

Nachhaltigkeitsbericht 2023

HIG Immobilien Anlage Stiftung

Nachhaltigkeitsbericht 2023

Grundlagen	4
HIG und Nachhaltigkeit	4
Nachhaltigkeitsstrategie	4
Erfolg	4
ESG-Aspekte der Unternehmensführung	5
<hr/>	
Umsetzung	7
Immobilienpflege und -entwicklung	7
Energiekonzept	7
Absenkpfad zur Minimierung des CO ₂ -Ausstosses	7
Umweltrelevante Kennzahlen	8
Photovoltaik	9
E-Mobilität	10
Mieterbefragung	10
ESG-Integration im Immobilienportfolio	12
<hr/>	



mit Verantwortung

Grundlagen

HIG und Nachhaltigkeit

Nachhaltigkeit ist ein wichtiges Anliegen unserer Zeit. In diesem Bewusstsein richtet die HIG Immobilien Anlage Stiftung (HIG) seit mehr als fünf Jahrzehnten ihre Unternehmensführung aus. Als Verwalterin der ihr anvertrauten Vorsorgegelder in direkt gehaltene Immobilien trägt sie eine hohe Verantwortung. So ist sie stets bestrebt, ein werthaltiges Immobilien-Portfolio zum Zweck einer beständigen Anlage im Interesse aller Anspruchsgruppen zu entwickeln und zu halten.

Als Teil der Immobilienwirtschaft hat die HIG sowohl Einfluss auf die natürlichen Ressourcen und das Klima wie auch auf die Entwicklung von Gemeinschaften und Gesellschaft. Sie richtet ihr Handeln an den Normen der Schweizerischen Rechtsordnung und den Zielen des Bundesrates aus. Die 2021 vom Bundesrat verabschiedete langfristige Klimastrategie der Schweiz sieht vor, bis zum Jahr 2050 keine Treibhausgasemissionen mehr zu verursachen (Netto-Null-Ziel). Um den Fortschritt zu messen, unterstützt das Bundesamt für Umwelt (BAFU) das Paris Agreement Capital Transition Assessment (PACTA). Die HIG nahm 2022 zum zweiten Mal daran teil und konnte den CO₂-Ausstoss ihrer Liegenschaften seit dem letzten Test im Jahr 2020 bereits um rund 8 Prozent senken. Damit lag sie leicht unter dem Meridianwert der Branche.

Nachhaltigkeitsstrategie

Die HIG orientiert sich in ihrem unternehmerischen Handeln am «Drei-Säulen-Modell» der nachhaltigen Entwicklung. Das Modell geht davon aus, dass Nachhaltigkeit nur dann erreicht werden kann, wenn ökologische, ökonomische und soziale Aspekte (Environmental, Social and Governance (ESG)) gleichzeitig und gleichberechtigt berücksichtigt werden. Nach diesem Prinzip fällt die HIG einerseits ihre Investitionsentscheidungen, andererseits richtet sie ihre Unternehmensführung daran aus. Verantwortungsvolle Unternehmensführung gemäss ESG bezieht sich sowohl auf die Organisation und Geschäftsprozesse der HIG wie auch auf den Investitionsprozess in all seinen Phasen (Akquisition, Projektentwicklung, Portfolio- und Asset-Management, Erneuerung und Ersatz), auf den Anlageprozess und das Risikomanagement.

Die HIG fokussiert Nachhaltigkeit ganzheitlich und folgt objektiven, nachvollziehbaren Kriterien nach Best Practice. Die ESG-Aspekte sind auf strategischer wie auch auf operativer Ebene als fester Bestandteil in den Prozessen integriert.

Erfolg

Der Einbezug der Nachhaltigkeitsaspekte in die Unternehmensführung der HIG ist nicht nur relevant für Umwelt und Gesellschaft, sondern auch ein wichtiger Erfolgsfaktor für das Unternehmen selbst. Die HIG steuert das Immobilien-Portfolio unter sorgfältiger Abwägung der drei Säulen der Nachhaltigkeit und stellt dabei stets die Nutzenden ins Zentrum einer nachhaltigen Entwicklung. Nur mit langfristig gesetzten Zielen können die künftigen Renditeerwartungen der Anleger sichergestellt werden.

