



Nachhaltigkeitsbericht 2024

HIG | Immobilien
Anlage
Stiftung

HIG Immobilien Anlage Stiftung

Nachhaltigkeitsbericht 2024

HIG und Nachhaltigkeit	4
Nachhaltigkeitsstrategie	4
Erfolg	4
ESG-Aspekte der Unternehmensführung	5
Umsetzung	5
Absenkpfad zur Minimierung des CO ₂ -Ausstosses (Dekarbonisierung)	6
Umweltrelevante Kennzahlen: REIDA CO ₂ e-Report 2024	6
PACTA 2024	9
REMMS – Real Estate Meta Rating and Monitoring on Sustainability	9
ESG-Integration im HIG Immobilien Portfolio – innovatives Beispiel aus der Praxis	12
Mieterbefragung	14
Verantwortung als Arbeitgeber	14
Green Leases	15
Umrüstung auf LED in elf Liegenschaften	15
Green Loans	15
Glossar	16

NACH HALTIG PLA NEN



HIG und Nachhaltigkeit

Nachhaltigkeit ist ein zentrales Anliegen unserer Zeit. In diesem Bewusstsein richtet die HIG Immobilien Anlage Stiftung (HIG) ihre Unternehmensführung aus und integriert Nachhaltigkeitskriterien entlang des gesamten Lebenszyklus der Liegenschaften (ESG-Integration). Als Verwalterin der ihr anvertrauten Vorsorgegelder trägt sie eine treuhänderische Verantwortung für die zukunftsorientierte Bewirtschaftung der Immobilien. Ziel ist es, ein werthaltiges Immobilien-Portfolio zu entwickeln und zu halten, das eine beständige Anlage im Interesse aller Anspruchsgruppen darstellt. Unter Wahrung der Sorgfaltspflicht strebt die HIG eine marktkonforme Rendite an.

Als Teil der Immobilienwirtschaft hat die HIG Einfluss sowohl auf die Nutzung natürlicher Ressourcen als auch auf die Entwicklung von Gemeinschaften und Gesellschaft. Ihr Handeln orientiert sich an den Normen der schweizerischen Rechtsordnung und den Zielen des Bundesrates. Die 2021 vom Bundesrat verabschiedete langfristige Klimastrategie der Schweiz strebt bis zum Jahr 2050 das Erreichen von Netto-Null-Treibhausgasemissionen an. Um den Fortschritt zu messen, unterstützt das Bundesamt für Umwelt (BAFU) das Paris Agreement Capital Transition Assessment (PACTA), an dem die HIG 2024 zum dritten Mal teilgenommen hat.

Nachhaltigkeitsstrategie

Die HIG orientiert sich in ihrem unternehmerischen Handeln am «Drei-Säulen-Modell» der nachhaltigen Entwicklung. Dieses Modell betont, dass Nachhaltigkeit nur erreicht werden kann, wenn ökologische, soziale und ökonomische Aspekte (Environmental, Social and Governance – ESG) gleichzeitig und gezielt berücksichtigt werden. Dieses Prinzip prägt die Investitionsentscheidungen sowie die Unternehmensführung der HIG.

Verantwortungsvolle Unternehmensführung gemäss ESG umfasst sowohl die Organisation der Geschäftsprozesse der HIG als auch den Investitionsprozess in allen Phasen (Akquisition, Projektentwicklung, Portfolio- und Asset-Management, Erneuerung und Ersatz), den Anlageprozess sowie das Risikomanagement. Im Rahmen der internen Nachhaltigkeitsbewertung werden Kriterien wie ökologische Qualität, Bausubstanz, Umweltrisiken, Effizienzmassnahmen im Betrieb sowie soziale Aspekte berücksichtigt. Zusätzlich sucht die HIG einen langfristigen, aktiven Dialog mit den Investoren, um sich mit deren Erwartungen betreffend Nachhaltigkeit abzustimmen.

Die HIG verfolgt einen ganzheitlichen Ansatz für nachhaltige Entwicklung und orientiert sich an objektiven, nachvollziehbaren Kriterien nach Best Practices. Die ESG-Aspekte sind auf strategischer und operativer Ebene fest in den Prozessen verankert, um eine positive Wirkung zu erzielen. Alle Mitarbeitenden tragen Verantwortung für die Umsetzung der ESG-Strategie und verfügen über die notwendigen Kompetenzen.

Erfolg

Die Integration von Nachhaltigkeitsaspekten in die Unternehmensführung der HIG ist nicht nur für Umwelt und Gesellschaft relevant, sondern auch ein wichtiger Erfolgsfaktor für das Unternehmen. Die HIG steuert ihr Immobilien-Portfolio unter sorgfältiger Abwägung der drei Säulen der Nachhaltigkeit und stellt dabei stets die Beteiligten ins Zentrum einer nachhaltigen Entwicklung. Langfristig gesetzte Ziele sichern die künftigen Renditeerwartungen der Anleger. Durch Datenmessungen und aussagekräftige Kennzahlen wird Transparenz über den Grad der Zielerreichung geschaffen. Regelmässige Erfolgskontrollen ermöglichen den Vergleich mit anderen Produkten und die langfristige Verwendung eines Regelstandards ermöglicht auch zeitliche Vergleiche.

