

# HIGHLIGHTS

Sonderausgabe zum 40-jährigen Bestehen der HIG Immobilien Anlage Stiftung

Erstausgabe HIGHLIGHTS von 2001

**HIGHLIGHTS**

Information schafft Transparenz. Transparenz schafft Vertrauen. Und Vertrauen ist unabdingbar, denn Sie haben der HIG bedeutende Mittel anvertraut. Es ist für uns Ansporn und Verpflichtung zugleich, das uns erwiesene Vertrauen zu rechtfertigen. Mit der ersten Ausgabe von **HIGHLIGHTS** wollen wir Sie deshalb ab jetzt quartalsweise über Highlights, Neuigkeiten und Entwicklungen der HIG Anlagestiftung informieren. An Informationsinhalt mangelt es nicht. In der wieder erstarkenden Wirtschaft und bei der HIG ist eingegraden, das Zuversicht erfüllt. **Sehr geehrte Anlegerinnen und Anleger** einladen, an den vielversprechenden HIG teilzunehmen. Wir wollen Sie

**40 Jahre HIG** Immobilien Anlage Stiftung

## 40 JAHRE IM ZEICHEN DER NACHHALTIGKEIT

Ein Jubiläum zu begehen bedeutet, auf die Vergangenheit zurückzublicken und sich der Veränderungen gewahr zu werden – und gleichzeitig eine Besinnung auf jenes, was sich auch in Zukunft nicht ändern wird. Unsere Kernkompetenz mag unspektakulär sein: Die Investition der Mittel als langfristige Kapitalanlage in nachhaltig marktfähige schweizerische Immobilien. Doch damit sind wir seit 40 Jahren erfolgreich; neutral, unabhängig und verlässlich. Die HIG Immobilien Anlage Stiftung – ein steuerbefreites Anlagegefäss für Vorsorgeeinrichtungen – vertraut seit ihrer Gründung auf diese Eckwerte ihrer Anlagestrategie.

Die Vorteile für unsere Anleger: Nachhaltige Investitionen, gutes Risikoprofil, stabile Rendite, Steuerbefreiung, hohe Transparenz und das Recht auf Mitbestimmung.

Aus gegebenem Anlass haben wir für Sie ein Jubiläums-HIGHLIGHTS zusammengestellt: Sie finden darin – neben einigen Stationen der HIG-Geschichte – einen Ausblick auf die Entwicklung und Ausrichtung der HIG und ihrer Tochterfirma, der HIG Asset Management AG.

Wir wünschen eine unterhaltsame Lektüre!

Franz Steinegger  
Präsident des Stiftungsrats

Fritz Burri  
Geschäftsleiter

# DER NACHHALTIGKEIT VERPFLICHTET

## HIG IMMOBILIEN ANLAGE STIFTUNG

Eines zeigt sich in turbulenten Zeiten besonders deutlich: Kontinuität, Solidität, Transparenz und Integrität sind wichtige Eckpfeiler einer nachhaltigen und erfolgreichen Anlagestrategie und deren Umsetzung. Nach wie vor gelten Beteiligungen bei Immobilien-Anlagestiftungen mit direkt gehaltenen Immobilien zu Recht als stabilste Form der indirekten Immobilienanlage. Für Vorsorgeeinrichtungen gewinnt zudem die Auslagerung des Managements der direkt gehaltenen Immobilienanlagen auf Mandatsbasis an Attraktivität – ein Bereich, auf den sich die HIG mit der Asset Management AG in Zukunft noch stärker konzentrieren möchte. Dies im Interesse aller Partner der HIG.

## 1969

Gründung der heutigen HIG Asset Management AG (vormals Alba Investment AG). Im gleichen Jahr gründet die Alba Investment AG die Stiftung kollektive Personalvorsorgeeinrichtungen für Handel, Industrie und Gewerbe (HIG). Die Stiftung überträgt die Geschäftsführung im Mandatsverhältnis ihrer Stifterin, der Alba Investment AG.