Nachhaltigkeit ist ein wichtiges Anliegen unserer Zeit. In diesem Bewusstsein richtet die HIG Immobilien Anlage Stiftung (HIG) seit mehr als fünf Jahrzehnten ihre Unternehmensführung aus. Als Verwalterin der ihr anvertrauten Vorsorgegelder in direkt gehaltene Immobilien trägt sie eine hohe Verantwortung. So ist sie stets bestrebt, ein werthaltiges Immobilien-Portfolio zum Zweck einer beständigen Anlage im Interesse aller Anspruchsgruppen zu entwickeln und zu halten.

ESG-Aspekte der Unternehmungsführung

Umwelt

- konsequente Förderung erneuerbarer Energien
- Entwicklung eines CO₂-Absenkpfeils für Bestandsliegenschaften und Entwicklungsprojekte
- qualitätsvolle Bauweise für lange Lebensdauer und tiefe Lebenszykluskosten
- Umsetzung technischer Massnahmen zur Erhöhung der betrieblichen Energieeffizienz

Soziales

- Berücksichtigung der Anspruchsgruppen im Sinne einer Diversifikation in den Bereichen Standard, Mieterschaft und Wohnungsmix bei Entwicklungsprojekten und Bestandsliegenschaften
- Umsetzung zukunftsgerichteter Mobilitätskonzepte an geeigneten Standorten
- qualitätsvolle Aussenraumgestaltung und Begegnungszonen
- Dialog mit allen Anspruchsgruppen, wie Mieterbefragungen, Erhebungen und Diskurs zu Fachthemen der Immobilienwirtschaft
- Förderung der Mitarbeitenden und ihrer Kompetenzen

Unternehmensführung

- hohe Anforderung an Integrität und Loyalität gegenüber allen Organen und Interessengruppen
- transparente Berichterstattung
- langfristiges, nachhaltiges Wachstum mit dem Anspruch einer kompetitiven Ausschüttungsrendite
- marktgerechte Mietzinse
- Aktivierung der Wertschöpfungspotenziale im Bestand

Im Bereich Immobilienbewirtschaftung und -entwicklung fokussiert die HIG auf jene Ziele, die sie durch ihre Tätigkeit direkt positiv beeinflussen kann. So hat sie im Geschäftsjahr 2022/2023 zum Beispiel die Betriebsdaten ihrer Immobilien erhoben und evaluiert, um Potenziale zur Reduktion von CO₂-Emissionen zu identifizieren und auszuschöpfen.

Um die CO₂-Emissionen weiter zu senken und die Energieeffizienz zu steigern, verzichtet die HIG bei Totalerneuerungen und Neubauten auf fossile Energieträger und setzt stattdessen erneuerbare Energien ein.

A young child with dark hair, wearing a bright yellow hooded raincoat, is shown from the chest up. The child's eyes are closed, and they have a slight smile, looking upwards. The background is a blurred, greyish surface. A large, semi-transparent blue speech bubble is positioned in the upper right quadrant of the image, containing the text 'für die Zukunft' in white. The overall mood is hopeful and optimistic.

für die Zukunft

Umsetzung

Immobilienpflege und -entwicklung

Die HIG pflegt und entwickelt ihr Liegenschaftsportfolio für den nachhaltigen Bestand. Bei den direkt gehaltenen Immobilien integriert sie alle Aspekte der Nachhaltigkeit über den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie. Dies betrifft sowohl den Neubau, die Sanierung und den Ankauf von Liegenschaften als auch die kontinuierliche Überprüfung der bestehenden Liegenschaften.

