrolle von HIAG:

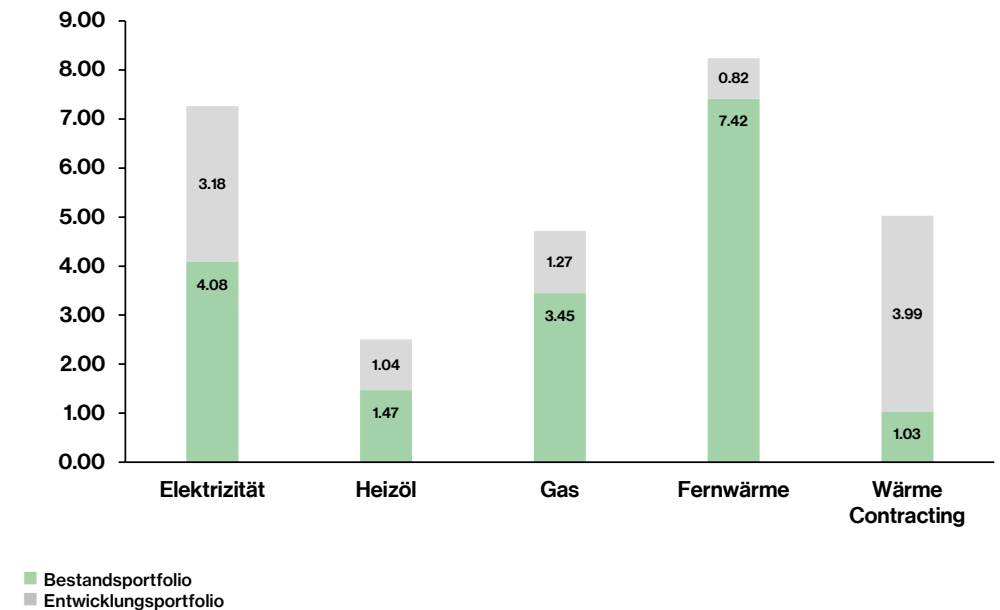
Kategorie	Wärme und Treibstoffe		Elektrizität		Total	
	GWh	% erneuerbar	GWh	% erneuerbar	GWh	% erneuerbar
Bestandsportfolio*	13.37	20%	4.08	84%	17.45	35%
Entwicklungsportfolio*	7.12	53%	3.18	93%	10.30	65%
Verwaltungsstandorte HIAG	-	0%	0.05	100%	0.05	100%
Fuhrpark und Mietfahrzeuge	0.01	0%	-	0%	0.01	0%
Verkaufte Energie HIAG	-	0%	4.98	100%	4.98	100%



* Energiebedarf für das Bestands- und Entwicklungsportfolio (Total) sind geprüfte Zahlen, weitere Informationen auf Seite 92

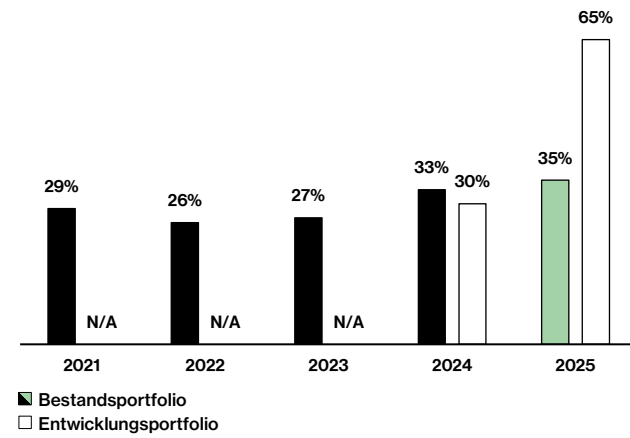
Für den operativen Betrieb des Bestands- und Entwicklungsportfolios greift HIAG auf die folgenden Energiequellen zurück.

Energiequellen 2025 für den Betrieb des Bestands- und Entwicklungsportfolios (unter operativer Kontrolle) in GWh:



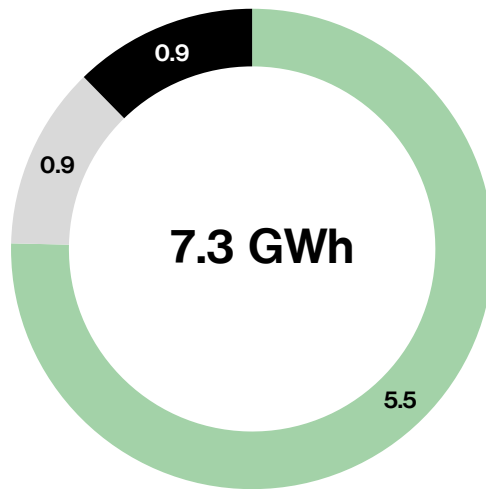
Insgesamt lag der Anteil erneuerbarer Energie im Energiemix des Bestandsportfolios 2025 bei 35% (2024: 33%). Der nicht-erneuerbare Fernwärmeanteil in diesem Teilportfolio betrug 75% (2024: 72%). Er beruht hauptsächlich auf Abwärme von AKWs (100% nicht-erneuerbar) sowie KVA's (50% erneuerbar). Fernwärme aus Wärmepumpen wurde als 100% erneuerbar eingestuft. Der von HIAG im Bestandsportfolio direkt eingesetzte Öl- und Erdgasanteil (exkl. Fernwärme und Elektrizität) entspricht 27% der Betriebsenergie unter Kontrolle von HIAG (2024: 35%). Im Entwicklungsportfolio liegt dieser Anteil bei 22% (2024: 54%).

Entwicklung des Anteils erneuerbarer Betriebsenergie unter Kontrolle von HIAG zwischen den Jahren 2021 und 2025:



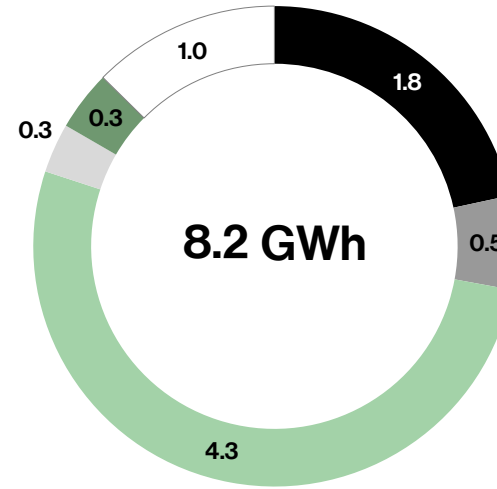
Die folgenden Grafiken zeigen den verwendeten Elektrizitätsmix zum Betrieb des Bestands- und Entwicklungsportfolios sowie den bezogenen Fernwärmemix. Sie lassen sich nur begrenzt durch HIAG beeinflussen. Dies gilt insbesondere für den Fernwärmemix.

Bezogener Allgemeinstrommix Bestands- und Entwicklungsportfolio 2025 in GWh:



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

Bezogener Fernwärmemix Bestands- und Entwicklungsportfolio 2025 in GWh:



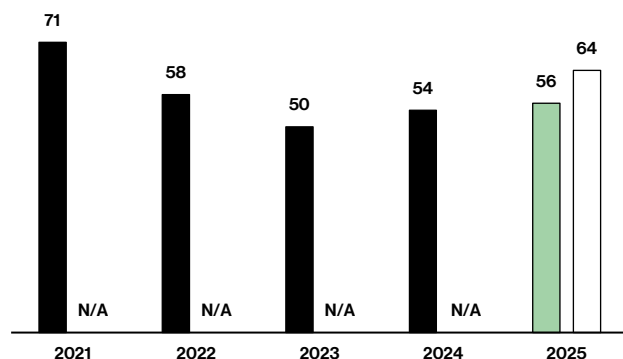
- Abwärme Kehrrechtverbrennungsanlage
- Öl und Erdgas
- Abwärme Kernkraftwerke
- Holz
- Grundwasser
- Wärmepumpen

GRI 302-3; GRI 302-4

Entwicklung des Energieverbrauchs unter Kontrolle von HIAG gegenüber dem Basisjahr 2021:

Kategorie	Einheit	2025*	2021	Δ in %
Betrieb Bestandsliegenschaften (Heizung, Kühlung, Elektrizität)	kWh pro m ² _{EBF}	56.0	70.9	-21%
Betrieb Entwicklungsliegenschaften (Heizung, Kühlung, Elektrizität)	kWh pro m ² _{EBF}	64.0	n/a	n/a

✓ * geprüfte Zahl für Betriebsliegenschaften, weitere Informationen auf Seite 92

 Entwicklung des Energieverbrauchs in kWh pro m²_{EBF} unter Kontrolle von HIAG zwischen den Jahren 2021 und 2025:


■ Bestandsportfolio Solarstrom HIAG Solar AG
 □ Entwicklungsportfolio

Bei der Entwicklung des Energieverbrauchs wird der Bruttoverbrauch dargestellt. Das heisst: Verkäufe aus der Energieeigenproduktion werden nicht angerechnet. Beim Basisjahr 2021 handelt es sich um den erstmaligen Erhebungszeitpunkt für das Bestandsportfolio. Das Entwicklungsportfolio wird aufgrund fehlender Datenverfügbarkeit erst ab 2025 abgebildet. Auf die Darstellung der übrigen Energiebezüge wird aufgrund ihrer geringen Relevanz verzichtet. Die erzielten Reduktionen sind nicht nur auf die effektiven Reduktionsmassnahmen zurückzuführen, sondern unter anderem auch auf Transaktionen, witterungsbedingte Umstände sowie Vertragsanpassungen.

15.2 Mieterenergie
GRI 302-2

Zusätzlich zu den von HIAG beschafften Energiequellen beziehen die Mietenden eigenständig weitere Energieträger. Dazu zählen typischerweise Mieterstrom und prozessbedingte Energieträger. Insbesondere industrielle Prozesse sind häufig energieintensiv. HIAG verfolgt nicht das Ziel, energieintensive Mieterinnen und Mieter als Vertragspartner auszuschliessen. HIAG erachtet es nicht als sinnvoll, energieintensive Tätigkeiten lokal zu verdrängen und auszulagern.

Da ein erheblicher Anteil der Mieterenergieverbräuche auf Schätzungen basiert, ist bei der Interpretation dieser Verbrauchsdaten Vorsicht geboten. HIAG beabsichtigt, den Anteil der erfassten Mieterverbräuche in Zukunft weiter zu erhöhen und eine genauere Datengrundlage zu gewährleisten.

Basierend auf den vorliegenden Daten beträgt der durchschnittliche Mieterstromverbrauch 49 kWh pro m²_{EBF} und Jahr. Zusätzlich fallen 42 kWh Mieterwärme an. Dabei ist zu beachten, dass es sich jeweils um arithmetische Mittelwerte handelt und die tatsächlichen Verbrauchswerte je nach Objekt deutlich variieren können. Die absolute Reduktion der Mieterverbräuche gegenüber dem Vorjahr ist unter anderem auf die vorgenommenen Devestitionen zurückzuführen.

Bezogene Mieterenergie 2025 in GWh:

Kategorie	Elektrizität	Anteil Elektrizität erhoben (m ² _{EBF} in %)	Wärme	Anteil Wärme erhoben (m ² _{EBF} in %)	Total
GWh Bestandsportfolio	18.85	61%	14.45	88%	33.31
GWh Entwicklungsportfolio	4.47	42%	5.31	94%	9.77
Total	23.32	55%	19.76	90%	43.08

15.3 Energieproduktion

Damit der Bedarf an nicht-erneuerbaren Energien sowie die betriebsbedingten Treibhausgasemissionen gesenkt werden können, setzt HIAG sowohl auf energetische Sanierungen und den Einbau von energieeffizienten Anlagen als auch auf die Eigenproduktion von erneuerbarer Energie auf ihren Arealen.

Während kleinere PV-Anlagen von HIAG direkt betrieben werden, werden grössere Anlagen über das Joint Venture HIAG Solar AG realisiert und betrieben. Drittunternehmen kommen insbesondere bei komplexen Eigentumsstrukturen mit Stockwerkeigentumsanteilen zum Einsatz.

Um den Betrieb der historischen Wasserkraftwerke auf den HIAG-Arealen künftig effizienter abzuwickeln, plant HIAG, diese Anlagen kurz- bis mittelfristig zu veräussern. Dies wird mit einer Reduktion der Eigenproduktion verbunden sein.

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 AG ins Leben gerufen, an dem HIAG einen Anteil von 49% hält. Ziel ist es, dass sich die HIAG Solar AG mittelfristig zu einer bedeutenden Solarstromproduzentin in der Schweiz entwickelt.

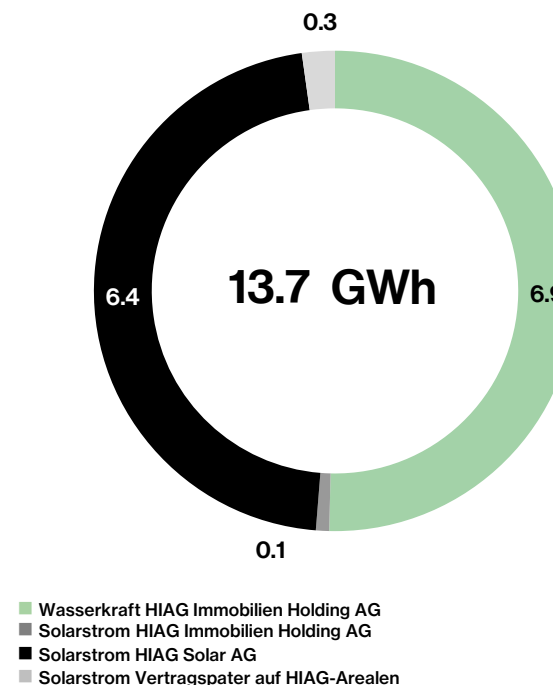
Am 31. Dezember 2025 waren 18 Anlagen der HIAG Solar AG mit einer Leistung von 8.07 MWp am Netz (vgl. Seite 17).

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

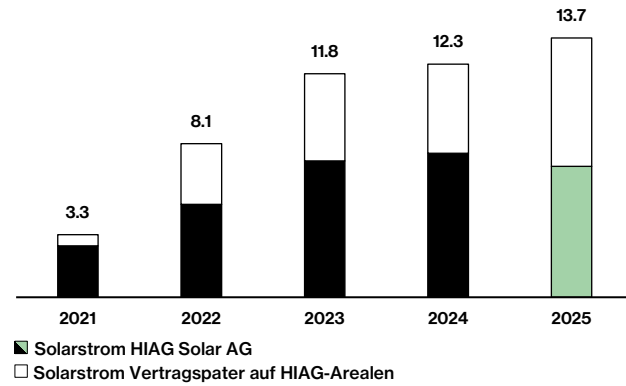
Neben den grossen Solarflächen der HIAG Solar AG sind auch einzelne kleinere Solaranlagen sowie historische Wasserkraftwerke in Betrieb. Insgesamt wurden im Berichtsjahr auf den Arealen der HIAG 13.7 GWh erneuerbarer Strom produziert (HIAG Immobilien Holding AG, HIAG Solar AG und Drittunternehmen zusammen). Dies entspricht der Jahresnutzung von über 3'420 durchschnittlichen Schweizer Haushalten.

Die HIAG Immobilien Holding AG (0.28 MWp), die HIAG Solar AG (8.07 MWp) und weitere Vertragspartner (0.34 MWp) haben zusammen per 31. Dezember 2025 eine installierte PV-Anlagenleistung im Bestandsportfolio von 8.7 MWp. Dies ergibt für das Bestandsportfolio 13.4 Wp pro m²_{EBF}. Dazu kommen Wasserkraftwerke im Besitz der HIAG mit einer installierten Leistung von 922 W.

Produktion erneuerbarer Elektrizität 2025 in GWh:



Entwicklung der Elektrizitätsproduktion auf den Arealen zwischen den Jahren 2021 und 2025:

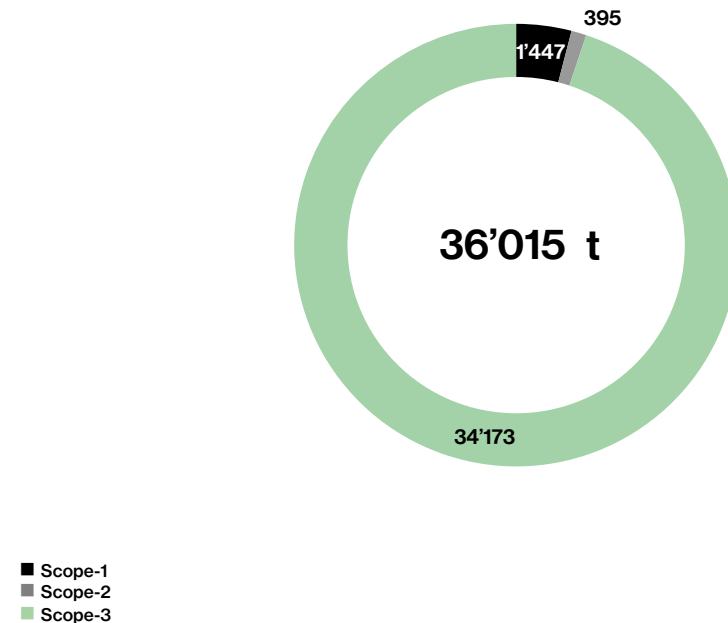


16 Treibhausgasemissionen

HIAG will einen Beitrag zum Schutz des Klimas leisten. Hierfür wurden verschiedene Massnahmen zum nachhaltigen Bauen und Bewirtschaften eingeleitet (vgl. Seiten 39 und 66). Darüber hinaus werden seit dem Jahr 2021 umfangreiche Informationen zu den verursachten Treibhausgasemissionen publiziert. Neu werden die Emissionen aus dem Entwicklungsportfolio sowie die relevanten Scope-3-Emissionen erhoben und publiziert. Als Basis für die Berechnung der Treibhausgasemissionen dient der jeweilige Energiebedarf, der auf Seite 42 dargestellt wird.

Neben verschiedenen Emissionsquellen verfügt HIAG mit einem umfangreichen Bestand an nachhaltig bewirtschafteten Wald- und Landwirtschaftsflächen auch über eigene kleinere CO₂-Senken. Der Grossteil der Emissionen entfällt mit 34'173 Tonnen CO₂e auf den Scope-3. Die marktbasierten Scope-1- und -2-Emissionen sind mit 1'447 bzw. 395 Tonnen CO₂e deutlich geringer. Dazu kommen weitere biogene Emissionen mit 2'364 Tonnen CO₂e (Scope-1: 48 Tonnen CO₂e, Scope-2: 2'316 Tonnen CO₂e). Gemäss dem standortbezogenen Ansatz liegen die Scope-2-Emissionen bei 1'269 Tonnen CO₂e.

Treibhausgasemissionen von HIAG 2025 in t CO₂e:

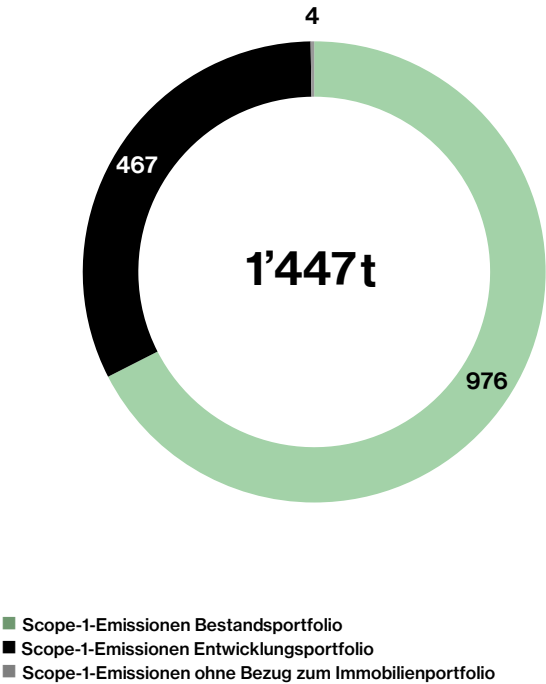


16.1 Scope-1-Emissionen

GRI 305-1

Total beliefen sich die Scope-1-Emissionen für das Geschäftsjahr 2025 auf 1'447 Tonnen CO₂e. Die folgende Tabelle gibt Auskunft über die operativen Scope-1-Emissionen aus (I) dem Betrieb des Bestandsportfolios, (II) dem Betrieb des Entwicklungsportfolios, (III) dem Energiebedarf der Verwaltungsstandorte von HIAG, (IV) dem Fuhrpark und den Mietfahrzeugen von HIAG und (V) der Produktion der durch HIAG verkauften Energie. Weiterführende Informationen zur Erhebung der Daten finden sich auf Seite 41. Die auf den Emissionen beruhenden Energiemengen werden im Kapitel «Energie» (Seite 42) dargestellt.

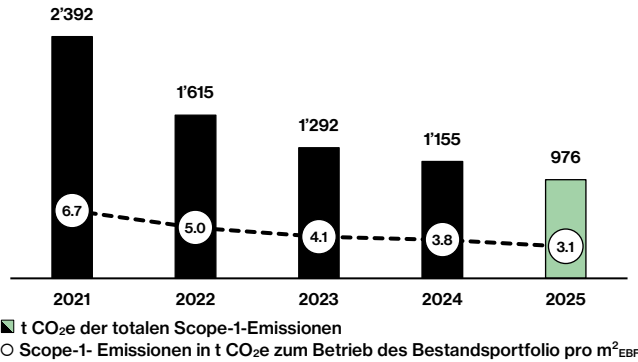
Scope-1-Emissionen 2025 von HIAG (operative Kontrolle) in t CO₂e:



Scope-1-Emissionen nach Aktivität 2025:

Kategorie	Scope-1-Emissionen Tonnen CO ₂ e	Scope-1-Emissionen in %
Bestandsportfolio	976.4	67%
Entwicklungsportfolio	466.7	32%
Verwaltungsstandorte HIAG	-	0%
Fuhrpark und Mietfahrzeuge	3.6	0%
Verkaufte Energie HIAG	-	0%
Total	1'446.6	100%

Entwicklung der Scope-1-Emissionen zwischen den Jahren 2021 und 2025:

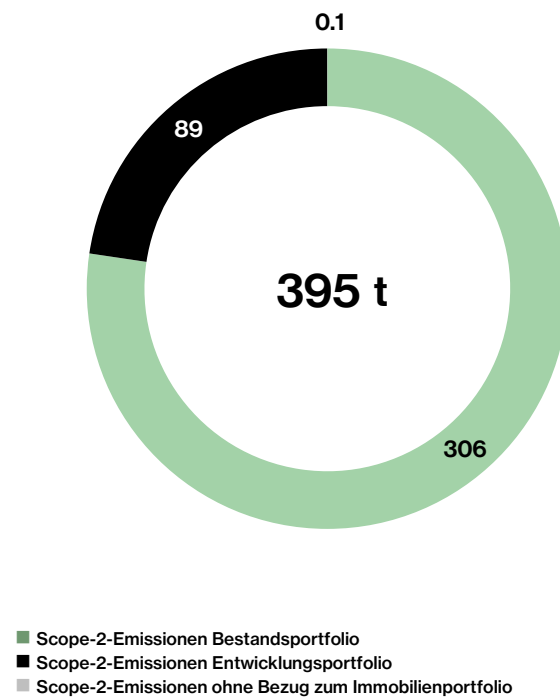


16.2 Scope-2-Emissionen

GRI 305-2

Total beliefen sich die Scope-2-Emissionen für das Geschäftsjahr 2025 auf 395 Tonnen CO₂e. Die folgende Tabelle gibt Auskunft über die operativen Scope-2-Emissionen aus (I) dem Betrieb des Bestandsportfolios, (II) dem Betrieb des Entwicklungsportfolios, (III) dem Energiebedarf der Verwaltungsstandorte von HIAG, (IV) dem Fuhrpark und den Mietfahrzeugen von HIAG und (V) der Produktion der von HIAG verkauften Energie. Weiterführende Informationen zur Erhebung der Daten finden sich auf Seite 41. Die auf den Emissionen beruhenden Energiemengen werden im Kapitel «Energie» (Seite 42) dargestellt.