*Alles in Reichweite in einer typischen Frankfurter Küche*



### Von der Frankfurter zur Schweden-Küche

In den 60er Jahren hat man die Küche als Wohnraum für die Familie wiederentdeckt und es wurde grösserer Wert auf Gemütlichkeit und ausreichend Platz gelegt. Während der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts war die sogenannte Frankfurter Küche, gestaltet nach dem Vorbild industrieller Arbeitsplätze, Ausdruck der Rationalisierungstendenz im Wohnungsbau. Deutlichstes Zeichen der Abkehr von diesem Credo war die Entwicklung der sogenannten Schwedenküche, die kein abgeschlossener Raum mehr war, sondern in die restliche Wohnung integriert wurde.

## HIG – NEUTRAL UND UNABHÄNGIG

Als neutrale und unabhängige Immobilien-Anlagestiftung investiert die HIG die ihr anvertrauten Mittel zum Zwecke der langfristigen Kapitalanlage in direkt gehaltene, nachhaltig marktfähige schweizerische Immobilienwerte. Dabei stehen eine angemessene Risiko-Diversifikation und eine marktkonforme Rendite im Vordergrund. Nachhaltige Investitionen, ein gutes Risikoprofil, stabile Rendite und die Steuerbefreiung sind die Hauptvorteile für die Anleger der HIG.

In den vergangenen 40 Jahren seit ihrem Bestehen konnte die HIG ein attraktives, breit diversifiziertes Immobilien Portfolio entwickeln: «Unsere Kernkompetenz mag unspektakulär sein, doch damit sind wir erfolgreich – seit 40 Jahren», so Fritz Burri, Geschäftsleiter der HIG. Für die Anleger bedeutet dies: eine sichere und wertbeständige Anlage ihres Vermögens.

## WOHNIMMOBILIEN ALS SOLIDE ANLAGEWERTE

Die wirtschaftliche Abkühlung ist am Schweizer Immobilienmarkt nicht spurlos vorübergegangen. Ein Nachfragerückgang im Bereich Büro- und Gewerbeflächen hat bereits zu Einbussen in diesem Anlagesegment geführt. Dagegen ist ein markanter Einbruch bei Wohnliegenschaften nicht zu erwarten. Die HIG investiert ihre Mittel mehrheitlich in Wohnliegenschaften in gross- und mittelstädtischen Agglomerationen; mit dieser strategischen



Fritz Burri

«Unsere Kernkompetenz mag unspektakulär sein, doch damit sind wir erfolgreich – seit 40 Jahren.»

## 1970

In den 70er Jahren übernimmt die Ernst Göhner AG das Aktienkapital der Alba Investment AG und damit auch das Geschäftsführungsmandat der HIG. Mit der Auflösung der Göhner Merkur AG 2001 fällt die Alba zurück an die damalige Mutter der Göhner Merkur AG, der Siemens Building Technologies.

Göhner-Bau «Ocht» am Greifensee



### Rationalisiertes Bauen und der Kampf gegen die Wohnungsnot

In den 70er Jahren war die Rationalisierung der Bauindustrie ein grosses Thema. Diese Rationalisierung war denn auch der Schlüssel des Erfolges von Ernst Göhner. Zuerst wurde die Einzelanfertigung von Türen und Fenster durch die normierte Serienproduktion abgelöst. Nach dem 2. Weltkrieg entwickelte er zusammen mit dem Architekten Gottfried Schindler das als «Göhner-Schindler» bezeichnete Elementbausystem, bei dem die einzelnen Bauteile vorfabriziert und auf der Baustelle zusammengesetzt wurden. Dadurch konnte schneller, effizienter und günstiger gebaut werden. Das wirkte sich vor allem während der Wohnungsnot der 60er und 70er Jahr entspannend auf den überhitzten Markt aus. Die für diese Zeit grosszügigen Grundrisse sind auch heute noch gefragt.