Alle Neubauten und Sanierungen der HIG werden konsequent mit Ladestationen für E-Autos und E-Bikes ausgestattet und für die Bestandsbauten wurde ein Konzept zur Nachrüstung ausgearbeitet. An gut erschlossenen Standorten werden bewusst nur wenige Parkplätze erstellt, und nach Möglichkeit wird Carsharing angeboten. Weitere Massnahmen sind der haushälterische Umgang mit der Ressource Boden und die Förderung der Biodiversität. Durch eine hochwertige Bauweise und die Gestaltung von Aussenräumen mit hoher Aufenthaltsqualität wird einerseits sozialen Aspekten Rechnung getragen, andererseits der Grundstein für eine lange Lebensdauer und tiefe Lebenszykluskosten gelegt.

Die HIG fokussiert Nachhaltigkeit ganzheitlich und folgt objektiven, nachvollziehbaren Kriterien nach Best Practice. Die ESG-Aspekte sind auf strategischer wie auf operativer Ebene als fester Bestandteil in den Prozessen integriert. Bei den direkt gehaltenen Immobilien umfassen sie den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie.

Energiekonzept

Bereits ein Drittel der HIG-Liegenschaften wird heute durch erneuerbare Energien betrieben. Die noch bestehenden Gas- und Öl-Anlagen werden schrittweise anhand eines Erneuerungsplans durch Wärmepumpen (Luft- oder Wasserpumpen sowie Erdsonden) ersetzt. Flankierend zum fossilen Heizungsersatz wird bei Erneuerungen und Neubauten die Installation von Photovoltaik-Anlagen umgesetzt. Zur Verbesserung der CO₂-Bilanz hat sich die HIG 2022 zum Ziel gesetzt, die fossil beheizten Energiebezugsflächen bis 2031 um 40% zu reduzieren. Als unmittelbare Massnahme wurden sämtliche fossilen Energieanlagen auf Optimierungen geprüft und zur Steigerung der Energieeffizienz neu eingestellt. Zur Senkung des Verbrauchs bezieht die HIG auch die Nutzerinnen und Nutzer mit ein. So hat sie zum Beispiel eine Befragung ihrer Mieterinnen und Mieter durchgeführt und eine Broschüre mit Tipps zum nachhaltigen Wohnen versandt. Der Dialog mit der Mieterschaft zeigt, dass die Handlungsbereitschaft hoch ist.

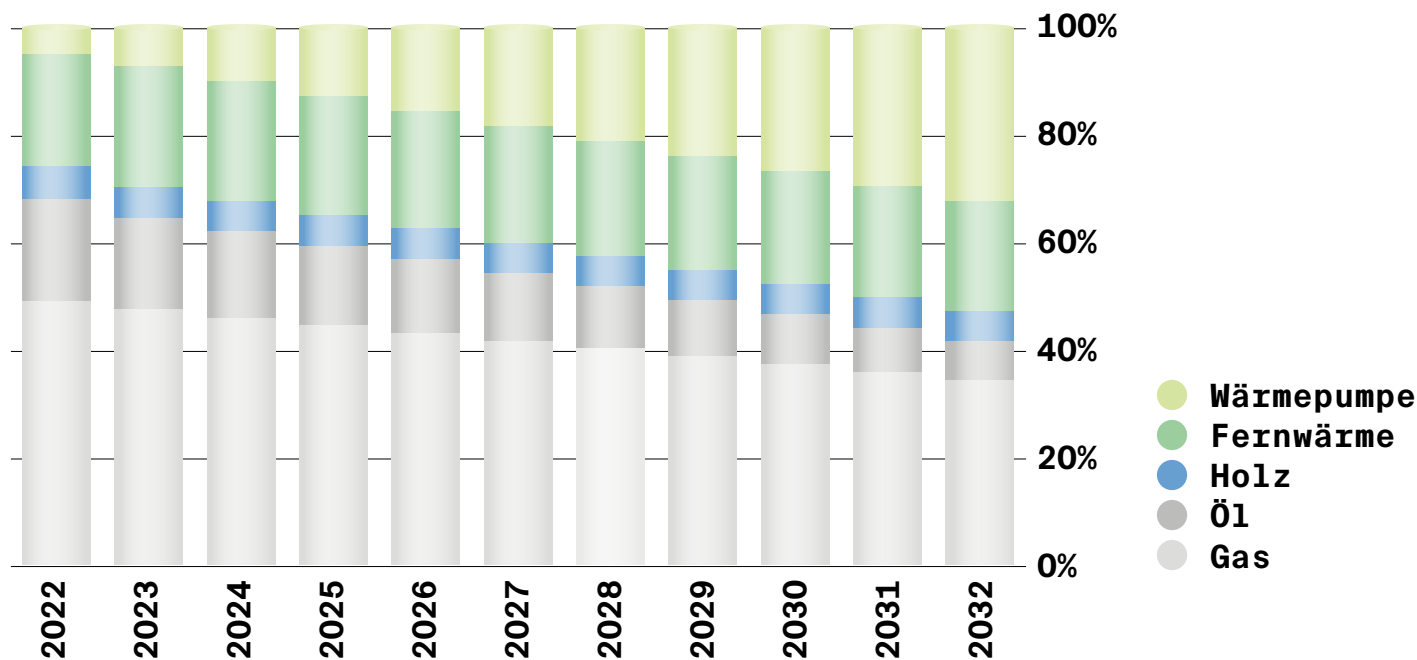
Absenkepfad zur Minimierung des CO₂-Ausstosses