Scope-2-Emissionen von HIAG (operative Kontrolle) 2025 in t CO₂e:



Scope-2-Emissionen nach Aktivität 2025:

Kategorie	Scope-2-Emissionen Tonnen CO ₂ e	Scope-2-Emissionen in %
Bestandsportfolio	305.8	77%
Entwicklungsportfolio	89.5	23%
Verwaltungsstandorte HIAG	0.1	0%
Fuhrpark und Mietfahrzeuge	-	0%
Verkaufte Energie HIAG	-	0%
Total	395.3	100%

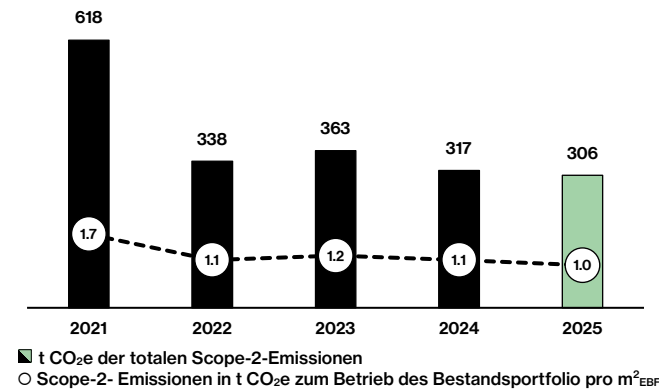
Bei den Scope-2-Emissionen aus erneuerbaren Quellen handelt es sich hauptsächlich um Emissionen aus der Verbrennung nicht-fossiler organischer Rohstoffe (z. B. Holz) oder aus dem Betrieb von Wasserkraftwerken. Sie sind die Konsequenz freigesetzter Faulgase, die bei der Stauung von Fließgewässern typischerweise 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) tiefere CO₂-Emissionswerte (vgl. Seite 44). Die standortbezogenen Referenzwerte sind aufgrund der neu verwendeten und aktuelleren Datenquellen (vgl. Seite 41) deutlich gesunken.

Vergleich marktbasierter Ansatz mit standortbezogenem Ansatz zur Berechnung der Scope-2-Emissionen 2025:

Scope	Energiequelle	CO ₂ e-Emissionen/kWh bezogen (marktbasiert)	CO ₂ e-Emissionen/kWh nationaler Durchschnitt (standortbezogen)
Scope-2	Fernwärme	47 g	88.3 g
	Strom	1.01 g	13.4 g

Entwicklung der Scope-2-Emissionen zwischen den Jahren 2021 und 2025:



16.3 Scope-3-Emissionen

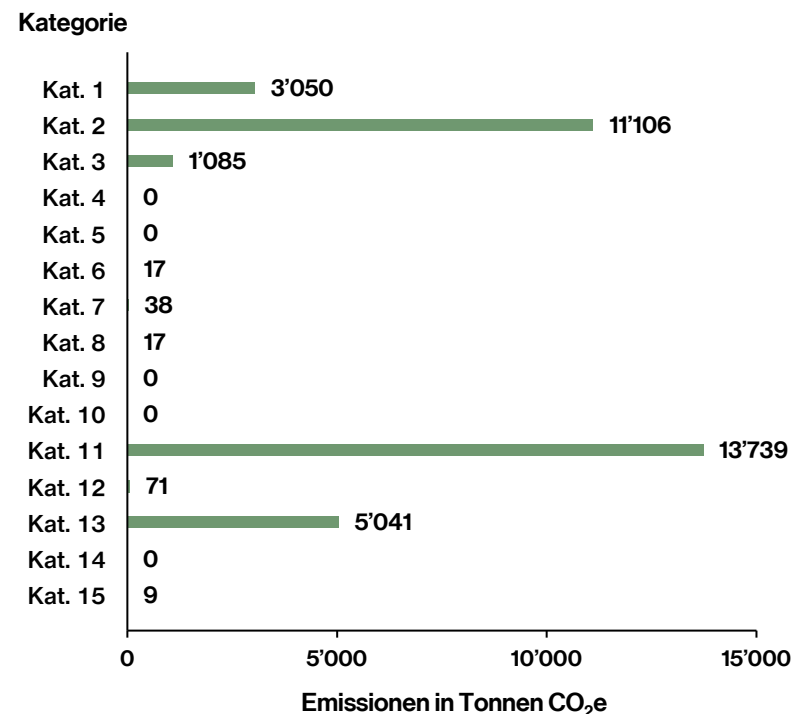
GRI 305-3

Das Scope-3-Inventar der HIAG basiert auf den Anforderungen des GHG Protocol und berücksichtigt die spezifischen Gegebenheiten ihres Geschäftsmodells. Im Vergleich zu anderen Branchen zeigen sich in bestimmten Kategorien erhebliche jährliche Schwankungen. Sie sind insbesondere auf die variierende Bautätigkeit zurückzuführen. Diese Volatilität wird über einen entsprechenden Volatilitätsindex transparent abgebildet (vgl. Seite 53).

Auch die Datenqualität variiert je nach der jeweiligen Kategorie und der Verfügbarkeit der erforderlichen Informationen. HIAG orientiert sich auch hier an den Vorgaben des GHG Protocol. Die Datenqualität wird analog der Volatilität über einen entsprechenden Index abgebildet (vgl. Seite 53). Erste Massnahmen zur weiteren Verbesserung der Datenqualität wurden bereits eingeleitet. Dies gilt insbesondere für die Erfassung der Mieterverbrauchsdaten. Dabei steht HIAG vor der spezifischen Herausforderung, dass sich im Portfolio viele Objekte mit Single-Tenants befinden. Dieser Umstand führt zu datenschutzrechtlichen Hürden, da Verbrauchsdaten zu einzelnen Vertragsparteien von den Energieversorgern nicht weitergegeben werden können. Daher wird bei neuen Mietverträgen der notwendige Austausch der Energiedaten formell vereinbart. Für bestehende Mietverhältnisse werden die notwendigen Einwilligungen der Mietparteien aktiv eingeholt, wobei HIAG das Gespräch mit den betroffenen Vertragspartnern sucht. Durch solche Massnahmen soll die Datenverfügbarkeit sukzessive verbessert werden.

Das vorliegende Inventar ist als Diskussionsgrundlage und Ausgangspunkt zur weiteren Reduktion der Treibhausgasemissionen entlang der Wertschöpfungskette zu verstehen. HIAG weist im Inventar bewusst alle 15 Kategorien aus. So soll die Komplexität und Vielschichtigkeit der Herausforderungen gemäss den Anforderungen des GHG Protocol möglichst transparent aufgezeigt werden. Relevante Kategorien für HIAG sind Scope-3.1, -3.2, -3.3, -3.11 und -3.13.

Scope-3-Emissionen von HIAG 2024 in t CO₂e:

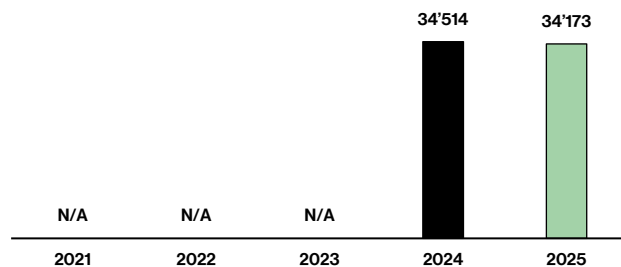


Total Scope-3-Emissionen in Tonnen CO₂e: 34'173



geprüfte Zahlen, weitere Informationen auf Seite 92

Entwicklung der Scope-3-Emissionen zwischen den Jahren 2021 und 2025:



■ t CO₂e der totalen Scope-3-Emissionen

Erstellungsemissionen

Im Geschäftsjahr 2025 wurde ein Neubau abgeschlossen. Dieser trägt einen wesentlichen Anteil an den insgesamt emittierten Scope-3-Emissionen. Gemäss GHG Protocol fallen diese Emissionen unter die Kategorie 3.2. Im Gegensatz zu anderen Kategorien hat HIAG als Bauherrin die Möglichkeit, diese Emissionen gezielt zu beeinflussen. Klassische Neubauten haben üblicherweise eine Emissionsintensität von ca. 12 kg CO₂e pro m²_{EBF}, HIAG setzt sich jedoch zum Ziel, diese Emissionen über die kommenden Jahre weiter zu senken. Hierfür wurden seit der letzten Berichterstattungsperiode entsprechende Zielwerte definiert. Diese richten sich nach dem ambitionierten und projektspezifischen Minergie-ECO Grenzwert 1. Da die wesentlichen Handlungsspielräume zur Reduktion der Erstellungsemissionen in den frühen Planungs- und Konzeptionsphasen liegen, konnte der neue Zielwert noch nicht für das 2025 abgeschlossene Projekt integriert werden.

Für das Geschäftsjahr 2025 liegen die Emissionen mit 13.34 kg CO₂e pro m²_{EBF} über dem Vorjahreswert von 10.99 kg CO₂e pro m²_{EBF}. Der neu eingeführte Zielwert konnte 2025 nicht erreicht werden. Hauptursachen sind die spezielle Konstruktion des mehrstöckig befahrbaren Gebäudes sowie der Umstand, dass der neue Zielwert noch nicht in die Planungs- und Konzeptphase des Projekts eingeflossen ist.

Erstellungsemissionen auf Projektebene in Tonnen CO₂e für das Geschäftsjahr 2025:

Projekt	Emissionen in Tonnen CO ₂ e absolut	Fläche in m ² _{EBF}	Tonnen CO ₂ e pro m ² _{EBF}	gemäss SIA 2032 kg CO ₂ e pro m ² _{EBF}
Technoramastrasse 15, 8404 Winterthur	10'365	12'950	0.800	13.34
Total	10'365	12'950	0.800	13.34

Mieteremissionen

Als weitere grosse Emissionskategorie sind Mieteremissionen zu erwähnen, die neben weiteren Emissionen den Scope-3.13 angerechnet werden. Dazu zählen typischerweise Emissionen aus Mieterstrom und prozessbedingten Energieträgern. Diese Emissionen sind zwar relevant für die Beurteilung der Treibhausgasbilanz eines Gebäudes, sollten jedoch mit Vorsicht interpretiert werden. Insbesondere industrielle Prozesse sind häufig energieintensiv und daher mit entsprechenden Treibhausgasemissionen verbunden. HIAG verfolgt nicht das Ziel, energieintensive Mieter als Vertragspartner auszuschliessen, da HIAG es nicht als sinnvoll erachtet, diese Tätigkeiten lokal zu verdrängen und auszulagern.

Da ein erheblicher Anteil der dargestellten Mieteremissionen auf Schätzungen basiert, ist bei der Analyse dieser Daten Vorsicht geboten. HIAG beabsichtigt, den Anteil der erfassten Mieteremissionen in Zukunft weiter zu erhöhen und eine genauere Datengrundlage zu gewährleisten.

Versursachte Mieteremissionen 2025 in Tonnen CO₂e:

Kategorie	Elektrizität	Wärme	Total
Bestandsportfolio Tonnen CO ₂ e	253	3'677	3'930
Entwicklungsportfolio Tonnen CO ₂ e	60	1'015	1'075
Total Tonnen CO₂e	312	4'692	5'005



Scope-3-Inventar

Kategorie	Beschreibung	Datenqualität	Jährliche Volatilität	Begründung	Emissionen in t CO ₂ e
Kategorie 1: Gekaufte Waren und Dienstleistungen	THG-Emissionen, welche im Geschäftsjahr durch Unterhaltsarbeiten sowie den Einkauf von Büromaterialien und externen Dienstleistungen emittiert wurden. Da Immobilien im Besitz der HIAG als Kapitalgüter definiert werden, sind die Erstellungsemissionen in Kategorie 2 abgebildet.	mässig	mässig	Aufgrund von unregelmässigen Unterhaltsarbeiten werden in dieser Kategorie gewisse Schwankungen erwartet.	3'050 Veränderung gegenüber 2024: +1%
Kategorie 2: Investitionsgüter	THG-Emissionen, die durch die Beschaffung von Kapitalgütern im betroffenen Geschäftsjahr anfallen. Dazu zählen beispielsweise neu angeschaffte Infrastrukturen (Neubauten und Akquisitionen), wertsteigernde Sanierungen und Instandhaltungen oder Dienstfahrzeuge.	gut	gross	Die Kapitalgüter von HIAG beschränken sich primär auf Immobilien und eine begrenzte Anzahl an Dienstfahrzeugen der technischen Mitarbeitenden. Neubauprojekte und Akquisitionen werden gemäss dem GHG Protocol per Stichtag der Übergabe an HIAG dem Scope-3-Inventar von HIAG angerechnet. Da die Zahl der jährlich abgeschlossenen Neubauprojekte und Akquisitionen starken Schwankungen ausgesetzt ist, ist in dieser Kategorie mit grossen jährlichen Abweichungen zu rechnen. Die Ökobilanzberichte zu den Emissionen der Bauprojekte beruhen auf Berechnungen gemäss dem SIA-Merkblatt 2032. Zur Überführung dieser Berechnungen in das Regelwerk gemäss GHG Protocol wurden Emissionen auf die erwartete Produktlebensdauer hochgerechnet. Da der SIA eine Betriebsdauer von 60 Jahren für Gebäude annimmt, werden Bauteile mit einer kürzeren Lebensdauer mehrfach berücksichtigt. Weiter werden auch die End-of-Life-Emissionen der einzelnen Komponenten einkalkuliert. Es ist daher davon auszugehen, dass die Emissionen für abgeschlossene Bauprojekte leicht zu hoch angesetzt sind. Da das SIA-Merkblatt 2032 in der Schweiz stark verbreitet ist und auf einer soliden Datenbasis beruht, werden die Zahlen gemäss der SIA-Berechnungsmethodik errechnet.	11'106 Veränderung gegenüber 2024: -44%
Kategorie 3: Brennstoff- und energiebezogene Aktivitäten (die nicht unter Scope-1 oder Scope-2 fallen)	THG-Emissionen, die bei der Beschaffung und Aufbereitung der im Geschäftsjahr beanspruchten Energie anfallen, nicht aber im Scope-1- oder -2-Reporting abgebildet werden (Upstream Emissionen). Dazu zählen beispielsweise die Prozesse zur Förderung fossiler Energieträger, die Erstellung von Kraftwerken oder Übertragungsverluste. Biogene Out-of-Scope-Emissionen werden gemäss GHG Protocol nicht mitberücksichtigt. Auf eine separate Ausweisung dieser Emissionen wird verzichtet.	gut	gering	Unter der Annahme, dass der Energiemix und -bedarf von HIAG konstant bleibt, ist lediglich mit einer geringen jährlichen Volatilität in dieser Kategorie zu rechnen.	1'085 Veränderung gegenüber 2024: +5%
Kategorie 4: Vorgelagerter Transport und Vertrieb	Unmittelbare THG-Emissionen, die durch den vorgelagerten Transport von Gütern im Geschäftsjahr anfallen.	sehr gut	gering	Ausgehend vom Geschäftsmodell von HIAG werden in dieser Kategorie keine relevanten Emissionen erwartet. Da die Bauarbeiten von den durch HIAG beauftragten Bauunternehmen vor Ort durchgeführt und übergeben werden, findet kein Transport von Gütern statt. Emissionen, die durch den Transport von Zwischenprodukten auf die Baustelle entstehen, werden gemäss GHG Protocol in Kategorie 2 berücksichtigt (Cradle-to-Gate-Ansatz).	0 Veränderung gegenüber 2024: unverändert
Kategorie 5: Im Betrieb anfallende Abfälle	Unmittelbare THG-Emissionen, die im Zusammenhang mit der Entsorgung der durch HIAG verursachten Abfälle im Geschäftsjahr auftreten. Konkret betrifft dies Büroabfälle oder Abfälle im Zusammenhang mit der Arbeit interner Techniker.	akzeptabel	gering	Die Berechnungen basieren auf Durchschnittswerten pro Vollzeitstelle. Da die Anzahl Mitarbeitende über die Jahre relativ konstant bleibt, ist in dieser Kategorie mit konstanten Werten zu rechnen.	0 Veränderung gegenüber 2024: unverändert



Kategorie	Beschreibung	Datenqualität	Jährliche Volatilität	Begründung	Emissionen in t CO ₂ e
Kategorie 6: Geschäftsreisen	THG-Emissionen, die unmittelbar im Zusammenhang mit Geschäftsreisen im Geschäftsjahr anfallen. Ausgenommen sind Fahrzeuge im Besitz oder unter Kontrolle von HIAG. Diese Emissionen werden dem Scope-1 oder Scope-2 angerechnet.	gut	gering	HIAG ist ausschliesslich in der Schweiz tätig. Geschäftsreisen beschränken sich daher im Wesentlichen auf Inlandreisen mit dem Auto oder dem öffentlichen Verkehr. Unter der plausiblen Annahme, dass die zurückgelegten Geschäftsreisen sowie die Ausgaben für Reise- und Repräsentationskosten über die Jahre konstant bleiben, sind keine grossen Schwankungen zu erwarten. Mietfahrzeuge werden gemäss GHG Protocol im Scope-1 geführt.	30 Veränderung gegenüber 2024: -15%
Kategorie 7: Pendeln der Mitarbeitenden	Unmittelbare THG-Emissionen, die im Geschäftsjahr durch die Arbeitswege der Mitarbeitenden entstehen.	akzeptabel	gering	HIAG hat drei Hauptstandorte (Basel, Genf, Zürich) sowie weitere Aussenstandorte auf den Arealen. Ausgehend von der tiefen Anzahl an Mitarbeitenden ist die Relevanz dieser Scope-3-Kategorie gering. Das Mobilitätsverhalten der Mitarbeitenden wurde zur Erhebung dieser Kennzahl nicht individuell abgefragt. Die Berechnung der Emissionen in dieser Kategorie basiert auf Sekundärdaten. Es ist davon auszugehen, dass der öffentliche Verkehr im Modal-Split der Mitarbeitenden der HIAG höher ausfällt als hier dargestellt. Dies ist mit den zentralen Hauptstandorten in Basel, Genf und Zürich zu begründen, die in Gehdistanz zu den Hauptbahnhöfen der jeweiligen Städte liegen. Aufgrund der geringen Relevanz dieser Kategorie wurden die konservativen Daten aus der Literatur verwendet. Ausgehend von einer stabilen Anzahl Mitarbeitenden sind in dieser Kategorie keine grossen jährlichen Schwankungen zu erwarten.	38 Veränderung gegenüber 2024: +3%
Kategorie 8: Vorgelegerte gemietete Vermögenswerte	THG-Emissionen von gemieteten Objekten. Dazu zählen gemietete Büroräumlichkeiten. Ausschlaggebend für die Emissionen von gemieteten Immobilien sind der HIAG-Anteil am Allgemeinstrom sowie der HIAG-Anteil an den THG-Emissionen der Heizung. Der direkt durch die HIAG verursachte Strombedarf ist im Scope-2 ausgewiesen. Die Lebenszyklusemissionen der Mietobjekte werden nicht berücksichtigt. Mietfahrzeuge werden gemäss GHG Protocol im Scope-1 geführt.	gut	gering	Ausgehend von der Tatsache, dass die Zahl der gemieteten Objekte konstant bleibt, werden keine grossen Schwankungen über die kommenden Jahre erwartet.	17 Veränderung gegenüber 2024: +6%
Kategorie 9: Nachgelagerter Transport und Vertrieb	Unmittelbare THG-Emissionen, die im Zusammenhang mit dem Transport der im Geschäftsjahr verkauften Güter und Dienstleistungen zum Kunden entstehen.	sehr gut	gering	Da die Immobilien von HIAG nicht mobil sind und entsprechend nicht transportiert werden, fallen in dieser Kategorie keine THG-Emissionen an. Auch der von HIAG (exkl. HIAG Solar) verkaufte Strom fällt in diese Kategorie; es fallen keine THG-Emissionen an. Dies ist auf zwei Gründe zurückzuführen: 1. Die Übertragungsverluste sind THG-neutral, da in der Erzeugung der Elektrizität keine Scope-1- oder Scope-2-Emissionen emittiert werden; 2. Die Emissionen aus der Erstellung der Elektrizitätsübermittlungsinfrastruktur werden gestützt auf das GHG Protocol nicht mitberücksichtigt. Da sich diese Umstände über die kommenden Jahre nicht verändern, werden in dieser Kategorie keine grossen Schwankungen erwartet.	0 Veränderung gegenüber 2024: unverändert
Kategorie 10: Verarbeitung von verkauften Produkten	THG-Emissionen, welche in der unmittelbaren Weiterverarbeitung verkaufter Zwischenprodukte emittiert werden.	sehr gut	gross	Da HIAG keine Zwischenprodukte veräussert, hat diese Kategorie für HIAG keine Relevanz. Ausbauten der Eigentümer sowie die Möblierung der Immobilien sind für diese Kategorie irrelevant, da es sich dabei nicht um Scope-1- oder -2-Emissionen der Käufer handelt. Andernfalls wären sie eine bedeutende Emissionsquelle.	0 Veränderung gegenüber 2024: unverändert



Kategorie	Beschreibung	Datenqualität	Jährliche Volatilität	Begründung	Emissionen in t CO ₂ e
Kategorie 11: Nutzung der verkauften Produkte	THG-Emissionen, welche im unmittelbaren Zusammenhang mit der Nutzung verkaufter Produkte bis zu ihrem Lebensende anfallen.	mässig	gross	Da die Zahl der jährlich verkauften Objekte starken Schwankungen ausgesetzt ist, sind in dieser Kategorie grosse Abweichungen zu erwarten. Die THG-Emissionen, welche dem Heizsystem zuzuordnen sind, werden nach Möglichkeit über Verbrauchsmessungen modelliert. Sie werden auf die verbleibende Lebensdauer der Heizung (maximal 30 Jahre) hochgerechnet. Die THG-Emissionen des Elektrizitätsbedarfs basieren auf SIA-Annahmen. Dabei wird von einer verbleibenden Lebensdauer des Gebäudes von 60 Jahren ausgegangen, in der ein konstanter Stromverbrauch angenommen wird. Auch die Emissionsfaktoren der Energieträger werden als konstant betrachtet. Instandhaltungen, Energieeffizienzsteigerungsmassnahmen oder vorgezogene Heizungsersatzmassnahmen werden an dieser Stelle ignoriert.	13'739 Veränderung gegenüber 2024: +175%
Kategorie 12: End-of-Life-Behandlung von verkauften Produkten	THG-Emissionen, welche im unmittelbaren Zusammenhang mit dem Rückbau und der Entsorgung verkaufter Produkte entstehen.	akzeptabel	gross	Da die Zahl der jährlich verkauften Objekte starken Schwankungen ausgesetzt ist, sind in dieser Kategorie grosse Abweichungen zu erwarten.	71 Veränderung gegenüber 2024: +274%
Kategorie 13: Nachgelagerte gemietete Vermögenswerte	THG-Emissionen, welche durch die unmittelbare Nutzung der Mietobjekte anfallen und nicht bereits in den Scope-1- oder -2-Emissionen abgebildet werden. Sie werden beispielsweise verursacht durch Mieterstrom, vom Mieter bezogene Energieträger oder die Abwasserreinigung.	akzeptabel	mässig	Die Emissionen können ausgehend von Veränderungen im Portfolio sowie von genaueren Informationen zum Verbrauch gewissen Schwankungen ausgesetzt sein. Mieterausbauten sind für diese Kategorie nicht relevant, da es sich dabei nicht um Scope-1- oder Scope-2-Emissionen der Mieter handelt.	5'041 Veränderung gegenüber 2024: -6%
Kategorie 14: Franchises	THG-Emissionen aus dem Geschäftsjahr, welche durch Franchising emittiert wurden.	sehr gut	gering	Diese Kategorie ist für HIAG irrelevant, da HIAG kein Franchise-System betreibt. Es ist nicht davon auszugehen, dass diese Kategorie für HIAG in den kommenden Jahren relevant wird.	0 Veränderung gegenüber 2024: unverändert
Kategorie 15: Investitionen	Nachgelagerte Scope-1- und -2-Emissionen aus Investitionen der HIAG Immobilien Holding AG im Geschäftsjahr.	gut	gering	Das JV HIAG Solar AG ist das einzige Investment der HIAG. Unter der Annahme, dass der Betriebsaufwand der HIAG Solar AG über die kommenden Jahre relativ konstant bleibt, ist mit keinen grösseren Schwankungen zu rechnen.	9 Veränderung gegenüber 2024: +13%
Total:					34'173 Veränderung gegenüber 2024: -1%

16.4 Treibhausgasemissionsintensität

GRI 305-4

Bei der Berechnung der Treibhausgasemissionsintensitäten liegt der Fokus auf den grossen und langfristig beeinflussbaren Emissionsquellen aus allen drei Scopes. Dies soll die Verständlichkeit der Berichterstattung verbessern.