Seit mehr als fünf Jahrzehnten auf gutem Kurs – weil die HIG ihre Unternehmensführung schon immer konsequent an den Zielen einer nachhaltigen Entwicklung ausgerichtet hat. Als Verwalterin der ihr anvertrauten Vorsorgegelder in direkt gehaltene Immobilien trägt sie eine hohe Verantwortung. Deshalb 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 HIG Unternehmensführung

Umwelt

- Förderung erneuerbarer Energien
- Entwicklung eines CO₂-Absenkpfeils für Bestandsliegenschaften
- Hochwertige Bauweisen für lange Lebensdauer und geringe Lebenszykluskosten
- Technische Massnahmen zur Steigerung der betrieblichen Energieeffizienz

Soziales

- Diversifikation der Anspruchsgruppen bei Entwicklungsprojekten und Bestandsliegenschaften
- Zukunftsorientierte Mobilitätskonzepte an geeigneten Standorten
- Gestaltung hochwertiger Aussenräume und Begegnungszonen
- Dialog mit Anspruchsgruppen, z. B. durch Mieterbefragungen und Fachthemen-Diskurse
- Förderung der Mitarbeitenden und ihrer Kompetenzen

Unternehmensführung

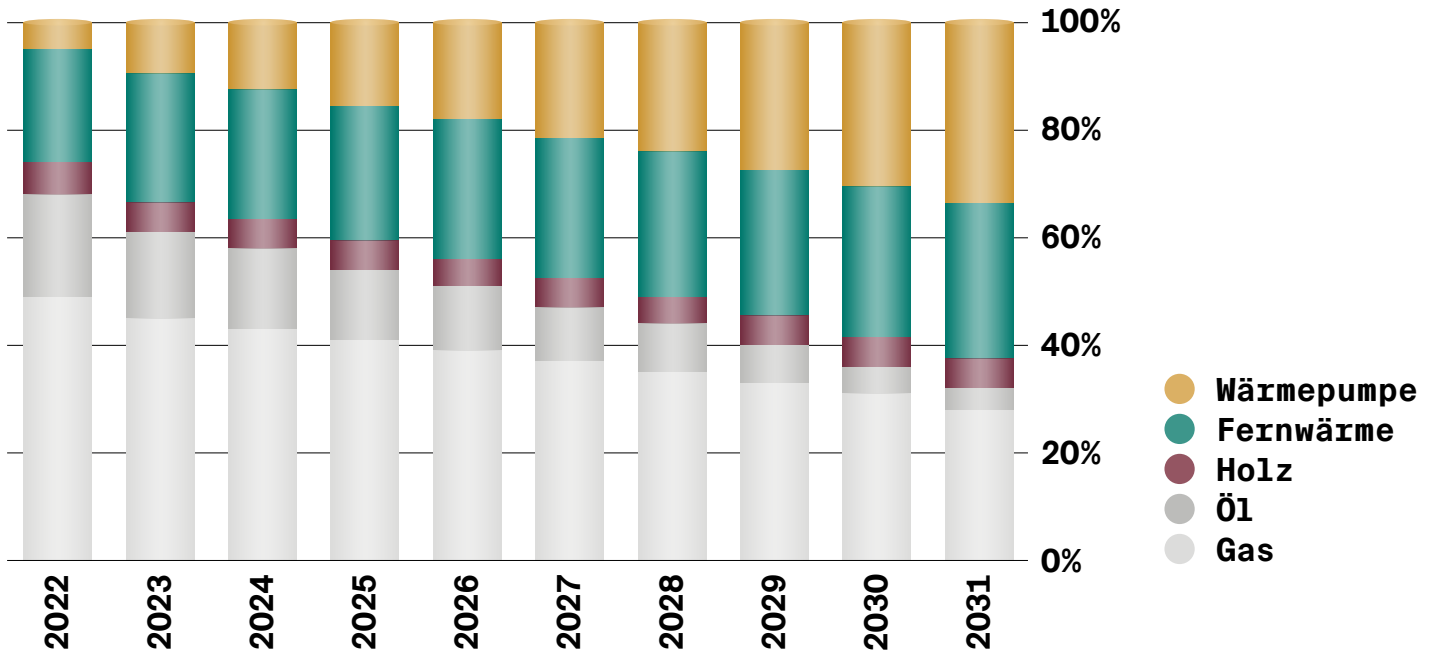
- Höchste Anforderungen an Integrität und Loyalität (ASIP)
- Transparenz in der Berichterstattung und den Kosten
- Langfristiges, nachhaltiges Wachstum mit kompetitiver Ausschüttungsrendite
- Aktive Verfolgung von ESG-Opportunitäten mit positiver, nachhaltiger Wirkung
- Aktivierung von Wertschöpfungspotenzialen im Bestand

