

2024

Inhalt

Nachhaltigkeit für HIAG	3
Wichtige Kennzahlen 2024	4
Ausgangslage & Ziele	6
Vorwort	7
Über diesen Bericht	8
Nachhaltigkeitsstrategie und interne Organisation	9
Wesentliche Themen	10
Nachhaltigkeitsziele	11
UN Sustainable Development Goals	14
Gesellschaft	15
HIAG als Arbeitgeberin	17
Lieferkette	23
Nutzerzufriedenheit und Kostenstruktur	23
Städtebauliche Ansprüche und Standortentwicklung	24
Gesellschaftliches Engagement	24

Umwelt	26
Herausforderung	28
Absenkepfad zum Bestandsportfolio	28
Verbrauchsdaten	29
Energie	30
Treibhausgasemissionen	34
Mobilität	43
Bauweise, Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft	44
Biodiversität	45
Unternehmensführung	46
Nachhaltigkeit als zentrales Element der Geschäftsfelder	48
ESG-Risikomanagement und TCFD-Berichterstattung	50
Transparenz und fairer Wettbewerb	56
Nachhaltigkeitsbewertungen	57
Mitgliedschaften in Verbänden und Interessengruppen	58

Green Financing	59
Instrumente zur grünen und nachhaltigen Finanzierung	61
Anhang	62
Erläuterungen zur Erhebung der Verbrauchs- und Emissionsdaten des Immobilienportfolios	63
Verifizierungsstatement	66
AMAS-Kennzahlen für das Portfolio der HIAG	67
GRI-Index	68

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 2024



12,3 GWh

Energieproduktion auf HIAG-Arealen durch PV-Anlagen und Wasserkraftwerke



Nachhaltigkeitszertifizierte Objekte im Bestandsportfolio

20 %



Nachhaltige oder grüne Fremdfinanzierung

32 %



Treibhausgasemissionen in CO₂e
Scope-1: 1'772 t, Scope-2: 401 t und Scope-3:

34'514 t



Anzahl Mitarbeitende per 31. Dezember 2024

80



Anteil erneuerbare Energie zum Betrieb des Portfolios durch HIAG

33 %

«Treibhausgasemissionen im Fokus.»

Die langfristige Reduktion der Treibhausgasemissionen stellt eine der grössten Herausforderungen unserer Gesellschaft dar. HIAG ist überzeugt, dass Unternehmen, die langfristig erfolgreich sein wollen, für diese Aufgabe überzeugende Lösungen benötigen.

Der vorliegende Nachhaltigkeitsbericht dokumentiert die geleistete Nachhaltigkeitsarbeit aus dem Geschäftsjahr 2024. Dabei liegt der Fokus bei der Reduktion der Treibhausgasemissionen. HIAG treibt entsprechende Reduktionsmassnahmen mit ihrem verantwortungsvollen Engagement kontinuierlich weiter. Der Anspruch zur stetigen Verbesserung ist zentraler Bestandteil des Nachhaltigkeitsverständnisses von HIAG. Er ist die Voraussetzung, um ökologischen, ökonomischen und gesellschaftlichen Mehrwert zu schaffen.

«Durch den ressourcenschonenden Bau neuer Immobilien leistet HIAG einen Beitrag zur Reduktion der Scope-3-Emissionen. Um diese Anstrengungen weiter zu intensivieren, wird HIAG Schwellenwerte für die Grauen Erstellungsemissionen erarbeiten.»

Valentin Stahel, Projektentwickler Energie und Nachhaltigkeit HIAG

«Mit dem neuen Scope-3-Inventar und dem Ausbau der Berichterstattung zu den Entwicklungsliegenschaften wurde die Transparenz im Reporting der Treibhausgasemissionen weiter erhöht. HIAG übernimmt damit eine Führungsrolle innerhalb der nationalen Immobilienbranche.»

Andreas Kalberer, Projektleiter Nachhaltigkeit HIAG

«Dank der 2024 durchgeführten Heizungsersatzmassnahmen auf den Arealen der HIAG können jährlich bis zu 250 Tonnen CO₂e eingespart werden.»

Daniel Haldimann, Leiter Bewirtschaftung HIAG

«Mit dem weiteren Ausbau der erneuerbaren Energieproduktion leistet HIAG einen Beitrag zur nationalen Energiestrategie. Im Jahr 2024 konnten mit den Wasserkraftwerken und PV-Anlagen auf den HIAG-Arealen über 12.3 GWh grüne Energie produziert werden. Damit übertrifft die lokale Produktion die von HIAG eingekaufte Elektrizitätsmenge von 5.4 GWh, die für den Betrieb der Areale benötigt wird.»

Alex Römer, Teamleiter Arealentwicklung HIAG und Verwaltungsrat HIAG Solar AG



Ausgangslage & Ziele

Vorwort	7
Über diesen Bericht	8
Nachhaltigkeitsstrategie und interne Organisation	9
Wesentliche Themen	10
Nachhaltigkeitsziele	11
Aktuelle Ziele	12
Erreichte Ziele 2024	13
UN Sustainable Development Goals	14

Liebe Leserin, lieber Leser

HIAG agiert in einem dynamischen Umfeld mit sich stetig verändernden und wachsenden Anforderungen. Dies gilt insbesondere für den Bereich Nachhaltigkeit. Wir haben den Anspruch, mithilfe gezielter Massnahmen ökologischen, ökonomischen und gesellschaftlichen Mehrwert entlang unserer Wertschöpfungskette zu schaffen. Dabei konzentrieren wir uns auf unsere drei Fokusthemen: die Reduktion von Treibhausgasemissionen, den Ausbau der lokalen Energieproduktion und die weitere Verbesserung der Mieterzufriedenheit.



Highlights aus dem Geschäftsjahr 2024

Das vergangene Geschäftsjahr war von zahlreichen Erfolgen geprägt. Dies gilt auch für die Nachhaltigkeitsarbeit. Neben der Inbetriebnahme neuer nachhaltigkeitszertifizierter Liegenschaften und den Fortschritten in unserer Projektpipeline freut es uns besonders, Ihnen im diesjährigen Nachhaltigkeitsbericht erstmals eine umfassende Übersicht über die Treibhausgasemissionen von HIAG zu präsentieren. Unser umfassendes Reporting deckt neu alle wesentlichen Scope-1-, -2- und -3-Emissionen ab. Dadurch setzen wir neue Massstäbe in der Berichterstattung zu den Treibhausgasemissionen und übernehmen eine Vorreiterrolle im Schweizer Immobilienmarkt.

Ein weiteres Highlight ist das umfassende Update unserer Nachhaltigkeitsstrategie. In der neuen Strategieperiode setzen wir uns hohe langfristige Nachhaltigkeitsambitionen. Erwähnenswert sind auch das erreichte Ausbauziel der HIAG Solar AG sowie der erste per Januar 2025 emittierte Green Bond über CHF 100 Mio. Diese Highlights verdeutlichen die intensiven Nachhaltigkeitsbemühungen der vergangenen Jahre und stehen exemplarisch für unsere zielorientierte Arbeitsweise.

Ausblick und kommende Herausforderungen

Trotz dieser Erfolge bleibt noch einiges zu tun: Effizienzsteigerungen bei der Datenerfassung und Datenanalyse, die konsequente Umsetzung von Massnahmen zur Erreichung der langfristigen Treibhausgasreduktionsziele und eine bessere Kontrolle unserer Lieferketten gehören zu den zentralen Herausforderungen, die nicht nur HIAG, sondern die Immobilienbranche insgesamt beschäftigen. HIAG wird auch diese Themen strukturiert angehen und die gesteckten Ziele konsequent verfolgen. HIAG ist hierfür gut gerüstet.

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

GRI 2-2

Die Nachhaltigkeitsberichterstattung umfasst alle strategischen Geschäftseinheiten von HIAG (vgl. Geschäftsbericht 2024, Konsolidierter Abschluss). Weil das Recycling-Geschäft der Jaeger et Bosshard SA rückwirkend per 1. Januar 2024 an die Thommen Group übertragen wird, wird dieses Geschäft im vorliegenden Bericht nicht berücksichtigt. Per 31. Dezember 2024 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 2024 systematisch erhobene Nachhaltigkeitskennzahlen publiziert. Im Vergleich zum Vorjahr wurde der Umfang der extern geprüften Kennzahlen weiter ausgebaut. Die geprüften Kennzahlen sind entsprechend markiert. Der Prüfbericht findet sich auf Seite 66. Verantwortlich für die Durchführung der externen Prüfungen ist der Revisionsausschuss der HIAG Immobilien Holding AG (vgl. Geschäftsbericht 2024, Corporate Governance).

GRI 2-4

Wesentliche Neuerungen im aktuellen Bericht gegenüber der Berichterstattung 2023 betreffen zum einen den Ausbau der externen Prüfung, zum anderen die Ausweitung der Berichterstattung zu den Treibhausgasemissionen. So werden neu die Emissionen des Entwicklungsportfolios sowie alle wesentlichen Scope-3-Emissionen (Kategorien 1–15) ausgewiesen.

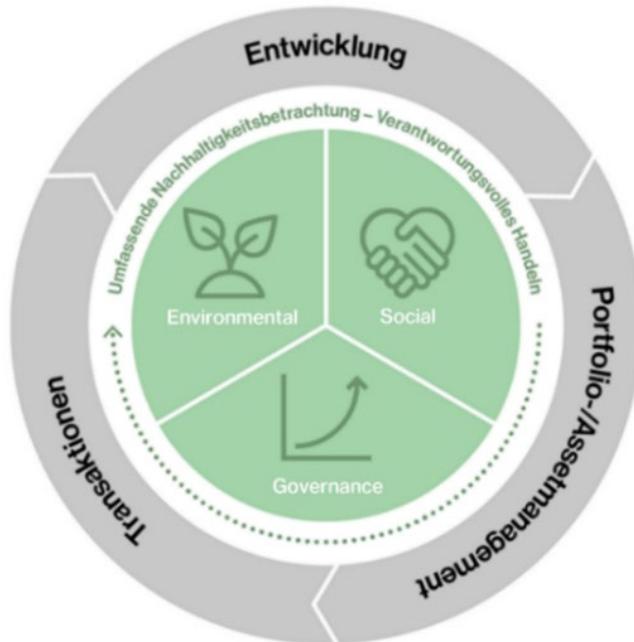
GRI 2-3

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 2024 (1. Januar bis 31. Dezember 2024). Die Nachhaltigkeitsberichterstattung erfolgt jährlich zeitgleich mit der Publikation des Geschäftsberichts (Lagebericht, Corporate-Governance-Bericht, Vergütungsbericht, Konzernrechnung, Jahresrechnung).

2 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. Im Geschäftsjahr 2024 genehmigte der Verwaltungsrat die Nachhaltigkeitsstrategie 2030, welche die bestehende Strategie aus dem Jahr 2021 ablöst. Das umfassende Strategieupdate ist die Konsequenz aus den erfreulichen Errungenschaften der Vorjahre. In der Strategie werden klare thematische Zielsetzungen sowie entsprechende Verantwortlichkeiten und Prozesse geregelt. Als verlässliches und gewissenhaftes Unternehmen will HIAG weiterhin ökologischen, ökonomischen und gesellschaftlichen Mehrwert entlang der ganzen Wertschöpfungskette schaffen. Dieser Nachhaltigkeitsgedanke fließt in sämtliche Geschäftsprozesse und nimmt die ganze Organisation in die Verantwortung (vgl. Nachhaltigkeit als zentrales Element der Geschäftsfelder, Seite 48).

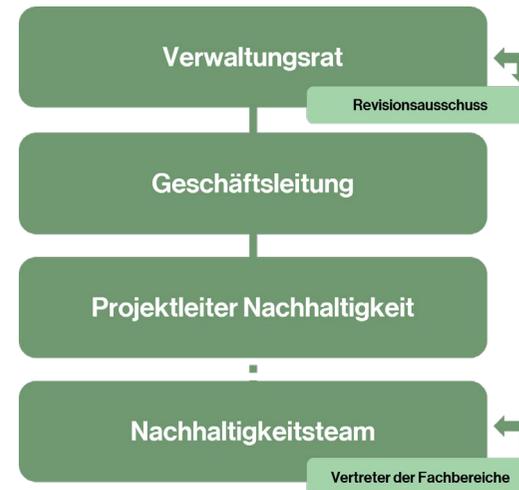


Der Verwaltungsrat wird an den quartalsweise durchgeführten Sitzungen von der Geschäftsleitung über den Stand der Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie informiert. HIAG ist überzeugt, dass der kontinuierliche Fortschritt in der Nachhaltigkeitsleistung hilft, unternehmerische Chancen und Risiken früh 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 14).

Die Gesamtverantwortung für alle ökonomischen, ökologischen und gesellschaftlichen Aspekte inklusive der vorliegenden Nachhaltigkeitsberichterstattung obliegt dem Verwaltungsrat. Die entsprechende Verantwortung gilt auch für die definierten wesentlichen Themen. Der Verwaltungsrat beauftragt die Geschäftsleitung mit der Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie. Die Geschäftsleitung wird vom internen Projektleiter Nachhaltigkeit unterstützt. Dieser arbeitet eng mit dem internen, fachbereichsübergreifenden Nachhaltigkeitsteam zusammen. Die Praxisnähe der verschiedenen Nachhaltigkeitsarbeiten wird durch den Einbezug der Fachbereiche und die Unterstützung durch interne und externe Nachhaltigkeitsspezialisten sichergestellt.

Nachhaltigkeitsorganisation von HIAG:



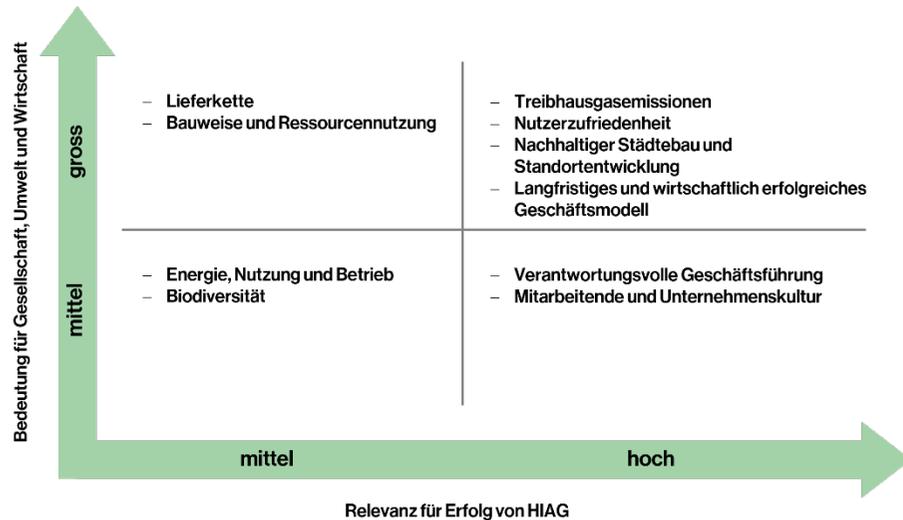
3 Wesentliche Themen

GRI 3-1; GRI 3-2

Die Liste der wesentlichen Themen bildet die Grundlage dieser Berichterstattung. Die Themen wurden auf der Grundlage der Nachhaltigkeitsberichterstattung 2023 geprüft und im Rahmen des Strategieupdates einer umfassenden Neubeurteilung unterzogen. Dabei ist es zu kleineren sprachlichen Anpassungen, der Zusammenfassung von Themen sowie leichten Verschiebungen bei der Einschätzung der Bedeutung gekommen.

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

Darstellung der wesentlichen Themen aus der Materialitätsanalyse 2024 (Doppelte Wesentlichkeit):



GRI 2-29

Zu den Anspruchsgruppen von HIAG zählen alle Personen und Organisationen, die durch die Geschäftsaktivität von HIAG direkt oder indirekt betroffen sind. Naturgemäss unterscheiden sich Sichtweise und Bedürfnisse 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 2024:

Anspruchsgruppe:	Wichtige Anliegen:
Anwohner und Mieter	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	Nachhaltiger Städtebau und Standortentwicklung
- Wirtschaftsförderung	Lieferkette, Mitarbeitende und Unternehmenskultur
- Sozialpartner	Treibhausgasemissionen, Biodiversität,
- Natur- und Denkmalschutzorganisationen	Bauweise und Ressourcennutzung, nachhaltiger Städtebau und Standortentwicklung, Energie, Nutzung und Betrieb



4 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. Im Geschäftsjahr 2024 konnte das Ausbauziel der HIAG Solar AG übertroffen werden (vgl. Seite 13). Zudem wurden im Rahmen des Strategieupdates zahlreiche neue Zielsetzungen erarbeitet. Diese werden nachfolgend auszugsweise erläutert (vgl. Seite 12).