Die folgende Tabelle gibt Auskunft über die Treibhausgasemissionsintensitäten unter operativer Kontrolle (I) aus dem Betrieb des Bestandsportfolios, (II) aus dem Betrieb des Entwicklungsportfolios sowie (III) aus den Erstellungsemissionen. Der dazugehörige Energiebedarf wird auf Seite 42 dargestellt.

Detaillierte Treibhausgasemissionsintensitäten 2025:

Emissionsart	Emissionen in Tonnen CO ₂ e	Denominator	Intensity in kg CO ₂ e
Bestandsportfolio Scope-1-Emissionen*	976	m ² _{EBF}	3.1
Bestandsportfolio Scope-2-Emissionen*	306	m ² _{EBF}	1.0
Bestandsportfolio Scope-1- und -2-Emissionen	1'282	m ² _{EBF}	4.1
Entwicklungsportfolio Scope-1-Emissionen*	467	m ² _{EBF}	3.0
Entwicklungsportfolio Scope-2-Emissionen*	89	m ² _{EBF}	1.0
Entwicklungsportfolio Scope-1- und -2-Emissionen	556	m ² _{EBF}	4.0
		m ² _{EBF} pro	
Erstellungsemissionen Neubauten Scope-3-Emissionen	10'365	Jahr	13.3

✓ * geprüfte Zahl, weitere Informationen auf Seite 92

16.5 Treibhausgasemissionsreduktion

GRI 305-5

Entwicklung der Treibhausgasemissionen aus dem Bestandsportfolio gegenüber dem Basisjahr 2021:

Kategorie	Einheit	2025	2021	Δ in %
Betrieb Bestandsliegenschaften	Scope-1 kg CO ₂ e pro m ² _{EBF}	3.1	6.7	-52%
(Heizung, Kühlung, Elektrizität)	Scope-2 kg CO ₂ e pro m ² _{EBF}	1.0	1.7	-44%

Dargestellt wird jeweils der Bruttoausstoss der Treibhausgasemissionen. Verkäufe aus der Energieeigenproduktion werden nicht berücksichtigt. Beim Basisjahr 2021 handelt es sich um den erstmaligen Erhebungszeitpunkt. Da die Intensitäten für das Entwicklungsportfolio sowie die Erstellungsemissionen 2024 erstmals erhoben wurden, kann die zeitliche Entwicklung erst ab 2024 abgebildet werden. Eine vollständige Datenreihe zu allen Erhebungsjahren ist dem TCFD-Bericht auf Seite 75 zu entnehmen.

Die Emissionsintensität (Scope-1- und -2-Emissionen) des Bestandsportfolios unter operativer Kontrolle liegt neu bei 4.9 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 3.1 kg CO₂e pro m²_{EBF} (2021: 6.7 kg CO₂e pro m²_{EBF}):

- In den vergangenen Geschäftsjahren wurden zahlreiche fossil beheizte Objekte, z. B. an den Standorten Aathal/Wetzikon, Biberist, Cham und Yverdon, verkauft, neue Triple-Net-Vertragsverhältnisse geschaffen sowie ein Fernwärmeanschluss in Dietikon realisiert. Weiter haben auch die milden Temperaturen zu einer Reduktion des Wärmebedarfs geführt.

Reduktion Scope-2-Emissionen auf 1.0 kg CO₂e pro m²_{EBF} (2021: 1.7 kg CO₂e pro m²_{EBF}):

- Die Emissionsraten der Fernwärmeprodukte sind seit dem Jahr 2021 deutlich gesunken. Sie lagen im Geschäftsjahr 2025 bei durchschnittlich 47 g CO₂e pro kWh (2021: 71.1 g CO₂e pro kWh). Alleine damit lassen sich über zwei Drittel der Emissionseinsparungen begründen. Die Reduktion ist somit auf externe Faktoren zurückzuführen. Grund für die tiefere Emissionsrate ist der geringere Anteil fossiler Brennstoffe in den bezogenen Fernwärmeprodukten.

17 Mobilität

17.1 Mobilität auf den Arealen der HIAG

Die Erschliessung der HIAG-Areale ist gut auf die Bedürfnisse der Nutzer ausgerichtet. Wie für das gesamte Siedlungsgebiet der Schweiz, sind alle Areale der HIAG gut an den öffentlichen Verkehr angebunden. Bei Arealen mit grosser Personenfrequenz und nicht optimaler Anbindung an den öffentlichen Verkehr sucht HIAG als Teil des Entwicklungsprozesses das Gespräch mit den zuständigen Stellen. So konnten beispielsweise für die Areale in Frauenfeld und Windisch neue zusätzliche Haltestellen bei den Arealen geschaffen werden.

Die Mobilitäterschliessung ist für die Attraktivität der HIAG-Areale und den Erfolg der Entwicklungsprojekte von HIAG wichtig. Mit ganzheitlichen Mobilitätskonzepten können unbefriedigende Anbindungen oder negative Begleiterscheinungen wie Lärmemissionen 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. HIAG analysiert die Erreichbarkeit ihrer Areale regelmässig anhand unabhängiger Daten. Die Ergebnisse fliessen laufend in die Planung und Optimierung der Mobilitätskonzepte ein.

Die Erstellung einer ausreichenden Zahl von Abstellplätzen für Velos wird 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 Car- oder Bikesharing-Angeboten.

HIAG trägt dem steigenden Anteil von Elektro- und Hybridfahrzeugen Rechnung und stellt auf ihren Arealen eine bedarfsgerechte Ladeinfrastruktur sicher. Neubauprojekte werden so geplant, dass der aktuelle Bedarf abgedeckt ist und die Ladeinfrastruktur bei steigender Nachfrage erweitert werden kann. Bestandsliegenschaften werden bei vorhandener Nachfrage und unter Berücksichtigung der technischen Voraussetzungen nachgerüstet.

Bei Neubauten wird die Dimensionierung projektbezogen festgelegt, wobei die bauliche Vorbereitung eine spätere Ausstattung von mindestens 80% der Parkplätze ermöglichen muss. Die eingesetzte Technologie soll langlebig sein und sich an zukünftige Leistungsanforderungen anpassen lassen.

Bei Sanierungen werden die bestehenden Anlagen analysiert und Ladestationen dort realisiert, wo dies technisch möglich ist und der aktuelle Bedarf es erfordert. Auch hier wird sichergestellt, dass die Ladeinfrastruktur skalierbar bleibt und langfristig betrieben werden kann.

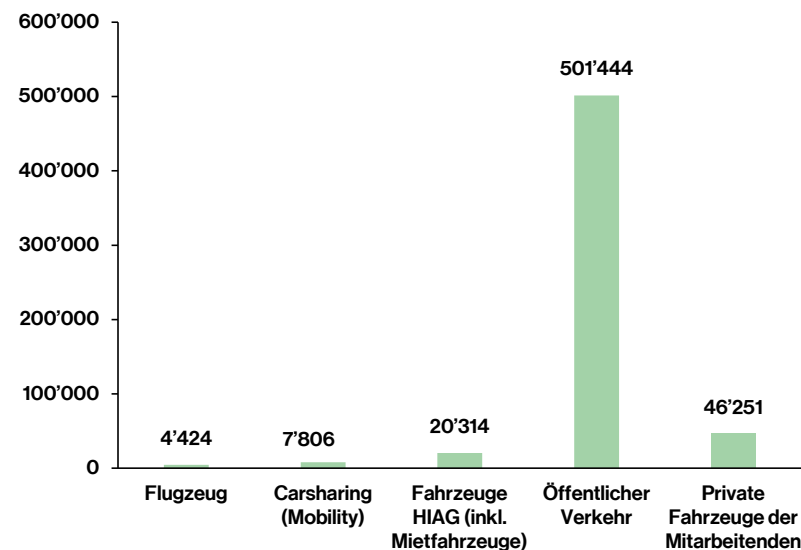
Auf die Festsetzung von konkreten Ausbauzielen für das Portfolio der HIAG wird verzichtet.

17.2 Firmeninterne Mobilität der Mitarbeitenden

HIAG verfügt auch unternehmensintern über ein strukturiertes Mobilitätsmanagement und fördert die Nutzung des öffentlichen Verkehrs. Mitarbeitende mit einer regelmässigen Reisetätigkeit erhalten General- oder Halbtaxabonnemente; zudem haben alle Mitarbeitenden Zugang zum Carsharing-Modell «Mobility». Dank der zentral gelegenen Hauptniederlassungen in Basel, Zürich und Genf, welche sich in unmittelbarer Gehdistanz zu den grossen Bahnhöfen befinden, erreicht eine überwiegende Mehrzahl der Mitarbeitenden die Büros mit dem öffentlichen Verkehr.

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

Geschäftsreisen 2025 nach Verkehrsmittel in km:



18 Ressourcennutzung

18.1 Bauweise, Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft

Die Entwicklungsaktivitäten beschränken sich auf bestehende Entwicklungsliegenschaften aus dem HIAG-Portfolio (vgl. Geschäftsbericht 2025). Dieses besteht aus industriell geprägten Arealen, die im Laufe der Zeit von HIAG erworben wurden. Ursprünglich setzte sich das Portfolio aus den Arealen der ehemaligen Holzindustrie⁷ zusammen. Über die Zeit kamen Produktionsstandorte weiterer Industriezweige mit schwierigen Entwicklungsperspektiven am Standort Schweiz hinzu, beispielsweise aus den Bereichen Textil-, Papier- und Metallindustrie. Bei der Entwicklung ihrer Areale achtet HIAG darauf, die bestehende Bausubstanz nach Möglichkeit weiter zu nutzen. Dadurch können der Charakter und die historische Identität der Areale erhalten und grosse Abfallmengen sowie graue Energie vermieden werden. HIAG verfügt mit ihrem im Entwicklungsgeschäft strategisch auf Brownfield-Entwicklung ausgerichteten Geschäftsmodell über ideale Voraussetzungen, um diese Herausforderungen erfolgreich zu meistern. HIAG postuliert mit ihren Verhaltenskodizes für Mitarbeitende und Geschäftspartner einen schonenden Umgang mit natürlichen Ressourcen. Betriebsoptimierungen werden wo möglich umgesetzt, um weitere Effizienzgewinne und Kostenoptimierungen zu erlangen.

Um die internationalen Klimaziele zu erreichen, muss der enorme Bedarf an Energie und Ressourcen in der Bauwirtschaft reduziert werden. Dafür ist der Übergang von einer linearen zu einer kreislaufforientierten Wirtschaft unabdingbar. Durch kreislauffähiges Bauen und andere Aktivitäten sollen die grauen Treibhausgasemissionen sowie der Einsatz neuer Primärressourcen reduziert werden.

HIAG hat für zukünftige Bauprojekte einen Zielwert für die Erstellungsemissionen definiert. Dieser orientiert sich am Minergie-ECO Grenzwert 1, einem ambitionierten Richtwert zur Reduktion von Treibhausgasemissionen im Gebäudebereich. Alle neuen HIAG-Projekte sollen diesen Wert erreichen. Bei Abweichungen ist eine transparente, fachlich begründete Erklärung erforderlich.

Weiter hat HIAG in einer umfassenden Analyse die für ihr Geschäftsmodell relevanten Aspekte der Kreislaufwirtschaft systematisch bewertet und darauf basierend sechs strategische Prinzipien definiert. Diese wurden im Manifest Nachhaltiges Bauen verankert und bilden die Leitplanken für die zukünftige Projektentwicklung:

1. **Weiterentwickeln im Bestand**
Vorrang hat die Weiternutzung bestehender Bausubstanz, sofern diese nachhaltig und wirtschaftlich sinnvoll genutzt werden kann.
2. **Suffizienz**
Neubauten sollen ressourceneffizient geplant und erstellt werden, etwa durch optimierte Tragstrukturen, angemessenen Flächenverbrauch, effiziente Gebäudetechnik sowie langlebige Materialien.
3. **Nutzungsflexibilität**
Gebäude werden so entwickelt, dass sie veränderten Nutzungsbedürfnissen angepasst und von Dritten problemlos weitergenutzt werden können.
4. **Materialwahl**
HIAG priorisiert den Einsatz von Recyclingbaustoffen und erneuerbaren Rohstoffen. Die Nutzung von Re-Use-Bauteilen oder Gebäudepässen wird aufgrund aktueller Kosten-Nutzen-Verhältnisse und logistischer Herausforderungen derzeit nicht forciert.
5. **Bauteiltrennung**
Konstruktionen sollen in Anlehnung an die Minergie-ECO-Vorgaben so ausgeführt werden, dass Bauteile beim Rückbau sortenrein getrennt und rezykliert oder wiederverwendet werden können.
6. **Rückbau und Wiederverwendung**
Bei Rückbauprojekten berücksichtigt HIAG hohe Wiederverwertungsquoten, um Wiederverwendung zu fördern und Entsorgungskosten zu minimieren.

Diese sechs Prinzipien stärken die konsequente Ausrichtung von HIAG auf Klimaschutz, Ressourcenschonung und langfristige Wertschöpfung im Immobilienlebenszyklus.

⁷ HIAG: Holzindustrie AG

18.2 Wasser

GRI 303-5

Die Trinkwasserverfügbarkeit in der Schweiz ist bezüglich Menge und Qualität sehr gut. Gemäss dem Water Risk Atlas des World Resources Institute ist das Risiko im Bereich Wasser im Zusammenhang mit Verfügbarkeit, Qualität sowie regulatorischen und reputationsbezogenen Risiken für das Tätigkeitsgebiet von HIAG insgesamt gering. Auch auf monatlicher Betrachtung bleibt das Risiko gering. Lediglich für einige wenige Standorte wird zeitweise ein gering-mittleres Risiko ausgewiesen. Gemäss dem Bundesamt für Umwelt⁸ ist die Versorgung mit Trinkwasser auch bei stärkeren Klimaveränderungen sichergestellt. Voraussetzung ist die weitere Vernetzung, insbesondere der kleineren Versorgungen. Die absoluten Verbrauchswerte sind daher im internationalen Vergleich von geringerer Bedeutung. Nichtsdestotrotz soll die Infrastruktur zur Wasseraufbereitung durch Wassereinsparungen und geeignete Systeme entlastet werden. Daher verpflichtet die Nachhaltigkeitsrichtlinie (vgl. Seite 67) zur Planung und Umsetzung wassersparender Lösungen, wozu auch eine wasserschonende Aussenraumgestaltung gehört.

Die Versorgung der HIAG-Areale mit Wasser erfolgt über die öffentliche Wasserversorgung. Die Trinkwasserversorgung in der Schweiz ist kommunal oder regional organisiert. Die Wasserversorgung unterscheidet sich von Region zu Region. Im nationalen Durchschnitt setzt sich der Wassermix des öffentlichen Netzes in den vergangenen Jahrzehnten konstant zusammen: 40% Grundwasser, 40% Quellwasser und 20% Seewasser. Seit über 40 Jahren sinkt der absolute Wasserkonsum der Schweiz trotz wachsender Bevölkerungszahl.⁹ Dies ist insbesondere auch auf wassereffizientere Infrastrukturen im Gebäudebereich zurückzuführen.

Im Zuge dessen verzichtet HIAG bewusst auf die Definition konkreter Zielwerte im Bereich Wasserkonsum. Der Verbrauch ist stark vom individuellen Nutzerverhalten der Mieterinnen und Mieter abhängig und lässt sich daher nur eingeschränkt steuern. In Regionen mit ausreichender Wasserverfügbarkeit erachtet HIAG fixe Reduktionsziele nicht als zielführend, da diese potenziell zur unverhältnismässigen Verdrängung wasserintensiver Branchen, wie etwa der Lebensmittelindustrie oder Wäschereien, führen könnten. Dies gilt insbesondere für das Portfolio von HIAG.

Alle Liegenschaften der HIAG sind an die Kanalisation angeschlossen, sodass das Brauchwasser aller Objekte fachgerecht entsorgt und von den lokalen Abwasserreinigungsanlagen aufbereitet 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.

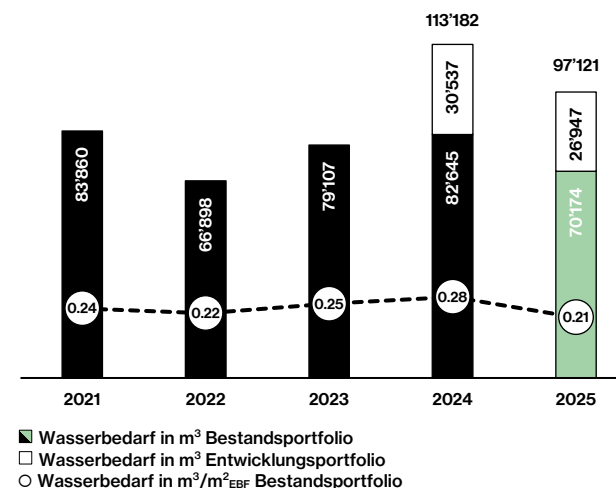
⁸ Grundlagen für die Wasserversorgung 2025, BAFU 2014

Wasserverbrauch (unter operativer Kontrolle) 2025:

Portfolio	absoluter Wasserverbrauch in m ³	Wasserverbrauch in m ³ pro m ² _{EBF}
Bestandsportfolio*	70'174	0.225
Entwicklungsportfolio	26'947	0.167
Total	97'121	0.206

✓ * geprüfte Zahl, weitere Informationen auf Seite 92

Entwicklung des operativen Wasserkonsums aus dem Immobilienportfolio zwischen den Jahren 2021 und 2025:



⁹ Schweizerische Verein des Gas- und Wasserfaches

18.3 Abfallmanagement

Ausgehend von der Nachhaltigkeitsrichtlinie (vgl. Seite 67) verfolgt HIAG das Ziel, Abfälle vorrangig zu vermeiden, wiederzuverwenden, getrennt zu sammeln, zu rezyklieren oder fachgerecht zu entsorgen. Dieses Prinzip gilt sowohl für externe als auch für interne Abfallströme.

Da sich die Tätigkeiten der Mitarbeitenden von HIAG überwiegend auf administrative Aufgaben und kleinere technische Arbeiten beschränken, entstehen nur geringe Mengen an betrieblichen Abfällen. Gefährliche Abfälle fallen keine an. Im Sinne der Verhältnismässigkeit verzichtet HIAG daher in diesem Bereich auf ein umfassendes Monitoring und entsprechende Zielsetzungen. Ausgehend von Näherungen wird für das Geschäftsjahr 2025 mit betrieblichen Abfällen von 37 Tonnen gerechnet. Diese werden fachgerecht getrennt und anschliessend recycelt oder thermisch verwertet.

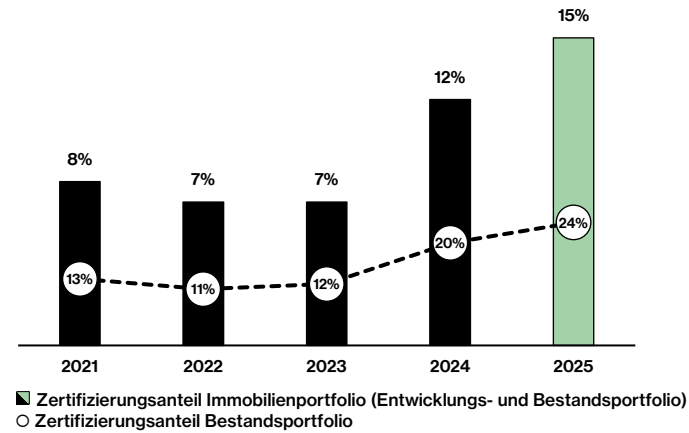
Die grössten Abfallmengen entstehen in der Wertschöpfungskette beim Bau und Rückbau von Immobilien. Um diese Abfallmengen zu reduzieren, nutzt HIAG ihre Rolle als Auftraggeberin gezielt aus. So werden im Manifest Nachhaltiges Bauen (vgl. Seite 67) Anforderungen an den nachhaltigen Ressourceneinsatz und Rückbau gestellt. Zusätzlich verpflichtet der Verhaltenskodex für Lieferanten (vgl. Seite 23) zur ordnungsgemässen Entsorgung von Bauabfällen. Auf grösseren Baustellen ist ein funktionierendes Abfallmanagementsystem Pflicht. Dieses umfasst mindestens die bedarfsgerechte Trennung der Abfälle mit klarer Beschilderung, ein angemessenes Recycling von Materialien sowie die Wiederverwendung werthaltiger Ressourcen. Darüber hinaus muss ein Monitoring der anfallenden Abfallmengen umgesetzt werden. Das Monitoring muss die Kategorien «gefährliche Abfälle» und «ungefährliche Abfälle» in Kubikmetern (m³) umfassen.