Umsetzung

Die HIG verzichtet bei Totalerneuerungen und Neubauten konsequent auf fossile Energieträger und setzt stattdessen erneuerbare Energien ein. Alle Neubauten und Sanierungen werden mit Ladestationen für E-Autos und E-Bikes ausgestattet. Für Bestandsbauten hat die HIG ein Konzept zur Nachrüstung erstellt. An gut erschlossenen Standorten werden bewusst wenige Parkplätze geschaffen und Mobilitätskonzepte als Ergänzung erarbeitet. Weitere Massnahmen umfassen den haushälterischen Umgang mit Ressourcen und die Förderung der Biodiversität. Durch eine hochwertige Bauweise, die Nutzung von erneuerbaren Energien 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. Diese Vorgehensweise soll nicht nur einen Marktvorteil schaffen, sondern auch Nutzen stiften für Mieter, Gesellschaft und Destinatäre.

Nachhaltige Liegenschaften – weil eine hohe **Gebrauchsqualität**, **erneuerbare Energien**, **Elektromobilität**, eine **lange Lebensdauer** und **tiefe Lebenszykluskosten** die **Erneuerungen** der **HIG** auszeichnen.

Energieverbrauch nach Art im Verhältnis zur Bezugsfläche



Absenkpfad zur Minimierung des CO₂-Ausstosses (Dekarbonisierung)

Die Erneuerungsplanung wird jährlich aktualisiert und dient der Prüfung der gesteckten Ziele gemäss CO₂-Absenkpfad. Im Vergleich zum Vorjahr konnte die fossil beheizte Fläche erneut um 4 % gesenkt werden. Diese Verbesserung wurde einerseits durch den Ersatz von Wärmegewinnungssystemen in Bestandsobjekten unter Berücksichtigung der ganzheitlichen Lebenszyklus- und Opportunitätskosten und andererseits durch die Inbetriebnahme der Ersatzneubauprojekte erreicht. Angesichts des im Jahr 2022 gesetzten Ziels, die fossile Energiebezugsfläche um 40 % bis ins Jahr 2031 zu senken, ist die HIG weiterhin auf gutem Kurs. Zudem wurden im Bewertungszyklus 2024 die materiellen Risiken über die ersten zehn Planjahre hinaus im CAPEX (Capital Expenditures bzw. Investitionsausgaben) berücksichtigt.

Umweltrelevante Kennzahlen gemäss KGAST: REIDA CO₂e-Report 2024

Der REIDA CO₂e-Report 2024 liefert Kennzahlen zur Umweltleistung der Liegenschaften, insbesondere zu Energieverbrauch und Treibhausgasemissionen gemäss den Anforderungen von AMAS (Asset Manager Association Switzerland) und KGAST (Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen). Die Methodik basiert auf der REIDA V1.2 und deckt die Emissionen nach Scope 1 und Scope 2 des Greenhouse Gas Protocols ab. Diese standardisierte Bilanzierungsmethode erlaubt eine klare und vergleichbare Darstellung der Fortschritte im Bereich der Nachhaltigkeit. Durch die Einbeziehung relevanter KPIs (Key Performance Indikatoren) wie Energieintensität und Anteil erneuerbarer Energien werden Transparenz und Vergleichbarkeit geschaffen.

Scope 1 Emissionen

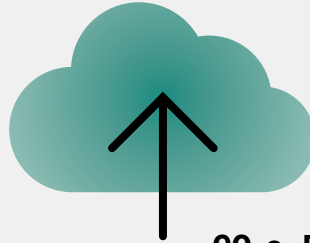
Direkt erzeugte CO₂e-Emissionen, hier durch die Verbrennung von eigentümerseitig eingekauften Brennstoffen (Heizöl, Heizgas, Biomasse)

Scope 2 Emissionen

Indirekt erzeugte CO₂e-Emissionen, hier durch die vom Eigentümer eingekaufte elektrische Energie und Wärmeenergie (Nah- und Fernwärme)



Energieintensität

97.9kWh/m² EBF.aCO₂e-Emissionsintensität**15.1**kgCO₂e/m² EBF.a

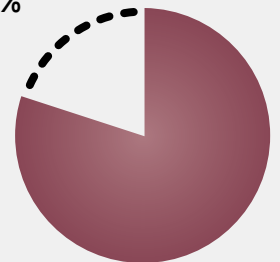
Anteil erneuerbare Energie

25.3

kWh-%



Abdeckungsgrad

97.1m² EBF-%

REIDA KPIs numerisch (Scope 1+2)	Einheit	Portfolio			Peer-BM* 2023	Benchmark 2023
		2022	2023	Δ [%]		
Portfolios	Anzahl				27	78
Abdeckungsgrad	EBF-%	92.8	97.1	4.3	91.4	92.0
Energieverbrauch	MWh/a	27 157	27 616	1.7	1 614 955	3 236 048
Energieintensität	kWh/m ² EBF.a	106.5	97.9	-8.1	95.5	95.0
Anteil erneuerbare Energie	kWh-%	22.7	25.3	2.6	31.5	32.3
CO ₂ e-Emissionen	tCO ₂ e/a	4 250	4 249	-0.0	219 350	430 761
CO ₂ e-Emissionsintensität	kgCO ₂ e/m ² EBF	16.7	15.1	-9.6	13.0	12.7