Die Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie und deren Zielerreichungen ist ein zentrales Element für die Vergütung der Geschäftsleitung (CEO, CFO, Leiterin Portfolio und Transaktionen sowie Leiter Entwicklung und Realisation, vgl. Geschäftsbericht 2024, Vergütungsbericht). Dies gilt auch für weitere Mitarbeitende: Projektleiter Nachhaltigkeit, Projektentwickler Energie und Nachhaltigkeit, Leiter Bewirtschaftung, Leiter HR und Communication Managerin.

¹ Specific Measurable Achievable Reasonable Time-Bound

4.1 Aktuelle Ziele

Umwelt

Ziel 2022.1

Reduktion der Treibhausgasemissionen im Bestandsportfolio:

- a) Die Scope-1-Emissionen des Bestandsportfolios werden auf Basis der Werte 2021 bis zum Jahr 2035 pro m²_{EBF} um 85% reduziert.
- b) Die Scope-1- und -2-Emissionen des Bestandsportfolios werden auf Basis der Werte 2021 bis zum Jahr 2035 pro m²_{EBF} um 65% reduziert.
- c) Bis 2050 betragen die Scope-1- und -2-Emissionen des Bestandsportfolios netto 0 kg/m²_{EBF}.

Die Zielsetzungen basieren auf dem Absenkpfad des Bestandsportfolios. Momentan rechnet HIAG damit, dass zur Erreichung des Netto-Null-Ziels bis 2050 Kompensationsmassnahmen notwendig sind. Weitere Informationen sind auf Seite 28 zu finden.

Aktueller Zielerreichungsgrad: vgl. Seite 42

Neu: 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.

Aktueller Zielerreichungsgrad: vgl. Seite 38

Neu: Ziel 2024.2

Bis 2026: Weiterentwicklung des bestehenden Konzepts zur Biodiversitätsförderung.

Aktueller Zielerreichungsgrad: vgl. Seite 45

Gesellschaft

Ziel 2023.2

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

Aktueller Zielerreichungsgrad: vgl. Seite 21

Neu: 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 22

Neu: Ziel 2024.4

Bis 2026: Umsetzung eines umfassenden Massnahmenpakets zur weiteren Verbesserung der Mieterzufriedenheit.

Aktueller Zielerreichungsgrad: vgl. Seite 23

Unternehmensführung

Ziel 2023.1

Bis 2030: Mindestens 30% der Liegenschaften im Bestandsportfolio verfügen über ein Nachhaltigkeitszertifikat. Als Basis dienen die Liegenschaftsbewertungen gemäss Geschäftsbericht.

Aktueller Zielerreichungsgrad: vgl. Seite 44

Neu: Ziel 2024.5

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

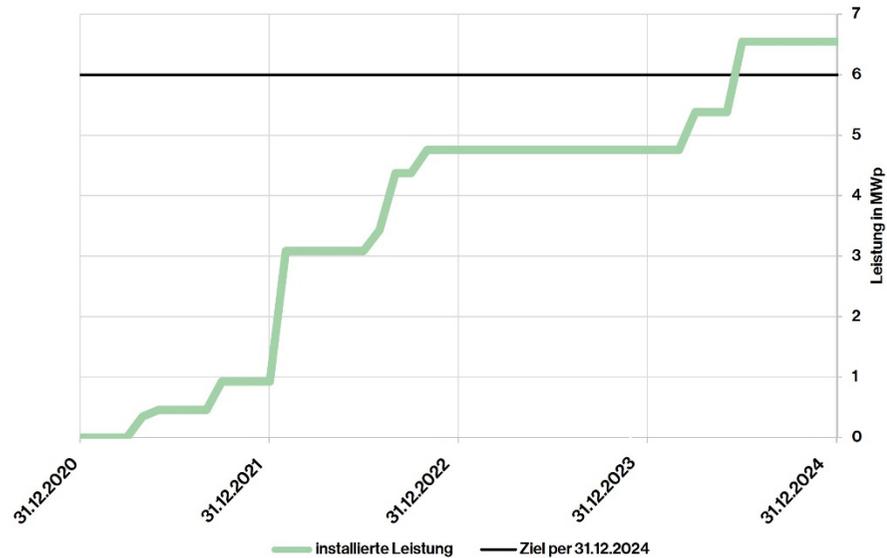
Aktueller Zielerreichungsgrad: vgl. Seite 44

4.2 Erreichte Ziele 2024

Ziel 2021.4: Versechsfachung der Anlagenleistung von HIAG Solar, dem Joint Venture mit dem Technologiepartner aventron, von 1 MWp im Jahr 2021 auf 6 MWp im Jahr 2024.

Per 31. Dezember 2024 betrug die installierte Leistung 6.56 MWp. Damit wurde das Ziel von 6 MWp im Jahr 2024 übertroffen. Derzeit erarbeiten aventron und HIAG neue Zielsetzungen zum weiteren Ausbau von HIAG Solar. Weitere Informationen zur Energieproduktion auf den Arealen der HIAG sind der Seite 32 zu entnehmen.

Ausbaustand von HIAG Solar per 31.12.2024:



5 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. Nachfolgende Übersicht dient zur Orientierung.

UN SDGs	Umgang von HIAG mit den UN SDGs:
 <p>5 GESCHLECHTERGLEICHHEIT</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Gesellschaft: HIAG als Arbeitgeberin, ab Seite 17
 <p>7 BEZAHLBARE UND SAUBERE ENERGIE</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Umwelt: Energie, ab Seite 30
 <p>8 MENSCHENWÜRDIGE ARBEIT UND WIRTSCHAFTSWACHSTUM</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Gesellschaft: HIAG als Arbeitgeberin, ab Seite 17 – Gesellschaft: Städtebauliche Ansprüche und Standortentwicklung, ab Seite 24 – Geschäftsbericht 2024, Finanzbericht
 <p>10 WENIGER UNGLEICHHEITEN</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Gesellschaft: HIAG als Arbeitgeberin, ab Seite 17
 <p>11 NACHHALTIGE STÄDTE UND GEMEINDEN</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Gesellschaft, ab Seite 17 – Umwelt, ab Seite 28
 <p>12 NACHHALTIGE/R KONSUM UND PRODUKTION</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Umwelt: Bauweise und Ressourcennutzung, ab Seite 44
 <p>13 MASSNAHMEN ZUM KLIMASCHUTZ</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Umwelt: Absenkpfad zum Bestandsportfolio, ab Seite 28 – Umwelt: Treibhausgasemissionen, ab Seite 34
 <p>15 LEBEN AN LAND</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Umwelt: Biodiversität, ab Seite 45
 <p>17 PARTNERSCHAFTEN ZUR ERREICHUNG DER ZIELE</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Ausgangslage & Ziele: Wesentliche Themen, ab Seite 10 – Gesellschaft: Gesellschaftliches Engagement, ab Seite 24 – Umwelt: Energie, ab Seite 30



Gesellschaft

HIAG als Arbeitgeberin	17
Diversität, Arbeitnehmerrechte und Vereinbarkeit von Beruf und Lebenssituation	20
Mitarbeiterzufriedenheit und -vergütung	21
Mitarbeiterentwicklung	21
Arbeitssicherheit	22
Lieferkette	23
Nutzerzufriedenheit und Kostenstruktur	23
Städtebauliche Ansprüche und Standortentwicklung	24
Gesellschaftliches Engagement	24

HIAG als Teil der Gesellschaft

HIAG übernimmt als Arbeitgeberin und Geschäftspartnerin gesellschaftliche Verantwortung.

Unser Ziel ist es, nicht nur talentierte 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 Mieterinnen und Mieter eine wesentliche Voraussetzung für unseren langfristigen Unternehmenserfolg. Der respektvolle Dialog bildet hierfür eine zentrale Grundlage.



Béatrice Gollong

Mitglied der Geschäftsleitung,
Leiterin Portfolio und
Transaktionen

Gesellschaft

6 HIAG als Arbeitgeberin

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

HIAG beschäftigte per 31. Dezember 2024 in der Deutsch- und Westschweiz 80 Mitarbeitende (2023: 76), die zusammen 73.00 Vollzeitstellen (2023: 69.76) besetzten (ohne Jaeger et Bosshard SA, Jaeger et Bosshard SA wird rückwirkend per 1. Januar 2024 vollständig an die Thommen Group ausgelagert). Bis auf wenige Ausnahmen werden alle Aktivitäten von HIAG durch HIAG-Personal ausgeführt. Ausnahmen bilden lediglich ausgewählte befristet angestellte Fachkräfte. Es gibt keine strukturellen saisonalen Schwankungen im Personalbestand. Detaillierte Kennzahlen zur Zusammensetzung der Belegschaft finden sich auf Seite 18. Sie basieren auf den Daten der zentralen Personaldatenbank.

HIAG gewährt allen Angestellten unabhängig vom Vertragsverhältnis (Vollzeit, Teilzeit, unbefristet, befristet) die gleichen standardmässigen Mitarbeiterbenefits. Einzige Ausnahme bildet das Mitarbeiterbeteiligungsprogramm (vgl. «Mitarbeiterzufriedenheit und -vergütung», Seite 21), da Angestellte mit befristeten Arbeitsverträgen davon ausgeschlossen sind.

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

HIAG will die zurzeit branchenübliche Personalfuktuation (vgl. Seite 18) halten und stabilisieren. Zu den Massnahmen, die dafür eingesetzt werden, gehören etwa Workshops zur Weiterentwicklung der Unternehmenskultur, Mitarbeiterbefragungen und die personelle Verstärkung von Geschäftseinheiten mit hoher Arbeitsbelastung.

GRI 402-1

Mitarbeitende werden zeitnah und transparent über wichtige Ereignisse informiert. Dies geschieht über verschiedene Formate, beispielsweise periodische Mitarbeiterinformationen oder das neu eingeführte 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. Im Rahmen des jährlich stattfindenden, zweitägigen Unternehmensausflugs «HIAG on Tour» werden ausgewählte Objekte von HIAG und Dritten besucht. In Referaten werden spezifische Kompetenzen vermittelt, welche die Mitarbeitenden bei ihrer Arbeit unterstützen.

GRI 2-30

HIAG legt Wert auf ein attraktives Arbeitsumfeld und fördert digitale Prozesse. Im Fokus stehen dabei insbesondere die Erhöhung der Effizienz und der Prozessqualität sowie Möglichkeiten zur Flexibilisierung von Arbeitszeit und Arbeitsort. Die technischen Voraussetzungen erlauben es, dass die meisten Mitarbeitenden abhängig von ihrer Tätigkeit auch im Homeoffice, von anderen HIAG-Standorten oder unterwegs arbeiten können. 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

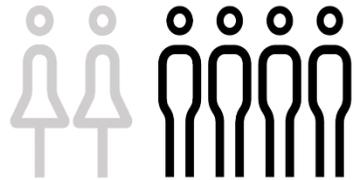
Um ethisch korrektes und integrires Verhalten sicherzustellen, verpflichtet HIAG alle Mitarbeitenden, die Verhaltenskodizes für Mitarbeitende und Geschäftspartner einzuhalten und durchzusetzen. Der Kodex für Mitarbeitende ist ein integraler Bestandteil der Arbeitsverträge und definiert den Rahmen des unternehmerischen Handelns für die Belegschaft. Im Geschäftsjahr 2024 wurden keine Verletzungen der Verhaltenskodizes festgestellt. Der Verhaltenskodex für Mitarbeitende wird regelmässig überarbeitet und muss von der Geschäftsleitung genehmigt werden. Den Mitarbeitenden stehen entsprechende interne Schulungsunterlagen zur Verfügung (vgl. Seite 21). Die jeweils aktuelle Version ist unter folgendem Link online verfügbar:

[→ Verhaltenskodex für Mitarbeitende der HIAG](#)

Personalbestand per 31. Dezember 2024

GRI 401-1; GRI 405-1

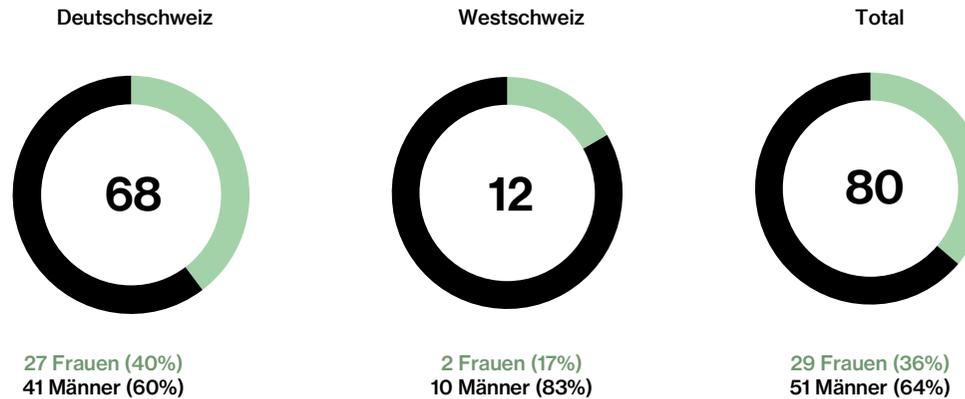
Verwaltungsratsmitglieder



2 Frauen
33%

4 Männer
67%

Mitarbeitende nach Regionen



Mitarbeitende nach Funktion

Funktion	Frauen	Männer	Frauen	Männer	Frauen	Männer
Geschäftsleitung und Kader	3	12	0	3	3	15
Mitarbeitende ohne Kaderfunktion	24	29	2	7	26	36

Mitarbeitende nach Voll-/Teilzeitstellen

Zeitspende	Frauen	Männer	Frauen	Männer	Frauen	Männer
> 90%	16	32	1	8	17	40
50–90%	9	9	1	1	10	10
< 50%	2	0	0	1	2	1

Mitarbeitende nach Altersstruktur

Alter	Frauen	Männer	Frauen	Männer	Frauen	Männer
< 30 Jahre	6	3	0	2	6	5
30–50 Jahre	15	29	2	7	17	36
> 50 Jahre	6	9	0	1	6	10

Vertragsverhältnis

Vertragsart	Frauen	Männer	Frauen	Männer	Frauen	Männer
Unbefristet	25	41	2	9	27	50
Befristet	0	0	0	0	0	0
Stundenlohnbasis	2	0	0	1	2	1



Mitarbeitende nach Region

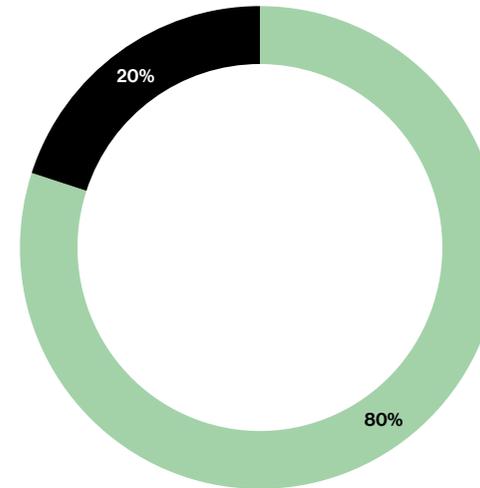
Personalmutationen im Geschäftsjahr 2024	Deutschschweiz		Westschweiz		Total	
Eintrittsrate	18.0%		17.4%		19.2%	
Austrittsrate	13.5%		8.7%		14.1%	
Eintritte nach Alter						
< 30 Jahre	1 Frau	2 Männer	0 Frauen	0 Männer	1 Frau	2 Männer
30–50 Jahre	5 Frauen	3 Männer	1 Frau	1 Mann	7 Frauen	4 Männer
> 50 Jahre	1 Frau	0 Männer	0 Frauen	0 Männer	1 Frau	0 Männer
Austritte nach Alter						
< 30 Jahre	0 Frauen	0 Männer	0 Frauen	0 Männer	0 Frauen	0 Männer
30–50 Jahre	4 Frauen	3 Männer	0 Frauen	0 Männer	5 Frauen	3 Männer
> 50 Jahre	1 Frau	1 Mann	1 Frau	0 Männer	2 Frauen	1 Mann

6.1 Diversität, Arbeitnehmerrechte und Vereinbarkeit von Beruf und Lebenssituation

Die persönlichen Wertvorstellungen der Mitarbeitenden werden respektiert, Arbeitnehmerrechte und Vereinigungsfreiheit werden gewährt. Detaillierte Kennzahlen zur Zusammensetzung der Belegschaft basieren auf den Daten der Personaldatenbank. Die Zusammensetzung der HIAG-Belegschaft per 31. Dezember 2024 nach Nationalität widerspiegelt den nationalen Durchschnitt (Staatsangehörige Schweiz: 73.03%, Staatsangehörige anderer Nationen 26.97%)². Die Gruppe der Staatsangehörigen anderer Nationen wird bei HIAG primär durch deutsche (8% der Belegschaft) und französische (7% der Belegschaft) Staatsangehörige geprägt (vgl. Seite 20). Der Frauenanteil sank im Geschäftsjahr 2024 auf 36% (vgl. Seite 18) (2023: 37%).