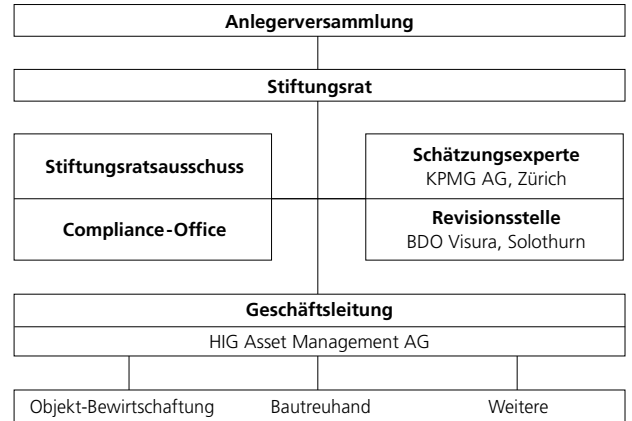
Ausrichtung ist die HIG somit für die Zukunft gut positioniert. Investitionen in Geschäftsliegenschaften sind auf maximal ein Viertel des Gesamtvermögens beschränkt.

**«Wir bieten unseren Anlegern das Recht auf Mitbestimmung. Das setzt voraus, dass wir Transparenz schaffen, was die Strategie, die Organisation, das Risikomanagement und die Anlageobjekte angeht.»**

### BREITE ANLEGERSTRUKTUR

Die HIG legt grossen Wert auf eine breite Anlegerstruktur. Von den Vorteilen der Kapitalanlage der HIG profitieren Personalvorsorgeeinrichtungen von grossen national und international täti-

### Organisation der Stiftung



HIG ist Mitglied in den Verbänden

**KGAST** (Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen)

**ASIP** (Schweizerischer Pensionskassenverband)

**VIV** (Verband der Immobilien-Investoren)

# 1982

Namensänderung

«HIG Anlagestiftung für Handel Industrie und Gewerbe»

### Der Grundriss als Ausdruck gesellschaftlichen Wandels

Die Grundrisse der Bauten aus den 80er Jahren sind häufig mit verschiedenen Zimmergrössen auf das Nutzungsschema «Familie mit Kind» ausgerichtet. Sie sahen eher kleine Kinderzimmer, etwas grössere Schlafzimmer, einen grosszügigeren Ess- und Wohnbereich sowie funktionale, kleine Einbauküchen vor. Zunehmend fanden aber auch Grundrisse für Wohnbauten eine Berücksichtigung, die auf neuere gesellschaftliche Tendenzen abgestimmt waren: so zum Beispiel für Wohngemeinschaften oder Alleinerziehende mit Kindern.

Die HIG-Siedlung «Im Grindel» aus den 80er Jahren mit der damals trendsetzenden Raster-Architektur – auch heute noch sehr gefragt



gen Unternehmen und der öffentlichen Hand, aber auch von kleineren, regional tätigen Firmen (KMU). Für Fritz Burri ist die Breite des Anlegerstammes Bestätigung der Strategie der letzten 40 Jahre: «Wir bieten unseren Anlegern das Recht auf Mitbestimmung. Das setzt voraus, dass wir Transparenz schaffen, was die Strategie, die Organisation, das Risikomanagement und die Anlageobjekte angeht.»

## HIG ASSET MANAGEMENT AG

Seit 1970 führt die HIG Asset Management AG (vormals Alba Investment AG) die Geschäfte der HIG Immobilien Anlage Stiftung. Seit 2004 ist sie eine hundertprozentige Tochter der Stiftung. Als ein schweizweit tätiges Immobilien-Kompetenzzentrum für Vorsorgeeinrichtungen bietet die HIG Asset

---

**«Personalvorsorgeeinrichtungen profitieren davon, dass die Portfolios – unter Berücksichtigung ihrer Eigenständigkeit – am gepoolten Anlagevolumen teilnehmen. Synergie- und Skaleneffekte nutzen wir so optimal.»**

---

Management AG ihren Kunden die Führung und Entwicklung ihres weiterhin im Direktbesitz gehaltenen Immobilienportfolios auf Mandatsbasis an. Die Auslagerung des Managements entlastet die Vorsorgeeinrichtungen von zeit- und kostenintensiven Managementaufgaben. Damit werden firmeninterne Ressourcen frei, die im operativen Geschäft wieder zur Verfügung stehen. Gleichzeitig können sich die Verantwortlichen der Vorsorgeeinrichtungen auf das Know-how der HIG und auf eine professionelle Führung ihres Immobilienportfolios verlassen.