*Peer-BM-Gruppe des vorliegenden Portfolios: Gemischt



**LEBENS
ZYKLEN
VER
LÄN
GERN**

Freiwillige Teilnahme am PACTA-Klimatest – weil die klimagerechte Ausrichtung der Immobilieninvestitionen einen Beitrag zur Begrenzung der globalen Erwärmung auf unter 2 °C leistet.

PACTA 2024

Der PACTA-Klimatest (Paris Agreement Capital Transition Assessment) ist ein freiwilliges Instrument zur Messung der Ausrichtung von Finanzportfolios an den Klimazielen des Pariser Abkommens. Ziel ist es, die Investitionen so zu steuern, dass sie zur Begrenzung der globalen Erwärmung auf unter 2°C beitragen. Der Test bietet Transparenz darüber, wie gut Portfolios auf den Übergang zu einer klimafreundlichen Wirtschaft vorbereitet sind. In der Schweiz wird der Klimatest vom Bundesamt für Umwelt (BAFU) und dem Staatssekretariat für internationale Finanzfragen (SIF) unterstützt. Die Teilnahme der HIG an PACTA 2024 zeugt von ihrem Engagement für eine klimagerechte Ausrichtung ihrer Immobilieninvestitionen.

Key Performance Indikatoren (KPI) für das HIG CH-Classico Portfolio

Energiekennzahlen	Scope 1		Scope 2*		Scope 3	
	HIG	BM	HIG	BM	HIG	BM
Intensität Emissionen**	10.6	11.9	4.4	5.0	11.6	11.0
Intensität Energieverbrauch***	46.2	48.1	42.6	48.3	36.6	35.5

* Strom-Produktion aus PV berücksichtigt, ** (kgCO₂-eq/m² EBF.a), *** [kWh/m² EBF.a] BM Benchmark. Die Zahlen sind mit dem PACTA-Modell berechnet worden.

REMMS – Real Estate Meta Rating and Monitoring on Sustainability

REMMS ist ein innovatives System, das neue Massstäbe für die Darstellung und Vergleichbarkeit der Nachhaltigkeitsstrategien und -leistungen von Immobilien setzt.

REMMS ermöglicht privaten und institutionellen Eigentümern sowie Finanzierern eine umfassende Analyse ihrer Immobilien in Bezug auf Nachhaltigkeit – unter Berücksichtigung ökonomischer, ökologischer und sozialer Aspekte. Neben der detaillierten Bewertung einzelner Objekte werden strategische Erkenntnisse für gesamte Portfolios anhand eines Fragebogens erfasst und ausgewertet. Darüber hinaus werden Regelwerke und Zielsetzungen, einschliesslich Governance-Aspekten, dokumentiert, mit Benchmarks verglichen und über die Zeit hinweg überwacht. Die Ergebnisse dieser Analysen fliessen in einen umfassenden Portfoliobericht ein, der internationale Standards wie AMAS, ASIP, CRREM, CSRD, GRI, ICMA, KGAST, PCAF, REIDA, SBVg, SFDR und TCFD einhält.

Das System unterstützt die Konkretisierung und Darstellung von Nachhaltigkeitsstrategien und erleichtert die Berichterstattung für Immobilienportfolios. Besonders wertvoll sind die Vergleichsmöglichkeiten mit Benchmarks und die Modellierung von CO₂-Absenkpfeilen, die eine fundierte strategische Planung ermöglichen.

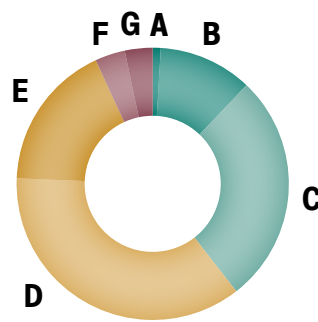
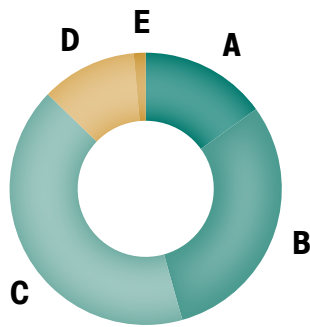
KPI Portfolio HIG 2024