Dass die Mitarbeitenden gemäss der 2023 anonym durchgeführten Mitarbeiterumfrage eine faire Behandlung aller Mitarbeitenden unabhängig von sexueller Orientierung, Nationalität und Geschlecht wahrnehmen (Zustimmungswerte jeweils $\geq 95\%$), spricht für eine gesunde Unternehmenskultur im Bereich Diversität.

Staatsangehörigkeiten im HIAG-Personalbestand per 31.12.2024:



- Staatsangehörige Schweiz
- Staatsangehörige anderer Nationen

² BfS, Bevölkerung, Stand und Entwicklung (2023)

GRI 401-3

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

Im Jahr 2024 hatten sechs Mitarbeitende (2 Frauen, 4 Männer) Anspruch auf Elternurlaub. Alle berechtigten Mitarbeitenden haben den Urlaub in Anspruch genommen. Alle sind innerhalb des Berichtszeitraums an ihren Arbeitsplatz zurückgekehrt (Rückkehrquote gemäss GRI 401-3; Frauen: 100%, Männer: 100%). Im Berichtsjahr 2023 sind drei Männer aus dem Elternurlaub zurückgekehrt. Zwei dieser drei Mitarbeiter sind zwölf Monate nach ihrer Rückkehr in der gleichen Funktion bei HIAG beschäftigt (Verbleibrate: 66%).

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

6.2 Mitarbeiterzufriedenheit und -vergütung

GRI 404-3

In den mindestens einmal jährlich stattfindenden Mitarbeitergesprächen geht HIAG vertieft auf die Bedürfnisse aller Mitarbeitenden ein. Dabei werden im Rahmen einer Leistungsbeurteilung gemeinsam mit den Mitarbeitenden auch die individuellen Leistungsziele formuliert. Der Inhalt der Gespräche wird schriftlich festgehalten und gibt dem HR sowie der Geschäftsleitung einen repräsentativen Überblick über die Mitarbeiterzufriedenheit und die Wahrnehmung der Firmenkultur durch die Mitarbeitenden. Darüber hinaus hat HIAG im Geschäftsjahr 2023 erstmals eine digitale Mitarbeiterumfrage mit dem externen Partner Great Place To Work® durchgeführt. Ausgehend von den Ergebnissen der Umfrage wurde HIAG als Great Place To Work® zertifiziert. Die Teilnahmequote dieser anonymen Befragung lag bei sehr hohen 87.5%. Die Ergebnisse wurden in der Geschäftsleitung analysiert und von den Bereichsleitenden auf Teamebene weiter vertieft. HIAG nutzt diese soliden Rückmeldungen, um weitere Verbesserungsmaßnahmen anzustossen. Dadurch sollen die Arbeitsbedingungen und die Mitarbeiterzufriedenheit weiter verbessert werden (vgl. Nachhaltigkeitsziel 2023.2, Seite 12). Die Wirkung dieses ersten Massnahmenpakets soll mit der erneuten Durchführung der externen Mitarbeiterbefragung im Jahr 2025 beurteilt werden.

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. Die Arbeitsverträge 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 2024 machten rund 40% (2023: 36%) aller Mitarbeitenden von dieser Möglichkeit Gebrauch.

GRI 2-21

Das jährliche Gesamtvergütungsverhältnis nach GRI 2-21 beträgt 16:1 (2023: 14:1). Der Medianlohn sank im Vergleich zu 2023 um 2.5%, die Vergütung des CEO stieg um 9.7%. Sämtliche Lohndaten wurden zwecks Vergleichbarkeit auf Vollzeitstellen hochgerechnet, variable Lohnbestandteile wie individuelle Zielprämien oder LTIP sind mitberücksichtigt, ausschlaggebend sind die Bruttolöhne.

6.3 Mitarbeiterentwicklung

GRI 404-1

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

HIAG erwartet, dass die Mitarbeitenden Verantwortung übernehmen. Das Unternehmen unterstützt sie dabei mit spezifischen Aus- und Weiterbildungsangeboten. Im Jahr 2024 unterstützte HIAG 41 Mitarbeitende bei der individuellen Weiterbildung, dabei handelte es sich um administrative und technische Mitarbeitende. Weiter fanden im Jahr 2024 erneut digitale Schulungen zu den Themen IT-Sicherheit und Nachhaltigkeit statt. Insgesamt ergibt sich daraus ein Ausbildungsaufwand von 1012 Stunden während der Arbeitszeit. Dazu kommen weitere Stunden, welche die Mitarbeitenden ausserhalb der Arbeitszeit absolvierten. Die Regelung zur Anrechnung von Weiterbildungsstunden als Arbeitszeit ist im internen Anstellungsreglement festgehalten.

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 2024, nach Geschlecht und Anstellungskategorie:

Geschlecht	Geschäftsleitung und Kader	Mitarbeitende ohne Kaderfunktion
Weiblich	0 Stunden pro FTE	8.5 Stunden pro FTE
Männlich	22.8 Stunden pro FTE	12.6 Stunden pro FTE
Total	12.7 Stunden pro FTE	

6.4 Arbeitssicherheit

HIAG legt Wert darauf, jederzeit attraktive, unfall- und verletzungssichere Arbeitsplätze anzubieten. Dies gilt für die Mitarbeitenden unter Kontrolle von HIAG, aber auch für die Arbeiten auf deren Baustellen. Die interne Personalabteilung überprüft die bestehenden Prozesse zur weiteren Verbesserung der Arbeitssicherheit konstant. Ausgehend von den untenstehenden Daten ergeben sich acht Krankheitstage pro Vollzeitstelle für das Geschäftsjahr 2024. Dieser Wert ist hauptsächlich auf zwei Langzeiterkrankte zurückzuführen. Ohne deren Berücksichtigung beträgt der Durchschnitt 3.3 Krankheitstage. Über die neu festgesetzte Zielsetzung zur Förderung der Gesundheit und Arbeitssicherheit soll dieses Themenfeld weiter gestärkt und die entsprechende interne Sensibilisierung vorangetrieben werden (vgl. Ziel 2024.3, Seite 12).

Die nachfolgende Tabelle gibt eine umfassende Übersicht über die internen Krankheitstage und Unfallereignisse im Geschäftsjahr 2024.

Ereignis	Absolut	pro 100'000 Stunden
Krankheitstage	631	609
Arbeitsbedingte Unfälle und Verletzungen mit ärztlicher Behandlung	1	1
Arbeitsbedingte Unfälle und Verletzungen ohne ärztliche Behandlung	0	0
Ausfalltage durch arbeitsbedingte Unfälle	8	8
Arbeitsbedingte Todesfälle	0	0

Platz für Innovation und Partnerschaft

Das Unternehmen Neustark ist seit 2023 auf dem Papieri-Areal in Biberist präsent. Es hat im angefallenen Rückbaumaterial der HIAG bereits mehrere hundert Tonnen CO₂ in Abbruchbeton mineralisiert. Die daraus resultierenden Negativemissionen verkauft Neustark an interessierte Unternehmen.



7 Lieferkette

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

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

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

Nach Möglichkeit unterstützt HIAG die regionale Wirtschaft und vergibt Aufträge an das lokale Gewerbe. Im Jahr 2024 wurden über 99% des Auftragsvolumens an in der Schweiz ansässige Unternehmen vergeben. Sie stammen grösstenteils aus den Kernregionen von HIAG – Zürich, Nordwestschweiz und Romandie. Dieser Ansatz trägt dazu bei, dass die Arbeitsbedingungen entlang der Lieferkette hohen Ansprüchen gerecht werden und grundlegende Menschenrechte sichergestellt sind. Gegenüber dem Vorjahr gab es im Geschäftsjahr keine signifikanten Änderungen in der Lieferkette. Weitere Informationen zur Sorgfaltspflicht nach Art. 964 OR sind der Seite 56 zu entnehmen.



Beste Voraussetzungen für eine nachhaltige Wirtschaft
Anfang 2024 wurde 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. Überschüssige Energie wird in das Arealnetz des Papieri-Areals eingespielen.

Übersicht über die wichtigsten externen Geschäftspartner von HIAG:



8 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 unterstützt die vollständig intern abgewickelte Bewirtschaftung sowie die HIAG-spezifische Mieterstruktur mit vornehmlich grossen Gewerbemietern einen offenen Dialog. So werden mehrmals jährlich die Bedürfnisse und Wünsche der Mieterinnen und Mieter in persönlichen Gesprächen eruiert.

Diese Form des Mieteraustausches ist effizient, stärkt das gegenseitige Vertrauen und hilft, Probleme rasch zu erkennen und massgeschneiderte Lösungen umzusetzen. Um den gegenseitigen Dialog, insbesondere mit kleineren Mieterinnen und Mietern, weiter zu stärken, hat HIAG im Geschäftsjahr 2023 erstmals eine digitale und anonymisierte Mieterumfrage durchgeführt. Die Umfragen ergänzen die etablierten Gespräche und intensivieren insbesondere den Austausch mit kleineren Unternehmen sowie Wohnungsmieterinnen und -mietern. Die Umfrage wurde von HIAG durchgeführt und allen Mieterinnen und Mietern (exkl. Parkplatzmietern) zugestellt. Der Rücklauf lag bei hohen 30.7%. Die anonyme Umfrage wird periodisch alle zwei Jahre wiederholt (vgl. Nachhaltigkeitsziele, Seite 12).

Die Mietergespräche im Jahr 2024 sowie die Erkenntnisse aus der Umfrage 2023 zeigten, 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.

HIAG vermietet ihre Objekte zu fairen und marktüblichen Konditionen. Eine Analyse der Preisstrukturen über das Wohnungsangebot der HIAG aus dem Jahr 2022 zeigt, dass das Angebot repräsentativ für die nationale Kostenstruktur im Wohnungsmarkt ist. Im Portfolio der HIAG befinden sich zudem zahlreiche Wohnungen im Segment der Kostenmiete.

9 Städtebauliche Ansprüche und Standortentwicklung

GRI 413-1

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

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

Auf 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.

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

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 Impulse.

10 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 finden bei HIAG attraktive und spannende Lokalitäten. HIAG organisiert und unterstützt auf ihren Arealen regelmässig kulturelle Veranstaltungen, 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.

Die gesellschaftliche Unternehmensverantwortung von HIAG ist schwerpunktmässig auf Kultur, Bildung und die regionale Vereinsförderung ausgerichtet. HIAG pflegt einen engen Austausch mit Bildungs- und Forschungsinstitutionen; in den vergangenen Jahren waren 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 verfügt HIAG über eine Werkstudentenstelle.

Auch im Berichtsjahr wurden analog zu den Vorjahren ausgewählte Organisationen mit finanziellen Beiträgen unterstützt. Die nachstehende Liste ist abschliessend. Bis auf die Wahlkampfspende an Markus Dieth gab es keine weiteren finanziellen oder nicht-monetären Sachzuwendungen an politische Parteien. Allerdings können indirekte Zuwendungen durch Mitgliedschaften in Verbänden und Interessengruppen (vgl. Seite 58) nicht ausgeschlossen werden.

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.



Gönnerbeiträge und Sponsoring 2024:

≥ CHF 10'000

- Theater Basel
- Stiftung für das Kunstmuseum Basel
- Stiftung Baukultur Schweiz

< CHF 10'000

- Verein Winzerfest Döttingen
- Verein zur Förderung des Wirtschaftswissenschaftlichen Zentrums Universität Basel
- Verein Zünder
- Dr. Markus Dieth (Wahlkampf Regierungsrat (AG) 2024, CHF 1'000)
- Einwohnergemeinde Derendingen
- IRP-Bal du Printemps 2024 pour la Recherche en Paraplegie
- Theater Klingnau
- Turnvereine Hausen
- Verein Creativwerkstatt Biberist
- FC Riedholz
- Natur- und Vogelschutzverein Dornach
- Verein Surprise
- Kiwanis Club Zürich-Höngg

Insgesamt beliefen sich die genannten Gönner- und Sponsoringbeiträge auf CHF 75'775.

Nachhaltig unterwegs

Die Büros 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.





Umwelt

Herausforderung	28
Absenkepfad zum Bestandsportfolio	28
Was stellt der Absenkepfad dar?	28
Getroffene Annahmen und bestehende Unsicherheiten	28
Verbrauchsdaten	29
Energie	30
Energiebedarf	30
Mieterenergie	32
Energieproduktion	32
Treibhausgasemissionen	34
Scope-1-Emissionen	35
Scope-2-Emissionen	36
Scope-3-Emissionen	37
Treibhausgasemissionsintensität	42
Treibhausgasemissionsreduktion	42
Mobilität	43
Bauweise, Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft	44
Biodiversität	45

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 Kunden gerecht werden, Ressourcen schonen und Massstäbe für eine nachhaltige Zukunft setzen.



Michele Muccioli

Mitglied der Geschäftsleitung,
Leiter Entwicklung und
Realisation

Umwelt

11 Herausforderung

Die Bau- und Immobilienindustrie trägt mit ihren Aktivitäten zu einer erheblichen Belastung der Umwelt bei. Entsprechend gross sind die Hebel, diese Umweltbelastungen einzuschränken. HIAG will mit ihrem verantwortungsbewussten Umgang eine Vorbildrolle übernehmen. Hierzu hat das Unternehmen verschiedene Massnahmen ergriffen, z.B. das «Manifest Nachhaltiges Bauen» (vgl. Seite 48), den Absenkpfad zur Reduktion der Treibhausgasemissionen im Bestandsportfolio (vgl. Seite 28) und das Massnahmenpaket «nachhaltige Liegenschaftsbewirtschaftung» (vgl. Seite 49). Weiter kann auf den kontinuierlichen Ausbau der Kapazitäten zur Produktion erneuerbarer Energie verwiesen werden (vgl. Seite 32).

Die implementierten Massnahmen unterliegen einem kontinuierlichen Monitoring, das insbesondere für Massnahmen zur Reduktion der Energieintensität und der Treibhausgasemissionen gilt. Die gemessenen Verbrauchswerte werden im Rahmen der jährlichen Berichterstattung erhoben und analysiert (vgl. Seite 29). Die Analysen bilden die Grundlage für weitere Initiativen und Optimierungen.

Wichtige Begriffe:

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

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

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

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

EBF: Energiebezugsfläche gemäss SIA

12 Absenkpfad zum Bestandsportfolio

Der im Geschäftsjahr 2022 erarbeitete Absenkpfad stellt einen 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.

12.1 Was stellt der Absenkpfad dar?

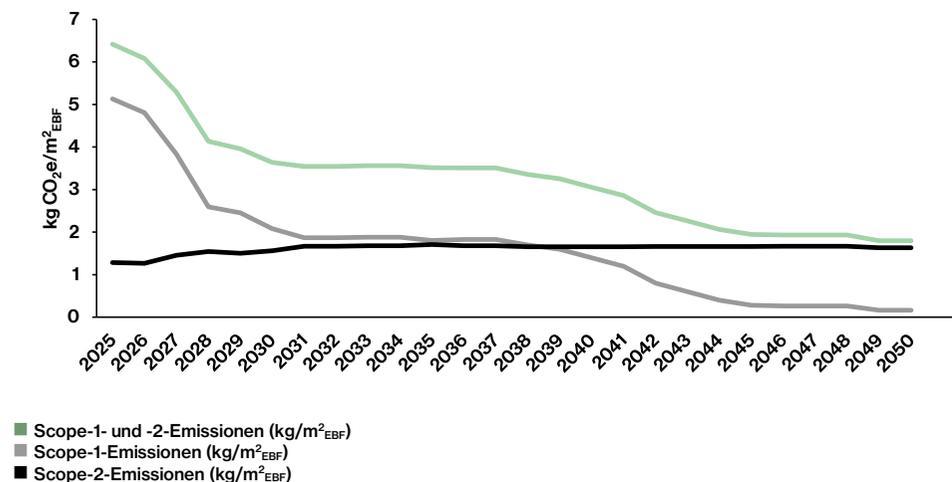
Der Absenkpfad ist ein Zielpfad zur Reduktion der Treibhausgasemissionen, der auf zahlreichen Annahmen und Modellen basiert. Dargestellt sind die Scope-1- und Scope-2-Emissionen unter der Kontrolle von HIAG. Er bildet die Grundlage der Treibhausgasreduktionsziele (vgl. Nachhaltigkeitsziel 2022.1, Seite 12) 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 äusserst 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.