In der Nutzungsphase der Immobilien sensibilisiert HIAG ihre Mieterinnen und Mieter für den verantwortungsvollen Umgang mit Abfällen. Sie stellt geeignete Entsorgungs- und Recyclinginfrastrukturen zur Verfügung. Durch Green-Lease-Bestimmungen mit den Mietparteien und zusätzlichen Vereinbarungen mit dem Facility Management werden verbindliche Vorgaben zur sachgerechten Abfalltrennung und -entsorgung geschaffen. Die Erhebung der durch die Mieterinnen und Mieter auf den Arealen der HIAG produzierten Abfallmengen ist herausfordernd. Dies gilt insbesondere für die gewerblichen Mieter. HIAG schätzt die Abfallmengen für 2025 auf insgesamt 12'944 Tonnen (9'663 Tonnen im Bestandsportfolio, 3'281 Tonnen im Entwicklungsportfolio).

18.4 Zertifizierungen

Per 31. Dezember 2025 befanden sich elf zertifizierte Gebäude im Bestandsportfolio der HIAG. Zu vier weiteren Gebäuden liegen amtliche Gebäudeenergieausweise vor. Die elf zertifizierten Objekte entsprechen 24% des Gesamtwerts des Bestandsportfolios (38% 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 «Chama» (ZG) zweite Etappe (SNBS) und Schönaue (ZH) (SNBS) werden Zertifikate angestrebt. Grundsätzlich werden bei allen Neubauprojekten Zertifizierungen angestrebt. Ausgenommen ist lediglich die unverhältnismässige Zertifizierung von Kleinstprojekten. Auf die Erlangung von In-Use-Zertifikaten wird zurzeit bewusst verzichtet.

Entwicklung des Zertifizierungsanteils zwischen den Jahren 2021 und 2025 (Basis Immobilienwert):



Zertifizierte Gebäude im Bestandsportfolio per 31.12.2025:

Objekt	Nutzung	Zertifikat/Gebäudeausweis
Lorzenparkstrasse 15, 6330 Cham	Wohnen/Mischnutzung	SNBS Silber, provisorisch (Zertifikatsnummer: 339)
Lorzenparkstrasse 23, 6330 Cham	Wohnen/Mischnutzung	SNBS Silber, provisorisch (Zertifikatsnummer: 341)
Lorzenparkstrasse 25, 6330 Cham	Wohnen/Mischnutzung	SNBS Silber, provisorisch (Zertifikatsnummer: 342)
Lorzenparkstrasse 27/29, 6330 Cham	Wohnen/Mischnutzung	SNBS Silber, provisorisch (Zertifikatsnummer: 342)
Fabrikstrasse 119, 4562 Biberist	Industrie	Minergie-ECO, provisorisch (SO-005-ECO)
Technoramastrasse 15, 8404 Winterthur	Industrie/Verwaltung/Verkauf	Minergie-ECO, provisorisch (ZH-413-ECO)
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 154, 1217 Meyrin	Büro	Minergie-Neubau (GE-1417)
Route du Nant-d'Avril 150, 1217 Meyrin	Büro	Minergie-Sanierung (GE-1755)
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
Alte Spinnerei 8b, 5210 Windisch	Wohnen/Büro	Gebäudeenergieausweis GEAK Effizienz Gebäudehülle: A Effizienz Gesamtenergie: B Direkte CO ₂ -Emissionen: A
Riedstrasse 7/9, 8953 Dietikon	Verkauf	Gebäudeenergieausweis GEAK Effizienz Gebäudehülle: B Effizienz Gesamtenergie: B Direkte CO ₂ -Emissionen: A

18.5 Altlasten und Gebäudeschadstoffe

Der Umgang mit Altlasten gehört zum Geschäftsmodell von HIAG. Auf ihren Industriearealen sind Bodenverunreinigungen und Gebäudeschadstoffe der historischen Nutzer anzutreffen. Mit der Entwicklung und Neubelebung solcher Standorte leistet HIAG einen wichtigen Beitrag zur Sanierung und nachhaltigen Nutzung dieser belasteten Flächen. HIAG verfügt über grosse Erfahrung im Umgang mit entsprechenden Umweltrisiken.

So ist der Umgang mit Altlasten und Gebäudeschadstoffen fester Bestandteil des internen Risikomanagements. Das Portfolio wird laufend auf Umweltrisiken wie Gebäudeschadstoffe und Grundstückaltlasten analysiert. Die voraussichtlichen Ausgaben im Zusammenhang mit diesen Umweltrisiken werden von unabhängigen Umweltexperten auf Basis historischer Daten und technischer Analysen geschätzt. Die Ergebnisse dieser Gutachten fliessen gewichtet nach Eintrittswahrscheinlichkeit in die Bewertung der einzelnen Liegenschaften ein.

19 Biodiversität

GRI 101-1, GRI 101-2, GRI 101-4

HIAG will ihre Möglichkeiten wahrnehmen, um dem Verlust an Biodiversität entgegenzuwirken. Das stetige Siedlungswachstum der Schweiz ist einer von mehreren Treibern für den Verlust an Biodiversität. Die Bau- und Immobilienbranche hat durch die Umgestaltung von Lebensräumen häufig negative Auswirkungen auf die Biodiversität. Dies gilt auch für HIAG, die im Besitz von 42 Arealen mit einer Gesamtfläche von 210 ha ist. Die Verbauung der Landschaft durch HIAG ist als Teil dieser Problematik zu verstehen. Mit dem Geschäftsmodell der Weiterentwicklung bereits bebauter Areale entschärft HIAG diese Problematik und trägt zu einer Stärkung der vom Bund angestrebten inneren Verdichtung des Schweizer Siedlungsraums bei. Damit hilft HIAG, unbebaute, natürliche Lebensräume zu schonen. Zugleich beseitigt HIAG mit der Umnutzung alter historischer Industrieareale alte historische Schadstoffe aus der industriellen Nutzung, was sich positiv auf Mensch und Umwelt auswirkt.

Darüber hinaus wird das Thema Biodiversität als Bestandteil des Manifests Nachhaltiges Bauen bei allen Bauprojekten berücksichtigt. Dies kann beispielsweise in der Schaffung neuer Biotope münden. Die genaue Anzahl sowie die Fläche dieser neu geschaffenen Biotope wird von HIAG auf Gruppenstufe nicht separat überwacht. Eine Zertifizierung dieser Massnahmen findet in der Regel nicht statt. Es ist jedoch möglich, dass diese Massnahmen Bestandteil einer Gebäudezertifizierung sind und daher von der Zertifizierungsstelle für die Gebäudezertifizierung geprüft werden. Die Art der Umsetzung geeigneter Massnahmen ist lageabhängig und wird in der Regel zwischen den Behörden und Fachplanern abgestimmt. Keines der HIAG-Areale liegt in einem Schutzgebiet ausserhalb der amtlich bestätigten Siedlungsräume. Trotzdem können sich auf den Arealen und deren unmittelbaren Umgebung Biodiversitätshotspots befinden. Ausgehend von der Tatsache, dass das Portfolio überwiegend aus weitläufigen Arealen mit grösseren Grünflächen wie Waldflächen und Wiesenflächen besteht, befinden sich zahlreiche Biodiversitätsflächen von Bedeutung im Umfang von mehreren Hektaren¹⁰ im Portfolio der HIAG. Die meisten liegen ausserhalb der Bauzone (Waldparzellen, Landwirtschaftsflächen etc.) und bieten attraktiven Erholungsraum für Mieterinnen und Mieter und beeinflussen den Charakter der Areale positiv.

Mit einem proaktiven Dokumentationsansatz werden Nutzungseinschränkungen aufgrund von Schutzbestimmungen von Beginn an in die Entwicklungsabsichten integriert. Damit wird bei Entwicklungsprojekten Zeit gewonnen und ein angemessener Unterhalt dieser Flächen veranlasst. Mit der punktuellen Realisierung von Biotopen leistet HIAG projektspezifisch wichtige Fördermassnahmen für die Biodiversität. Seit dem Jahr 2017 stellt HIAG am Standort Kleindöttingen (AG) der Naturschutzorganisation «BirdLife» eine Landparzelle von knapp 0.5 ha zur ökologischen Aufwertung und Umweltbildung zur Verfügung. Dies für einen symbolischen Betrag von CHF 1 pro Jahr. Zudem werden die im Portfolio enthaltenen Wald- und Landwirtschaftsflächen naturnah unterhalten.

¹⁰ Bezieht sich auf Flächen aus Bundesinventaren, Schutzgebieten, Vernetzungskorridoren, Auengebieten sowie Pärken.

Um das Thema Biodiversität innerhalb der Organisation angemessen zu verankern, hat sich HIAG zum Ziel gesetzt, den unternehmensweiten Umgang mit Biodiversität bis 2026 einer umfassenden, kritischen Überprüfung zu unterziehen. Die bestehende Biodiversitätsstrategie wird dabei auf ihre Wirksamkeit geprüft und bei Bedarf weiterentwickelt (vgl. Nachhaltigkeitsziel, Seite 17).

Das Immobilienportfolio der HIAG ist ausschliesslich in der Schweiz angesiedelt. Hier ist es üblich, dass die Behörden klare Vorgaben zur Siedlungsentwicklung machen. Ein Teil dieser Vorgaben betrifft auch die Biodiversität. Als Vertragsstaat des Übereinkommens über die biologische Vielfalt (CBD) und zahlreicher weiterer biodiversitäts-relevanter internationaler Abkommen setzt sich die Schweiz für effektive Rahmenbedingungen, Massnahmen und Politiken zur Erhaltung, Förderung und nachhaltigen Nutzung der Biodiversität ein. Hierzu hat sie auf nationaler Ebene einen Aktionsplan erarbeitet. Der Aktionsplan umfasst insbesondere Massnahmen gegen das Insektensterben, zur Anpassung der Biodiversität an den Klimawandel und zur Förderung der Artenvielfalt in den Siedlungen. Er zielt zudem darauf ab, einen Beitrag zum Erreichen der Ziele des neuen globalen Biodiversitätsrahmens zu leisten. HIAG leistet mit der proaktiven Zusammenarbeit mit den lokalen Behörden bei der Planung ihrer Areale einen Beitrag zur Erreichung dieser übergeordneten Zielsetzung.



Unternehmensführung

Unternehmensführungsbezogene Auswirkungen, Risiken und Chancen im Zusammenhang mit der Wertschöpfungs- und Lieferkette	66
Nachhaltigkeit als zentrales Element der Geschäftsfelder	66
Nachhaltigkeit im Geschäftsfeld Entwicklung	67
Nachhaltigkeit im Portfolio-/Asset-Management	68
Transaktionen	69
Risikomanagement und TCFD-Berichterstattung	69
Berichterstattung nach TCFD	70
Transparenz und fairer Wettbewerb	77
Sorgfaltspflichten, Transparenz und Berichterstattung über Klimabelange gemäss Art. 964 OR	77
Nachhaltigkeitsbewertungen	78
Mitgliedschaften in Vereinen und Interessengruppen	79

Erfolgreiche Unternehmensführung

Effiziente Abläufe und klare Zuständigkeiten sind essenziell für den Erfolg unseres Unternehmens.

«Wir arbeiten kontinuierlich daran, unsere Prozesse zu optimieren und uns als Unternehmen weiterzuentwickeln.»

Nur durch die ständige Weiterentwicklung und die Zusammenarbeit mit unseren Anspruchsgruppen können wir nachhaltig wachsen. Hierfür müssen wir uns auch das Vertrauen unserer Anspruchsgruppen verdienen. Dafür setzen sich mein Team und ich mit Leidenschaft und Engagement ein.



Marco Feusi

Mitglied der Geschäftsleitung,
CEO

Unternehmensführung

20 Unternehmensführungsbezogene Auswirkungen, Risiken und Chancen im Zusammenhang mit der Wertschöpfungs- und Lieferkette

Die nachfolgenden Ausführungen zeigen die unternehmensführungsbezogenen Auswirkungen, Chancen und Risiken entlang der Wertschöpfungs- und Lieferkette von HIAG. Der Aufbau der Wertschöpfungs- und Lieferkette wird in der Einleitung dieses Berichts auf Seite 11 erläutert.

Für die langfristig ausgerichtete Unternehmensführung ist es zentral, Investitionen in zukunftsorientierte und der Marktnachfrage entsprechende Immobilien zu tätigen und gleichzeitig eine Abhängigkeit von einzelnen Grossmiethern zu vermeiden. Sich ändernde Kapitalkosten sowie der Zugang zum Kapitalmarkt wirken direkt auf das kapitalintensive Immobiliengeschäft und die Realisierbarkeit von Projekten aus; es gilt, sie im internen Risikomanagement angemessen zu adressieren.

HIAG verfolgt die Marktentwicklungen daher aufmerksam und setzt gezielt Massnahmen um, um identifizierte Risiken abzusichern und sich ergebende Chancen zu nutzen.

21 Nachhaltigkeit als zentrales Element der Geschäftsfelder

GRI 2-23; GRI 2-24

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 2025 zu verstehen.

Um die Einhaltung der unternehmensweiten Nachhaltigkeitspolitik sicherzustellen, wurden über die vergangenen Jahre verschiedene Prozesse und Dokumente etabliert. Dazu gehören beispielsweise:

- Nachhaltigkeitsstrategie, vgl. Seite 13
- Nachhaltigkeitsrichtlinie, vgl. Seite 67
- Verhaltenskodex für Mitarbeitende, vgl. Seite 24
- Verhaltenskodex für Lieferanten, vgl. Seite 23
- Manifest Nachhaltiges Bauen, vgl. Seite 67
- Green-Lease-Klauseln, vgl. Seite 68
- Vereinbarung nachhaltiges Facility Management, vgl. Seite 68
- ESG-Due-Diligence bei Transaktionen, vgl. Seite 69
- Baustellenaudits, vgl. Seite 69
- Whistleblowing-Formular, vgl. Seite 77
- Risikomanagement, vgl. Seite 69
- Analysen betreffend Sorgfaltspflichten gemäss Art. 964 OR, vgl. Seite 77

Diese Instrumente dienen als verbindlicher Rahmen für das tägliche Handeln und fördern die Integration von Nachhaltigkeitsaspekten entlang der gesamten Wertschöpfungskette. Die Instrumente werden bei Bedarf erweitert und ergänzt. Bei dieser Weiterentwicklung werden auch Anregungen der Anspruchsgruppen mitberücksichtigt.

Ein zentrales Element einer verantwortungsvollen Nachhaltigkeitspolitik ist die Kontrolle der Lieferkette im Hinblick auf die Einhaltung von Arbeitsstandards und Umweltvorgaben. Da HIAG überwiegend mit lokalen Lieferanten mit Niederlassung in der Schweiz zusammenarbeitet, wird das Risiko menschenrechtlicher Verstösse im direkten Einflussbereich (Lieferanten erster Stufe) als gering eingeschätzt. Entsprechende Risikobewertungen erfolgen jährlich im Rahmen des umfassenden Risikomanagements. Insbesondere mit den Baustellenaudits, welche nachhaltigkeitsrelevante Überprüfungen im Bereich Umweltstandards und Arbeitsbedingungen umfassen, hat HIAG ein effektives Instrument zur Kontrolle der Compliance. Eine Herausforderung bleibt jedoch die Transparenz und Kontrolle über die erste Lieferantenebene hinaus (ab Tier 2). Die Prüfung entsprechender Sorgfaltspflichten in tieferen Stufen der Lieferkette erfolgt im Rahmen der jährlichen Prüfung der Sorgfaltspflichten gemäss Art. 964 OR durch den Verwaltungsrat (vgl. Seite 77).

Weitere Informationen zum Thema verantwortungsbewusstes Geschäftsgebaren sind den Seiten 22, 24 und 77 zu entnehmen.

Die übergeordnete Nachhaltigkeitsrichtlinie enthält unter anderem Vorgaben zu den Nachhaltigkeitsanforderungen bei der Beschaffung von Waren und Dienstleistungen. Die entsprechenden Anforderungen an Bauprojekte werden im Manifest Nachhaltiges Bauen (Seite 67) weiter ausgeführt. Die Richtlinie wird regelmässig überarbeitet und muss von der Geschäftsleitung genehmigt werden. Letztmals wurde die Richtlinie im Jahr 2025 überarbeitet. Die jeweils aktuelle Version ist unter folgendem Link online verfügbar:

[→ Nachhaltigkeitsrichtlinie](#)

21.1 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 Areal- und Projektentwicklern sowie mit 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. Berücksichtigung gesellschaftlicher Bedürfnisse

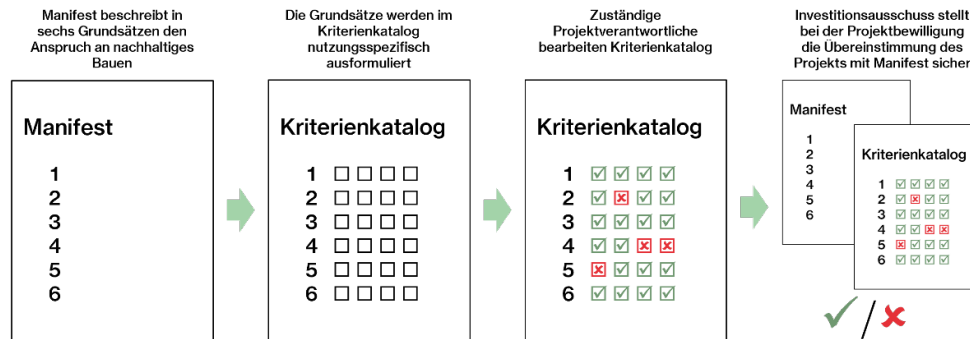
Im Rahmen dieser sechs Grundsätze sowie der weiteren Bestimmungen des Manifests werden eine Vielzahl an Nachhaltigkeitsthemen berücksichtigt. Dazu zählen unter anderem Themen wie Zertifizierungen, Biodiversität, Energieeffizienz, Treibhausgasemissionen, Verschmutzungen, Sicherheit, Ausbau erneuerbarer Energien, Resilienz gegenüber Naturgefahren und nachhaltige Materialbeschaffung. Weitere Erläuterungen zu diesen sechs Grundsätzen und zur Einbettung des Themas Zertifizierungen sowie zum Umgang mit rezyklier- 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).

Prozedural ist das Manifest in den bestehenden Projektbewilligungsprozess integriert. Zusammen mit dem Projektantrag bearbeiten die Projektverantwortlichen den Kriterienkatalog, dabei müssen auftretende Abweichungen zu den gestellten Kriterien begründet werden. Der Investitions- und Nachhaltigkeitsausschuss muss bei der Projektgenehmigung die Übereinstimmung des Bauvorhabens mit dem Inhalt des Manifests bestätigen. Erfolgt dies nicht, kann das Bauvorhaben nicht genehmigt werden.

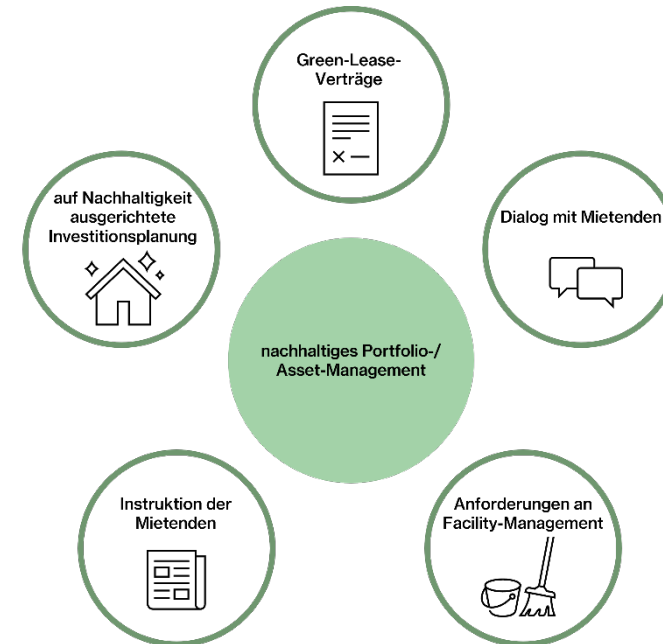
Anwendung des Manifests zum nachhaltigen Bauen:



21.2 Nachhaltigkeit im Portfolio-/Asset-Management

Mit dem im Jahr 2023 realisierten Massnahmenpaket Nachhaltige Liegenschaftsbewirtschaftung wurden die Grundlagen für die Nachhaltigkeit im Bereich Portfolio-/Asset-Management geschaffen. Als Teil dieses Pakets wurden Green-Lease-Klauseln in die Standardmietverträge für Wohn- und Gewerbeobjekte integriert. Diese regeln beispielsweise den Umgang mit Nachhaltigkeitszertifikaten, definieren Vertragsabschlussbedingungen, den Austausch von Verbrauchsdaten, die nachhaltige Mobilität sowie die Vorgaben zum nachhaltigen Betrieb und Unterhalt, die Abfalltrennung, die Biodiversität, den Bezug erneuerbarer Elektrizität und Energieeffizienz sowie die Energieeffizienzsteigerungsmassnahmen. Zudem wurden für das Facility-Management Nachhaltigkeitsanforderungen festgelegt und den Wohnungsmieterinnen und -mietern umfassende Informationsbroschüren zur nachhaltigen Nutzung der Mietobjekte zur Verfügung gestellt. Damit stehen umfassende Instrumente zur Verfügung, um Mieterinnen und Mieter für Nachhaltigkeitsthemen im Zusammenhang mit der Nutzung des Mietobjekts zu sensibilisieren. Mit der Einführung der Mieterbefragungen im Jahr 2023 wurden die bestehenden Mietergespräche mit Grossmieter erweitert und der Dialog mit den Mieterinnen und Mietern weiter intensiviert.

Übersicht über die Elemente des nachhaltigen Portfolio-/Asset-Managements:

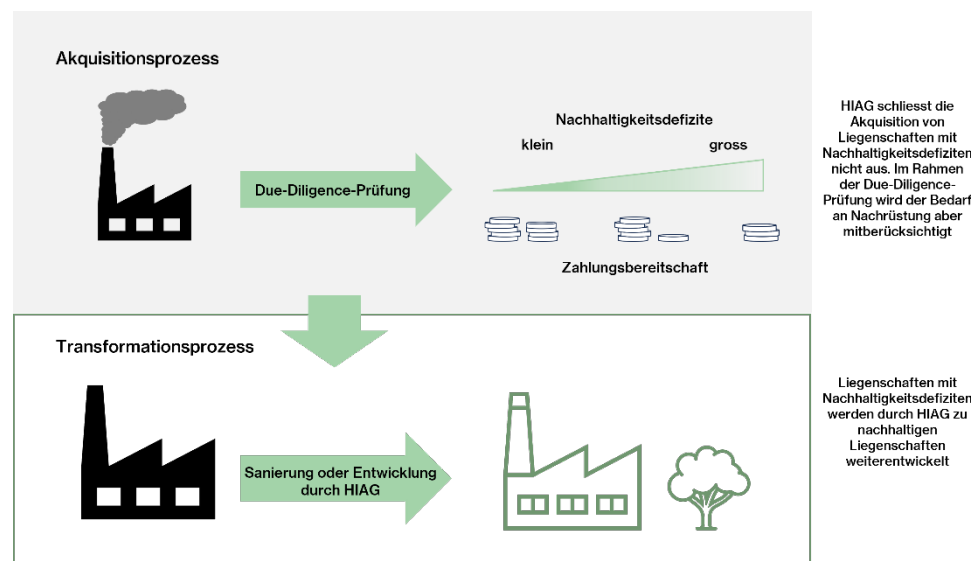


21.3 Nachhaltigkeit im Geschäftsfeld Transaktionen

HIAG tätigt Transaktionen als Ergänzung zum organischen Wachstum sowie zur qualitativen Optimierung des Immobilienportfolios. HIAG schliesst die Akquisition von Liegenschaften mit Nachhaltigkeitsdefiziten wie Altlasten oder fossilen Heizsystemen 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.