Die Erneuerungsplanung wird jährlich aktualisiert. Die definierten Liegenschaftserneuerungen berücksichtigen den Ersatz der fossilen Energiesysteme und die Modernisierung der Dämmsysteme. Die Verschiebung der Wärmegewinnung in Bezug auf die Energiebezugsfläche wurde aktualisiert (vgl. untenstehende Grafik). Im Vergleich zum Vorjahr konnte die fossil beheizte Fläche durch die Installation von Fernwärme und Wärmepumpensystemen um 4% gesenkt werden. Diese Verbesserung wurde einerseits durch den Ersatz von Wärmegewinnungssystemen in Bestands-

objekten unter Berücksichtigung der ganzheitlichen Lebenszyklus- und Opportunitätskosten und andererseits durch die Inbetriebnahme der Ersatzneubauprojekte erreicht. Angesichts des im Jahr 2022 gesetzten Ziels, die fossilen Energiebezugsfläche um 40% bis ins Jahr 2031 zu senken, ist die HIG weiterhin auf gutem Kurs. Zudem wurden im Bewertungszyklus 2023 die materiellen Risiken über die ersten 10 Planjahre hinaus im CAPEX berücksichtigt.

Um innerhalb des Portfolios zusätzliche Potenziale zur Stärkung des Absenkpfeils zu eruieren, läuft derzeit ausserhalb des Erneuerungsplans eine Identifizierung von Bestandsobjekten, die sich für eine frühzeitige Umstellung auf eine CO₂-freie Wärmegewinnung eignen.

Pfad zur Senkung der fossilen Energiebezugsfläche



Umweltrelevante Kennzahlen

Um den CO₂-Absenkpfad weiter zu schärfen und die Fortschritte über die Jahre exakt nachverfolgen zu können, entschied sich die HIG, die Werte zu messen. Die Auswertung der Daten erfolgt nach Empfehlung der Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen (KGAST) über anerkannte Anbieter wie die Real Estate Investment Data Association (REIDA).