12.2 Getroffene Annahmen und bestehende Unsicherheiten

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

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.

Absenckpfad Bestandsportfolio inklusive Wachstum durch abgeschlossene Entwicklungsprojekte bis ins Jahr 2050 (Stand: 31.12.2024):



13 Verbrauchsdaten

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

Seit 2021 erhebt und publiziert HIAG den eigenen Energiebedarf sowie die entsprechenden Treibhausgasemissionen systematisch. Mit der Berichterstattung 2024 wird dieses Monitoring erheblich ausgebaut. So wird das Energiemonitoring auf das Entwicklungsportfolio ausgeweitet. Im Bereich der Treibhausgasemissionen werden neu alle drei Scopes gemäss dem Greenhouse Gas Protocol (GHG Protocol) ausgewiesen.

Für das Entwicklungsportfolio liegen mit der aktuellen Berichterstattung erstmals absolute Daten vor. Ausgehend von der Portfoliozusammensetzung mit oftmals historischen Gebäuden in Zwischennutzungen ist die Ausweisung der Verbrauchsdaten des Entwicklungsportfolios mit Bezug zu relativen Bezugsgrössen aktuell nicht zielführend.

Zur Erhebung des Energiebedarfs werden die Verbrauchsdaten aus den Lieferantenabrechnungen oder – falls verfügbar – gemäss den Messdaten der Elektrizitätsversorger 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 Intep³ zurückgegriffen. Dies stellt eine kleine methodologische Anpassung dar. Bisher beruhten diese Daten auf Informationen des Bundesamts für Umwelt sowie einer Studie von treeze. Mit der Anpassung soll die branchenweite Harmonisierung weiter gestärkt werden. Zudem sind die neu verwendeten Daten detaillierter aufgeschlüsselt und aktueller. Der Effekt dieser Anpassung ist minimal; die Anpassung führt zu keiner wesentlichen Veränderung der Berechnungsgrundlagen.

Die Treibhausgasemissionen wurden ausgehend von den Energiedaten sowie dem von den Energielieferanten deklarierten Energiemix gemäss dem marktbasierter 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 Standard⁴ des GHG Protocol werden Energiebeschaffungen für vermietete Objekte unter der Kontrolle von HIAG dem Scope-1 und -2 angerechnet. Detaillierte Informationen zum Vorgehen sind dem Anhang (vgl. Seite 63) zu entnehmen.

Im Jahr 2024 betrug die gewichtete Energiebezugsfläche gemäss dem operativen Kontrollansatz des GHG Protocol im Bestandsportfolio 301'000 m². Die Energiebezugsflächen wurden anhand der vorliegenden Baupläne erhoben oder über den CO₂mpass modelliert. Im Entwicklungsportfolio befindet sich eine vermietbare Fläche von ca. 155'655 m².

³ https://intep.com/wp-content/uploads/2024/09/Bericht_Treibhausgas-Emissionsfaktoren_Gebaeudesektor_KBOB_GHG-Protocol.pdf; V2.0

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

14 Energie

14.1 Energiebedarf

HIAG will ihre Energieeffizienz weiter verbessern. Dadurch können Betriebskosten gesenkt und ein wichtiger Beitrag zur Erreichung des Absenkpades (vgl. Seite 28) 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 48).

GRI 302-1

Die folgende Tabelle gibt Auskunft über den operativen Energiebedarf (I) zum Betrieb des Bestandsportfolios, (II) zum Betrieb des Entwicklungsportfolios, (III) dem Energiebedarf der Verwaltungsstandorte, (IV) zum Betrieb des Fuhrparks und der Mietfahrzeuge, (V) zur Produktion der verkauften Energie durch HIAG, (VI) zur Produktion der verkauften Energie durch HIAG Solar AG und (VII) zur Produktion der verkauften Energie durch Kontraktoren der HIAG. 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 29. Die daraus resultierenden Treibhausgasemissionen werden im Kapitel «Treibhausgasemissionen» (Seite 34) dargestellt.

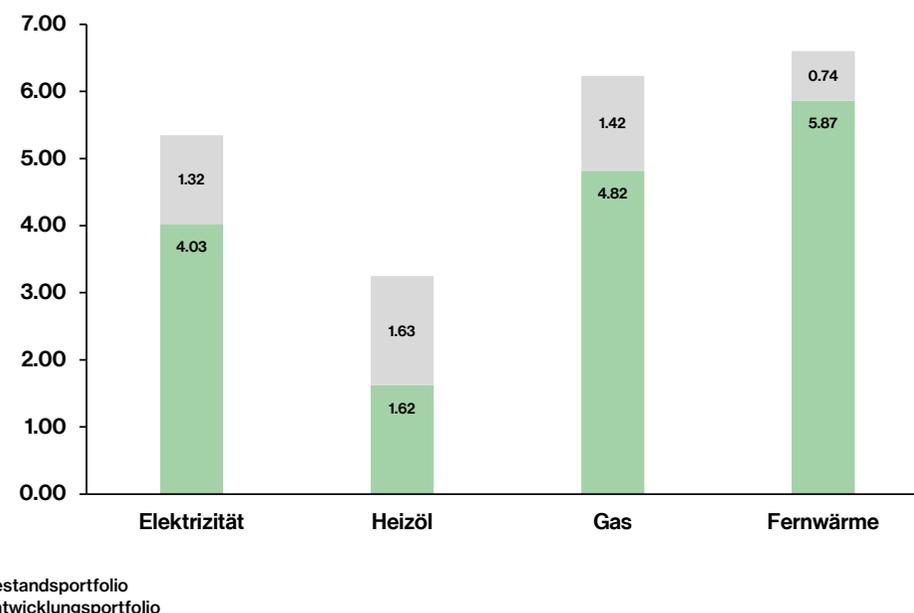
Detaillierter Energiebedarf 2024:

Kategorie	Wärme und Treibstoffe		Elektrizität		Total	
	GWh	% erneuerbar	GWh	% erneuerbar	GWh	% erneuerbar
Bezeichnung						
Bestandsportfolio*	12.3	19%	4.0	77%	16.3	33%
Entwicklungsportfolio*	3.8	15%	1.3	73%	5.1	30%
Verwaltungsstandorte HIAG	-	0%	0.1	100%	0.1	100%
Fuhrpark und Mietfahrzeuge	0.0	0%	-	n/a	0.0	0%
Verkaufte Energie HIAG	-	0%	7.8	100%	7.8	100%
Verkaufte Energie HIAG Solar AG	-	0%	4.3	100%	4.3	100%
Verkaufte Energie Kontraktoren	-	0%	0.2	100%	0.2	100%

✓ * Energiebedarf total für das Bestands- und Entwicklungsportfolio sind geprüfte Zahlen, weitere Informationen auf Seite 66

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

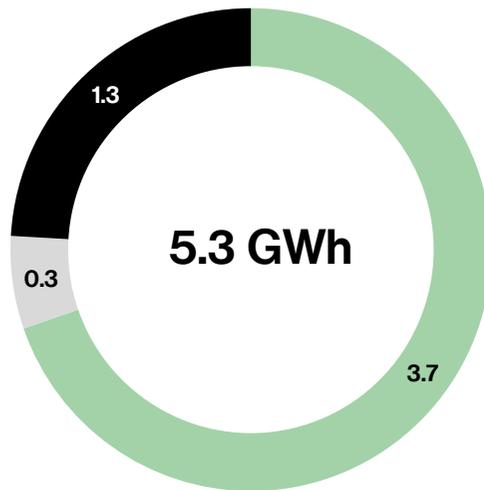
Energiequellen 2024 für den Betrieb des Bestands- und Entwicklungsportfolios (unter operativer Kontrolle):



Insgesamt lag der Anteil erneuerbarer Energie im Energiemix des Bestandsportfolios 2024 bei 33%. Der nicht-erneuerbare Fernwärmeanteil in diesem Teilportfolio betrug 72% (2023: 78%). Er beruht hauptsächlich auf Abwärme von AKWs (100% nicht-erneuerbar) sowie KVAs (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 35% der Betriebsenergie unter Kontrolle von HIAG (2023: 40%). Im Entwicklungsportfolio liegt dieser Anteil bei 54% (2023: keine Daten verfügbar). Ausgehend von den anstehenden Arealtransformationen und deren anschließenden Übertragung ins Bestandsportfolio wird dieser Wert für das Entwicklungsportfolio vergleichsweise hoch bleiben.

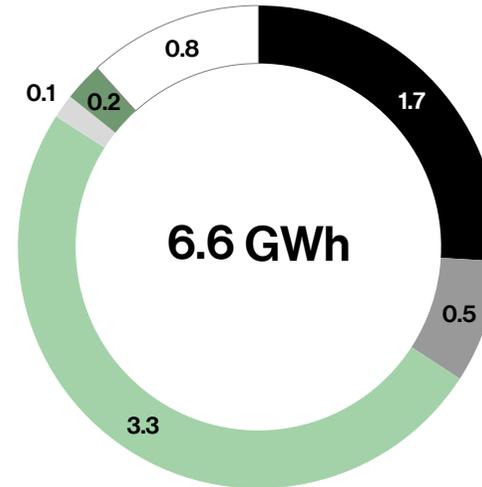
Die folgenden Grafiken zeigen den verwendeten Elektrizitätsmix zum Betrieb des Bestands- und Entwicklungsportfolios sowie den bezogenen Fernwärmemix. Sie lassen sich nur begrenzt durch HIAG beeinflussen. Dies gilt insbesondere für den Fernwärmemix.

Bezogener Allgemestrommix Bestands- und Entwicklungsportfolio 2024 in GWh:



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

Bezogener Fernwärmemix Bestands- und Entwicklungsportfolio 2024 in GWh:



- Abwärme Kehrlichtverbrennungsanlage
- 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	2024*	2021	Δ in %
Betrieb Bestandsliegenschaften (Heizung, Kühlung, Elektrizität)	kWh pro m ² _{EBF}	54.3	70.9	-23%

* geprüfte Zahl, weitere Informationen auf Seite 66

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 nicht-zielführender Bezugsgrößen nicht abgebildet. Auf die Darstellung der übrigen Energiebezüge wird wegen ihrer tiefen Relevanz verzichtet. Die erzielten Reduktionen sind nicht nur auf die effektiven Reduktionsmassnahmen zurückzuführen, sondern unter anderem auch auf Transaktionen, witterungsbedingte Umstände sowie Vertragsanpassungen. Eine vollständige Datenreihe zu allen Erhebungsjahren ist dem TCFD-Bericht auf Seite 55 zu entnehmen.

14.2 Mieterenergie

GRI 302-2

Zusätzlich zu den von HIAG beschafften Energiequellen beziehen Mieterinnen und Mieter 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.

Bezogene Mieterenergie 2024 in GWh:

Kategorie	Elektrizität	Anteil Elektrizität erhoben	Wärme	Anteil Wärme erhoben	Total	Anteil Total erhoben
GWh Bestandsportfolio	24.81	27%	14.16	78%	38.97	45%
GWh Entwicklungsportfolio	13.43	53%	5.31	89%	18.74	63%
Total	38.24	36%	19.47	81%	57.71	51%

14.3 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.

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 HIAG Solar mittelfristig zu einer bedeutenden Solarstromproduzentin in der Schweiz entwickelt.

Am 31. Dezember 2024 waren 15 Anlagen der HIAG Solar AG mit einer Leistung von 6.56 MWp am Netz (vgl. Seite 12).

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

Neben den grossen Solarflächen von HIAG Solar sind auch einzelne kleinere Solaranlagen sowie historische Wasserkraftwerke in Betrieb. Insgesamt wurden im Berichtsjahr auf den Arealen der HIAG 12.3 GWh erneuerbarer Strom produziert (HIAG Immobilien Holding AG, HIAG Solar AG und dritte Kontraktoren zusammen). Dies entspricht der Jahresnutzung von über 3'000 durchschnittlichen Schweizer Haushalten.

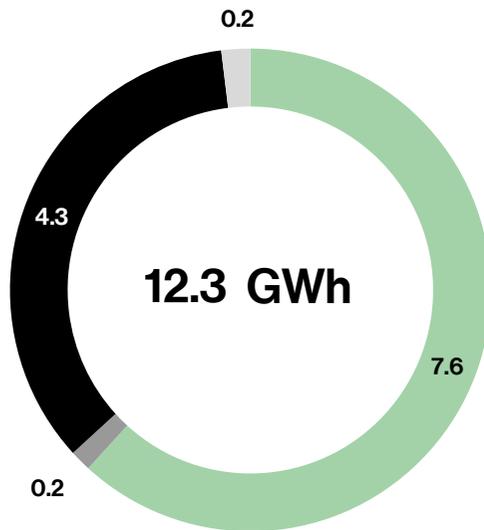
Die HIAG Immobilien Holding AG (0.28 MWp), die HIAG Solar AG (6.56 MWp) und weitere Vertragspartner (0.34 MWp) haben zusammen per 31. Dezember 2024 eine installierte PV-Anlagenleistung im Bestandsportfolio von 7.17 MWp. Dies ergibt für das Bestandsportfolio 15.6 Wp pro m²_{EBF}. Dazu kommen Wasserkraftwerke im Besitz der HIAG mit einer installierten Leistung von 1'622 W.

Solarstromoffensive

Die HIAG Solar AG hat mit der Inbetriebnahme ihrer bisher grössten PV-Anlage (1'170 kWp) in Kleindöttingen ihr Ausbauzwischenziel übertroffen; zurzeit hat sie über 6 MWp installierte Leistung am Netz. Durch die Partnerschaft mit aventron sind die HIAG-Areale zu bedeutenden Solarstrom-Produktionsstädten geworden. 2024 wurde auf den HIAG-Arealen Solarstrom für knapp 1'200 Haushalte produziert – die Gesamtleistung aller Solaranlagen betrug per 31.12.2024 beeindruckende 7.17 MWp.



Produktion erneuerbarer Elektrizität 2024 in GWh:



- Wasserkraft HIAG Immobilien Holding AG
- Solarstrom HIAG Immobilien Holding AG
- Solarstrom HIAG Solar AG
- Solarstrom Vertragspater auf HIAG-Arealen

Grüner Strom aus eigener Wasserkraft

An ihren Standorten in Biberist, Diesbach, Frauenfeld und Aathal/Wetzikon betreibt HIAG sechs historische Wasserkraftwerke. Im Jahr 2024 haben diese Kraftwerke Elektrizität für rund 1'900 Haushalte erzeugt.

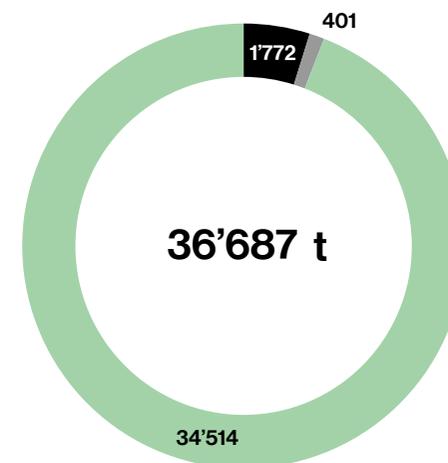


15 Treibhausgasemissionen

HIAG will einen Beitrag zum Schutz des Klimas leisten. Hierfür wurden verschiedene Massnahmen zum nachhaltigen Bauen und Bewirtschaften eingeleitet (vgl. Seiten 28 und 48). 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 30 dargestellt wird.

Neben verschiedenen Emissionsquellen verfügt HIAG mit einem umfangreichen Bestand an nachhaltig bewirtschafteten Wald- und Landwirtschaftsflächen auch über eigene kleinere CO₂-Senken. Der Gross- teil der Emissionen entfällt auf den Scope-3. Die Scope-1- und -2-Emissionen sind mit 1'772 bzw. 401 Tonnen CO₂e deutlich geringer. Dazu kommen weitere biogene Emissionen mit 1'286 Tonnen CO₂e (Scope-1: 185 Tonnen CO₂e, Scope-2: 1'101 Tonnen CO₂e).