## 1992

Franz Steinegger wird zum Präsident des Stiftungsrats gewählt und hat dieses Amt bis heute inne.



## 2000

Tod von Dr. Hugo Mattmann, der die HIG über lange Jahre äusserst erfolgreich geführt und geprägt hat.

### Das Jahrzehnt der Individualität

Die 90er Jahre standen ganz im Zeichen von individuellen Wohnformen. Gleichzeitig war ein möglichst breiter und sozial verträglicher Mietermix in Wohnüberbauungen das Gebot der Stunde. Auf die neuen Anforderungen anwortete die Architektur mit innovativen Konzepten. Man versuchte Begegnungsräume zu erschliessen und gleichzeitig genügend Raum für den Rückzug ins Private zu belassen. Der Einsatz von flexiblen Modulbauweisen beispielsweise ermöglichte eine unkomplizierte Vergrösserung oder Verkleinerung des Wohnraums – je nach Lebenslage und -situation der Bewohnerinnen und Bewohner.

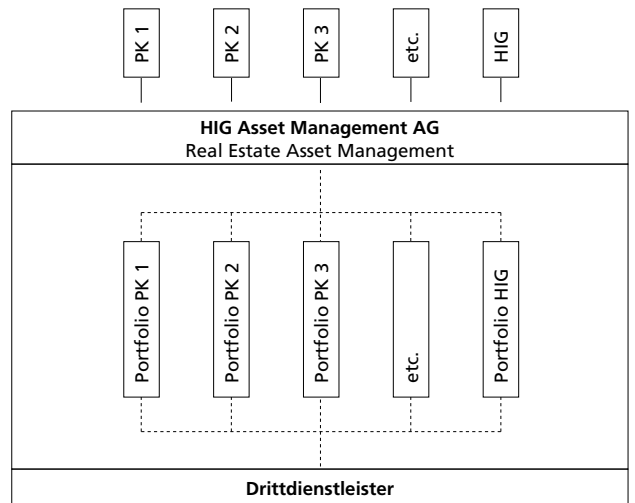
*Begegnungsraum zwischen öffentlich und privat – Laubengang mit Balkonen im Brahms Hof Zürich*



## NACHFRAGE GESTIEGEN

Die jüngere Vergangenheit hat gezeigt, dass die Nachfrage von Vorsorgeeinrichtungen nach Dienstleistungen im Bereich Asset Management für Immobilien gestiegen ist. Darum hat die HIG Asset Management AG in den vergangenen Jahren in diesem Bereich die erwähnten Dienstleistungen entwickelt, die auch modular angeboten werden.

## Real Estate Asset Management auf Mandatsbasis



## 2001

Wechsel zum heutigen Firmennamen HIG Immobilien Anlage Stiftung, neue strategische Ausrichtung gepaart mit neuem visuellen Auftritt. Der Stiftungsrat wählt Fritz Burri zum neuen Geschäftsleiter.



Das HIG-Logo vor 2001

## 2004

Die HIG übernimmt das Aktienkapital der Alba Investment AG (heute HIG Asset Management AG) von der Siemens Building Technologies. Die Management-Gesellschaft wird eine hundertprozentige Tochter der HIG.

## 2005

Die HIG initiiert eine dreistufige, qualitative Untersuchung zum Thema «Anderes Wohnen». Aus der Studie entsteht das Buch «Lebensräume».