Grunddaten

Portfolio	Portfolio		
Hauptbenchmark (in Klammern)	(Kanton Zürich)		
Abdeckungsgrad			
REMMS/AMAS	93%		
REMMS Ratings	Ökonomie	Ökologie	Soziales
Makrolage	4.4 (3.7)	3.5 (3.7)	3.8 (3.8)
Mikrolage	3.7 (3.8)	3.7 (3.8)	3.8 (4.0)
Objekt	3.5 (3.5)	3.5 (3.5)	()
Gesamtrating	3.9 (4.0)	3.5 (3.6)	()
Modellanteil der Objektbeurteilung	60%	80%	0%

1 unterdurchschnittlich, 3 durchschnittlich, 5 überdurchschnittlich

Verteilung der Energieklassen (Gesamtenergie)

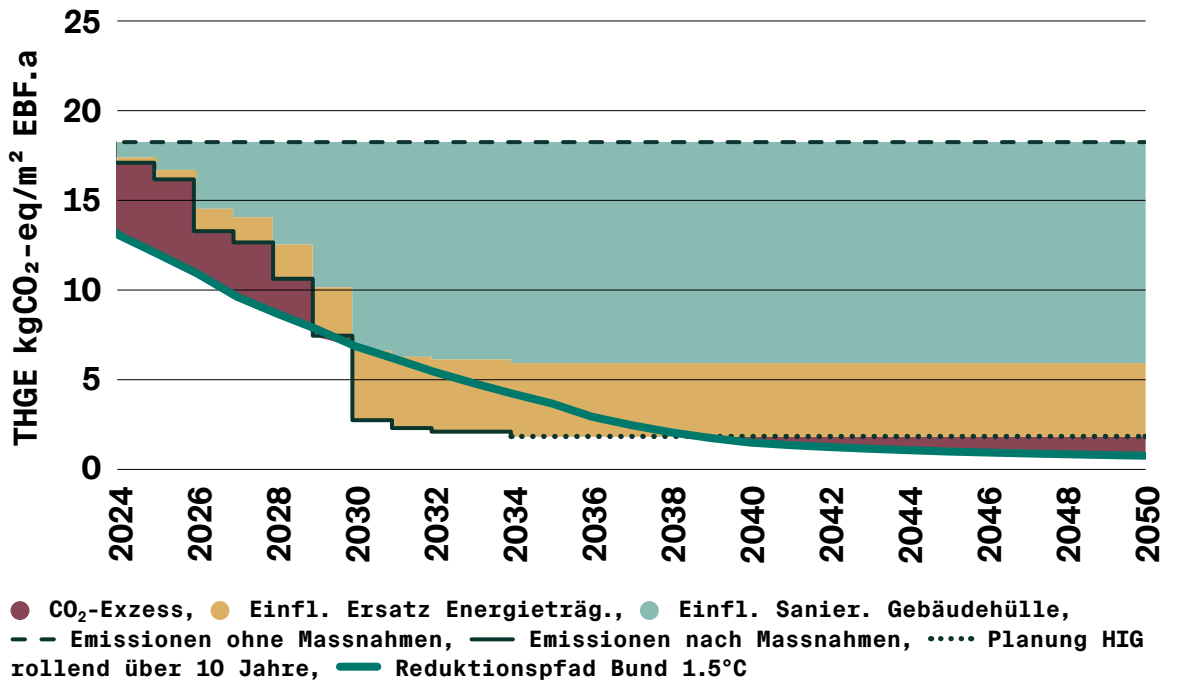


Portfolio	[m ²]	Benchmark Kt. Zürich	[m ²]
A 15%	41 620	A 1%	1 502 323
B 31%	84 726	B 11%	17 605 580
C 42%	115 004	C 27%	43 246 369
D 11%	31 467	D 36%	57 120 997
E 1%	3 096	E 17%	27 607 227
F 0%	0	F 4%	5 643 850
G 0%	0	G 3%	5 214 120