Treibhausgasemissionen von HIAG 2024 in t CO₂e:

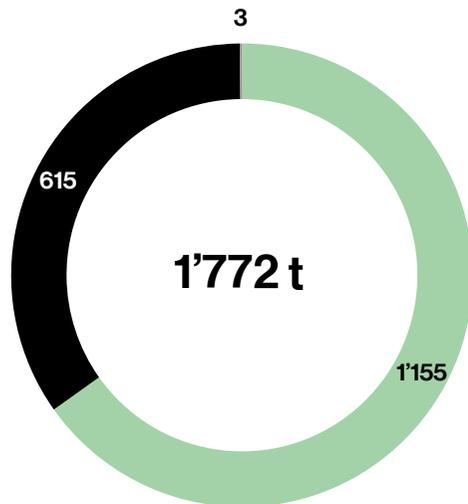


15.1 Scope-1-Emissionen

GRI 305-1

Total beliefen sich die Scope-1-Emissionen für das Geschäftsjahr 2024 auf 1'772 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, (IV) dem Fuhrpark und den Mietfahrzeugen, (V) der Produktion der verkauften Energie durch HIAG, (VI) der Produktion der verkauften Energie durch HIAG Solar AG, (VII) der Produktion der verkauften Energie durch Kontraktoren der HIAG. Weiterführende Informationen zur Erhebung der Daten finden sich auf Seite 29. Die auf den Emissionen beruhenden Energiemengen werden im Kapitel «Energie» (Seite 30) dargestellt.

Scope-1-Emissionen 2024 von HIAG (operative Kontrolle) in t CO₂e:



- Scope-1-Emissionen Bestandsportfolio
- Scope-1-Emissionen Entwicklungsportfolio
- Scope-1-Emissionen ohne Bezug zum Immobilienportfolio

Scope-1-Emissionen nach Aktivität 2024:

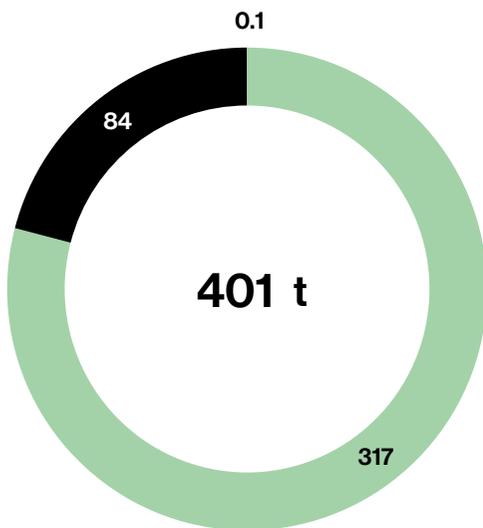
Kategorie	Scope-1-Emissionen Tonnen CO ₂ e	Scope-1-Emissionen in %
Bestandsportfolio	1'154.6	65%
Entwicklungsportfolio	614.7	35%
Verwaltungsstandorte HIAG	-	0%
Fuhrpark und Mietfahrzeuge	2.7	0%
Verkaufte Energie HIAG	-	0%
Verkaufte Energie HIAG Solar AG	-	0%
Verkaufte Energie Kontraktoren	-	0%
Total	1'772.0	100%

15.2 Scope-2-Emissionen

GRI 305-2

Total beliefen sich die Scope-2-Emissionen für das Geschäftsjahr 2024 auf 401 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, (IV) dem Fuhrpark und den Mietfahrzeugen, (V) der Produktion der verkauften Energie durch HIAG, (VI) der Produktion der verkauften Energie durch HIAG Solar AG, (VII) der Produktion der verkauften Energie durch Kontraktoren der HIAG. Weiterführende Informationen zur Erhebung der Daten finden sich auf Seite 29. Die auf den Emissionen beruhenden Energiemengen werden im Kapitel «Energie» (Seite 30) dargestellt.

Scope-2-Emissionen von HIAG (operative Kontrolle) 2024 in t CO₂e:



- Scope-2-Emissionen Bestandsportfolio
- Scope-2-Emissionen Entwicklungsportfolio
- Scope-2-Emissionen ohne Bezug zum Immobilienportfolio

Scope-2-Emissionen nach Aktivität 2024:

Kategorie	Scope-2-Emissionen Tonnen CO ₂ e	Scope-2-Emissionen in %
Bestandsportfolio	317.0	79%
Entwicklungsportfolio	83.9	21%
Verwaltungsstandorte HIAG	0.1	0%
Fuhrpark und Mietfahrzeuge	-	0%
Verkaufte Energie HIAG	-	0%
Verkaufte Energie HIAG Solar AG	-	0%
Verkaufte Energie Kontraktoren	-	0%
Total	401.0	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 (marktbasierend). Der Energiekonsum von HIAG hat im Vergleich zu den nationalen Durchschnittswerten (standortbezogen) tiefere CO₂-Emissionswerte (vgl. Seite 31). Die standortbezogenen Referenzwerte sind aufgrund der neu verwendeten und aktuelleren Datenquellen (vgl. Seite 29) deutlich gesunken.

Vergleich marktbasierter Ansatz mit standortbezogenem Ansatz zur Berechnung der Scope-2-Emissionen 2024:

Scope	Energiequelle	CO ₂ e-Emissionen/kWh bezogen (marktbasierend)	CO ₂ e-Emissionen/kWh nationaler Durchschnitt (standortbezogen)
Scope-2	Fernwärme	59.4 g	85.5 g
	Strom	1.7 g	19.7 g

15.3 Scope-3-Emissionen

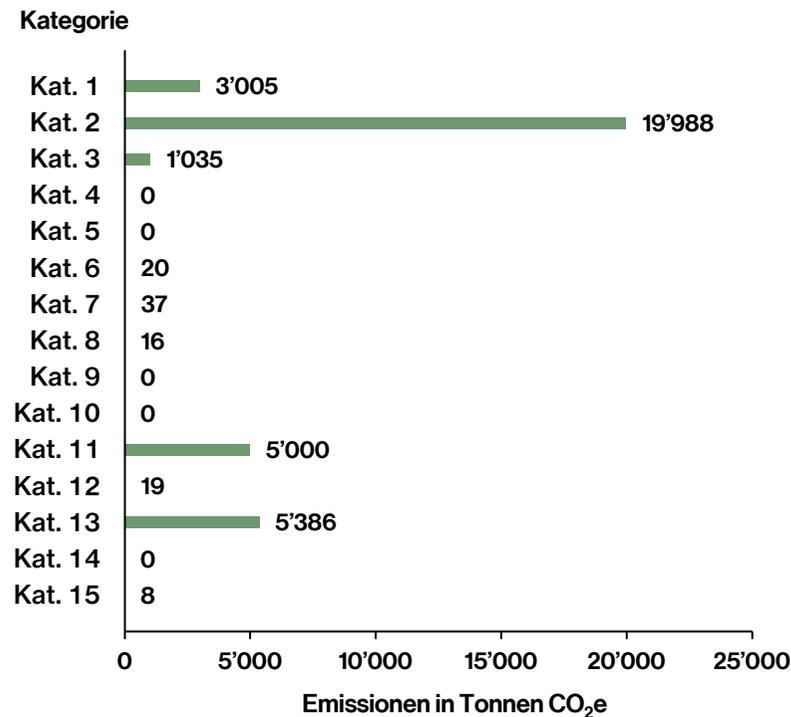
GRI 305-3

Das neue 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 39).

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 39). 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 vergleichsweise 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.

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



Total Scope-3-Emissionen in Tonnen CO₂e: 34'514

geprüfte Zahlen, weitere Informationen auf Seite 66

Hintergrundinformationen zum Scope-3-Inventar
Erfahren Sie in unserem Unternehmensporträt 2025 mehr zur
Entwicklung des neuen, umfassenden Scope-3-Inventars.



Erstellungsemissionen

Im Geschäftsjahr 2024 wurden sechs Neubauten abgeschlossen. Sie tragen 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 sollen entsprechende Schwellenwerte für neue Projekte ausgearbeitet werden (vgl. Nachhaltigkeitsziel 2024.1, Seite 12). Wesentliche Massnahmen zur Reduktion der Erstellungsemissionen sind: (I) Wiederverwendung bestehender Bausubstanz, (II) effiziente Tragstrukturen sowie (III) optimierte Materialisierung.

Erstellungsemissionen auf Projektebene in Tonnen CO₂e für das Geschäftsjahr 2024:

Projektname	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}
Fabrikstrasse 119, 4562 Biberist	2'462	3'764	0.654	10.90
Alte Spinnerei 8b, 5210 Windisch	1'035	2'156	0.480	8.00
Lorzenparkstrasse 23, 6330 Cham	2'719	4'236	0.642	10.70
Lorzenparkstrasse 25/27/29, 6330 Cham	4'085	6'212	0.658	10.96
Lorzenparkstrasse 17/19/21, 6330 Cham	5'185	7'675	0.676	11.26
Lorzenparkstrasse 15, 6330 Cham	3'732	5'102	0.731	12.19
Total	19'217	29'144	0.659	10.99

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 prozessbedingte Energieträger. 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 2024 in Tonnen CO₂e:

Kategorie	Elektrizität	Wärme	Total
Bestandsportfolio Tonnen CO ₂ e	488	3'581	4'069
Entwicklungsportfolio Tonnen CO ₂ e	264	1'015	1'279
Total Tonnen CO₂e	752	4'596	5'348

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.	3'005
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.	19'988
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 vergleichsweise konstant bleibt, ist lediglich mit einer geringen jährlichen Volatilität in dieser Kategorie zu rechnen.	1'035
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
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 Mitarbeitenden über die Jahre relativ konstant bleibt, ist in dieser Kategorie mit konstanten Werten zu rechnen.	0

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.	20
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 vergleichsweise tiefen Anzahl an Mitarbeitenden ist die Relevanz dieser Scope-3-Kategorie vergleichsweise tief. 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 vergleichsweise tiefen 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.	37
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.	16
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
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



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.	5'000
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.	19
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.	5'386
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
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.	8
Total:					34'514

15.4 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 30 dargestellt.

Detaillierte Treibhausgasemissionsintensitäten 2024:

Emissionsart	Emissionen in Tonnen CO ₂ e	Denominator	Intensität in kg CO ₂ e
Bestandsportfolio Scope-1-Emissionen*	1'155	m ² _{EBF}	3.8
Bestandsportfolio Scope-2-Emissionen*	317	m ² _{EBF}	1.1
Bestandsportfolio Scope-1- und -2-Emissionen	1'872	m ² _{EBF}	4.9
Entwicklungsportfolio Scope-1-Emissionen*	615	-	n/a
Entwicklungsportfolio Scope-2-Emissionen*	84	-	n/a
Entwicklungsportfolio Scope-1- und -2-Emissionen	699	-	n/a
Erstellungsemissionen Neubauten Scope-3-Emissionen	19'217	m ² _{EBF}	659

* geprüfte Zahl, weitere Informationen auf Seite 66

15.5 Treibhausgasemissionsreduktion

GRI 305-5

Entwicklung der Treibhausgasemissionen aus dem Bestandsportfolio gegenüber dem Basisjahr 2021:

Kategorie	Einheit	2024	2021	Δ in %
Betrieb Bestandsliegenschaften (Heizung, Kühlung, Elektrizität)	Scope-1 kg CO ₂ e pro m ² _{EBF}	3.8	6.7	-43%
	Scope-2 kg CO ₂ e pro m ² _{EBF}	1.1	1.7	-40%

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 noch keine zeitliche Entwicklung abgebildet werden. Eine vollständige Datenreihe zu allen Erhebungsjahren ist dem TCFD-Bericht auf Seite 55 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 3.8 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, 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 1.1 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 2024 bei durchschnittlich 59.4 g CO₂e pro kWh (2021: 71.1 g CO₂e pro kWh). Mit den Emissionsfaktoren aus dem Jahr 2021 würde die Emissionsintensität bei den Scope-2-Emissionen bei 1.6 kg CO₂e pro m²_{EBF} liegen. Die Reduktion ist somit auf externe Faktoren zurückzuführen. Grund für die tiefere Emissionsrate ist der geringere Anteil fossiler Brennstoffe in den bezogenen Fernwärmeprodukten. Da die Emissionswerte auf der Ebene Scope-2 nur sehr eingeschränkt von HIAG kontrolliert und prognostiziert werden können, basieren die Annahmen im Absenkpfad (vgl. Seite 28) weiterhin auf den eher konservativen Werten aus dem Jahr 2021.

16 Mobilität

Die Mobilitäterschliessung ist für die Attraktivität der HIAG-Areale und den Erfolg der Entwicklungsprojekte von HIAG wichtig. Mit ganzheitlichen Mobilitätskonzepten können unzureichende 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.

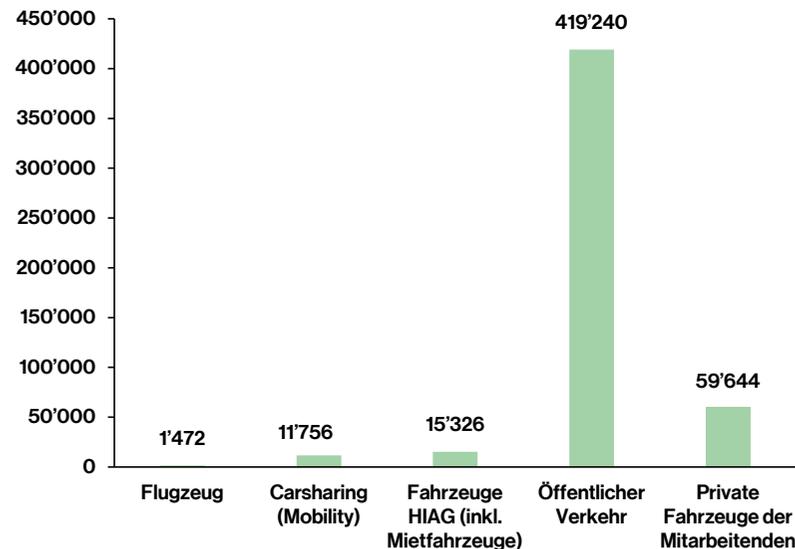
Die Erstellung einer ausreichenden Zahl von Abstellplätzen für Fahrräder und die Bereitstellung von leistungsfähigen Ladestationen für Elektrofahrzeuge werden bei den Entwicklungsprojekten konsequent in die Planung einbezogen und nach Möglichkeit realisiert. Wo angezeigt, optimiert HIAG die Erreichbarkeit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

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

HIAG verfügt auch unternehmensintern über ein strukturiertes Mobilitätsmanagement und fördert die Nutzung des öffentlichen Verkehrs. Mitarbeitende mit einer regelmässigen Reisetätigkeit erhalten General- oder 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 2024 nach Verkehrsmittel in km:



Wirkungsvolle Kreislaufwirtschaft

HIAG trägt durch die 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.



17 Bauweise, Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft

Bei der Entwicklung ihrer Areale achtet HIAG darauf, bestehende Bausubstanz weiter zu nutzen. Dadurch können der Charakter und die historische Identität der Areale erhalten und grosse Abfallmengen sowie Graue Energie vermieden werden. HIAG postuliert mit ihren Verhaltenskodizes für Mitarbeitende und Geschäftspartner einen schonenden Umgang mit natürlichen Ressourcen. 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 kreislauforientierten Wirtschaft unabdingbar. Durch kreislauffähiges Bauen sollen die Grauen Treibhausgasemissionen sowie der Einsatz neuer Primärressourcen reduziert werden. HIAG konnte im Bereich Kreislaufwirtschaft in den vergangenen Jahren zahlreiche Erfahrungen sammeln, aufgrund derer das Unternehmen im Jahr 2025 eine klare und verantwortungsvolle Strategie ausarbeiten wird.