Die HIG übernimmt die Empfehlung der KGAST, sich an den von der Asset Manager Association Schweiz (AMAS) entwickelten und per 1. Juli 2022 in Kraft getretenen umweltrelevanten Kennzahlen zu orientieren. Diese Kennzahlen umfassen Angaben zu Abdeckungsgrad, Energieträgermix, Energieverbrauch, Energieintensität, Treibhausgasemissionen und Intensität der Treibhausgasemissionen. Zur Berechnung empfehlen KGAST und AMAS, sich jeweils am aktuellen CO₂-Report «Methodische Grundlagen» der REIDA zu orientieren. In den REIDA-Benchmark flossen die Daten von 61 der 68 HIG-Liegenschaften ein. Folgende Kennzahlen weist der REIDA-Bericht für das Geschäftsjahr 2022/2023 der HIG aus:

REIDA KPIs numerisch (Scope 1+2) 2023

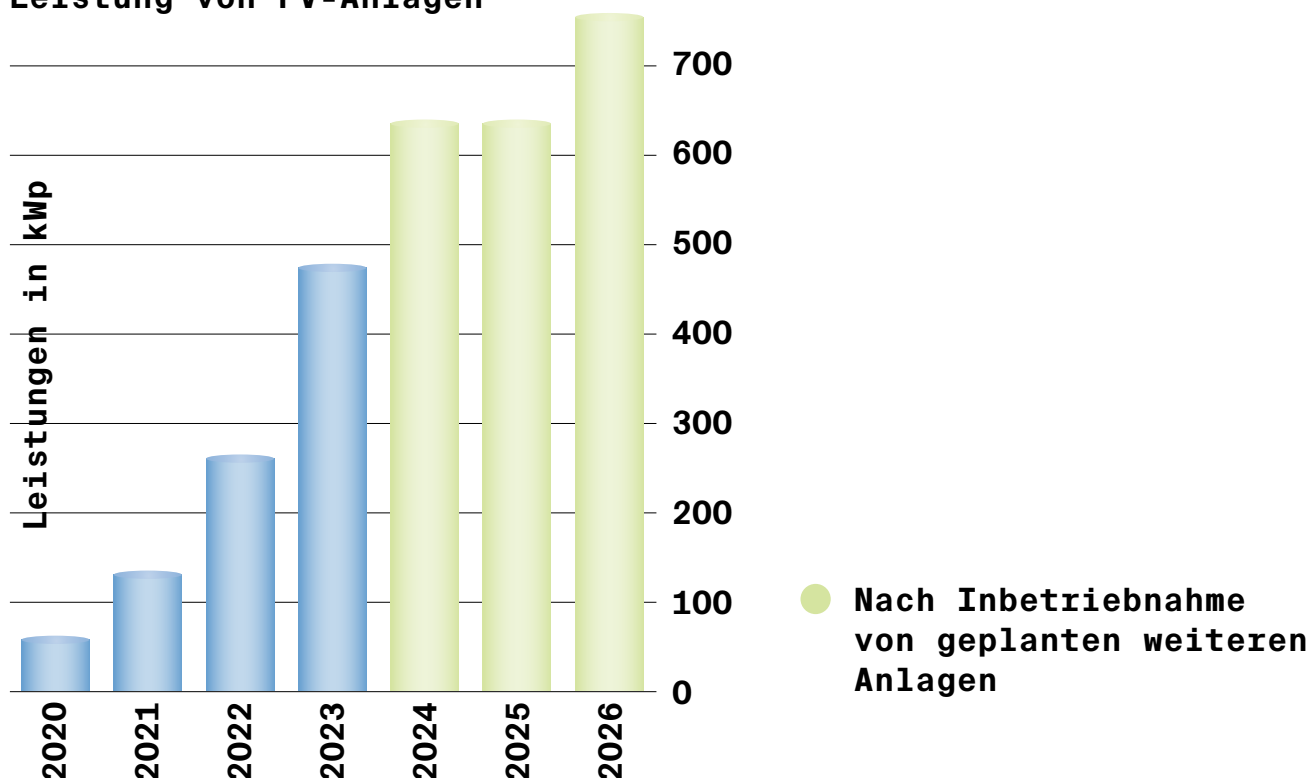
	Einheit	Portfolio	Benchmark
Abdeckungsgrad	EBF in %	92.8	90.4
Energieverbrauch	MWh/a	27 157	2 433 094
Energieintensität	kWh/m ² EBF	106.5	97.6
Anteil erneuerbare Energie	kWh in %	21.6	29.5
Emissionen	tCO ₂ e/a	4 295	336 876
CO ₂ e-Emissionsintensität	kgCO ₂ e/m ² EBF	16.8	13.5