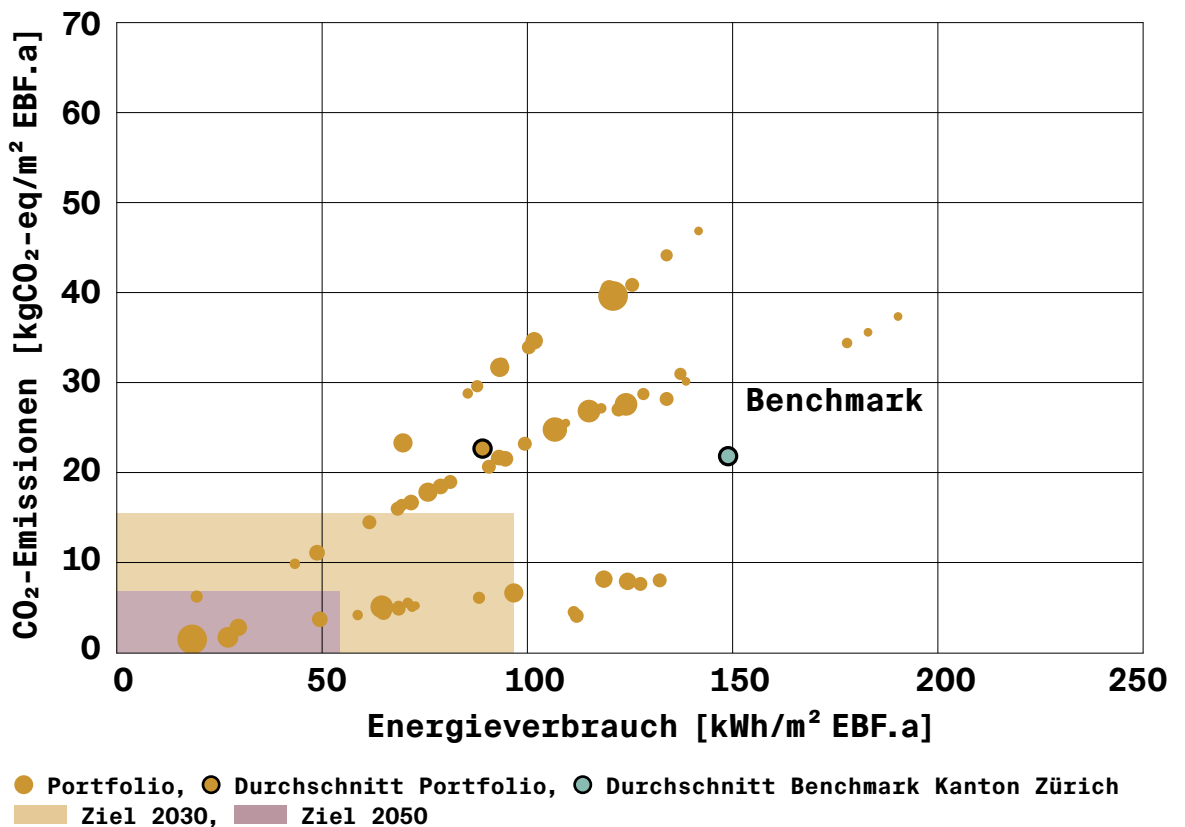
Verteilung bezüglich Energiebezugsfläche (EBF), Gebäudeenergieausweis der Kantone (GEAK) Prognose

Monitoring mit REMMS – weil das Monitoring nach Real Estate Meta Rating and Monitoring on Sustainability eine bessere strategische Planung der Nachhaltigkeitsperformance von Immobilienportfolios gewährleistet.

Prognose Absenkpfad Portfolio



Graphische Verteilung Energie/CO₂



«Greenproperty Gold» und «Minergie P» – weil Erneuerungen wie das Quartier «Wydäcker» in Zürich die höchsten Nachhaltigkeitsstandards erfüllen.

ESG-Integration im HIG Immobilien Portfolio – innovatives Beispiel aus der Praxis

Nachhaltiges Stadtensemble: Ersatzneubau «Wydäcker» in Zürich Albisrieden
Unterhalb des Uetlibergs in Zürich Albisrieden hat die HIG gemeinsam mit der Credit Suisse Anlagestiftung einen Ersatzneubau mit 183 Wohnungen und 475 Quadratmetern Büro- und Gewerbefläche realisiert. Die partnerschaftliche Zusammenarbeit ermöglichte die Realisierung einer Arealüberbauung und förderte damit eindrücklich den haushälterischen Umgang mit dem beschränkten Gut Boden.

Der Wohnungsmix richtet sich mit verschiedenen Wohnungsgrössen und -typologien an ein breites Zielpublikum. Ein besonderes Merkmal der Wohnungen in den drei grösseren Gebäuden besteht im barocken Architekturelement der Enfilade – einer linearen Aneinanderreihung mehrerer Räume zu einer Suite. Der Blick durch die geöffneten Türen erzeugt ein besonders grosszügiges Raumgefühl, welches durch die vielfältigen Ausblicke der mindestens zweiseitig orientierten Wohnungen unterstrichen wird.

Das kleinere der vier Gebäude wurde speziell für eine Hausgemeinschaft aller Altersgruppen konzipiert. Hier befinden sich Stудиowohnungen und Gemeinschaftsräume; im Erdgeschoss ist ein städtischer Kindergarten untergebracht. Wie bei all ihren Projekten verfolgte die HIG auch im «Wydäcker» umfassende Nachhaltigkeitsziele (z.B. Erdwärme, Geo-Cooling, Photovoltaik, Parkett aus Restmaterial). So wurde die Siedlung nach den Standards «greenproperty gold» und «Minergie P» realisiert und zertifiziert.



RES SOUR CEN SCHO NEN



YouGov Tenant Benchmark – weil sich eine nachhaltige Immobilienbewirtschaftung auch in der Zufriedenheit der Mieterschaft ausdrückt. So lagen die Ergebnisse der Mieterbefragung 2024 über dem Zielwert.