HIAG ist mit der Entwicklung, Neupositionierung und Sanierung von Liegenschaften vertraut. Nachhaltigkeitsdefizite werden im Rahmen eines Sanierungs- oder 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:



22 Risikomanagement und TFCD-Berichterstattung

Der Umgang mit Unternehmensrisiken ist für den langfristigen Unternehmenserfolg von HIAG zentral. Entsprechend prägt das interne Risikomanagement das Handeln von HIAG. Das ESG-Risikomanagement ist dabei ein zentrales Element des unternehmensweiten Risikomanagements. Der Verwaltungsrat verantwortet die Ausarbeitung und jährliche Überprüfung des Risikomanagements. Im Risikomanagement wird die interne Risikopolitik definiert und die aktive Steuerung der definierten Risiken über Massnahmen und Prozesse festgehalten. Dadurch soll die systematische und konsistente Anwendung der Risikopolitik sichergestellt werden. Weitere Informationen zum Prozess können dem Corporate-Governance-Bericht des Geschäftsberichts 2025 entnommen werden.

HIAG ist als Unternehmen einer Vielzahl von Risiken ausgesetzt. Diese reichen vom Humankapital der Mitarbeitenden über Gegenparteirisiken bis hin zu objektspezifischen Risiken wie Altlasten, Schadstoffen oder sich verändernden Kundenbedürfnisse. Hinzu kommen weitere relevante Risikofelder wie Finanzierungsrisiken oder Klimarisiken. Eine Übersicht zu den relevantesten Risiken entlang der Wertschöpfungskette findet sich auf Seite 11.

Eine umfassende Liste aller identifizierten Risiken ist dem internen Risikomanagement des Verwaltungsrats zu entnehmen. Die Grundlage hierzu bilden fundierte Analysen. Darunter fallen finanzielle, rechtliche, gesellschaftliche sowie naturwissenschaftliche Analysen. Bei Bedarf kann der Verwaltungsrat zur Erstellung dieser Analysen auf interne und externe Unterstützung zurückgreifen.

Über das Interne Kontrollsystem (IKS) werden die entsprechenden Prozesskontrollen zur Überprüfung der praktischen Umsetzung der im Risikomanagement definierten Massnahmen sichergestellt. Die Struktur des IKS wird in einem Framework beschrieben. Es deckt derzeit die Bereiche Einkauf, Finanzen und Rechnungswesen, IT, Liegenschaftsertrag, Asset-Management, Personalmanagement, Transaktionen, Promotionsprojekte sowie Heiz- und Nebenkosten ab. Im Geschäftsjahr 2025 wurde zudem der Bereich Nachhaltigkeit integriert.

Nachfolgend werden spezielle Risiken beispielhaft ausgeführt. Die Darstellung steht stellvertretend für den Umgang mit den weiteren Unternehmensrisiken.

Objektspezifische Risiken

Mittels langfristiger und auf Nachhaltigkeit ausgerichteter Objektstrategien werden Erneuerungen, sich wandelnde Nutzerbedürfnisse, physische und transitorische Klimarisiken und weitere immobilien-spezifische Risiken frühzeitig in die Liegenschaftsplanung integriert. Die Objektstrategien werden jährlich auf ihre Aktualität geprüft. Bei Neubauprojekten legt HIAG Wert auf eine angemessene Nutzungsflexibilität. Dadurch sollen die Immobilien flexibler auf sich verändernde Rahmenbedingungen angepasst werden können. Gleiches gilt für die barrierefreie Zugänglichkeit, welche flächendeckend gemäss den geltenden Baunormen eingeplant und realisiert wird.

Gegenparteirisiko

HIAG prüft das Risiko in Geschäftsbeziehungen mit Lieferanten und weiteren Vertragspartnern

sorgfältig. Trotz Diversifikation und einem breit aufgestellten Geschäftsmodell stellen Ausfälle von General-, Totalunternehmen sowie einige Grossmieter ein Unternehmensrisiko dar. Deshalb wird dieser Risikokategorie hohe Bedeutung zugemessen. Sämtliche Hauptlieferanten und Grossmieter unterliegen einer umfassenden Due-Diligence-Prüfung. Risiken werden durch vertragliche Regelungen und Garantien minimiert. Zudem finden mit den grossen Gegenparteien regelmässige Gespräche statt.

Die überwiegende Zusammenarbeit mit Schweizer Lieferanten (vgl. Seite 22) hilft, Risiken abzufedern und Kommunikationswege zu vereinfachen. Die Berücksichtigung lokaler Geschäftspartner stärkt zudem die lokale Verbundenheit und die lokale Akzeptanz der HIAG-Projekte.

Da die Zusammenarbeit zwischen HIAG und ihren Hauptlieferanten im Rahmen von Bauprojekten mit Umweltauswirkungen verbunden ist, übernimmt HIAG auch in diesem Bereich aktiv Verantwortung. So werden Lieferanten zur Einhaltung umfassender Umweltauflagen verpflichtet. Der Verhaltenskodex für Lieferanten spielt hierbei neben weiteren projektspezifischen Bestimmungen eine zentrale Rolle. Dazu kommen die neu definierten Zielwerte für graue Treibhausgasemissionen in der Erstellungsphase (vgl. Seite 58).

Ein zentrales Instrument zur Überprüfung der Einhaltung dieser Vorgaben sind Baustellenkontrollen. Im Jahr 2025 führte HIAG insgesamt fünf Kontrollen durch. Bei Verstössen gegen umweltbezogene oder andere Auflagen greifen generell abgestufte Eskalationsmechanismen gemäss dem Verhaltenskodex für Lieferanten. Zunächst wird das Gespräch mit dem betroffenen Geschäftspartner gesucht, dabei werden konkrete Verbesserungsmassnahmen mit Fristen vereinbart. Werden diese nicht eingehalten, behält sich HIAG das Recht vor, die Zusammenarbeit zu beenden. Bei schwerwiegenden Verstössen oder Straftaten erfolgt eine Trennung sowie eine allfällige Meldung an die zuständigen Behörden. Interne Schulungen und Instruktionen sorgen für die Sensibilisierung und die Einhaltung dieser Standards.

Korruptionsrisiken

Korruption stellt aufgrund des stabilen politischen und regulatorischen Umfelds in der Schweiz kein vorrangiges Risiko dar. Dennoch gilt die Immobilienbranche aufgrund der hohen Finanzflüsse und Investitionsvolumina als kritischer Sektor. Daher wird das Thema über interne Weisungen und Schulungen aktiv adressiert. Zur Unterbindung der Korruption wurden umfassende interne Kontrollmechanismen eingeführt. Die Effektivität dieser Kontrollen wird regelmässig überprüft.

Risiken im Bereich Humankapital

Risiken im Zusammenhang mit dem Humankapital begegnet HIAG mit klar definierten Stellvertretungsregelungen sowie umfassenden Prozess- und Projektdokumentationen. So wird sichergestellt, dass bei personellen Ausfällen oder Veränderungen keine kritischen Wissens- oder Kompetenzverluste entstehen und die Kontinuität der Geschäftsprozesse gewährleistet bleibt.

Darüber hinaus legt HIAG grossen Wert auf eine gezielte Personalentwicklung. Dies trägt nicht nur zur langfristigen Bindung von Fachkräften bei, sondern reduziert auch Risiken im Zusammenhang mit Fachkräftemangel, Know-how-Verlust und reputationsbezogenen Themen.

22.1 Berichterstattung nach 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. Ihr 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 dabei unterstützt, die finanziellen Auswirkungen im Zusammenhang mit Klimarisiken und -chancen aufzuzeigen. Diese Empfehlungen werden von HIAG seit der Nachhaltigkeitsberichterstattung 2023 angewendet.

Strategische Ausrichtung

HIAG verfolgt ein Szenario, welches die Klimaziele des Pariser Abkommens berücksichtigt. Dabei werden neben Massnahmen, die unter direkter Kontrolle von HIAG stehen, auch Massnahmen unter Kontrolle der Lieferkette einbezogen (vgl. Zielwerte bei den Treibhausgasemissionen in der Erstellung, Seite 58).

Da das Pariser Abkommen bereits in geltende Vorschriften und Gesetze eingeflossen ist, betrachtet HIAG dieses Szenario als realistisch und verfolgt es entsprechend konsequent. Klimabezogene Chancen und Risiken wurden somit vollständig ins interne Risikomanagement der HIAG (vgl. Geschäftsbericht 2025, Corporate Governance) integriert, sie werden gleichwertig wie andere Unternehmensrisiken behandelt.

Der Gesamtverwaltungsrat ist verantwortlich für die Beurteilung der verschiedenen Chancen und Risiken sowie die strategische Ausrichtung der Nachhaltigkeitsarbeiten. 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 ein zentrales Element der strategischen Vorgaben des Verwaltungsrats. Hierzu kann sich HIAG auf verschiedenste Grundlagen stützen, z. B. auf den Absenkpfad zur Reduktion der Treibhausgasemissionen, das Manifest Nachhaltiges Bauen sowie zahlreiche interne Nachhaltigkeitsrichtlinien. Weiter muss bei der Genehmigung von neuen Projekten dem Investitions- und Nachhaltigkeitsausschuss dargelegt werden, inwiefern das Projekt zur Erreichung der Nachhaltigkeitsziele beiträgt (vgl. Seite 66). Die Veräusserung von Objekten, die nicht in diese Strategie passen, ist ein weiteres Instrument für die Transformation des HIAG-Portfolios.

Die Effizienz, die Resilienz und der Energieverbrauch der Liegenschaften von HIAG sollen fortlaufend optimiert werden. Dabei geht HIAG davon aus, dass die damit verbundenen Mehrkosten langfristig durch Effizienz- und Wertsteigerungen kompensiert werden können. Technische Nachrüstungen

werden nach Möglichkeit so geplant, dass sie kostenneutral oder positiv ausfallen. Aufgrund der strengen gesetzlichen Bestimmungen sind die effektiven Mehrkosten, die über die behördlichen Bestimmungen hinausgehen, vergleichsweise gering. HIAG geht davon aus, dass diese Kosten über die kommenden zehn Jahre bei schätzungsweise CHF 6 Mio. liegen. Damit ist das unternehmerische Risiko, das mit dieser Strategie einhergeht, entsprechend gering. Weiter können die anfallenden Kosten im Rahmen von nachhaltigen Finanzierungsinstrumenten genutzt werden (vgl. Seite 82) und dienen dem Unternehmen als Stütze auf dem Kapitalmarkt. Alles in allem wird diese Strategie als äusserst robust eingeschätzt. Vor dem Hintergrund der von HIAG erwarteten Verschärfung der Klimapolitik durch den Bund misst HIAG den entsprechenden Massnahmen eine langfristig zunehmende Bedeutung bei.

Gemäss den Schätzungen des CO₂mpass, der intern zur Ausarbeitung des Absenkpfeils zur Reduktion der Treibhausgasemissionen genutzt wird, rechnet HIAG mit den folgenden Kosten zur Reduktion der Treibhausgasemissionen. Aufgrund der Schätzungen sind die Zahlen als ungefähre Richtwerte zu verstehen. Die Kosten beinhalten auch die ohnehin anfallenden Ersatzkosten. Im Vergleich dazu liegen die aktuellen Kosten für die CO₂-Abscheidung aus der Atmosphäre mithilfe von Direct Air Capture (DAC) Verfahren bei 1'000 bis 1'300 US-Dollar pro Tonne CO₂¹¹.

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

Interne Strukturen und Verantwortlichkeiten

Gemäss den auf Seite 13 festgehaltenen Strukturen spielen die Geschäftsleitung und der Fachverantwortliche Nachhaltigkeit bei der operativen Umsetzung der verschiedenen Nachhaltigkeitsarbeiten, inklusive der Analyse klimabezogener Chancen und Risiken, eine entscheidende Rolle. Über die auf Nachhaltigkeit ausgerichteten Vergütungsmodelle schafft der Verwaltungsrat entsprechende Anreize (vgl. Geschäftsbericht 2025, Vergütungsbericht). Die Geschäftsleitung und der Fachverantwortliche Nachhaltigkeit stehen dem Verwaltungsrat bei der Ausarbeitung des Risikomanagements mit ihrem Fachwissen unterstützend zur Seite (vgl. Seite 13). 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 Erreichungsgrad der avisierten Ziele.

Gemäss dem aktuellen Company ESG Risk Rating von Sustainalytics hat HIAG eine geringe Risikoexposition (Low Risk) gegenüber den ESG-Risiken (Stand: 31.12.2025). 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. Erkenntnisse aus dem Risikomanagement sind hierfür zentrale Grundlagen. Auch bei Neuakquisitionen werden im Rahmen der Due-Diligence-Prüfung anstehende Transformationskosten mitberücksichtigt (vgl. Seite 69).

Der langfristige Transformationsprozess ist von verschiedenen Faktoren wie den Bedürfnissen der Mieterinnen und Mieter sowie der Finanzierbarkeit abhängig. Die Umsetzung der Massnahmen wird auf der Grundlage der 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 miteinfließen zu lassen und internes Wissen stetig zu erweitern. Nachrüstungen und Optimierungen bestehender Anlagen werden weitsichtig geplant und schrittweise umgesetzt. Im

¹¹ <https://ethz.ch/de/news-und-veranstaltungen/eth-news/news/2024/03/co2-aus-der-luft-filtern-bleibt-teurer-als-erhofft.html>

Bereich der Treibhausgasemissionen ausserhalb der Kontrolle von HIAG hat das Unternehmen mit dem neuen Scope-3-Inventar eine fundierte Grundlage für weitere Schritte und Reduktionsmassnahmen angestossen.

Betreffend die Resilienz der Areale erwartet HIAG, dass insbesondere das Thema der Kühlung weiter an Bedeutung gewinnen wird. Schwerwiegende und akute physische Risiken können zurzeit nicht festgestellt werden. Die hohen Anforderungen der schweizerischen Raum- und Siedlungsentwicklung berücksichtigen physische Risiken wie Überschwemmungen oder Massenbewegungen bereits seit Längerem. Dies schmälert die Exposition der HIAG-Areale gegenüber den wegen des Klimawandels zunehmenden physischen Risiken.

Die Verfügbarkeit von Wasser für den Betrieb der Liegenschaften an den aktuellen Standorten wird langfristig als unproblematisch eingeschätzt. Nach Einschätzung von HIAG sind die steigenden Infrastrukturkosten für die Wasserversorgung 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.

Mit ihrer Solarstromoffensive und den bestehenden Wasserkraftwerken hat HIAG die Chance genutzt, die Nachfrage nach grünem Strom in das Geschäftsmodell zu integrieren. Über diese Aktivitäten kann HIAG ihre Ertragsbasis im kleinen Rahmen steigern und einen Beitrag zum Ausbau der erneuerbaren Energieproduktion leisten (vgl. Seite 46).

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 überhaupt relevant – bereits weitestgehend Bestandteil der gesetzlichen Bestimmungen und Entwicklungsanforderungen. So werden Themen wie 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 folgenden 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.

Klimarisiken

Kategorie	Beschreibung	Potenzielle Folgen	Massnahmen
Physische Risiken	Zunahme extremer Wetterereignisse relevanter Zeitraum: 	Minderung der Aufenthaltsqualität – Hitzeperioden führen zur Überhitzung der Areale – Orkanartige Winde verursachen Sturmschäden – Niederschläge und Überschwemmungen verursachen Wasserschäden – Massenbewegungen (Murgänge, Erdbeben etc.) verursachen Sachschäden an der Infrastruktur	– Kontinuierliche Standort- und Objektanalysen – Berücksichtigung von physischen Risiken bei Projektplanung und Sanierungen
Übergangsrisiken	Falschinvestitionen in ineffiziente Technologien (insb. bei der Reduktion der Treibhausgasemissionen) relevanter Zeitraum: 	Ineffiziente Kostenallokation	– Strategische Planung von energetischen Sanierungen – Internes Know-how wurde ausgebaut
	Wandelnde Kundenansprüche relevanter Zeitraum: 	Höhere Leerstände	– Intensiver Austausch mit Mieterinnen und Mietern über persönliche Gespräche und standardisierte Umfragen – Gemeinsame Projektplanung mit Kunden
	Wandelnde Anforderungen seitens Investoren, Öffentlichkeit und anderer Anspruchsgruppen relevanter Zeitraum: 	Misstrauen gegenüber den Aktivitäten von HIAG – Verzögerungen von Projekten – Zusätzliche regulatorische Vorgaben	– Intensiver Dialog mit allen Anspruchsgruppen – Verankerung der Nachhaltigkeitsthematik im Unternehmen
	Regulatorische Eingriffe relevanter Zeitraum: 	Überregulierung schränkt Handlungsfähigkeit ein – Wirtschaftlichkeit von Projekten kann gefährdet werden	– Aktives Monitoring der Gesetzgebung – Direkter Austausch mit Behörden
	Kostenanstieg durch begrenzte Ressourcenverfügbarkeit bei Energiesparmassnahmen und Massnahmen zur Reduktion der Treibhausgasemissionen relevanter Zeitraum: 	Ineffizientes Kosten-Nutzen-Verhältnis	– Langfristige Planung – Verhandlungen mit Lieferanten und Geschäftspartnern

Chancen

Kategorie	Beschreibung	Potenzielle Folgen	Massnahmen
Märkte	Attraktive Projektförderungen über Fördergelder und nachhaltige Finanzierungen relevanter Zeitraum: 	– Unterstützungsleistungen zur Umsetzung effizienter Lösungen – Nutzung nachhaltiger Finanzierungsinstrumente mit grösserer Nachfrage und attraktiven Konditionen	– Kontinuierliche und systematische Analysen der Finanzierungsmöglichkeiten
Produkte und Dienstleistungen	Erträge durch Energieeigenproduktion relevanter Zeitraum: 	– Einnahmen durch Energieeigenproduktion	– Ausbau der installierten PV-Leistung – Gründung von HIAG Solar AG im Jahr 2021
Produkte und Dienstleistungen	Wandelnde Kundenbedürfnisse relevanter Zeitraum: 	– Erhöhte Nachfrage führt zu tieferen Leerständen – Erhöhte Zahlungsbereitschaft	– Intensiver Austausch mit Mieterinnen und Mietern über persönliche Gespräche und Umfragen – Gemeinsame Projektplanung mit Kunden
Resilienz	Tiefere Versicherungspolicen dank resilienten Liegenschaften relevanter Zeitraum: 	– Kosteneinsparungen	– Professionelle und langfristige Instandhaltung – Nachrüstungen von Infrastrukturen zur Schadensprävention
Ressourceneffizienz	Erhöhung der Ressourceneffizienz relevanter Zeitraum: 	– Kosteneinsparungen durch effizienten Einsatz von Erstellungs- und Betriebsressourcen	– Einführung von Planungsinstrumenten (z. B. Manifest Nachhaltiges Bauen, Absenkpfad)
Effizienz	Verbesserung der Beziehung zu den Anspruchsgruppen relevanter Zeitraum: 	– Schnellere Planungsprozesse durch gegenseitiges Vertrauen	– Intensiver Dialog mit allen Anspruchsgruppen – Tiefe Verankerung der Nachhaltigkeitsthematik im Unternehmen
Effizienz	Attraktive Arbeitgeberin relevanter Zeitraum: 	– Herausragende und motivierte Mitarbeitende – Hohe interne Effizienz	– Internes Personalmanagement – Erhebung und Verbesserung der Mitarbeiterzufriedenheit



Wesentliche Kennzahlen zu Risiken und Chancen

Die Erhebung dieser Daten erfolgt jährlich und bildet eine zentrale Grundlage für die Erstellung des Risikomanagements. Die Kennzahlen fließen direkt in die strategischen Planungs- und Investitionsentscheidungen ein und dienen der Überwachung des Transformationspfads in Richtung eines klimakompatiblen Geschäftsmodells.

Durch die Integration dieser Kennzahlen in Strategie und Risikomanagement stellt HIAG sicher, dass klimabezogene Aspekte systematisch in Entscheidungsprozesse und die langfristige Unternehmensentwicklung einbezogen werden.

Themenfeld	Relevante Kennzahlen	Berechnung	Werte 2025	Werte 2024	Werte 2023	Werte 2022	Werte 2021	Derzeit angestrebte Zielwerte
Landnutzung	Anteil zertifizierte Gebäude in %	Zertifizierte Gebäude im Bestandsportfolio (exkl. Gebäudeenergieausweise), vgl. Seite 58	24	20	12	11	13	Neue Projekte sollen – wo sinnvoll – zertifiziert werden. Bis 2030 soll der Anteil zertifizierter Liegenschaften im Bestandsportfolio auf 30% steigen.
Wasser	Wasserverbrauch in m ³ /m ² _{EBF}	Wasserverbrauch der Liegenschaften im Bestandsportfolio, vgl. Seite 58	0.225	0.275	0.252	0.220	0.236	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 in %	Energiemix im Bestandsportfolio, vgl. Seite 42	35	33	27	26	29	2050: 100% erneuerbar
	THG-Emissionen in kg CO ₂ e/m ² _{EBF}	Treibhausgasemissionen im Bestandsportfolio unter operativer Kontrolle, vgl. Seite 56	Scope 1: 3.1 Scope 2: 1.0	Scope 1: 3.8 Scope 2: 1.1	Scope 1: 4.1 Scope 2: 1.2	Scope 1: 5.0 Scope 2: 1.1	Scope 1: 6.7 Scope 2: 1.7	Reduktion der Treibhausgasemissionen im Bestandsportfolio gemäss Nachhaltigkeitsziel 2022.1: – 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} .
	Installierte PV-Leistung in MWp	Ausbau der installierten PV-Leistung von HIAG Solar AG	8.07	6.56	4.76	4.76	0.92	11 MWp installierte Leistung bis Ende 2027
	Energieintensität im Betrieb in kWh/m ² _{EBF}	Betriebsenergie des Bestandsportfolios unter operativer Kontrolle, vgl. Seite 45	56.0	54.3	50.2	58.1	70.9	2030: 60 kWh/m ² _{EBF}
Risikoexposition	Sustainalytics Company ESG Risk Rating	Gemäss Methodik von Sustainalytics ¹²	Low Risk	Low Risk	Low Risk	Medium Risk	Medium Risk	Low Risk

¹² <https://www.sustainalytics.com/esg-ratings>

23 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 verantwortungsvolle Geschäftsführung, wirkungsvollen Datenschutz, Transparenz, 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-Website aufgeschaltet. Mit dem Formular können Hinweise oder Verdachtsfälle von Verstössen gegen Kodizes, Vereinbarungen, Gesetze und sonstige Verpflichtungen gemeldet werden. Diese Meldungen können beispielsweise das Fehlverhalten von Mitarbeitenden und Geschäftspartnern, Hinweise auf Kinder- und Zwangsarbeit oder Verletzungen der Menschenrechte entlang der Lieferkette umfassen. Eingehende Hinweise werden vertraulich geprüft. Wird ein Verstoß festgestellt, sucht HIAG das Gespräch mit dem bzw. den Betroffenen und vereinbart gemeinsam Massnahmen zur Verbesserung mit einer klaren Umsetzungsfrist. Sollten 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. Im Geschäftsjahr 2025 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 2025

- keine bestätigten Korruptionsfälle im Zusammenhang mit der Arbeit von Angestellten der HIAG vorliegen,
- keine öffentlich-rechtlichen Verfahren im Zusammenhang mit Korruption gegen HIAG oder Angestellte der HIAG eingeleitet wurden,
- keine öffentlich-rechtlichen Verfahren im Zusammenhang mit der Verletzung von Umweltschutzgesetzen oder Arbeitnehmerrechten gegen HIAG oder Angestellte der HIAG eingeleitet wurden,
- 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 Kodizes im Bereich Gesundheits- und Arbeitsschutz gegen HIAG vorliegen,
- keine Verstösse gegen Vorschriften und freiwillige Verhaltensregeln im Zusammenhang mit Marketing und Kommunikation, einschliesslich Werbung, Verkaufsförderung und Sponsoring, gegen HIAG vorliegen,
- keine Hinweise zu Datenverlust oder -diebstahl vorliegen 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 von Verstössen gegen gesetzliche Vorschriften in den Bereichen Umwelt, Soziales oder Wirtschaft verhängt 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.