Der Wasserverbrauch der Bestandsliegenschaften nach dem operativen Kontrollansatz wurde für das Geschäftsjahr 2024 erstmals einer unabhängigen Prüfung unterzogen. Aufgrund der grossen Wasservorkommnisse in der Schweiz ist auch die Trinkwasserverfügbarkeit sehr gross. Die absoluten Verbrauchswerte sind daher im internationalen Vergleich von geringerer Bedeutung. Nichtsdestotrotz soll die Infrastruktur zur Wasseraufbereitung durch Wassereinsparungen und geeignete Systeme entlastet werden. Daher verpflichtet die Nachhaltigkeitsrichtlinie (vgl. Seite 48) zur Planung und Umsetzung wassersparender Lösungen, wozu auch eine wasserschonende Aussenraumgestaltung gehört. Alle Liegenschaften der HIAG sind an die Kanalisation angeschlossen, sodass das Brauchwasser fachgerecht gereinigt werden kann. Um die Infrastruktur der Wasseraufbereitung zu schonen, verfügt ein Grossteil der Liegenschaften über doppelte Abwasserleitungen für Meteor- und Braunwasser. Zusätzlich bestehen Versickerungs- und Wasserretentionsflächen, die das Meteorwasser dem Grundwasser zuführen und helfen, die örtliche Infrastruktur bei Starkregenereignissen zu entlasten und Leistungsspitzen zu brechen.

GRI 303-5

Wasserverbrauch (unter operativer Kontrolle) 2024:

Portfolio	absoluter Wasserverbrauch in m ³	Wasserverbrauch in m ³ pro m ² EBF
Bestandsportfolio*	82'645	0.275
Entwicklungsportfolio	30'537	-
Total:	113'182	-

* geprüfte Zahl, weitere Informationen auf Seite 66

Ein weiterer Indikator zur Feststellung der Ressourceneffizienz ist der Anteil zertifizierter Liegenschaften im Portfolio. Per 31. Dezember 2024 befanden sich zehn zertifizierte Gebäude im Bestandsportfolio der HIAG. Zu vier weiteren Gebäuden liegen amtliche Gebäudeenergieausweise vor. Die zehn

zertifizierten Objekte entsprechen 20% des Gesamtwerts des Bestandsportfolios (34% 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 zweite Etappe (SNBS), Fahrwerk (Minergie) und Schönau (SNBS) werden Zertifikate angestrebt.

Zertifizierte Gebäude im Bestandsportfolio per 31.12.2024:

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)
Spinnereistrasse 10A-10E, 5210 Windisch	Wohnen	Minergie-Neubau (AG-4388)
Spinnereistrasse 12A, 12B, 5210 Windisch	Wohnen	Minergie-Neubau (AG-4390)
Spinnereistrasse 14A, 14B, 5210 Windisch	Wohnen	Minergie-Neubau (AG-4389)
Route du Nant-d'Avril 150, 1217 Meyrin	Büro	Minergie-Sanierung (GE-1755)
Route du Nant-d'Avril 154, 1217 Meyrin	Büro	Minergie-Neubau (GE-1417)
Route du Nant-d'Avril 152, 1217 Meyrin	Industrie	Attestation THPE N°2023_0001071
Industriestrasse 24, 8155 Niederhasli	Büro	Gebäudeenergieausweis GEAKEffizienz Gebäudehülle: B Effizienz Gesamtenergie: A
Alte Spinnerei 8b, 5210 Windisch	Wohnen/Büro	Gebäudeenergieausweis GEAKEffizienz Gebäudehülle: A Effizienz Gesamtenergie: B Direkte CO ₂ -Emissionen: A
Riedstrasse 7/9, 8953 Dietikon	Verkauf	Gebäudeenergieausweis GEAKEffizienz Gebäudehülle: B Effizienz Gesamtenergie: B Direkte CO ₂ -Emissionen: A

18 Biodiversität

GRI 304-2

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

Mit der punktuellen Realisierung von Biotopen leistet HIAG wichtige Fördermassnahmen für die Biodiversität. Seit dem Jahr 2017 stellt HIAG am Standort Kleindöttingen der Naturschutzorganisation «BirdLife» eine Landparzelle von knapp 0.5 ha zur ökologischen Aufwertung und Umweltbildung zur Verfügung – für einen symbolischen Betrag von CHF 1 pro Jahr. Zudem werden die im Portfolio enthaltenen Wald- und Landwirtschaftsflächen naturnah unterhalten und bieten wertvolle Lebensräume für Menschen und Tiere.

Im HIAG-Portfolio befinden sich zahlreiche Biodiversitätsflächen von grosser Bedeutung im Umfang von mehreren Hekaren⁵. Die meisten liegen ausserhalb der Bauzone 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. HIAG hat sich zum Ziel gesetzt, den Umgang mit dem Thema Biodiversität bis zum Jahr 2026 einer umfassenden kritischen Beurteilung zu unterziehen und die bestehende Biodiversitätsstrategie bei Bedarf anzupassen (vgl. Nachhaltigkeitsziel, Seite 12).

⁵ Bezieht sich auf Flächen aus Bundesinventaren, Schutzgebieten, Vernetzungskorridoren, Auengebieten sowie Parks.

Intelligenter Umgang mit Ressourcen

Dank ressourcenschonender Bauweise reduziert HIAG den ökologischen Fussabdruck ihrer Entwicklungsprojekte. Neben der Wahl optimierter Baustoffe, beispielsweise Holz, setzt HIAG auf materialsparende Tragstrukturen. So kann beim Wohnhochhaus «ALTO» in Zürich-Altstetten dank statischer Optimierung Beton im Umfang von 1'500 m³ eingespart werden. Dies entspricht einer Reduktion von 17% im Vergleich zur konventionellen Bauweise.





Unternehmensführung

Nachhaltigkeit als zentrales Element der Geschäftsfelder	48
Nachhaltigkeit im Geschäftsfeld Entwicklung	48
Nachhaltigkeit im Portfolio-/Asset-Management	49
Transaktionen	50
ESG-Risikomanagement und TCFD-Berichterstattung	50
Berichterstattung gemäss TCFD	50
Transparenz und fairer Wettbewerb	56
Sorgfaltspflichten, Transparenz und Berichterstattung über Klimabelange gemäss Art. 964 OR	56
Nachhaltigkeitsbewertungen	57
Mitgliedschaften in Vereinen und Interessengruppen	58

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

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 2024 zu verstehen.

19 Nachhaltigkeit als zentrales Element der Geschäftsfelder

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

[→ Nachhaltigkeitsrichtlinie](#)

19.1 Nachhaltigkeit im Geschäftsfeld Entwicklung und Realisation

Mit dem im Geschäftsjahr 2022 erarbeiteten Manifest Nachhaltiges Bauen hat HIAG die zentralen Eckpfeiler ihres Nachhaltigkeitsverständnisses für Neubauten und Totalsanierungen festgehalten. Der Inhalt des Manifests wurde in verschiedenen Workshops zusammen mit den zuständigen 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 anderen Themen wie Zertifizierungen, Biodiversität, Energieeffizienz, Treibhausgasemissionen, Verschmutzungen, Sicherheit, Ausbau erneuerbarer Energien, Resilienz gegenüber Naturgefahren und nachhaltige Materialbeschaffung. Weitere Erläuterungen zu diesen sechs Grundsätzen und zur Einbettung des Themas Zertifizierungen sowie zum Umgang mit recycling- und kreislauffähigen Produkten sind dem öffentlich verfügbaren Manifest zu entnehmen:

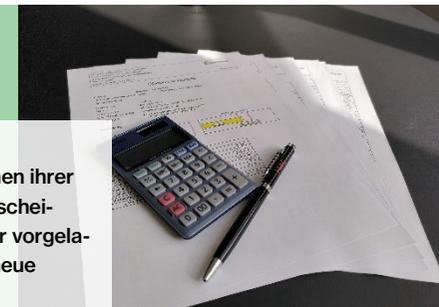
[→ Manifest Nachhaltiges Bauen](#)

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

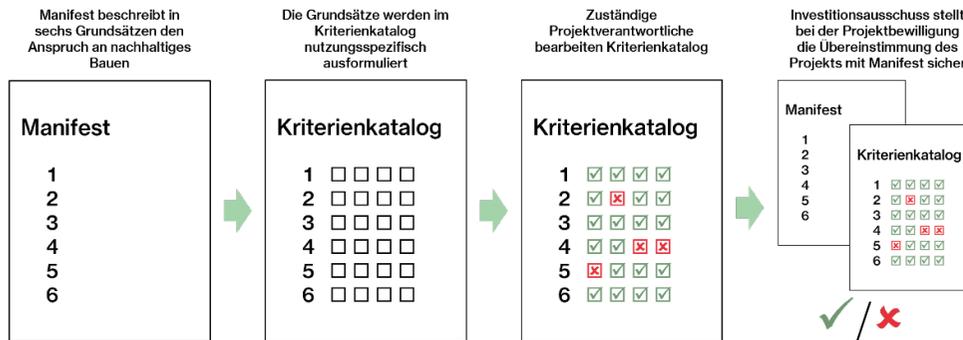
Prozedural ist das Manifest in den bestehenden Projektbewilligungsprozess integriert worden. Dieser stellt sicher, dass sich alle relevanten Stellen intensiv mit der Thematik auseinandersetzen. So wird sichergestellt, dass das Manifest gelebt wird und zur Erarbeitung attraktiver und innovativer Lösungen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

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.



Anwendung des Manifests zum nachhaltigen Bauen:



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

19.2 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 Standardverträge für Wohn- und Gewerbeobjekte integriert. Zudem wurden für das Facility-Management Nachhaltigkeitsanforderungen festgelegt und den Wohnungsmieterinnen und -mietern umfassende Informationsbroschüren zur nachhaltigen Nutzung der Mietobjekte zur Verfügung gestellt. Mit der Einführung der anonymisierten Mieterbefragungen wurden die bestehenden Mietergespräche mit Grossmietern erweitert und der Dialog mit den Mieterinnen und Mietern intensiviert. In Kombination mit der langfristigen und auf Nachhaltigkeit ausgerichteten Investitionsplanung stehen HIAG Instrumente zur Verfügung, die ein nachhaltiges Portfolio-/Asset-Management ermöglichen.

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

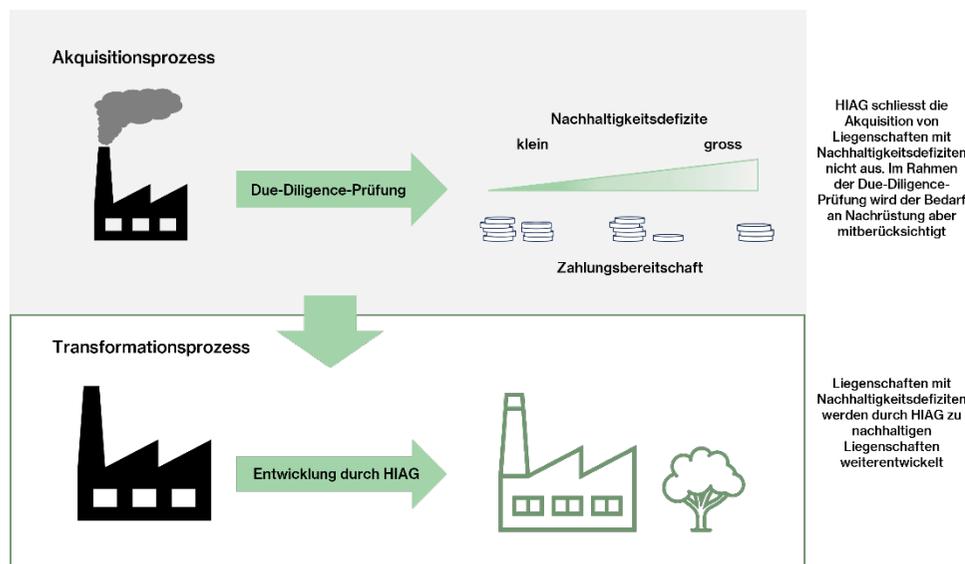


19.3 Nachhaltigkeit im Geschäftsfeld Transaktionen

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

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

Darstellung der Nachhaltigkeit als Teil des Transaktionsgeschäfts:



20 ESG-Risikomanagement und TCFD-Berichterstattung

Im Jahr 2023 wurde das Risikomanagement der HIAG umfassend überarbeitet. Ein zentrales Element war dabei die Zusammenführung des bisherigen Risikomanagements mit dem bestehenden ESG-Risikomanagement. Das Risikomanagement wird jährlich vom Verwaltungsrat in Abstimmung mit der Geschäftsleitung erstellt. Weitere Informationen zum Prozess können dem Corporate-Governance-Bericht des Geschäftsberichts 2024 entnommen werden.

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

20.1 Berichterstattung gemäss TCFD

Die Empfehlungen der Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) sind zu einem weiteren Eckpfeiler der Transparenzbemühungen von HIAG geworden. Die Task Force wurde 2015 vom Financial Stability Board (FSB) ins Leben gerufen. 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, ihre finanziellen Auswirkungen im Zusammenhang mit Klimarisiken und -chancen aufzuzeigen. Diese Empfehlungen werden von HIAG seit der Nachhaltigkeitsberichterstattung 2023 angewendet.

Strategische Ausrichtung

Klimabezogene Chancen und Risiken sind vollständig ins interne Risikomanagement der HIAG (vgl. Geschäftsbericht 2024, Corporate Governance) integriert und werden gleichwertig mit anderen Unternehmensrisiken behandelt. Der Gesamtverwaltungsrat ist verantwortlich für die Beurteilung der verschiedenen Chancen und Risiken sowie die strategische Ausrichtung der Nachhaltigkeitsarbeiten. Das Risikomanagement wird jährlich im Verwaltungsrat besprochen und über von ihm festgehaltene Massnahmen gesteuert. Zur Identifikation und Bewertung der klimabezogenen Risiken kann er auf interne und gegebenenfalls externe Ressourcen zurückgreifen. Die Schlussfolgerungen des Risikomanagements fliessen anschliessend direkt in die strategischen Arbeiten des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung ein.

Die Transformation des HIAG-Portfolios hin zu nachhaltigeren, effizienteren und emissionsärmeren Liegenschaften ist 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 zum Nachhaltigen Bauen sowie zahlreiche interne Nachhaltigkeitsrichtlinien. Weiter muss zur Genehmigung von neuen Projekten dem Investitionsausschuss dargelegt werden, inwiefern das Projekt zur Erreichung der Nachhaltigkeitsziele beiträgt (vgl. Seite 48). 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 tief. Weiter können die anfallenden Kosten im Rahmen von nachhaltigen Finanzierungsinstrumenten genutzt werden (vgl. Seite 61) und dienen dem Unternehmen als Stütze auf dem Kapitalmarkt. Alles in allem wird diese Strategie als äusserst robust eingeschätzt.

Gemäss den Schätzungen des CO₂mpass, der intern zur Ausarbeitung des Absenkpades zur Reduktion der Treibhausgasemissionen genutzt wird, rechnet HIAG mit den folgenden Kosten zur durchschnittlichen 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 CO₂⁶.

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 8 festgehaltenen Strukturen spielen die Geschäftsleitung und der Projektleiter Nachhaltigkeit bei der operativen Umsetzung der verschiedenen Nachhaltigkeitsarbeiten, inklusive der Analyse klimabezogener Chancen und Risiken, eine entscheidende Rolle. Über die auf Nachhaltigkeit ausgerichteten Vergütungsmodelle schafft der Verwaltungsrat entsprechende Anreize (vgl. Geschäftsbericht 2024, Vergütungsbericht). Die Geschäftsleitung und der Projektleiter Nachhaltigkeit stehen dem Verwaltungsrat bei der Ausarbeitung des Risikomanagements mit ihrem Fachwissen unterstützend zur Seite. Das effiziente Zusammenspiel der verschiedenen Rollen sichert den Informationsfluss und die operative Verankerung der strategischen Arbeit. Die Geschäftsleitung informiert den Verwaltungsrat in den periodischen Sitzungen des Verwaltungsrats über den Fortschritt der Nachhaltigkeitsarbeiten und den Erreichungsgrad der avisierten Ziele.

Gemäss dem aktuellen Company ESG Risk Rating von Sustainalytics hat HIAG eine tiefe Risikoexposition (Low Risk) gegenüber den ESG-Risiken (Stand: 31.12.2024). Sowohl das Branchenrisiko als auch die von HIAG getroffenen Massnahmen tragen zu dieser guten Bewertung bei.

Planung von Massnahmen

Klimarelevante Optimierungsmassnahmen werden über die liegenschaftsspezifischen Objektstrategien koordiniert. Diese berücksichtigen neben dem physischen Standort auch Mieteransprüche sowie den Gebäudezustand. Auch bei Neuakquisitionen werden im Rahmen der Due Diligence anstehende Transformationskosten mitberücksichtigt (vgl. Seite 50).

Der langfristige Transformationsprozess ist von verschiedenen Faktoren wie den Bedürfnissen der 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 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.