Der «Minergie-Eco»-Standard im Überblick

	MINERGIE	ECO	
Mehr Lebensqualität	<b>Komfort</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Hohe thermische Behaglichkeit</li> <li>Wärmeschutz im Sommer</li> <li>Systematische Lüfterneuerung</li> </ul>	<b>Gesundheit</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Optimale Tageslichtverhältnisse</li> <li>Geringe Lärmimmissionen</li> <li>Geringe Schadstoffbelastung</li> </ul>	Licht
			Lärm
			Raumluft
Geringe Umweltbelastung	<b>Energieeffizienz</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Gesamter Energieverbrauch liegt mind. 25% und</li> <li>Fossiler Energieverbrauch liegt mind. 50% unter dem durchschnittlichen Stand der Technik</li> </ul>	<b>Bauökologie</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Gut verfügbare Rohstoffe</li> <li>Tiefe Umweltbelastung bei Herstellung und Verarbeitung</li> <li>Einfacher Rückbau, Verwertung, Entsorgung</li> </ul>	Rohstoffe
			Herstellung
			Rückbau

## Energieeffizienz auch für die Katze

Das Stichwort Energieeffizienz hat seit dem Millennium-Wechsel eine steile Karriere gemacht – damit verbunden auch der populäre Zertifizierungsstandard Minergie. 2008 wurde das erste Minergie ECO Wohnhaus in Trogen, Appenzell fertiggestellt. Beim Minergie ECO-Standard wird neben der Energieeffizienz besonderer Wert auf die Gesundheitsverträglichkeit gelegt: optimierte Lichtverhältnisse, geringe Lärmimmissionen und gesunde Raumluft. Sogar an die Katze des Hauses hat man gedacht: Ein elektrisch gesteuertes System bedient das Katzentürchen und verhindert, dass im Winter unnötig viel Wärme entweichen kann. Infrarotsensoren wachen darüber, dass der buschige Schwanz beim Schliessen der Fensterflügel nicht hängen bleibt.

## ANLEGER PROFITIEREN VON DOPPELTEN SYNERGIEEFFEKTEN

Dank des Aufbaus und der stetigen Weiterentwicklung des eigenen Immobilienportfolios hat sich die HIG ein vertieftes Know-how in diesem Bereich erarbeitet. Davon profitieren auch die Kunden des Asset Managements: Fachwissen und Marktkenntnisse sind bei den Spezialisten der HIG stets auf dem neuesten Stand. Die Vorsorgeeinrichtung erhält dadurch ein hohes Mass an Sicherheit und Beständigkeit. Neben den Synergieeffekten durch die Know-how-Bündelung ergeben sich für die Vorsorgeeinrichtungen auch anlagentechnische Vorteile: «Personalvorsorgeeinrichtungen profitieren davon, dass die Portfolios – unter Beibehaltung ihrer Eigenständigkeit – am gepoolten Anlagevolumen teilnehmen. Synergie- und Skaleneffekte nutzen wir so optimal.»

### DIE HIG ASSET MANAGEMENT AG AUF EINEN BLICK

HIG Asset Management AG ist ein schweizweit tätiges Immobilienkompetenzzentrum für Vorsorgeeinrichtungen mit einem umfassenden, auf die Bedürfnisse der Kunden abgestimmtes Angebot. Im Fokus stehen:

- Beratungsdienstleistungen
- Führung und Entwicklung von Immobilienportfolios
- Projektsteuerung bei Neubauten/Sanierungen
- Führung der Transaktionsprozesse

Real Estate Asset Management auf Mandatsbasis –

Vorteile für Vorsorgeeinrichtung:

- Fokus auf Kernaufgaben
- Entlastung der eigenen Ressourcen
- Kosteneffizienz
- Professionelle Portfolioführung/Infrastruktur
- Synergiepotenziale durch Pooling
- HIG in Vorsorgeumfeld eingebunden

## 2006

Beitritt zur KGAST (Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen) und Unterstellung unter deren Qualitätsstandards

## 2007

Namensänderung der Tochtergesellschaft in HIG Asset Management AG und Ausweitung ihrer Geschäftsaktivitäten.

## 2009

Die HIG feiert ihr 40-jähriges Bestehen

Minergie-Bau im Zentrum von Oberentfelden (AG) «An der Suhre» aus dem HIG-Portfolio (Fertigstellung ca. Sommer 2010)



**HIG** | Immobilien  
Anlage  
Stiftung

**HIG** | Immobilien  
Asset  
Management