Weitere Informationen zum Thema verantwortungsbewusstes Geschäftsgebaren sind den Seiten 22, 24 und 66 zu entnehmen.

23.1 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 nicht-finanzieller 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.
- HIAG überschreitet die festgesetzten Einfuhr- und Bearbeitungsmengen der relevanten Mineralien und Metalle gemäss VSoTr nicht.

24 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
Bewertung: B (Skala A+ bis D-)

Inrate ist eine unabhängige Schweizer Nachhaltigkeits-Ratingagentur. Mit dem Sustainability Assessment generiert Inrate eine branchenspezifische 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 2025

Bewertung Real Estate Assessment 2025:
Development: 84 von 100 Punkten, Green Star
Standing Investments: 77 von 100 Punkten, Green Star

Public Disclosure Level 2024: A (Skala A bis E)

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



Great Place to Work®
Zertifiziert (November 2025 bis November 2026)

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. Die Bewertung wird periodisch aktualisiert.



ISS ESG

Corporate Rating 2025: C

Das ISS ESG Corporate Rating basiert auf einem sektorspezifischen Best-in-Class-Ansatz und ordnet Unternehmen auf einer Skala von A+ (beste Bewertung) bis D- (schlechteste) ein. Unternehmen oberhalb der jeweiligen Branchen-Prime-Schwelle erhalten den Status Prime.

25 Mitgliedschaften in Verbänden und Interessengruppen

GRI 2-28

Während des Geschäftsjahrs 2025 war HIAG Mitglied folgender Verbände und Interessengruppen:

- Aabachgenossenschaft Uster
- Aargauische Industrie- und Handelskammer
- Aargauische Industrie- und Handelskammer, Region Brugg
- Association des professionnels de la Zone Intercommunale Meyrin, Satigny, Vernier (A.Z.I.)
- Association Horizon Léman
- Chambre de Commerce, d'Industrie et des Services de Genève
- Chambre Genevoise Immobilière
- Club de Bâle
- Creditreform
- Design Build Switzerland
- Entwicklung Schweiz
- European Public Real Estate Association (EPRA)
- Forum Energie Zürich
- Geschäftsberichte-Symposium AG
- Gewerbe Region Biberist
- Gewerbeverein Wetzikon
- GRESB B.V.
- Handel Schweiz
- Handelskammer beider Basel
- HEV Hauseigentümerverband Bezirk Hinwil
- HEV Hauseigentümerverband Dietikon-Urdorf
- IG Kleinwasserkraft Glarnerland
- Interessensgemeinschaft privater professioneller Bauherren (IPB)
- Solothurner Handelskammer
- Standortförderung espaceSOLOTHURN
- Standortförderung Zürioberland
- Statistisch-Volkswirtschaftliche Gesellschaft Basel
- SVIT beider Basel
- SVIT Romandie
- Swiss Lean Construction Institute
- Swiss Small Hydro
- VAP – Verband der verladenden Wirtschaft
- Verein Geothermische Kraftwerke Aargau
- Verein umnutzer.ch
- Verein Winzerfest Döttingen
- Verein Wydekantine
- VIS Verband Immobilien Schweiz
- Wirtschaftsforum Zurzibiet



Green Financing

Instrumente zur grünen und nachhaltigen Finanzierung	82
Green Bond Report 2025	83
Allokationsbericht	84
Wirkungsbericht	86
Assurance Statement	87

Green Financing

Guter Zugang zum Kapitalmarkt ist für die Realisierung unserer Vorhaben von zentraler Bedeutung.

Deshalb legen wir grossen Wert auf den Austausch mit unseren Investoren. Mit unserer Finanzierungsstrategie ernten wir die Früchte unserer Nachhaltigkeitsarbeit.

«Nachhaltigkeit ist nicht nur Teil unserer Unternehmensstrategie, sondern auch ein Versprechen an unsere Investoren.»

Zusammen mit unseren Partnern tragen wir aktiv zu einer nachhaltigeren Zukunft bei, indem wir innovative Wohn- und Arbeitsräume schaffen und die langfristige Wettbewerbsfähigkeit von HIAG sichern.



Stefan Hilber

Mitglied der Geschäftsleitung,
CFO

Green Financing

26 Instrumente zur grünen und nachhaltigen Finanzierung

Im Januar 2025 emittierte HIAG den ersten Green Bond in ihrer Firmengeschichte. Er basiert auf dem im Jahr 2023 erarbeiteten «Green Financing Framework». Mit diesem können grüne Anleihen ausgegeben und grüne Kredite aufgenommen werden. Zu Beginn des Jahres 2026 wurde ein zweiter Green Bond im Umfang von ebenfalls CHF Mio. 100 emittiert.

Als weiteres Instrument zur nachhaltigen Finanzierung unterzeichnete HIAG am 25. August 2023 eine auf Nachhaltigkeit ausgerichtete, kommittierte syndizierte Kreditlinie (Sustainability-Linked Loan). Die Syndikatskreditlinie hat ein Volumen von CHF 500 Mio. und eine Laufzeit von 5 Jahren. Eine Gegenüberstellung der beiden Instrumente ist nachfolgender Graphik zu entnehmen.

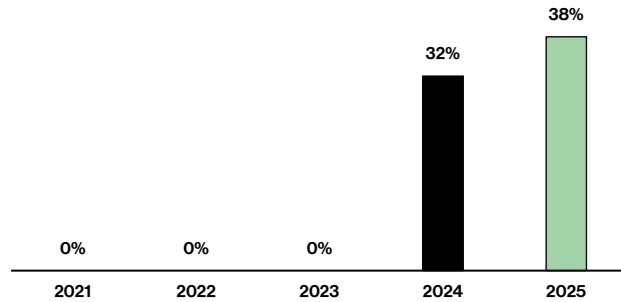
Während Finanzierungen über das «Green Financing Framework» ausschliesslich zur Finanzierung oder Refinanzierung von grünen Vermögenswerten und Projekten eingesetzt werden können, basiert der Syndikatskredit auf Zielvereinbarungen mit den Bankpartnern. Hierzu haben HIAG und das Syndikat Nachhaltigkeitszielwerte 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 zur 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, Seite 84) und zur Wirkung (Wirkungsbericht, Seite 86) der eingesetzten Erlöse aus grünen Finanzierungen.

Mit grünen und nachhaltigen Finanzierungen verbessert HIAG den Zugang zu kapitalstarken Investoren mit klar definierten ESG-Mandaten. Durch die Ausweitung des Investor- und Käuferspektrums kann eine breitere Nachfragebasis zur Finanzierung der nachhaltigen Entwicklungsprojekte von HIAG erschlossen werden. Dies führt potenziell zu attraktiveren Finanzierungskonditionen sowie höheren Platzierungsvolumina.

nachhaltig ausgerichtete, kommittierte Syndikatskreditlinie	Instrument	Green Financing Framework: Konditionen für die Ausgabe von grünen Anleihen und Darlehen
CHF Mio. 200 von 500	in Anspruch genommen zum 31.12.2025	CHF Mio. 100
Zinserhöhungen beim Verfehlen der jährlichen Nachhaltigkeitsziele	Idee	Finanzierungserlöse müssen durch grüne Vermögenswerte gedeckt sein
ESG	Fokus	Umwelt
jährlich, an die Mitglieder des Syndikats	Berichterstattung	jährlich, öffentlich
Sustainability Linked Loan Principles (LMA)	Standard	Green Bond Principles (ICMA), Green Loan Principles (LMA)
✓	externe Prüfung des Frameworks	✓

Entwicklung des Anteils nachhaltiger und grüner Fremdfinanzierung zwischen den Jahren 2021 und 2025:



■ Anteil nachhaltiger oder grüner Finanzierung in %

27 Green Bond Report 2025

Der Green Bond basiert auf dem in Jahr 2023 erarbeiteten «Green Financing Framework». Dieses wurde in Übereinstimmung mit den im Jahr 2021 von der International Capital Market Association (ICMA) publizierten Green Bond Principles (GBP) und den im Jahr 2023 von der Loan Market Association (LMA) publizierten Green Loan Principles (GLP) erarbeitet. Das Framework hat eine unabhängige Second Party Opinion (SPO) durch ISS ESG durchlaufen. Das Framework und die SPO sind online abrufbar. Gleiches gilt für den Prospekt zum Bond.

Gemäss dem Framework sind nachfolgende Förderkriterien vorgesehen:

- Grüne Gebäude
- Energieeffizienz
- Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzungen
- Erneuerbare Energien

Grüne Anleihe Januar25

Kotierung	SIX Swiss Exchange
Valorennummer	138'119'710
ISIN	CH1381197107
Liberierungsdatum	23. Januar 2025
Volumen	CHF 100 Mio.
Rückzahlung	23. April 2030
Verzinsung	1.42% p.a. zahlbar jährlich am 23. April

→ [Prospekt zur Grünen Anleihe Januar25](#)

→ [Green Financing Framework](#)

→ [Second Party Opinion zum Green Financing Framework](#)

27.1 Allokationsbericht

Der CEO, CFO sowie der Fachverantwortliche Nachhaltigkeit von HIAG sind für die Bewertung und Auswahl geeigneter Projekte zuständig. Wenn ein förderfähiger grüner Vermögenswert oder ein solches Projekt nicht mehr als «grün» qualifiziert oder wenn das zugrunde liegende Projekt oder der Vermögenswert veräussert wird oder verloren geht, muss der entsprechende Erlös zeitnah über andere förderfähige grüne Vermögenswerte oder Projekte kompensiert werden. Die Mittel können auch während der Laufzeit einer grünen Finanzierung auf andere grüne Vermögenswerte oder Projekte umgeschichtet werden.

Per 31. Dezember 2025 ist der Erlös des durch HIAG emittierten Green Bonds wie folgt investiert:

Kategorie	Vermögenswert/Projekt	Förderkriterium	Volumen in CHF Mio. (alloziert)
Grüne Gebäude	HIVE 1; Meyrin	Minergie (GE-1755)	
	HIVE 2; Meyrin	Minergie (GE-1417/1418)	
	Fahrwerk Winterthur	Minergie-Eco (prov.) (ZH-413-ECO)	
	<i>Total:</i>		<i>132.44</i>
Energieeffizienz	-	-	<i>0.00</i>
Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzungen	-	-	<i>0.00</i>
Erneuerbare Energien	-	-	<i>0.00</i>
Total:			> 100.00



geprüfte Zahl, weitere Informationen auf Seite 87

Art der Finanzierung per 31.12.2025:

Anteil allokierte Erlöse aus dem Green Bond	100%
Anteil nicht allokierte Erlöse aus dem Green Bond	0%
Anteil neuer Finanzierungen von Investitionen	34%
Anteil Refinanzierungen von bestehenden Finanzierungen	66%

Der Marktwert der drei Vermögenswerte (Hive 1, Hive 2 und Fahrwerk) beläuft sich per 31. Dezember 2025 auf CHFm 132.44. Somit übersteigt er das Volumen der eingesetzten grünen Mittel.

Hive 1

Das Gebäude «Hive 1» an der Route du Nant-d'Avril 150 in Meyrin (GE) ist eine moderne Gewerbeliegenschaft in der Genfer Agglomeration. Errichtet im Jahr 2019, bietet das Objekt grosszügige Büroflächen von insgesamt 7'762 m², ergänzt durch Lagerbereiche sowie attraktive Aussenflächen, inklusive Aussenparkplätzen. Das Gebäude ist Teil des nachhaltig gestalteten Arbeitsareals «The Hive» am Rande der Stadt Genf, dessen Entwicklung noch im Gange ist.

Das Minergie-zertifizierte Gebäude (GE-1755, vom 8.4.2020) wird von einer markanten Metallstruktur und einem grossen, lichtdurchfluteten und begrünten Atrium mit Glasdach geprägt. Die Wärmeversorgung wird über eine effiziente Wärmepumpe sowie zusätzliche Abwärme aus dem hauseigenen Datacenter sichergestellt. Die Wärmepumpe ist an einer innovativen Grundwasserschleife der Services Industriels de Genève (SIG) angeschlossen.

Das Gebäude befindet sich auf einem Baurechtsgrundstück mit einer Laufzeit bis mindestens 2073 und Verlängerungsoption.



Hive 2

Das Gebäude «Hive 2» an der Route du Nant-d'Avril 154 in Meyrin/Route du Nant-d'Avril 156 in Satigny ist eine Minergie-zertifizierte (GE-1417/1418, vom 17.11.2017) Gewerbeimmobilie auf dem nachhaltig ausgerichteten HIAG-Areal «The Hive» am Rande der Stadt Genf.

Das Gebäude wurde im Jahr 2017 errichtet und bietet rund 7'909 m² Mietfläche. Diese besteht überwiegend aus Büroflächen, ergänzt durch Gastronomieflächen, Lagerbereiche sowie Einstellhallen- und Aussenparkplätze.

Das Gebäude verfügt über eine PV-Anlage (20 kWp) im Besitz der HIAG. Analog dem Gebäude «Hive 1» erfolgt die Wärmerzeugung über eine effiziente Wärmepumpe, welche an einer innovativen Grundwasserschleife der Services Industriels de Genève (SIG) angeschlossen ist.

Das Gebäude befindet sich auf einem Baurechtsgrundstück mit einer Laufzeit bis mindestens 2075 und Verlängerungsoption.



Fahrwerk

Der mehrstöckig befahrbare Gewerbebau «Fahrwerk» an der Technoramastrasse 15 in Winterthur (ZH) wurde im Frühjahr 2025 fertiggestellt. Das provisorisch Minergie-ECO-zertifizierte Gebäude (ZH-413-ECO, vom 27.9.2023) ist ein Vorzeigeprojekt für die Verdichtung von Gewerbeflächen. Die definitive Minergie-ECO-Zertifizierung erfolgt mit dem Abschluss der grösseren Mieterausbauten, die das Zertifikat ebenfalls berücksichtigt.

Das Gebäude ist mit Photovoltaikanlagen auf Dach (308 kWp) und Fassade (125 kWp) sowie einer Dachbegrünung ausgestattet. Die Photovoltaikanlage ist im Besitz des Joint Ventures HIAG Solar AG. Die Beheizung erfolgt über eine effiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe.

Die Liegenschaft bietet einen Nutzungsmix aus Gewerbe- und Industrieflächen sowie kleineren Verkaufs-, Lager- und Büroflächen. Dazu kommen 53 Innen- und 54 Aussenparkplätze. Die vermietbare Gesamtfläche liegt bei rund 14'556 m².



27.2 Wirkungsbericht

Die Erlöse aus der grünen Anleihe wurden zur Finanzierung und Refinanzierung von Projekten verwendet, die im Vergleich zum durchschnittlichen Gebäudebestand Einsparungen von 359 Tonnen CO₂e ermöglichen.

Die Gegenüberstellung zu aussagekräftigen Referenzwerten erweist sich in der Praxis als anspruchsvoll. Im Sinne der Transparenz wird auf die öffentlich zugänglichen REIDA Benchmarkdaten verwiesen. Gemäss dem Benchmark 2023 hatten die Gebäude aus dem REIDA Universum eine Energieintensität von 97.6 kWh/m² und eine Emissionsintensität von 13.5 kg CO₂e pro m²_{EBF}¹³.

Energieeffizienz

Vermögenswert	Betriebsenergie* in MWh	Betriebsenergie* total kWh pro m ² _{EBF}
Hive 1, Hive 2, Fahrwerk	1'950	71

* Exklusiv CO₂-neutrale Umweltwärme

Treibhausgasemissionen

Vermögenswerte	Scope-1 kg CO ₂ e	Scope-2 kg CO ₂ e	Scope-3.13 kg CO ₂ e	Emissionen in kg CO ₂ e pro m ² _{EBF}	Emissionen Referenz ¹ in kg CO ₂ e pro m ² _{EBF}	Einsparungen in Tonnen
Hive 1, Hive 2, Fahrwerk	0	970	10'806	0.43	13.5	359

¹³ https://media.ssrei.ch/REIDA_CO2_Launch_Gesamtpräsentation_2024_VE.pdf



Assurance Statement (Zusammenfassung): HIAG Green Bond 2025

GEGENSTAND DER PRÜFUNG

Innerhalb des Geltungsbereichs des Green Bond Frameworks von HIAG hat Swiss Climate überprüft, ob die für die zugeordneten Vermögenswerte festgelegten Anforderungen erfüllt sind. Die Prüfung von Swiss Climate umfasste die Erfüllung der Anforderungen an die Liegenschaften hinsichtlich Zertifizierungen (Minergie, SNBS, DGNB, GEAK), energetischer Sanierungen, Massnahmen zum Ersatz von Heizsystemen sowie der Produktion erneuerbarer Energien. Zudem wurde beurteilt, ob die Liegenschaften das definierte finanzielle Volumen von CHF 100 Millionen im Berichtsjahr 2025 erfüllen.

BEFUNDE UND SCHLUSSFOLGERUNG

Swiss Climate bestätigt, dass die folgenden drei Liegenschaften von HIAG die Anforderungen des Green Bond Frameworks von HIAG erfüllen und dass der Marktwert dieser drei Vermögenswerte per 31. Dezember 2025 CHF 132.44 Millionen beträgt. Damit übersteigt er das Volumen der zugewiesenen grünen Mittel von CHF 100 Millionen.

- HIVE 1 (in Meyrin, CH),
- HIVE 2 (in Meyrin, CH) und
- Fahrwerk (in Winterthur, CH)

Bern, 09. Februar 2026

Leitende Auditorin:

Luka Blumer, Swiss Climate

Interne Review:

Jennifer Wloka, Swiss Climate



Anhang

Erläuterungen zur Erhebung der Verbrauchs- und Emissionsdaten des Immobilienportfolios	89
Wer erhebt die Verbrauchsdaten?	89
Betrachtungssperimeter	89
Datenerhebungsprozess und Erhebungsperioden	90
Datenquellen , Bezugsgrösse und Qualitätssicherung	90
Warum keine Klimakorrekturen und keine Korrekturen für weiterverkaufte erneuerbare Elektrizität?	90
Assurance Statement	92
EPRA Sustainability Performance Measures	93
Overarching recommendations	93
Sustainability performance measures	95
AMAS-Kennzahlen für das Portfolio der HIAG	100
Abdeckungsgrad	100
Energiemix	100
Energieverbrauch	100
Treibhausgasemissionen (Scope 1–2)	100
Allgemeine Berechnungsgrundlagen	100
GRI-Index	101

Anhang

28 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.

28.1 Wer erhebt die Verbrauchsdaten?

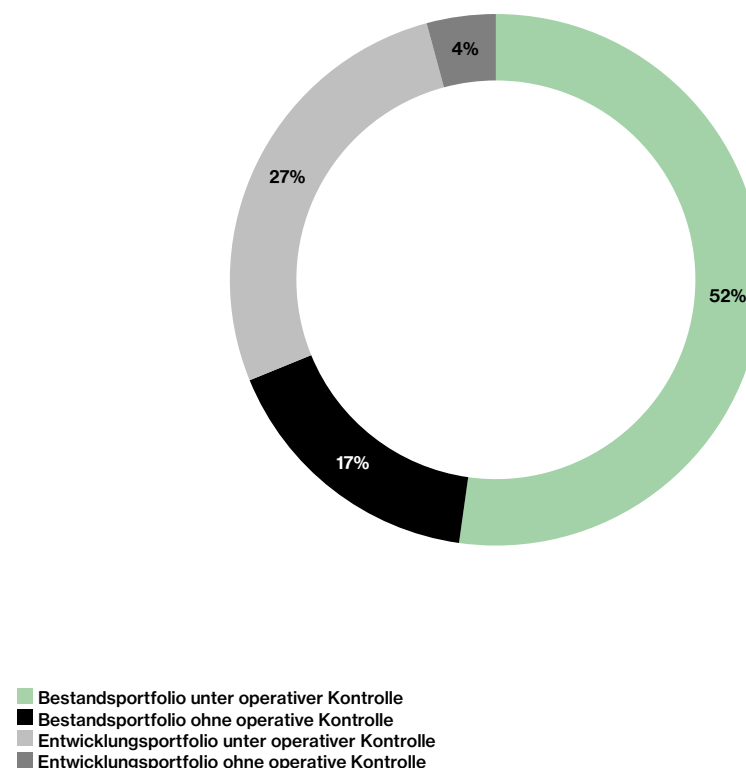
Die Verbrauchs- und Emissionsdaten werden jährlich unter der Verantwortung des Nachhaltigkeitsverantwortlichen der HIAG gemäss den Definitionen des GHG Protocol (operativer Kontrollansatz) erhoben. Seit 2023 werden ausgewählte Kennzahlen einer externen Prüfung (Moderate-Level Assurance) unterzogen. Der dazugehörige Prüfbericht ist auf Seite 92 publiziert.

28.2 Betrachtungsperimeter

HIAG fokussiert sich bei der Berichterstattung zu den Verbrauchs- und Emissionsdaten ihrer Liegenschaften auf Liegenschaften unter ihrer operativen Kontrolle. Seit 2024 werden auch die Verbrauchs- und Emissionsdaten des Entwicklungsportfolios ausgewiesen. Die Unterteilung des Portfolios in Bestands- und Entwicklungsliegenschaften ist aus dem im Geschäftsbericht publizierten Liegenschaftsspiegel ersichtlich. 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. Liegenschaften, die nicht unter operativer Kontrolle der HIAG liegen, werden nur eingeschränkt gemonitort. Dieses Vorgehen basiert auf dem operativen Kontrollansatz gemäss GHG Protocol. Dazu zählen Liegenschaften, die einem Triple-Net-Vertragsverhältnis unterliegen, oder 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 die Daten für die Erhebung der Mieterverbräuche und der damit verbundenen Scope-3-Emissionen in der Regel gemäss Nutzungszweck und SIA-Normwerten geschätzt.

Werden Liegenschaften im Verlauf des Kalenderjahres gekauft oder verkauft, ist die effektive Verbleibdauer im jeweiligen Portfolio für die Berichterstattung ausschlaggebend. Die dazugehörigen Flächen werden entsprechend der relevanten Zeitdauer gewichtet. Bei Umklassierungen zwischen dem Bestands- und dem Entwicklungsportfolio ist die Klassierung zum 31. Dezember massgeblich.