Der Verbrauch wird nach Energieträgern aufgeschlüsselt und bezieht die Beheizung, Belüftung, Kühlung und Warmwasseraufbereitung sowie den Allgemeinstrom mit ein. Der Mieterstrom (Scope 3) ist in der Bilanzierung der Umweltkennzahlen nicht enthalten. Die Kennzahlen beziehen sich auf den Stichtag 30. Juni 2023. Die Datenerhebung basiert zu 100% auf effektiven Messwerten.

Photovoltaik

Als aktiven Beitrag zur Energiewende setzt die HIG konsequent auf die Installation von Photovoltaik (PV)-Anlagen bei Neubauten und Erneuerungen. Zusätzlich wird evaluiert, welche Bestandsliegenschaften sich unter Berücksichtigung ihres Dachzustands und des Sanierungszyklus frühzeitig zur Installation einer PV-Anlage eignen. Nach der Inbetriebnahme von drei weiteren PV-Anlagen im Jahr 2023 produzieren insgesamt sieben Liegenschaften im HIG-Portfolio Strom mit einer Gesamtleistung von 475 kWp. Die Produktion erreichte im Jahr 2022 einen Wert von 276 589 kWh, was dem durchschnittlichen jährlichen Energiebedarf von rund 110 Zwei-Personen-Haushalten entspricht.

Leistung von PV-Anlagen



E-Mobilität

Bei Neubauten und Erneuerungen wird nachfragegerecht die Infrastruktur für E-Mobilität installiert. In Bestandsobjekten führt das Asset Management laufend Bedarfsabklärungen durch und rüstet Parkplätze für die E-Mobilität aus. Gegenüber dem Vorjahr konnte die Anzahl Parkplätze, die über eine E-Lademöglichkeit verfügen, fast verdoppelt werden.

Mieterbefragung

Im vergangenen Geschäftsjahr wurde erneut eine Mieterbefragung in ausgewählten Liegenschaften aus verschiedenen Landesregionen durchgeführt. Zu den Hauptthemen der Erhebung gehörten Nachhaltigkeitsaspekte der Wohnnutzung, die Zufriedenheit mit der Wohnung und dem Aussenbereich, die Zufriedenheit mit der Liegenschaftsbewirtschaftung und der Hauswartung, finanzielle Aspekte sowie die Nutzung und Akzeptanz von digitalen Dienstleistungen. Äusserst erfreulich war die sehr hohe Rücklaufquote von 53% der angeschriebenen Mieterinnen und Mieter.

Das Ergebnis weist eine Zufriedenheit mit dem Mietverhältnis auf hohem Niveau aus. Für den Verbleib in einer Wohnung sind die Zufriedenheit mit der Wohnung sowie eine gute Umgebung ausschlaggebend. Verbesserungen werden vereinzelt in der Kommunikation gesehen. Die Zufriedenheit mit der Hauswartung ist auf einem sehr hohen Niveau. Zwei Drittel würden sich gerne online bewerben, wobei ältere Personen ein stark reduziertes Interesse daran zeigen. Einige Nachhaltigkeitskriterien erlangen erhebliche Bedeutung. So achten 80% der Befragten auf energieeffiziente Gebäude und naturnahe Grünflächen. Autofreie Siedlungen werden hingegen als am wenigsten wichtig empfunden. Die aktuelle Umfrage zeigt auch, dass bei den Mieterinnen und Mietern noch wenig Nachfrage nach E-Ladestationen für Autos besteht.