⁶ <https://ethz.ch/de/news-und-veranstaltungen/eth-news/news/2024/03/co2-aus-der-luft-filtern-bleibt-teurer-als-erhofft.html>

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. Es ist zu betonen, dass Themen wie Erstellungsenergie/-emissionen und die auf eine Kreislaufwirtschaft ausgerichtete Bauweise für HIAG und die Branche eine Herausforderung darstellen (vgl. Kap. Bauweise, Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft, Seite 44).

Mit ihrer Solarstromoffensive und den sechs 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 32).

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.



Verdichtet hoch hinaus

Mit dem mehrstöckig befahrbaren Gewerbehau «Fahrwerk» in Winterthur (ZH) leistet HIAG Pionierarbeit im Bereich der inneren Verdichtung von Gewerbeflächen. Das Projekt wird 2025 abgeschlossen und entspricht dank Minergie-Eco-Zertifizierung höchsten Nachhaltigkeitsansprüchen.

Risiken

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

Chancen

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



Wesentliche Kennzahlen zu Risiken und Chancen

Themenfeld	Relevante Kennzahlen	Berechnung	Werte 2024	Werte 2023	Werte 2022	Werte 2021	Aktuell angestrebte Zielwerte
Landnutzung	Anteil zertifizierte Gebäude in %	Zertifizierte Gebäude im Bestandsportfolio (exkl. Gebäudeenergieausweise), vgl. Seite 44	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 44	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 30	33	27	26	29	2050: 100% erneuerbar
	THG-Emissionen in kg CO _{2e} /m ² _{EBF}	Treibhausgasemissionen im Bestandsportfolio unter operativer Kontrolle, vgl. Seite 42	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: <ul style="list-style-type: none"> – Die Scope-1-Emissionen des Bestandsportfolios werden auf Basis der Werte 2021 bis zum Jahr 2035 pro m²_{EBF} um 85% reduziert. – Die Scope-1- und -2-Emissionen des Bestandsportfolios werden auf Basis der Werte 2021 bis zum Jahr 2035 pro m²_{EBF} um 65% reduziert. – Bis 2050 sind die Scope-1- und -2-Emissionen des Bestandsportfolios netto 0 kg/m²_{EBF}.
	Installierte PV-Leistung in MWp	Ausbau der installierten PV-Leistung von HIAG Solar AG	6.56	4.76	4.76	0.92	Nach Erreichung des Zwischenziels 2024 wird derzeit eine neue Zielsetzung erarbeitet.
	Energieintensität im Betrieb in kWh/m ² _{EBF}	Betriebsenergie des Bestandsportfolios unter operativer Kontrolle, vgl. Seite 32	54.3	50.2	58.1	70.9	2030: 60 kWh/m ² _{EBF}
Risikoexposition	Sustainalytics Company ESG Risk Rating	Gemäss Methodik von Sustainalytics ⁷	Low Risk	Low Risk	Medium Risk	Medium Risk	Low Risk

⁷ <https://www.sustainalytics.com/esg-ratings>

21 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 langfristig ausgelegtes Geschäftsmodell.

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

Im Jahr 2022 wurde ein anonymes Whistleblowing-Formular auf der Corporate-Webseite aufgeschaltet. Im Geschäftsjahr 2024 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 2024

- 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 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 der Nichteinhaltung von Gesetzen und Vorschriften im sozialen und wirtschaftlichen Bereich ausgesprochen wurden.

Da sich die aktuellen Prozesse zur Sicherstellung einer verantwortungsvollen Geschäftsführung sowie von Transparenz, Datenschutz, Reputation und des langfristigen Geschäftsmodells bewähren und keine Beanstandungen bekannt sind, sieht HIAG keinen Handlungsbedarf, die Systeme massgeblich zu verändern. Kleinere Anpassungen und Optimierungen werden im Rahmen des Tagesgeschäfts jedoch kontinuierlich geprüft und umgesetzt.

21.1 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.

22 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 2024

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 2024

Bewertung Real Estate Assessment 2024:

Development: 80 von 100 Punkten, Green Star

Standing Investments: 68 von 100 Punkten, Green Star

Public Disclosure Level 2024:

86 Punkte (Note 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 (Dezember 2023 bis Dezember 2024)

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.



23 Mitgliedschaften in Verbänden und Interessengruppen

GRI 2-28

Während des Geschäftsjahrs 2024 war HIAG Mitglied folgender Verbände und Interessengruppen:

- 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
- Basler Kunstverein
- Chambre de commerce, d'industrie et des services de Genève
- Chambre Genevoise Immobilière
- Club de Bâle
- Coworking Switzerland
- Entwicklung Schweiz
- Forum Energie Zürich
- Geschäftsberichte-Symposium AG
- Gewerbe Region Biberist
- Gewerbeverein Wetzikon
- GRESB B.V.
- Handel Schweiz
- Handelskammer beider Basel
- HEV Hauseigentümergeverband Dietikon-Urdorf
- HEV Hauseigentümergeverband Wetzikon und Umgebung
- IG Kleinwasserkraft Glarnerland
- IG Silbern Dietikon
- IPB, Interessensgemeinschaft privater professioneller Bauherren
- KUB Schweiz, Kammer Unabhängiger Bauherrenberater KUB
- Limmatstadt AG
- Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)
- Schweizer Immobilienschätzer-Verband
- Solothurner Handelskammer
- Standortförderung espaceSOLOTHURN
- Standortförderung Zürioberland
- Statistisch-Volkswirtschaftliche Gesellschaft Basel
- SVIT beider Basel
- SVIT Romandie
- Swiss Circle AG
- Swiss Lean Construction Institute
- Swiss Small Hydro
- The Branch
- umnutzer.ch
- Wirtschaftsforum Zurzibiet
- VAP – Verband der verladenden Wirtschaft
- Verein Geothermische Kraftwerke Aargau
- Verein Winzerfest Döttingen
- Verein Wirtschaftsregion ZUGWEST
- Verein Wydekantine
- Verein zur Förderung des Wirtschaftswissenschaftlichen Zentrums der Universität Basel
- VIS Verband Immobilien Schweiz



Green Financing

Green Financing

Guter Zugang zum Kapitalmarkt ist für die Realisierung unserer Entwicklungsprojekte 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

24 Instrumente zur grünen und nachhaltigen Finanzierung

Zur Erhöhung der finanziellen Resilienz und der unternehmerischen Flexibilität unterzeichnete HIAG am 25. August 2023 eine auf Nachhaltigkeit ausgerichtete, kommitierte syndizierte Kreditlinie (Sustainability-Linked Loan). Die Syndikatskreditlinie hat ein Volumen von CHF 500 Mio. und eine Laufzeit von 5 Jahren. Zusätzlich dazu wurde 2023 ein «Green Financing Framework» erarbeitet. Auf der Grundlage dieses Frameworks konnte HIAG im Januar 2025 ihren ersten Green Bond platzieren. Der Green Bond mit einer Laufzeit von 5,25 Jahren und einem Coupon von 1.42% hat ein Volumen von CHF 100 Mio.

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. Aufgrund der Emission des Green Bond im Januar 2025 wird dieser Green-Bond-Report erstmals im Nachhaltigkeitsbericht 2025 erscheinen. Die Berichterstattung wird umgesetzt, solange Finanzierungen im Zusammenhang mit dem «Green Financing Framework» ausstehen. Der Bericht enthält Informationen zur Verwendung (Allokationsbericht) und der Wirkung (Wirkungsbericht) der eingesetzten Erlöse aus grünen Finanzierungen. Da per 31. Dezember 2024 kein Green Bond emittiert war, entfällt die Berichterstattung in diesem Jahr.

		
<p>nachhaltig ausgerichtete, kommitierte Syndikatskreditlinie</p>	<p>Instrument</p>	<p>Green Financing Framework: Konditionen für die Ausgabe von grünen Anleihen und Darlehen</p>
<p>CHF Mio. 245 von 500</p>	<p>in Anspruch genommen zum 31.12.2024</p>	<p>aktuell nicht genutzt</p>
<p>Zinserhöhungen beim Verfehlen der jährlichen Nachhaltigkeitsziele</p>	<p>Idee</p>	<p>Finanzierungserlöse müssen durch grüne Vermögenswerte gedeckt sein</p>
<p>ESG</p>	<p>Fokus</p>	<p>Umwelt</p>
<p>jährlich, an die Mitglieder des Syndikats</p>	<p>Berichterstattung</p>	<p>jährlich, öffentlich</p>
<p>Sustainability Linked Loan Principles (LMA)</p>	<p>Standard</p>	<p>Green Bond Principles (ICMA), Green Loan Principles (LMA)</p>
<p>✓</p>	<p>externe Prüfung des Frameworks</p>	<p>✓</p>



Anhang

Erläuterungen zur Erhebung der Verbrauchs- und Emissionsdaten des Immobilienportfolios	63
Wer erhebt die Verbrauchsdaten?	63
Betrachtungsbereich	63
Datenerhebungsprozess und Erhebungsperioden	64
Datenquellen, Bezugsgröße und Qualitätssicherung	64
Warum keine Klimakorrekturen und keine Korrekturen für weiterverkaufte erneuerbare Elektrizität?	64
Verifizierungsstatement	66
AMAS-Kennzahlen für das Portfolio der HIAG	67
Abdeckungsgrad	67
Energiemix	67
Energieverbrauch	67
Treibhausgasemissionen (Scope 1–2)	67
Allgemeine Berechnungsgrundlagen	67
GRI-Index	68

Anhang

25 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.

25.1 Wer erhebt die Verbrauchsdaten?

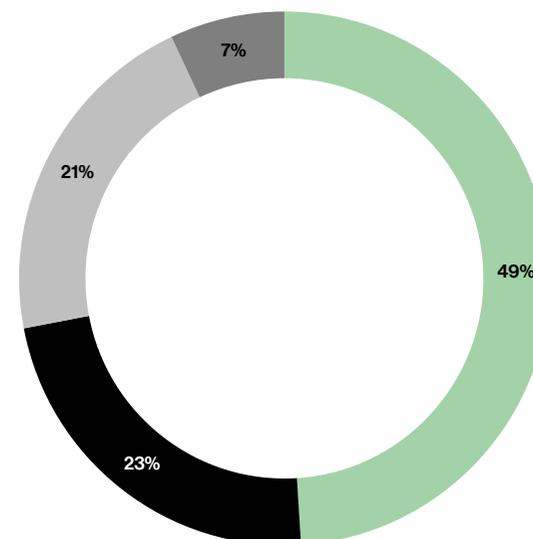
Die Verbrauchs- und Emissionsdaten werden jährlich unter der Verantwortung des Nachhaltigkeitsverantwortlichen der HIAG gemäss den Definitionen des GHG Protocol (operativer Kontrollansatz) erhoben. Seit 2023 werden ausgewählte Kennzahlen einer externen Prüfung (Moderate-Level Assurance) unterzogen. Der dazugehörige Prüfbericht ist auf Seite 66 publiziert.

25.2 Betrachtungsperimeter

HIAG fokussiert sich bei der Berichterstattung zu den Verbrauchs- und Emissionsdaten ihrer Liegenschaften auf Liegenschaften unter ihrer operativen Kontrolle. Erstmals 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. Da es sich dabei oftmals um historische Gebäude mit beschränkter Dokumentation handelt, ist die Erfassung der Verbrauchsdaten äusserst anspruchsvoll. Diese unzufriedenstellende Dokumentation ist der Grund, warum die Verbrauchs- und Emissionsdaten des Entwicklungsportfolios nicht in Relation zu einer Fläche ausgewiesen werden. 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.

Die folgende Darstellung vermittelt einen Eindruck von der Zusammensetzung des Portfolios. Es gilt zu beachten, dass die Anteile auf der Grundlage der vermietbaren Fläche in m² dargestellt sind. Dies kann von der ausschlaggebenden Energiebezugsfläche (m²_{EBF}) teilweise deutlich abweichen. Aufgrund der spezifischen Nutzungen ist die Umrechnung der vermietbaren Fläche in die Energiebezugsfläche über gängige Umrechnungsfaktoren nicht zuverlässig.



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

25.3 Datenerhebungsprozess und Erhebungsperioden

Die Erhebung der Verbrauchs- und Emissionsdaten erfolgt gemäss dem marktbasierter Ansatz auf der Grundlage der Abrechnungen der Energieversorger. Wo möglich, beziehen sich die Rechnungen auf das Kalenderjahr der Berichterstattung. Die Daten zum Elektrizitätsverbrauch werden – wo verfügbar – über Smart-Meter-Daten erhoben. 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.

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

25.4 Datenquellen, Bezugsgrösse und Qualitätssicherung

Zur Berechnung der Emissionen aus dem Immobilienportfolio greift HIAG auf die Emissionsfaktoren von Intep⁸ 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 gemäss IPCC (2013)⁹ 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 Standard¹⁰ 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 vom externen Dienstleister anevo AG aufgearbeitet. Zur Gewährleistung der Datenqualität erfolgen verschiedene Stichprobenprüfungen auf Vollständigkeit und Korrektheit. Auffällige Abweichungen der Verbrauchsdaten gegenüber dem Vorjahr werden mit dem Asset-Management sowie der internen Bewirtschaftung analysiert; bei Bedarf wird Kontakt mit

⁸ https://intep.com/wp-content/uploads/2024/09/Bericht_Treibhausgas-Emissionsfaktoren_Gebaeudesektor_KBOB_GHG-Protocol.pdf, V2.0

dem Energieversorger aufgenommen. Dieses mehrstufige Verfahren zur Sicherung der Datenqualität dient dazu, Erhebungsfehler nach Möglichkeit zu vermeiden.

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

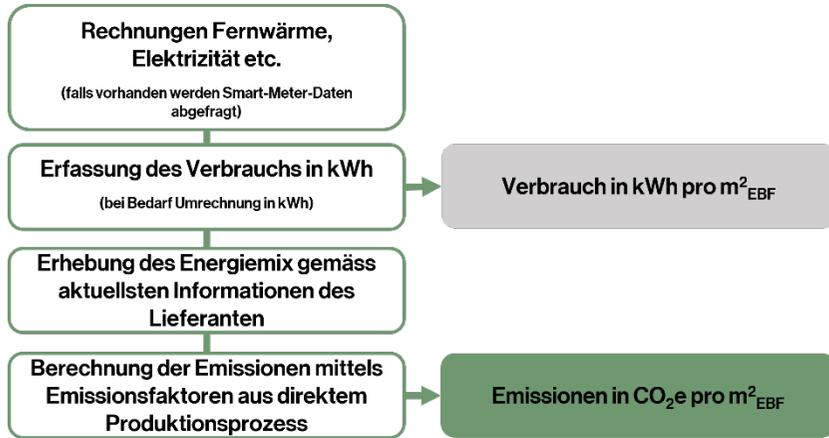
HIAG führt bei der Berichterstattung zu den Verbrauchs- und Emissionsdaten bewusst keine Klimakorrekturen durch. Wärmere oder kältere Wintermonate können in der Konsequenz zu Schwankungen bei den jährlich rapportierten Emissionszahlen führen. Mit dem Verzicht auf diese Korrekturen möchte HIAG den effektiven 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.

⁹ 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.