Portfoliozusammensetzung 2025 auf Basis der Energiebezugsfläche:



28.3 Datenerhebungsprozess und Erhebungsperioden

Die Erhebung der Verbrauchs- und Emissionsdaten erfolgt gemäss dem marktbasierten Ansatz auf der Grundlage der 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 zwölf 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.

- Für Heizöl werden sämtliche Einkäufe im Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember berücksichtigt.
- Für alle anderen Verbrauchsmedien werden die aktuellsten verfügbaren Daten über 12 Monate berücksichtigt.
 - Liegt für einen Messpunkt keine vollständige 12-Monats-Datenreihe vor (inkl. Berücksichtigung historischer, inaktiver Zähler), erfolgt eine lineare Skalierung auf 12 Monate.
 - Bestehen begründete Zweifel an der Plausibilität dieser Hochrechnung, insbesondere bei Wärmeverbräuchen mit saisonalen Schwankungen, werden Schätzungen vorgenommen.
- Bei Zu- oder Verkäufen von Liegenschaften erfolgt die Berücksichtigung der Verbräuche anteilmässig entsprechend dem Besitzzeitraum im Berichtsjahr.

Zur Erhebung der Treibhausgasemissionen durch entwichene Kühlmittel aus Klimaanlage, Wärmepumpen und weiteren Anlagen stützt sich HIAG auf interne Inventare. Zurzeit 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. Zurzeit liegen jedoch keine Informationen zu entwichenen Kühlmitteln vor.

28.4 Datenquellen, Bezugsgrösse und Qualitätssicherung

Zur Berechnung der Emissionen aus dem Immobilienportfolio greift HIAG auf die Emissionsfaktoren von Intep¹⁴ zurück. Die aggregierten Emissionsdaten in CO₂e werden für das Bestandsportfolio in Bezug zur Energiebezugsfläche (m²_{EBF}) gemäss SIA 380 ausgewiesen. Es werden alle relevanten Treibhausgase

¹⁴ https://intep.com/wp-content/uploads/2024/09/Bericht_Treibhausgas-Emissionsfaktoren_Gebaeudesektor_KBOB_GHG-Protocol.pdf, V2.0

gemäss IPCC (2013)¹⁵ berücksichtigt (CO₂, CH₄, N₂O, HFCs, SF₆ und NF₃). In Übereinstimmung mit der branchenweiten Handhabung und gestützt auf den Corporate Value Chain (Scope 3) Accounting and Reporting Standard¹⁶ des GHG Protocol werden Energiebeschaffungen für vermietete Objekte unter Kontrolle von HIAG dem Scope-1 und -2 von HIAG angerechnet.

Die Abrechnungen der Energieversorger werden in einem vom externen Dienstleister anevo AG bereitgestellten Tool aufgearbeitet. Zur Gewährleistung der Datenqualität erfolgen verschiedene Stichprobenprüfungen auf Vollständigkeit und Korrektheit. Auffällige Daten werden 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.

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

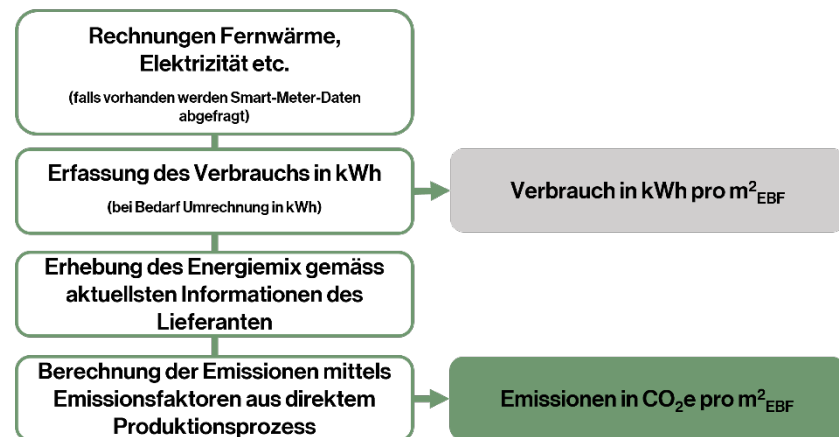
HIAG führt bei der Berichterstattung zu den Verbrauchs- und Emissionsdaten bewusst keine Klimakorrekturen durch. Wärmere oder kältere Wintermonate können in der Konsequenz zu Schwankungen bei den jährlich rapportierten Emissionszahlen führen. Mit dem Verzicht auf diese Korrekturen möchte HIAG den effektiven Ausstoss der Gebäude abbilden und die Verständlichkeit der berichteten Daten verbessern. HIAG verzichtet gemäss den Bestimmungen des GHG Protocol auf die Anrechnung negativer Treibhausgasemissionen aus dem Verkauf von Elektrizität aus eigener PV- und Wasserkraftproduktion.

¹⁵ The IPCC fifth Assessment Report - Climate change 2013: The physical science basis, in contribution of Working Group I (WGI) to the Fifth Assessment Report (AR5) of the Intergovernmental Panel on Climate Change (IPCC). Genf, Schweiz: IPCC Sekretariat.

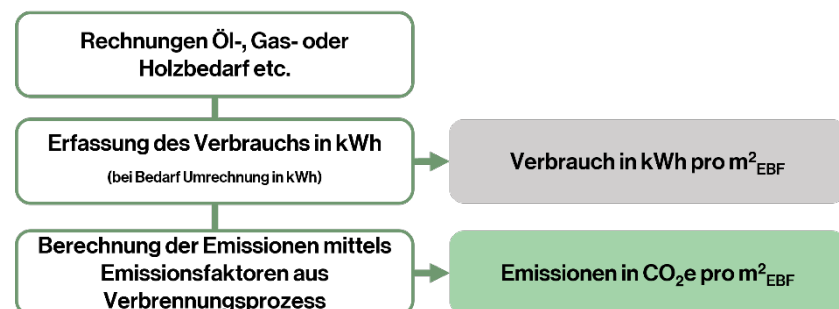
¹⁶ https://ghgprotocol.org/sites/default/files/ghgp/standards/Corporate-Value-Chain-Accounting-Reporting-Standard_041613_2.pdf, Appendices, Endnote 4, Seite 125

Vorgehen Datenerfassung

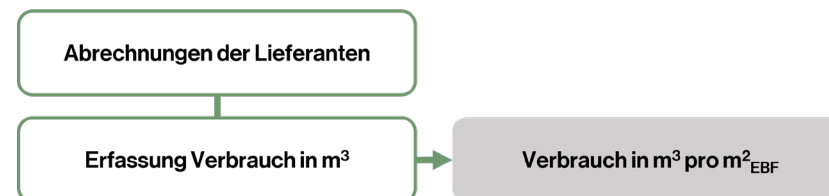
Eingekaufte Wärme und Elektrizität (inkl. Elektrizität für Wärmepumpen):



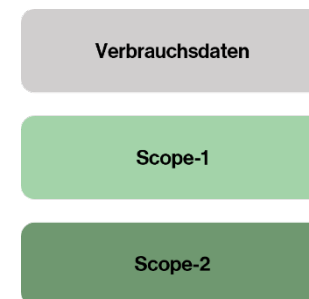
Wärmeerzeugung vor Ort (exkl. Wärmepumpen):



Wasserverbrauch:



Legende:





Assurance Statement (Zusammenfassung) : HIAG Verbrauchsdaten, CO₂-Footprint und soziale KPIs 2025

GEGENSTAND DER PRÜFUNG

Swiss Climate wurde von der HIAG Immobilien Holding AG (im Folgenden «HIAG» genannt) beauftragt, die Verbrauchsdaten und den CO₂-Footprint 2025 zu prüfen. Dies beinhaltet die Scope 1 und 2 Emissionen des Immobilienportfolios (Bestands- und Entwicklungsportfolio) und die Scope 3 Emissionen des gesamten Unternehmens. Zudem beauftragte HIAG Swiss Climate damit, gewisse soziale KPIs zu prüfen, darunter Zahlen zu den Mitarbeitenden, Mitarbeitergesundheit sowie Ein- und Austrittsraten.

Swiss Climate führte die Prüfung in Übereinstimmung mit dem Assurance Standard AA1000AS (v3, Type 2 moderate-level) durch.

Organisatorische Systemgrenzen: Die Nachhaltigkeitsberichterstattung umfasst alle strategischen Geschäftseinheiten von HIAG, identisch zum Jahresbericht. Alle Mitarbeitenden der HIAG-Gruppe werden berücksichtigt. Für den CO₂-Footprint wendet HIAG den Ansatz «operational control» zur Bestimmung der Systemgrenzen an.

Operative Systemgrenzen CO₂-Footprint: Heizung und Strom in HIAGs Immobilienportfolio (Scope 1 und 2), zusammen mit den relevanten Scope 3 Aktivitäten des gesamten Unternehmens (nicht relevant sind 3.4, 3.9, 3.10 und 3.14).

ENERGIE- UND WASSERVERBRAUCH

Der Energieverbrauch von HIAGs Immobilienportfolio beläuft sich 2025 auf total 27'753'180 kWh, bestehend aus 17'448'615 kWh (56.00 kWh/m²_{EBF}) im Bestandsportfolio und 10'304'564 kWh für das Entwicklungsportfolio. Der Wasserverbrauch des Bestandsportfolios beläuft sich auf 70'174 m³ (0.225 m³/m²_{EBF}) in 2025.

CO₂-FOOTPRINT

Swiss Climate hat die folgenden Treibhausgasemissionen geprüft (01. Januar - 31. Dezember 2025):

	t CO ₂ e	kg CO ₂ e/m ² _{EBF}
Scope 1	1'443	n/a
– Bestandsportfolio	976	3.13
– Entwicklungsportfolio	467	n/a
Scope 2 (market-based)	395	n/a
– Bestandsportfolio	306	0.98
– Entwicklungsportfolio	89	n/a
Total Scope 1 und Scope Immobilienportfolio (market-based)	1'838	n/a
Total Scope 3 von HIAG	34'173	
3.1 Eingeaufte Waren und Dienstleistungen	3'050	
3.2 Kapitalgüter	11'106	
3.3 Brennstoff- und energiebezogene Aktivitäten (nicht in Scope 1 oder 2 enthalten)	1'085	
3.5 Abfall	0.2	
3.6 Geschäftsreisen	17	
3.7 Pendelfahrten	38	
3.8 Vorgelagerte geleaste Vermögenswerte	17	
3.11 Nutzung verkaufter Produkte	13'739	
3.12 End-of-Life-Behandlung verkaufter Produkte	71	
3.13 Nachgelagerte geleaste Vermögenswerte	5'041	
3.15 Investments	9	

GRESB REAL ESTATE BENCHMARK REPORT

Swiss Climate bestätigt, dass HIAG das folgende Rating im 2025 GRESB Real Estate Benchmark Report erreicht hat:

- GRESB Standing Investment Benchmark Report, Participation & Score: 77
- GRESB Development Benchmark Report, Participation & Score: 84

SOZIALE KPIs

Mitarbeitende	Frauen (Deutschschweiz)	Männer (Deutschschweiz)	Frauen (Westschweiz)	Männer (Westschweiz)	Frauen Total	Männer Total
Mitarbeitende nach Funktion						
Geschäftsleitung	1	4	0	0	1	4
Mitarbeitende mit Kaderfunktion	4	5	0	3	4	8
Mitarbeitende ohne Kaderfunktion	23	33	2	6	25	39

Mitarbeitende nach Voll-/Teilzeitstellen

> 90%	17	34	1	6	18	40
50–90%	9	7	1	2	10	9
< 50%	2	1	0	1	2	2

Mitarbeitende nach Altersstruktur

< 30 Jahre	7	5	0	2	7	7
30–50 Jahre	17	27	2	5	19	32
> 50 Jahre	4	10	0	2	4	12

Mitarbeitende nach Vertragsverhältnis

Unbefristet	27	40	2	8	29	48
Befristet	1	1	0	0	1	1
Stundenlohnbasis	0	1	0	1	0	2

Mitarbeitergesundheit (intern)

	Absolut	Pro 100'000 Stunden
Krankheitstage	407	307
Arbeitsbedingte Unfälle und Verletzungen mit ärztlicher Behandlung	1	0.8
Ausfalltage durch arbeitsbedingte Unfälle	0	0
Arbeitsbedingte Todesfälle	0	0

Personalmutationen

	Deutschschweiz	Westschweiz	Total
Eintrittsrates	31.9%	0.0%	27.3%
Austrittsrates	29.0%	8.7%	26.1%

Personalmutationen

	Frauen (Deutschschweiz)	Männer (Deutschschweiz)	Frauen (Westschweiz)	Männer (Westschweiz)	Frauen Total	Männer Total
Eintritte nach Alter						
< 30 Jahre	5	3	0	0	5	3
30–50 Jahre	7	4	0	0	7	4
> 50 Jahre	1	2	0	0	1	2
Austritte nach Alter						
< 30 Jahre	2	1	0	0	2	1
30–50 Jahre	8	6	0	1	8	7
> 50 Jahre	3	0	0	0	3	0

BEFUNDE UND SCHLUSSFOLGERUNG

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 der Verbrauchsdaten, des CO₂-Footprints sowie der sozialen KPIs die Leistungen von HIAG jeweils 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.

Bern, 09. Februar 2026

Leitende Auditorin:

Luka Blumer, Swiss Climate

Zweite Auditorin / Interne Review:

Jessica Sing, Swiss Climate

Dritte Auditorin / Interne Review:

Jennifer Woka, Swiss Climate

29 EPRA Sustainability Performance Measures

HIAG ist seit dem Geschäftsjahr 2025 Mitglied der European Public Real Estate Association (EPRA). Im Zusammenhang mit ihrer Mitgliedschaft berichtet HIAG im Nachhaltigkeitsbericht gemäss den EPRA Sustainability Best Practices Recommendations (SBPR). Diese decken für den europäischen Markt wesentliche Nachhaltigkeitskennzahlen ab.

Weiterführende Informationen zum Standard finden sich unter:

www.epra.com

29.1 Overarching recommendations

Organisatorische Grenzen

Die EPRA-Berichterstattung folgt dem gleichen Betrachtungsperimeter wie die Nachhaltigkeits- und Finanzberichterstattung. Sie umfasst sämtliche Gesellschaften, die unter der Kontrolle der HIAG Immobilien Holding AG (HIAG) stehen. Für die Berichterstattung der Umweltkennzahlen wird der operative Kontrollansatz angewendet. Das Joint Venture HIAG Solar AG, an welchem die HIAG zu 49% beteiligt ist, ist nicht Bestandteil dieses Konsolidierungskreises und wird in der EPRA-Berichterstattung nicht mitberücksichtigt. Per Ende 2025 hatte das Portfolio der HIAG einen Marktwert von CHF 1.96 Milliarden und bestand aus 53 Bestands- und 43 Entwicklungsliegenschaften. Eine umfassende Beschreibung des Konsolidierungskreises findet sich im Geschäftsbericht 2025. Zudem zählte HIAG 81 Mitarbeitende, welche per 31. Dezember 2025 73.85 Vollzeitstellen besetzen.

Abdeckung

Alle innerhalb des oben beschriebenen Rahmens fallenden Assets und Mitarbeitenden werden in dieser EPRA-Berichterstattung berücksichtigt. Dabei wird der operative Kontrollansatz angewendet.

Gebäude ohne operative Kontrolle (z. B. bei Triple-Net-Verträgen) sowie Projekte, die sich noch im Bau befinden, werden nicht einbezogen. Insgesamt betrifft dies 30 Liegenschaften mit einer zusammengefassten Energiebezugsfläche von 124'200 m²_{EBF}.

Schätzung der vom Vermieter bezogenen Verbräuche

In Fällen, in denen Messdaten nicht vollständig verfügbar sind, folgt HIAG den EPRA-Empfehlungen zum Einsatz von Schätzmethode. Der Anteil interpolierter oder modellierter Daten liegt bei weniger als 3 % und wurde ausschliesslich in Ausnahmefällen angewendet. Dazu kommen Datenpunkte, welche vor dem Januar 2025 liegen. Weitere Informationen zur angewandten Methodik sowie zur Datenaufbereitung finden sich auf Seite 89 dieses Berichts.

Externe Prüfung

Energie-, Treibhausgas-, Wasser- sowie ausgewählte soziale Kennzahlen (Personalzusammensetzung, Ein- und Austritte, Unfälle und Krankheitstage) wurden einer externen Prüfung unterzogen. Die Prüfung wurde durch SwissClimate gemäss dem AA1000-Standard durchgeführt. Die für das Jahr 2025

geprüften KPIs der EPRA Performance Table sind mit gekennzeichnet. Der Prüfbericht von SwissClimate ist auf Seite 92 dieses Berichts zu finden.

Abgrenzung der Berichterstattung über Verbräuche von Vermieterin und Mietern

Die Aufteilung der Verbrauchsdaten erfolgt gemäss dem operativen Kontrollansatz zwischen HIAG und ihren Mietenden. Bei den intensitätsbasierten umweltbezogenen Leistungskennzahlen wurden auch die Mieterdaten berücksichtigt (vgl. Bemerkungen). Obwohl diese Mieterdaten zu einem grossen Teil auf Schätzungen beruhen, erachtet HIAG den «Whole-Building-Ansatz» als sinnvoll, da die Mieterverbräuche einen wesentlichen Einfluss auf die Gesamtbilanz haben.

Normalisierung

Asset-spezifische Angaben werden auf Basis der in der Schweiz typischerweise verwendeten Energiebezugsfläche ausgewiesen. Die Energiebezugsfläche umfasst gemäss SIA 380 die Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen, die innerhalb der thermischen Gebäudehülle liegen und für deren Nutzung ein Konditionieren notwendig ist. Folgende Normalisierungen wurden verwendet:

- Energie-, Treibhausgasemissionen und Wasserdaten wurden normalisiert auf m²_{EBF}
- Soziale Kennzahlen wurden normalisiert auf Vollzeitstellen (FTE) oder 100'000 Arbeitsstunden

Segmentanalyse

Die Segmentierung der Daten orientiert sich an der Systematik der Nachhaltigkeits- und Finanzberichterstattung. Dabei wird zwischen Bestands- und Entwicklungsliegenschaften unterschieden. Bestandsliegenschaften werden langfristig betrieben, während sich Entwicklungsliegenschaften in einem Transformationsprozess befinden und häufig temporär vermietet werden (vgl. Seite 89).

Eine Segmentierung nach Nutzungstypen ist im Portfolio von HIAG aufgrund der Vielzahl kleiner und heterogener Nutzungseinheiten nicht sinnvoll und wird daher nicht vorgenommen. Da sämtliche Assets in der Schweiz liegen, erweist sich auch eine regionale Segmentierung als nicht zielführend.

Offenlegung zu den eigenen Büros

Da es sich bei den eigenen Büros um drei gemietete Büroräumlichkeiten in Basel, Zürich und Genf handelt, verfügt HIAG gemäss dem operativen Kontrollansatz weder über die Kontrolle des Heizmediums noch diejenige des Wasserverbrauchs. Diese Ressourcen werden durch die Vermieterschaft bereitgestellt und abgerechnet.

Entsprechend ist bei den Verbrauchsdaten lediglich der von HIAG genutzte Mieterstrom relevant.

Narrative Darstellung der Performance

Ein grosser Teil der Emissionen entsteht bei den Mieterinnen und Mietern. Gemäss Nachhaltigkeitsberichterstattung geht HIAG davon aus, dass rund 50% der gesamten Emissionen durch die Mieterschaft verursacht werden. Dieser Anteil hängt wesentlich mit dem industriell geprägten Mietermix im Portfolio zusammen.



Die Datenverfügbarkeit ist teilweise eingeschränkt, da insbesondere Industrieunternehmen zurückhaltend mit der Weitergabe detaillierter Verbrauchsdaten sind. Auf Basis vorhandener Informationen und Schätzmethoden ist jedoch davon auszugehen, dass die nutzerbedingten Emissionen einen sehr wesentlichen Anteil ausmachen.

Scope-3-Emissionen aus dem Mieterbetrieb (insbesondere Kategorie 13: Nachgelagerte gemietete Vermögenswerte) besitzen im Vergleich zu vielen anderen Immobilienunternehmen daher eine hohe Relevanz für HIAG (vgl. Seite 51).