Halbtax-Abo – damit alle Mitarbeitenden mit dem ÖV zur Arbeit kommen. 2024 waren es 95 Prozent!

Mieterbefragung

Die Mieterzufriedenheit hat bei der HIG einen hohen Stellenwert. Vor diesem Hintergrund wurde im vergangenen Geschäftsjahr wiederum eine Mieterbefragung in Bestandsliegenschaften und Neubauten in der Deutsch- und Westschweiz durchgeführt.

Durch eine breit gefächerte Fragestellung wurde ein umfassender Überblick über verschiedene Mieterthemen angestrebt. Zu den Hauptthemen der Erhebung zählten die Zufriedenheit mit der Wohnung und dem Aussenbereich in Bezug auf Behaglichkeit und Aufenthaltsqualität, die Leistungen der Bewirtschaftung und Hauswartung, Nachhaltigkeitsaspekte, Kosten sowie die Nutzung und Akzeptanz digitaler Dienstleistungen. Besonders erfreulich war die hohe Rücklaufquote von 53 % der angeschriebenen 625 Befragten.

Die Befragung ausgewählter Liegenschaften ermöglichte es, liegenschaftsspezifische Ergebnisse zu gewinnen. Dies bietet nun die Grundlage dafür, insbesondere die negativ bewerteten Dienstleistungen gezielt zu verbessern. Meistens handelt es sich um kleinere Anliegen, die für eine noch grössere Zufriedenheit sorgen können, wie etwa Verbesserungen bei der Bepflanzung, einen einfacheren Zugang zu Fahrradstellplätzen oder die Einrichtung einer Recyclingstation. Insgesamt lagen die Ergebnisse erfreulicherweise über dem YouGov Tenant CM Benchmark, einem etablierten Massstab für die Mieterzufriedenheit.

Verantwortung als Arbeitgeber

Die HIG fördert die Weiterbildung ihrer Mitarbeitenden und unterstützt sie durch die Gewährung von Weiterbildungszeit. Zudem ermöglicht sie die Ausübung von Home Office, was nicht nur die Flexibilität der Mitarbeitenden erhöht, sondern auch die CO₂-Emissionen beim Ortswechsel reduziert. Wo immer möglich, führt die HIG Meetings virtuell durch und setzt verstärkt auf die Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel. Als zusätzlichen Anreiz stellt sie allen Mitarbeitenden ein Halbtax-Abonnement zur Verfügung. Beispiele: 95 % der Mitarbeitenden kommen mit öffentlichen Verkehrsmitteln zur Arbeit. Eine Mitarbeiterin hat den Lehrgang ESG-CA Finanzierung erfolgreich mit dem Zertifikat abgeschlossen.

«Grüne Kredite» – damit nachhaltige Projekte gezielt gefördert werden. 2024 schloss die HIG ihren ersten zertifizierten Green Loan ab.

Green Leases

Green Leases fördern eine nachhaltige Immobiliennutzung und tragen zu einer grüneren Wirtschaft bei, indem sie ökologische, soziale und wirtschaftliche Interessen in Einklang bringen. Mit den «grünen Mietverträgen» will die HIG ökologische und nachhaltige Praktiken in den Gewerbeflächen fördern. Die Mietverträge enthalten spezifische Klauseln, welche die Vertragspartner zur Senkung des Energie- und Wasserverbrauchs, zur Nutzung erneuerbarer Energien und zur Förderung von Recycling verpflichten.

Beide Parteien arbeiten zusammen, um Nachhaltigkeitsziele zu erreichen, wobei Kosten und Nutzen von Investitionen, etwa in energieeffiziente Technologien, häufig gemeinsam getragen werden. Die Verträge unterstützen zudem die Einhaltung von Umweltstandards und Gebäudezertifizierungen. Neben Umweltvorteilen fördern Green Leases finanzielle Einsparungen, steigern die Attraktivität für Mieter und stärken die Zusammenarbeit zwischen den Vertragsparteien.

Umrüstung auf LED in elf Liegenschaften

Die Umrüstung auf LED-Leuchtmittel bringt zahlreiche Vorteile mit sich, die sowohl Vermieter als auch Mieter betreffen. Ein entscheidender Pluspunkt ist die hohe Energieeffizienz. LEDs verbrauchen bis zu 90 % weniger Strom als herkömmliche Glühlampen und haben mit 15 000 bis 50 000 Stunden Leistung eine deutlich längere Lebensdauer als andere Leuchtmittel. Dadurch werden die Energiekosten gesenkt und mit einem wesentlich geringeren Energieverbrauch wird ein erheblicher Beitrag an die Umwelt geleistet. Nicht zuletzt enthalten die umweltfreundlichen LEDs keine giftigen Stoffe wie Quecksilber und erreichen sofort nach dem Einschalten ihre volle Helligkeit. Durch das stabile, flackerfreie Licht wird der Komfort deutlich erhöht.