Die HIG pflegt und entwickelt ihr Liegenschaftsportfolio für den nachhaltigen Bestand. Durch eine hochwertige Bauweise, die konsequente Förderung erneuerbarer Energien, die Gestaltung von Aussenräumen mit hoher Aufenthaltsqualität, den verantwortungsvollen Umgang mit der Ressource Land, Diversifikation in den Bereichen Standard, Mieterschaft und Wohnungsmix wird der Grundstein für eine lange Lebensdauer und tiefe Lebenszykluskosten gelegt.



im Dialog

ESG-Integration im Immobilien-Portfolio

Aktuelle Beispiele

Wetzikon, «Bachtelblick», Langfurrenstrasse 1a, 1b/3a, 3b/5a, 5b, 5c

Seit 1981 ist die HIG Eigentümerin der Liegenschaft «Bachtelblick» an der Langfurrenstrasse 1a, 1b/3a, 3b/5a, 5b, 5c in Wetzikon. Zwei der heutigen drei Gebäude hat sie 1983 erbaut und 2021 totalsaniert. In einer zweiten Etappe wurden zwei Häuser aus dem alten Bestand abgerissen und 2023 durch einen Neubau ersetzt. Die Wohnungszahl wurde verdoppelt. Mit ihrem Wohnungsmix von 1.5- bis 5.5-Zimmer-Wohnungen eignen sich die 94 Wohnungen für alle Lebensformen und garantieren eine durchmischte zukunftsfähige Siedlung. Erneuerbare Energien, Elektromobilität und eine PV-Anlage sorgen für den klimagerechten Betrieb der Liegenschaft.

Das Ziel der Sanierung war, die ökologische, soziale und ökonomische Nachhaltigkeit der Liegenschaft zu erhöhen. Dies wurde mit einem nachhaltigen Energiekonzept, qualitätsvollen Wohnungen und einem diversifizierten Wohnungsmix sowie einer hohen Aufenthaltsqualität im Aussenraum erreicht.



Lausanne, Chemin de Bellevue 2-4/Avenues des Mousquines 1

Die HIG hat das Gebäude in der Chemin de Bellevue 2-4/Avenues des Mousquines 1 in Lausanne im Jahr 2021 erworben und sogleich mit der Planung des Anschlusses an das Fernheizsystem der Stadt Lausanne begonnen. Im Frühling 2023 wurde die Umstellung erfolgreich vollzogen.

Ziel war vor allem die Stärkung der ökologischen Nachhaltigkeit durch einen markant verringerten CO₂-Ausstoss. Dies wurde mit erneuerbaren Energien via Fernwärme umgesetzt.



Bern, Weissenbühlweg 40

Bereits ein Drittel der Liegenschaften der HIG wird mit erneuerbaren Energien betrieben. Nun leistet auch die Liegenschaft am Weissenbühlweg 40 in Bern mit 41 Wohnungen und 300 m² Gewerbefläche einen Beitrag dazu: Auf dem Dach wurde eine PV-Anlage in Betrieb genommen, die mit 142 Solarpanels jährlich rund 60 000 kWh Strom erzeugt.



Lausanne, «The Trees», Chemin du Levant 14

Die Wohnüberbauung befindet sich im beliebten Quartier Mousquines-Bellevue im östlichen Teil von Lausanne. Der ehemalige Bestand wurde zurückgebaut und durch einen nachhaltigen Neubau mit 23 Wohnungen ersetzt. Der Aussenraum wurde mit einheimischen Gewächsen dicht bepflanzt. Weitere Bestandteile des nachhaltigen Konzeptes sind die Wärmeerzeugung mittels Erdsonde und eine PV-Anlage, welche die Stromversorgung inklusive der Ladestation für Elektrofahrzeuge sichergestellt.

Das Ziel der Massnahme bestand darin, die ökologische Nachhaltigkeit durch ein überzeugendes Energiekonzept mit nachhaltigen Energien und Elektromobilität sowie einen biodivers bepflanzen Aussenraum zu fördern.



**Nachhaltigkeit bedeutet die Übernahme von Verantwortung
für zukünftige Generationen.**

HIG | Immobilien
Anlage
Stiftung

HIG Immobilien Anlage Stiftung
Löwenstrasse 25
8001 Zürich

044 213 61 61
info@hig.ch
www.hig.ch