29.2 Sustainability performance measures

EPRA Umweltkennzahlen Portfolio (1/2)

EPRA-Code	Angabe	Einheit	Ganzes Portfolio					Bestandsportfolio					Entwicklungsportfolio					Bemerkungen
			Total		LfL		LfL%	Total		LfL		LfL%	Total		LfL		LfL%	
			2024	2025	2024	2025		2024	2025	2024	2025		2024	2025	2024	2025		
Elec-Abs, Elec-LfL	Elektrizitätsbedarf	GWh	5.30	7.26	4.81	6.43	34%	4.00	4.08	3.58	3.40	-5%	1.30	3.18	1.23	3.04	146%	vgl. Seite 42
	Anteil Elektrizitätsbedarf erneuerbarer	%	0.76	0.89				0.77	0.83				0.73	0.96				vgl. Seite 42
DH&C-Abs, DH&C-LfL	Indirekte Energie Fernwärme und Kühlung	GWh	6.61	13.27	6.47	12.68	96%	5.87	8.45	5.73	7.86	37%	0.74	4.82	0.74	4.82	552%	Beinhaltet Fernwärme und Wärme Contracting. Der Verbrauchsanstieg ist auf neu eingeführte Wärme-Contracting-Vereinbarungen zurückzuführen, vgl. Seite 42
	Anteil Fernwärme und Kühlung erneuerbar	GWh	0.29	0.47				0.28	0.31				0.37	0.76				beinhaltet Fernwärme und Wärme Contracting, vgl. Seite 42
Fuels-Abs, Fuels-LfL	Direkt erworbene Kraftstoffe	GWh	9.36	7.22	6.78	5.91	-13%	6.31	4.92	3.90	3.69	-5%	3.05	2.31	2.88	2.22	-23%	vgl. Seite 42
	Anteil direkt erworbene Kraftstoffe erneuerbar	GWh	0.11	0.04				0.11	0.02				0.10	0.07				vgl. Seite 42
Energy-Int	Energieintensität	kWh/m² _{EBF}	N/A	58.73				54.30	56.00				N/A	64.01				unzureichende Datenverfügbarkeit für das Entwicklungsportfolio im Jahr 2024, vgl. Seite 45
GHG-Dir-Abs	Scope-1	t CO ₂ e	1'770	1'443				1'155	976				615	467				Vgl. Seite 48 für weitere Informationen nach dem marktbasiierten Ansatz.
GHG-Indir-Abs	Scope-2	t CO ₂ e	670	1'269				581	801				89	468				Vgl. Seite 49 für weitere Informationen nach dem marktbasiierten Ansatz.
	Scope-3.13	t CO ₂ e	5'190	5'004				4'061	3'930				1'128	1'074				Exkl. Wasser, vgl. Seite 51 für weitere Informationen nach dem marktbasiierten Ansatz.
GHG-Int	Scope-1,-2,-3.13 pro m² _{EBF}	kg CO ₂ e/m² _{EBF}	N/A	12.93				13.67	13.89				N/A	10.80				Inklusive Scope-3.13, unzureichende Datenverfügbarkeit für das Entwicklungsportfolio im Jahr 2024, vgl. Seite 47 für weitere Informationen nach dem marktbasiierten Ansatz.
Water-Abs, Water-LfL	Wasserbedarf	m³	113'182	97'120	93'647	83'009	-11%	82'645	70'174	68'939	56'523	-18%	30'537	26'947	24'708	26'486	7%	vgl. Seite 59



EPRA Umweltkennzahlen Portfolio (2/2)

EPRA-Code	Angabe	Einheit	Ganzes Portfolio						Bestandsportfolio						Entwicklungsportfolio						Bemerkungen
			Total		LfL		LfL%	Total		LfL		LfL%	Total		LfL		LfL%				
			2024	2025	2024	2025		2024	2025	2024	2025		2024	2025	2024	2025					
Water-Int	Wasserintensität	m³/m² _{EBF}	N/A	0.21				0.28	0.23				N/A	0.17				vgl. Seite 59, unzureichende Datenverfügbarkeit für das Entwicklungsportfolio im Jahr 2024			
Waste-Abs, Waste-LfL	Betriebsabfälle	t	N/A	12'944	N/A	N/A	N/A	N/A	9'663	N/A	N/A	N/A	N/A	3'281	N/A	N/A	N/A	HIAG hat keine operative Kontrolle über die Abfälle, welche in der Nutzungsphase der Liegenschaften durch die Mietenden anfallen. Das Verursacherprinzip ist ein zentraler Grundsatz des Schweizer Umwelt- und Abfallrechts. Es verpflichtet die Verursacher der Abfälle für die Entsorgung zu sorgen und deren Kosten zu tragen. Daher ist dieses Thema für HIAG nicht wesentlich. HIAG schätzt den Umfang der Mieterabfälle wie folgt ein: Bestandsportfolio 2025: 9'663 Tonnen; Entwicklungsportfolio 2025: 3'281 Tonnen; total 2025: 12'944. Weitere Informationen zum Thema auf Seite 60			
	Gefährliche Abfälle	t	N/A	0				N/A	0				N/A	0							
	Cert-Tot	Anteil Zertifizierte Objekte	%	12	15				20	24				0	0						

EPRA Umweltkennzahlen Bürostandorte HIAG (Basel, Zürich, Genf)

EPRA-Code	Angabe	Einheit	Bürostandorte von HIAG					Bemerkungen
			Total		LfL		LfL%	
			2024	2025	2024	2025		
Elec-Abs, Elec-LfL	Elektrizitätsbedarf	GWh	0.07	0.05	0.07	0.05	-28%	vgl. Seite 42
	Anteil Elektrizitätsbedarf erneuerbarer	%	100	100				vgl. Seite 42
DH&C-Abs, DH&C-LfL	Indirekte Energie Fernwärme und Kühlung	GWh	0	0	0	0	0	Vgl. Seite 42, die Büros von HIAG sind gemietet. HIAG hat keine operative Kontrolle. Die Wärmeversorgung erfolgt durch die Vermieterin der HIAG.
	Anteil Fernwärme und Kühlung erneuerbar	GWh	0	0				Vgl. Seite 42, die Büros von HIAG sind gemietet. HIAG hat keine operative Kontrolle. Die Wärmeversorgung erfolgt durch die Vermieterin der HIAG.
Fuels-Abs, Fuels-LfL	Direkt erworbene Kraftstoffe	GWh	0	0	0	0	0	Vgl. Seite 42, die Büros von HIAG sind gemietet. HIAG hat keine operative Kontrolle. Die Wärmeversorgung erfolgt durch die Vermieterin der HIAG.
	Anteil direkt erworbene Kraftstoffe erneuerbar	GWh	0	0				Vgl. Seite 42, die Büros von HIAG sind gemietet. HIAG hat keine operative Kontrolle. Die Wärmeversorgung erfolgt durch die Vermieterin der HIAG.
Energy-Int	Energieintensität	kWh/FTE	926	660				-
GHG-Dir-Abs	Scope-1	t CO ₂ e	0	0				vgl. Seite 48
GHG-Indir-Abs	Scope-2	t CO ₂ e	1.33	0.65				Vgl. Seite 49 für weitere Informationen nach dem marktbasierten Ansatz.
	Scope-3.13	t CO ₂ e	0	0				Es findet keine Untervermietung der Büros statt.
GHG-Int	Scope-1,-2, -3.13 pro m ² _{EBF}	kg CO ₂ e/FTE	18.25	8.84				-
Water-Abs, Water-LfL	Wasserbedarf	m ³	0	0	0	0	0	Die Büros von HIAG sind gemietet. HIAG hat keine operative Kontrolle. Die Wasserversorgung erfolgt durch die Vermieterin der HIAG.
Water-Int	Wasserintensität	m ³ /m ² _{EBF}	0	0				Die Büros von HIAG sind gemietet. HIAG hat keine operative Kontrolle. Die Wasserversorgung erfolgt durch die Vermieterin der HIAG.
Waste-Abs, Waste-LfL	Betriebsabfälle	t	37.10	36.75	37.10	36.75	-1%	vgl. Seite 60
Cert-Tot	Gefährliche Abfälle	t	0	0				Aus den direkten Tätigkeiten von HIAG resultieren keine gefährlichen Abfälle.
	Anteil Zertifizierte Objekte	%	0	0				Die von HIAG gemieteten Büroräumlichkeiten verfügen über keine Nachhaltigkeitszertifizierung.



EPRA Sozialkennzahlen (1/2)

EPRA-Code	Angabe	Einheit	Unternehmenskennzahlen				Bestandsportfolio		Entwicklungsportfolio		Bemerkungen
			2024		2025		2024	2025	2024	2025	
Diversity-Emp	Anteil ♂ und ♀ Mitarbeitender	%	64	36	63	37					vgl. Seite 25
	Anteil ♂ und ♀ Verwaltungsratsmitglieder	%	66	33	66	33					vgl. Seite 25
	Anteil ♂ und ♀ Geschäftsleitungsmitglieder	%	20	80	20	80					vgl. Seite 25
	Anteil ♂ und ♀ Führungskräfte	%	15	85	33	67					vgl. Seite 25
	Anteil ♂ und ♀ Mitarbeitende ohne Führungsfunktion	%	58	42	61	39					vgl. Seite 25
Diversity-Pay	Basisvergütung nach Geschlecht im Verwaltungsrat	Verhältnis	1:1		1:1						vgl. Geschäftsbericht 2025, Vergütungsbericht, Vergütungen an den Verwaltungsrat (S. 47). Die Vergütung ist rollenabhängig. Mit Ausnahme des Verwaltungsratspräsidenten und des operativ tätigen General Counsel erhalten alle Mitglieder die gleiche Vergütung.
	Basisvergütung nach Geschlecht bei den Mitarbeitenden	Verhältnis	vgl. Bemerkung		vgl. Bemerkung						Vgl. Seite 30, gemäss Lohnanalyse mit dem Tool «Logib» besteht kein Ungleichgewicht zu Ungunsten eines Geschlechts.
Emp-Training	Weiterbildungen pro Mitarbeitende	Stunden pro FTE	15.5	7.6	17.9	9.7					vgl. Seite 31
Emp-Dev	Mitarbeitende, welche Leistungsbeurteilung erhalten	%	100	100	100	100					vgl. Seite 30
Emp-Turnover	Anzahl Mitarbeitende	Anzahl Personen	51	29	51	30					vgl. Seite 25
	Anzahl Neueinstellungen	Anzahl Personen	6	9	9	13					vgl. Seite 26
	Neueinstellungsrate	%	12	32	18	44					vgl. Seite 26
	Anzahl Austritte	Anzahl Personen	4	7	8	13					vgl. Seite 26
	Austrittsrate	%	8	25	16	44					vgl. Seite 26
H&S-Emp	Unfallrate der Mitarbeitenden	Pro 100'000 Arbeitsstunden	1		0.8						vgl. Seite 31
	Ausfalltage der Mitarbeitenden	Pro 100'000 Arbeitsstunden	7.7		0						auf Basis von Berufsunfällen, vgl. Seite 31
	Krankheitstage der Mitarbeitenden	Pro FTE	8.6		5.5						auf Basis von Krankheitstagen, vgl. Seite 31
	Tödliche Arbeitsunfälle bei Mitarbeitenden	Anzahl	0		0						vgl. Seite 31



EPRA Sozialkennzahlen (2/2)

EPRA-Code	Angabe	Einheit	Unternehmenskennzahlen				Bestandsportfolio		Entwicklungsportfolio		Bemerkungen
			2024		2025		2024	2025	2024	2025	
			Männer	Frauen	Männer	Frauen					
H&S-Asset	Assets mit Gesundheits- und Sicherheitsbewertung	%					100	100	100	100	vgl. Seite 35
H&S-Comp	Verstößen gegen Vorschriften und freiwillige Kodizes im Bereich Gesundheits- und Arbeitsschutz	Anzahl					0	0	0	0	vgl. Seite 77
Comty-Eng	Liegenschaften mit lokalem Engagement	%					100	100	100	100	vgl. Seite 22
Gov-Board	Anzahl exekutive Verwaltungsräte	Anzahl	1	0	1	0					vgl. Geschäftsbericht 2025, Corporate Governance, Verwaltungsrat, Mitglieder des Verwaltungsrats (S. 28)
	Anzahl nicht-exekutive Verwaltungsräte	Anzahl	3	2	3	2					vgl. Geschäftsbericht 2025, Corporate Governance, Verwaltungsrat, Mitglieder des Verwaltungsrats (S. 28)
	Anzahl unabhängige Verwaltungsräte	Anzahl	3	2	3	2					vgl. Geschäftsbericht 2025, Corporate Governance, Verwaltungsrat, Mitglieder des Verwaltungsrats (S. 28)
	Unabhängige und nicht-exekutive Verwaltungsräte mit Kompetenzen bezüglich umweltbezogener und sozialer Themen	Anzahl	4		4						vgl. Geschäftsbericht 2025, Corporate Governance, Verwaltungsrat, Mitglieder des Verwaltungsrats (S. 29-31) Dr. Felix Grisard, Balz Halter, Salome Grisard Varnholt, Anja Meyer
	Durchschnittliche Amtszeit der Verwaltungsräte	Jahre	8.7		9.7						vgl. Geschäftsbericht 2025, Corporate Governance, Verwaltungsrat, Mitglieder des Verwaltungsrats (S. 28)
Gov-Select	Nominations- und Auswahlprozess	Beschreibung									vgl. Geschäftsbericht 2025, Corporate Governance, Verwaltungsrat, Vergütungs- und Nominationsausschuss (S. 32)
Gov-COI	Prozesse zur Vermeidung von Interessenskonflikten	Beschreibung									vgl. Geschäftsbericht 2025, Corporate Governance, Verwaltungsrat, Statutarische Regelung zu den weiteren Tätigkeiten und Interessenbindungen (S. 32)



30 AMAS-Kennzahlen für das Portfolio der HIAG

30.1 Abdeckungsgrad

Geschäftsjahr 2025: 66.7%

→ **erforderliche Zusatzinformationen:** beinhaltet Bestands- und Entwicklungsportfolio (inkl. Objekte ohne operative Kontrolle).

30.2 Energiemix

Anteil fossile Energieträger: 52.8%

30.3 Energieverbrauch

Geschäftsjahr 2025: 60.5 kWh/m²

30.4 Treibhausgasemissionen (Scope 1–2)

Geschäftsjahr 2025: 6.8 kg CO₂e/m²

30.5 Allgemeine Berechnungsgrundlagen

Weiterführende Informationen zur Datenerhebung sind dem vorliegenden Nachhaltigkeitsbericht zu entnehmen (Seiten 41 und 89). Die vorliegenden Daten wurden durch das Tool CO2mpass berechnet.

31 GRI-Index

Der Nachhaltigkeitsbericht wurde am 3. März 2026 publiziert. Kontaktperson ist Stefan Hilber, stefan.hilber@hiag.com (GRI 2-3). Der Geschäftsbericht 2025 ist [hier](#) abrufbar.



CONTENT INDEX
ESSENTIALS SERVICE

2026

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 ob die Informationen im Index klar dargestellt und für die Anspruchsgruppen zugänglich sind.

Diese Dienstleistung wurde für die deutsche Version des Berichts erbracht.

Anwendungserklärung	Die HIAG Immobilien Holding AG hat in Übereinstimmung mit den GRI-Standards für den Zeitraum vom 1. Januar 2025 bis 31. Dezember 2025 berichtet.
Verwendeter GRI 1	GRI 1: Grundlagen 2021
Anwendbarer GRI-Branchenstandard	Der für HIAG relevante Branchenstandard «Real estate» liegt derzeit noch nicht vor.

GRI Standard/ andere Quelle	Angabe	Ort	Auslassung		
			ausgelassene Anforderung(en)	Grund	Erklärung
Allgemeine Angaben					
GRI 2: Allgemeine Angaben 2021	2-1 Organisationsprofil	Seite 10			
	2-2 Entitäten, die in der Nachhaltigkeitsberichterstattung der Organisation berücksichtigt werden	Seite 10			
	2-3 Berichtszeitraum, Berichtshäufigkeit und Kontaktstelle	Seiten 10, 101			
	2-4 Richtigstellung oder Neudarstellung von Informationen	Seite 10			
	2-5 Externe Prüfung	Seite 10			
	2-6 Aktivitäten, Wertschöpfungskette und andere Geschäftsbeziehungen	Seite 11			
	2-7 Angestellte	Seite 23			
	2-8 Mitarbeiter:innen, die keine Angestellten sind	Seite 23			
	2-9 Führungsstruktur und Zusammensetzung	Geschäftsbericht 2025: Corporate Governance → Gruppenstruktur und Aktionariat (Seite 24); Corporate Governance → Verwaltungsrat (Seite 28)			
	2-10 Nominierung und Auswahl des höchsten Kontrollorgans	Geschäftsbericht 2025: Corporate Governance → Verwaltungsrat (Seite 28)			
	2-11 Vorsitzender: des höchsten Kontrollorgans	Geschäftsbericht 2025: Corporate Governance → Verwaltungsrat (Seite 28)			

GRI Standard/ andere Quelle	Angabe	Ort	Auslassung		
			ausgelassene Anforderung(en)	Grund	Erklärung
	2-12 Rolle des höchsten Kontrollorgans bei der Beaufsichtigung der Bewältigung der Auswirkungen	Seite 13			
	2-13 Delegation der Verantwortung für das Management der Auswirkungen	Seite 13			
	2-14 Rolle des höchsten Kontrollorgans bei der Nachhaltigkeitsberichterstattung	Seite 13			
	2-15 Interessenkonflikte	Geschäftsbericht 2025: 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 Übermittlung kritischer Anliegen	Seite 77			
	2-17 Gesammeltes Wissen des höchsten Kontrollorgans	Seite 31, Geschäftsbericht 2025: Corporate Governance → Verwaltungsrat → Mitglieder des Verwaltungsrats (Seite 28)			
	2-18 Bewertung der Leistung des höchsten Kontrollorgans	Geschäftsbericht 2025: Corporate Governance → Verwaltungsrat → Selbstevaluation des Verwaltungsrats (Seite 34)			
	2-19 Vergütungspolitik	Geschäftsbericht 2025: Corporate Governance → Vergütungsbericht (Seite 42)			
	2-20 Verfahren zur Festlegung der Vergütung	Geschäftsbericht 2025: Corporate Governance → Vergütungsbericht → Grundzüge und Elemente sowie Zuständigkeiten und Festsetzung der Vergütungen → Vergütungsausschuss (Seite 43)			
	2-21 Verhältnis der Jahresgesamtvorgütung	Seite 30			
	2-22 Anwendungserklärung zur Strategie für nachhaltige Entwicklung	Seite 9			
	2-23 Verpflichtungserklärung zu Grundsätzen und Handlungsweisen	Seiten 22, 24, 66			
	2-24 Einbeziehung der Verpflichtungserklärungen zu Grundsätzen und Handlungsweisen	Seiten 22, 24, 66, 77			
	2-25 Verfahren zur Beseitigung negativer Auswirkungen	Seiten 13, 16, 77			
	2-26 Verfahren für die Einholung von Ratschlägen und die Meldung von Anliegen	Seite 77			
	2-27 Einhaltung von Gesetzen und Verordnungen	Seite 77			
	2-28 Mitgliedschaft in Verbänden und Interessengruppen	Seite 79			

GRI Standard/ andere Quelle	Angabe	Ort	Auslassung		
			ausgelassene Anforderung(en)	Grund	Erklärung
	2-29 Ansatz für die Einbindung von Stakeholdern	Seite 16			
	2-30 Tarifverträge	Seite 24			
Wesentliche Themen					
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-1 Verfahren zur Bestimmung wesentlicher Themen	Seite 15			
	3-2 Liste der wesentlichen Themen	Seite 15			
Bauweise und Ressourcennutzung					
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management von wesentlichen Themen	Seiten 39, 58, 89 Verweise auf Richtlinie und Kodizes: Seiten 23, 24, 67			
Eigene Angabe	Anteil zertifizierter Gebäude	Seite 60			
GRI 303: Wasser und Abwasser 2018	303-5 Wasserverbrauch	Seite 59			
Biodiversität					
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management von wesentlichen Themen	Seite 62 Verweise auf Richtlinie und Kodizes: Seiten 23, 24, 67			
GRI 101: Biodiversi- tät 2024	101-1 Richtlinien zum Stoppen und Umkehren des Verlusts der Biodiversität	Seite 62			
	101-2 Management der Auswirkungen auf die Biodiversität	Seite 62			
	101-4 Identifizierung der Auswirkungen auf die Biodiversität	Seite 62			
Energie, Nutzung und Betrieb					
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management von wesentlichen Themen	Seiten 39, 42, 89 Verweise auf Richtlinie und Kodizes: Seiten 23, 24, 67			
GRI 302: Energie 2016	302-1 Energieverbrauch innerhalb der Organisation	Seiten 41, 42			
	302-2 Energieverbrauch ausserhalb der Organisation	Seite 45			

GRI Standard/ andere Quelle	Angabe	Ort	Auslassung		
			ausgelassene Anforderung(en)	Grund	Erklärung
	302-3 Energieintensität	Seiten 41, 45			
	302-4 Verringerung des Energieverbrauchs	Seiten 41, 45			
Langfristiges und wirtschaftlich erfolgreiches Geschäftsmodell					
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management von wesentlichen Themen	Seiten 66, 77 Verweise auf Richtlinie und Kodizes: Seiten 23, 24, 67			
GRI 201: Wirtschaftliche Leistung 2016	201-1 Unmittelbar erzeugter und ausgeschütteter wirtschaftlicher Wert	Geschäftsbericht 2025: Finanzbericht → Konsolidierte Erfolgsrechnung (Seite 55)			
Lieferkette					
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management von wesentlichen Themen	Seite 22 Verweise auf Richtlinie und Kodizes: Seiten 23, 24, 67			
GRI 204: Beschaffungspraktiken 2016	204-1 Anteil an Ausgaben für lokale Lieferanten	Seite 22			
Mitarbeitende und Unternehmenskultur					
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management von wesentlichen Themen	Seite 23 Verweise auf Richtlinie und Kodizes: Seiten 23, 24, 67			
GRI 401: Beschäftigung 2016	401-1 Neu eingestellte Angestellte und Angestelltenfluktuation	Seite 25			
	401-2 Betriebliche Leistungen, die nur vollzeitbeschäftigten Angestellten, nicht aber Zeitarbeitnehmern oder teilzeitbeschäftigten Angestellten angeboten werden	Seite 23			
	401-3 Elternzeit	Seite 29			
GRI 402: Arbeitnehmer-Arbeitgeber-Verhältnis 2016	402-1 Mindestmitteilungsfrist für betriebliche Veränderungen	Seite 24			
GRI 404: Aus- und Weiterbildung 2016	404-1 Durchschnittliche Stundenzahl für Aus- und Weiterbildung pro Jahr und Angestellten	Seite 30			
	404-3 Prozentsatz der Angestellten, die eine regelmässige Beurteilung ihrer Leistung und ihrer beruflichen Entwicklung erhalten	Seite 27			
GRI 405: Diversität und Chancengleichheit 2016	405-1 Diversität in Kontrollorganen und unter Angestellten	Seite 25			

GRI Standard/ andere Quelle	Angabe	Ort	Auslassung		
			ausgelassene Anforderung(en)	Grund	Erklärung
Nachhaltiger Städtebau und Standortentwicklung					
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management von wesentlichen Themen	Seite 22 Verweise auf Richtlinie und Kodizes: Seiten 23, 24, 67			
GRI 413: Lokale Gemeinschaften 2016	413-1 Betriebsstätten mit Einbindung der lokalen Gemeinschaften, Folgenabschätzungen und Förderprogrammen	Seite 22			
Nutzerzufriedenheit					
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management von wesentlichen Themen	Seite 34 Verweise auf Richtlinie und Kodizes: Seiten 23, 24, 67			
GRESB	TC2.1 Has the entity undertaken tenant satisfaction	Seite 34			
Treibhausgasemissionen					
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management von wesentlichen Themen	Seiten 39, 41, 47, 89 Verweise auf Richtlinie und Kodizes: Seiten 23, 24, 67			
GRI 305: Emissionen 2016	305-1 Direkte THG-Emissionen (Scope 1)	Seiten 41, 47, 48, 48			
	305-2 Indirekte energiebedingte THG-Emissionen (Scope 2)	Seiten 41, 47, 49			
	305-3 Sonstige indirekte THG-Emissionen (Scope 3)	Seiten 41, 47, 51			
	305-4 Intensität der Treibhausgasemissionen	Seiten 41, 56			
	305-5 Senkung der Treibhausgasemissionen	Seiten 41, 56			
Verantwortungsvolle Geschäftsführung					
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management von wesentlichen Themen	Seite 77 Verweise auf Richtlinie und Kodizes: Seiten 23, 24, 67			
GRI 205: Antikorrup-tion 2016	205-3 Bestätigte Korruptionsvorfälle und ergriffene Massnahmen	Seiten 23, 77			
GRI 206: Wettbe-werbswidriges Ver-halten 2016	206-1 Rechtsverfahren aufgrund von wettbewerbswidrigem Verhalten, Kartell- und Monopolbildung	Seite 77			
GRI 415: Politische Einflussnahme 2016	415-1 Parteispenden	Seite 36			
	417-2 Verstösse im Zusammenhang mit Produkt- und Dienstleistungsinformationen und der Kennzeichnung	Seite 77			



GRI Standard/ andere Quelle	Angabe	Ort	Auslassung		
			ausgelassene Anforderung(en)	Grund	Erklärung
GRI 417: Marketing und Kennzeichnung 2016	417-3 Verstöße im Zusammenhang mit Marketing und Kommunikation	Seite 77			
GRI 418: Schutz der Kundendaten 2016	418-1 Begründete Beschwerden in Bezug auf die Verletzung des Schutzes von Kundendaten und den Verlust von Kundendaten	Seite 77			



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
Bahnhofplatz 14
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

23. April 2026
Ordentliche Generalversammlung

17. August 2026
Veröffentlichung
Halbjahresergebnis 2026

24. September 2026
Capital Market Day

8. März 2027
Veröffentlichung
Jahresergebnis 2026

Impressum

Herausgeberin
HIAG Immobilien Holding AG

Weitere Publikationen:

→ Geschäftsbericht 2025

→ Online-Report 2025

→ Unternehmensporträt 2026