Die Mieterinnen und Mieter profitieren finanziell von der Umstellung, weil der geringere Energieverbrauch zu spürbar niedrigeren Stromrechnungen und somit geringeren monatlichen Nebenkosten führt. Für den Vermieter ist die lange Lebensdauer der LEDs mit einem geringeren Aufwand für den Austausch defekter Lampen verbunden.

Green Loans

Die HIG möchte auch im Bereich Sustainable Finance einen aktiven Beitrag zur Erreichung der allgemeinen ESG-Ziele leisten. So hat sich die HIG schon seit Längerem mit verschiedenen Finanzpartnern und deren Lösungen auseinandergesetzt und konnte im vergangenen Geschäftsjahr den ersten zertifizierten Green Loan abschließen.

Der gewählte Finanzierungspartner hat zwei Finanzierungslösungen geschaffen, die konkret nachhaltige Projekte oder die nachhaltige Entwicklung des Immobilienbestandes fördern. Als verantwortungsbewusste Eigentümerin will die HIG die ganzheitliche Ausrichtung auch mittels der gewählten Finanzierung für mehr Nachhaltigkeit und Klimaschutz vorantreiben.

Der Finanzpartner unterstützt Kreditnehmer mit Expertenwissen und verknüpft die Projektziele mit den 17 Nachhaltigkeitszielen der Vereinten Nationen (Sustainable Development Goals, SDG). Durch Green, Social und Sustainability Loans werden gezielt Projekte mit ökologischer oder sozialer Ausrichtung gefördert.

Glossar

Abdeckungsgrad REIDA: Massgebende Fläche «fertiger Bauten»/Bestandesliegenschaften mit gemessener Energie (ohne Transaktionen, Neubauten, Gesamterneuerungen) dividiert durch die gesamte Fläche sämtlicher «fertiger Bauten»/Bestandesliegenschaften

AMAS: Asset Manager Association Switzerland: www.am-switzerland.ch

Anergie: Der Bestandteil der Energie, der nicht genutzt werden kann.

ASIP: Der Schweizerische Pensionskassenverband ASIP: www.asip.ch

CO₂-Äquivalent CO₂-e: Auch CO₂-eq, CO₂eq, CO₂e. Treibhauspotenzial, siehe de.wikipedia.org/wiki/Treibhauspotential

REIDA Scope 1 Emissionen: Direkt erzeugte CO₂e-Emissionen, hier durch die Verbrennung von eigentümergekauften Brennstoffen (Heizöl, Heizgas, Biomasse)

REIDA Scope 2 Emissionen: Indirekt erzeugte CO₂e-Emissionen, hier durch die vom Eigentümer eingekaufte elektrische Energie und Wärmeenergie (Nah- und Fernwärme)

REIDA Scope 3 Emissionen: Erzeugte CO₂e-Emissionen (direkt und indirekt), vom Mieter eingekaufte elektrische Energie, Wärmeenergie (Nah- und Fernwärme) und vom Mieter eingekaufte Brennstoffe sowie Emissionen durch vorgelagerte Prozesse wie beispielsweise die Erstellung/ den Rückbau von Kraftwerken oder die Bereitstellung fossiler Energieträger; bezieht sich auf die vom Eigentümer eingekaufte Energie

EBF: Energiebezugsfläche: Alle Grundflächen eines Gebäudes, die beheizt/klimatisiert werden.

Emissionsintensität kgCO₂-e/m² EBF.a: Die Emissionen pro m² EBF pro Jahr.

Energieintensität kWh/m² EBF.a: Die verbrauchte Energie pro m² EBF pro Jahr.

Energieklasse: Die GEAK definiert für Gebäude die Energieklassen A bis G aufgrund von Gebäudehülle, Technik und direkten CO₂-Emissionen.

ESG – Aspekte: Environmental, Social and Governance

GEAK: Gebäude-Energie-Ausweis der Kantone

KGAST: Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen: www.kgast.ch

KPI: Key Performance Indikator(en)

PACTA-Klimatest: Der PACTA-Klimatest (Paris Agreement Capital Transition Assessment) ist ein freiwilliges Instrument zur Messung der Ausrichtung von Finanzportfolios an den Klimazielen des Pariser Abkommens.

REIDA: die Real Estate Investment Data Association: reida.ch

REMMS: Real Estate Meta Rating and Monitoring on Sustainability: Ein innovatives System, das neue Massstäbe für die Darstellung und Vergleichbarkeit der Nachhaltigkeitsstrategien und -leistungen von Immobilien setzt. Siehe www.remms.ch

HIG | Immobilien
Anlage
Stiftung

HIG Immobilien Anlage Stiftung
Löwenstrasse 25
8001 Zürich
044 213 61 61
info@hig.ch
www.hig.ch