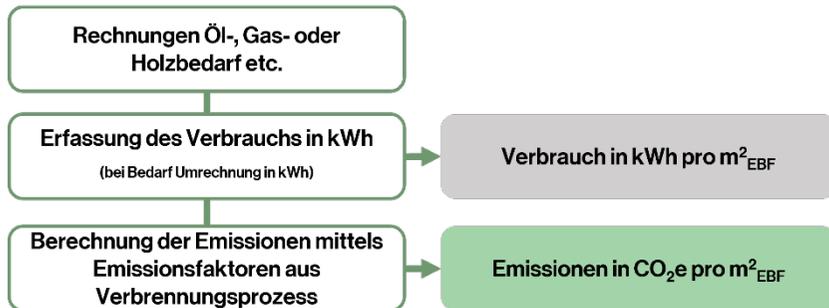
¹⁰ https://ghgprotocol.org/sites/default/files/ghgp/standards/Corporate-Value-Chain-Accounting-Reporting-Standard_041613_2.pdf, Appendices, Endnote 4, Seite 125

Vorgehen Datenerfassung

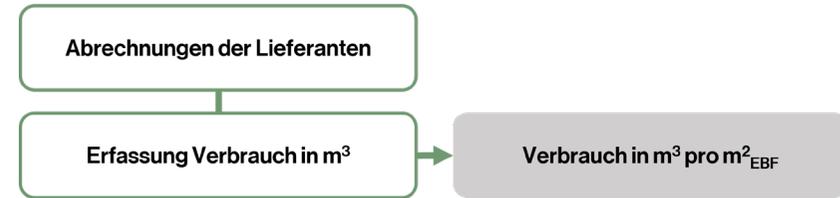
**Eingekaufte Wärme und Elektrizität
(inkl. Elektrizität für Wärmepumpen):**



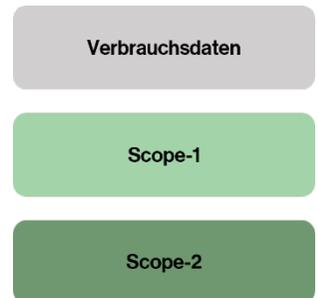
**Wärmeerzeugung vor Ort
(exkl. Wärmepumpen):**



Wasserverbrauch:



Legende:





Verifizierungsstatement: HIAG Verbrauchsdaten und CO₂-Footprint 2024

GEGENSTAND DER PRÜFUNG

Swiss Climate wurde von der HIAG Immobilien Holding AG (im Folgenden «HIAG» genannt) beauftragt, die Verbrauchsdaten und den CO₂-Footprint 2024 zu prüfen. Dies beinhaltet die Scope 1 und 2 Emissionen des Immobilienportfolios (Bestands- und Entwicklungsportfolio) und die Scope 3 Emissionen des gesamten Unternehmens. Swiss Climate führte die Prüfung in Übereinstimmung mit dem Assurance Standard AA1000AS (v3, Type 2 moderate-level) durch.

Organisatorische Systemgrenzen: HIAG wendet den Ansatz «operational control» bei der Bestimmung der Systemgrenzen an.

Operative Systemgrenzen: Heizung, Strom und Kältemittel in HIAGs Immobilienportfolio (Scope 1 und 2), zusammen mit den relevanten Scope 3 Aktivitäten des gesamten Unternehmens.

ENERGIE- UND WASSERVERBRAUCH

Der Energieverbrauch von HIAGs Immobilienportfolio beläuft sich auf total 21'434'696 kWh, bestehend aus 16'328'761 kWh (54.25 kWh/m²_{EBF}) im Bestandsportfolio und 5'105'935 kWh für das Entwicklungsportfolio. Der Wasserverbrauch des Bestandsportfolios beläuft sich auf 82'645 m³ (0.275 m³/m²_{EBF}) in 2024.

CO₂-FOOTPRINT

Swiss Climate hat die folgenden Treibhausgasemissionen geprüft (01. Januar - 31. Dezember 2024):

	t CO ₂ e	kg CO ₂ e/m ² EBF
Scope 1	1'769	n/a
– Bestandsportfolio	1'155	3.84
– Entwicklungsportfolio	615	n/a
Scope 2 (market-based)	401	n/a
– Bestandsportfolio	317	1.05
– Entwicklungsportfolio	84	n/a
Total Scope 1 and Scope Immobilienportfolio (market-based)	2'170	n/a
Total Scope 3 von HIAG	34'514	
3.1 Eingekaufte Waren und Dienstleistungen	3'005	
3.2 Kapitalgüter	19'988	
3.3 Brennstoff- und energiebezogene Aktivitäten (nicht in Scope 1 oder 2 enthalten)	1'035	
3.5 Abfall	0,3	
3.6 Geschäftsreisen	20	
3.7 Pendelfahrten	37	
3.8 Vorgelagerte geleaste Vermögenswerte	16	
3.11 Nutzung verkaufter Produkte	5'000	
3.12 End-of-Life-Behandlung verkaufter Produkte	19	
3.13 Nachgelagerte geleaste Vermögenswerte	5'386	
3.15 Investments	8	

GRESB REAL ESTATE BENCHMARK REPORT

Swiss Climate bestätigt, dass HIAG das folgende Rating im 2024 GRESB Real Estate Benchmark Report erreicht hat:

- GRESB Standing Investment Benchmark Report, Participation & Score: 68
- GRESB Development Benchmark Report, Participation & Score: 80

FINDINGS AND CONCLUSIONS ON THE RELIABILITY OF THE CONSUMPTION DATA AND CO₂ FOOTPRINT

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

Bern, 14. Februar 2025

Leitende Auditorin:

Franziska Kastner, Senior Consultant

Interne Review.

Luka Blumer, Senior Consultant



26 AMAS-Kennzahlen für das Portfolio der HIAG

26.1 Abdeckungsgrad

Geschäftsjahr 2024: 64.2%

→ **erforderliche Zusatzinformationen:** Ausgehend von den Definitionen der AMAS wird das Entwicklungsportfolio der HIAG Immobilien Holding AG nicht mitberücksichtigt.

26.2 Energiemix

Anteil fossile Energieträger: 60.2%

26.3 Energieverbrauch

Geschäftsjahr 2024: 53.4 kWh/m²

26.4 Treibhausgasemissionen (Scope 1–2)

Geschäftsjahr 2024: 6.5 kg CO₂e/m²

26.5 Allgemeine Berechnungsgrundlagen

Weiterführende Informationen zur Datenerhebung sind dem vorliegenden Nachhaltigkeitsbericht zu entnehmen (Seiten 29 und 63). Vorliegende Daten wurden durch das Tool CO2mpass berechnet.

27 GRI-Index

Der Nachhaltigkeitsbericht wurde am 3. März 2025 publiziert. Kontaktperson ist Stefan Hilber, stefan.hilber@hiag.com (GRI 2-3). Der Geschäftsbericht 2024 ist [hier](#) abrufbar.



**CONTENT INDEX
ESSENTIALS SERVICE**

2025

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 2024 bis 31. Dezember 2024 berichtet.
Verwendeter GRI 1	GRI 1: Grundlagen 2021
Anwendbarer GRI-Branchenstandard	Der für HIAG relevante Branchenstandard «Real estate» liegt aktuell noch nicht vor.

GRI Standard/ andere Quelle	Angabe	Ort	Auslassung		
			ausgelassene Anforderung(en)	Grund	Erklärung
<i>Allgemeine Angaben</i>					
GRI 2: Allgemeine Angaben 2021	2-1 Organisationsprofil	Seite 8			
	2-2 Entitäten, die in der Nachhaltigkeitsberichterstattung der Organisation berücksichtigt werden	Seite 8			
	2-3 Berichtszeitraum, Berichtshäufigkeit und Kontaktstelle	Seiten 8, 68			
	2-4 Richtigstellung oder Neudarstellung von Informationen	Seite 8			
	2-5 Externe Prüfung	Seite 8			
	2-6 Aktivitäten, Wertschöpfungskette und andere Geschäftsbeziehungen	Seite 23, Geschäftsbericht 2024: Einleitung → Strategie & Geschäftsmodell (Seite 9)			
	2-7 Angestellte	Seite 17			
	2-8 Mitarbeiter:innen, die keine Angestellten sind	Seite 17			
	2-9 Führungsstruktur und Zusammensetzung	Geschäftsbericht 2024: Corporate Governance → Gruppenstruktur und Aktionariat (Seite 23); Corporate Governance → Verwaltungsrat (Seite 27)			
	2-10 Nominierung und Auswahl des höchsten Kontrollorgans	Geschäftsbericht 2024: Corporate Governance → Verwaltungsrat (Seite 27)			
	2-11 Vorsitzende:r des höchsten Kontrollorgans	Geschäftsbericht 2024: Corporate Governance → Verwaltungsrat (Seite 27)			



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 9			
	2-13 Delegation der Verantwortung für das Management der Auswirkungen	Seite 8, Geschäftsbericht 2024: Corporate Governance → Verwaltungsrat → Kompetenzregelung zwischen Verwaltungsrat und Geschäftsleitung (Seite 33)			
	2-14 Rolle des höchsten Kontrollorgans bei der Nachhaltigkeitsberichterstattung	Seite 9			
	2-15 Interessenkonflikte	Geschäftsbericht 2024: Corporate Governance → Gruppenstruktur und Aktionariat → Aktionariat (Seite 24); Corporate Governance → Verwaltungsrat → Mitglieder des Verwaltungsrats (Seite 27); Corporate Governance → Verwaltungsrat → Aufgabenteilung und Arbeitsweise des Verwaltungsrats (Seite 32)			
	2-16 Übermittlung kritischer Anliegen	Seite 56			
	2-17 Gesammeltes Wissen des höchsten Kontrollorgans	Seite 21, Geschäftsbericht 2024: Corporate Governance → Verwaltungsrat → Mitglieder des Verwaltungsrats (Seite 27)			
	2-18 Bewertung der Leistung des höchsten Kontrollorgans	Geschäftsbericht 2024: Corporate Governance → Verwaltungsrat → Selbstevaluation des Verwaltungsrats (Seite 33)			
	2-19 Vergütungspolitik	Geschäftsbericht 2024: Corporate Governance → Vergütungsbericht (Seite 41)			
	2-20 Verfahren zur Festlegung der Vergütung	Geschäftsbericht 2024: Corporate Governance → Vergütungsbericht → Grundzüge und Elemente sowie Zuständigkeiten und Festsetzung der Vergütungen → Vergütungsausschuss (Seite 42)			
	2-21 Verhältnis der Jahresgesamtvergütung	Seite 21			
	2-22 Anwendungserklärung zur Strategie für nachhaltige Entwicklung	Seite 7			
	2-23 Verpflichtungserklärung zu Grundsätzen und Handlungsweisen	Seiten 17, 23			
	2-24 Einbeziehung der Verpflichtungserklärungen zu Grundsätzen und Handlungsweisen	Seiten 17, 23, 56			
	2-25 Verfahren zur Beseitigung negativer Auswirkungen	Seiten 9, 11, 56			
	2-26 Verfahren für die Einholung von Ratschlägen und die Meldung von Anliegen	Seite 56			
	2-27 Einhaltung von Gesetzen und Verordnungen	Seite 56			
	2-28 Mitgliedschaft in Verbänden und Interessengruppen	Seite 58			

GRI Standard/ andere Quelle	Angabe	Ort	Auslassung		
			ausgelassene Anforderung(en)	Grund	Erklärung
	2-29 Ansatz für die Einbindung von Stakeholdern	Seite 10			
	2-30 Tarifverträge	Seite 17			
Wesentliche Themen					
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-1 Verfahren zur Bestimmung wesentlicher Themen	Seite 10			
	3-2 Liste der wesentlichen Themen	Seite 10			
Bauweise und Ressourcennutzung					
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management von wesentlichen Themen	Seiten 28, 44 Verweise auf Richtlinie und Kodizes: Seiten 17, 23, 48			
Eigene Angabe	Anteil zertifizierter Gebäude	Seite 44			
GRI 303: Wasser und Abwasser 2018	303-5 Wasserverbrauch	Seite 44			
Biodiversität					
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management von wesentlichen Themen	Seite 45 Verweise auf Richtlinie und Kodizes: Seiten 17, 23, 48			
GRI 304: Biodiversität 2016	304-2: Erhebliche Auswirkungen von Aktivitäten, Produkten und Dienstleistungen auf die Biodiversität	Seite 45			
Energie, Nutzung und Betrieb					
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management von wesentlichen Themen	Seiten 28, 30, 63 Verweise auf Richtlinie und Kodizes: Seiten 17, 23, 48			
GRI 302: Energie 2016	302-1 Energieverbrauch innerhalb der Organisation	Seiten 29, 30			
	302-2 Energieverbrauch außerhalb der Organisation	Seite 32			
	302-3 Energieintensität	Seiten 29, 32			
	302-4 Verringerung des Energieverbrauchs	Seiten 29, 32			

GRI Standard/ andere Quelle	Angabe	Ort	Auslassung		
			ausgelassene Anforderung(en)	Grund	Erklärung
Langfristiges und wirtschaftlich erfolgreiches Geschäftsmodell					
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management von wesentlichen Themen	Seiten 48, 56 Verweise auf Richtlinie und Kodizes: Seiten 17, 23, 48			
GRI 201: Wirtschaftliche Leistung 2016	201-1 Unmittelbar erzeugter und ausgeschütteter wirtschaftlicher Wert	Geschäftsbericht 2024: Finanzbericht → Konsolidierte Erfolgsrechnung (Seite 54)			
Lieferkette					
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management von wesentlichen Themen	Seite 23 Verweise auf Richtlinie und Kodizes: Seiten 17, 23, 48			
GRI 204: Beschaffungspraktiken 2016	204-1 Anteil an Ausgaben für lokale Lieferanten	Seite 23			
Mitarbeitende und Unternehmenskultur					
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management von wesentlichen Themen	Seite 17 Verweise auf Richtlinie und Kodizes: Seiten 17, 23, 48			
GRI 401: Beschäftigung 2016	401-1 Neu eingestellte Angestellte und Angestelltenfluktuation	Seite 18			
	401-2 Betriebliche Leistungen, die nur vollzeitbeschäftigten Angestellten, nicht aber Zeitarbeitnehmern oder teilzeitbeschäftigten Angestellten angeboten werden	Seite 17			
	401-3 Elternzeit	Seite 21			
GRI 402: Arbeitnehmer-Arbeitgeber-Verhältnis 2016	402-1 Mindestmitteilungsfrist für betriebliche Veränderungen	Seite 17			
GRI 404: Aus- und Weiterbildung 2016	404-1 Durchschnittliche Stundenzahl für Aus- und Weiterbildung pro Jahr und Angestellten	Seite 21			
	404-3 Prozentsatz der Angestellten, die eine regelmäßige Beurteilung ihrer Leistung und ihrer beruflichen Entwicklung erhalten	Seite 21			
GRI 405: Diversität und Chancengleichheit 2016	405-1 Diversität in Kontrollorganen und unter Angestellten	Seite 18			

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 24 Verweise auf Richtlinie und Kodizes: Seiten 17, 23, 48			
GRI 413: Lokale Gemeinschaften 2016	413-1 Betriebsstätten mit Einbindung der lokalen Gemeinschaften, Folgenabschätzungen und Förderprogrammen	Seite 24			
Nutzerzufriedenheit					
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management von wesentlichen Themen	Seite 23 Verweise auf Richtlinie und Kodizes: Seiten 17, 23, 48			
GRESB	TC2.1 Has the entity undertaken tenant satisfaction	Seite 23			
Treibhausgasemissionen					
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management von wesentlichen Themen	Seiten 28, 29, 34, 63 Verweise auf Richtlinie und Kodizes: Seiten 17, 23, 48			
GRI 305: Emissionen 2016	305-1 Direkte THG-Emissionen (Scope 1)	Seiten 29, 35			
	305-2 Indirekte energiebedingte THG-Emissionen (Scope 2)	Seiten 29, 36			
	305-3 Sonstige indirekte THG-Emissionen (Scope 3)	Seiten 29, 37			
	305-4 Intensität der Treibhausgasemissionen	Seiten 29, 42			
	305-5 Senkung der Treibhausgasemissionen	Seiten 29, 42			
Verantwortungsvolle Geschäftsführung					
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management von wesentlichen Themen	Seite 56 Verweise auf Richtlinie und Kodizes: Seiten 17, 23, 48			
GRI 205: Antikorruption 2016	205-3 Bestätigte Korruptionsvorfälle und ergriffene Maßnahmen	Seite 56			
GRI 206: Wettbewerbswidriges Verhalten 2016	206-1 Rechtsverfahren aufgrund von wettbewerbswidrigem Verhalten, Kartell- und Monopolbildung	Seite 56			
GRI 415: Politische Einflussnahme 2016	415-1 Parteispenden	Seite 24			



GRI Standard/ andere Quelle	Angabe	Ort	Auslassung		
			ausgelassene Anforderung(en)	Grund	Erklärung
GRI 417: Marketing und Kennzeichnung 2016	417-2 Verstöße im Zusammenhang mit Produkt- und Dienstleistungsinformationen und der Kennzeichnung	Seite 56			
	417-3 Verstöße im Zusammenhang mit Marketing und Kommunikation	Seite 56			
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 56			



Anmerkungen

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

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

Kontakt

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

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

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

Investor Relations und Presse

Marco Feusi, CEO
Stefan Hilber, CFO

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

Agenda

17. April 2025
Ordentliche Generalversammlung

18. August 2025
Veröffentlichung
Halbjahresergebnis 2025

3. März 2026
Veröffentlichung
Jahresergebnis 2025

Impressum

Herausgeberin
HIAG Immobilien Holding AG

Gestaltung
Linkgroup AG, Zürich

Weitere Publikationen

→ Unternehmensporträt 2025

→ Geschäftsbericht 2024

→ Online-Report 2024

→ Interaktive Charts 2024