Geschäftsbericht

2025

HIG Immobilien Anlage Stiftung

HIG Immobilien Anlage Stiftung
Geschäftsbericht 2025

Vorwort des Präsidenten	7
Wichtige Kennzahlen	8
Das Geschäftsjahr im Überblick	10
Portfolio-Informationen	16
Jahresrechnung des Anlagevermögens	
Vermögensrechnung	18
Erfolgsrechnung	19
Anhang zum Anlagevermögen der HIG	
Allgemeine Angaben	20
Erläuterungen zur finanziellen Berichterstattung	28
Kurzbericht der Schätzungsexperten	35
Jahresrechnung des Stammvermögens	
Konsolidierte Bilanz	36
Konsolidierte Erfolgsrechnung	36
Anhang zum Stammvermögen	37
Bericht der Revisionsstelle	40
Nachhaltigkeit	42
Bau- und Anlagetätigkeit	44
Anlageprofil	46
Makrolage	48
Portfolio-Qualität	49
Glossar	50

1.620 Mia CHF

Gesamtvermögen

70.7 Mio CHF

Gesamtergebnis

6.60 %

Anlagerendite

4.42 %

Ausschüttungsrendite

0.23 %

Betriebsaufwandquote TER

Das Team der HIG

Sebastian Ziörjen, Projektleiter Bauherr

Roger Zanoli, Stv. Geschäftsleiter, Leiter Portfolio Management

Anna Trottmann, Real Estate Asset Manager

Roland Thoma, Geschäftsleiter

Jenny Linde, Fachverantwortliche, Finanzen, Controlling & IT

Kurt Gyger, Leiter Finanzen & Controlling

Claudia Card, Office Manager

Leslie Beck, Transaction Manager

Vorwort des Präsidenten

«Auf den Zollschock folgt die Zinsruhe» – so kommentierte die NZZ im August die geldpolitische Lage. Ende September bestätigte die SNB, den Leitzins bei 0 Prozent zu belassen. Damit bleibt die Finanzierung günstig, auch wenn die von den USA verhängten Zölle von 39 Prozent auf bestimmten Importen Schweizer Unternehmen und Exporte belasten. Rund 4 Prozent der Ausfuhren sind direkt betroffen. Zudem steht mit der jüngst angedrohten Einführung von 100-Prozent-Zöllen auf Pharmaprodukte eine weitere Belastung für die Exportwirtschaft im Raum – ein Signal, das die Unsicherheit zusätzlich erhöht.

Für den Immobilienmarkt überwiegt aktuell die Wirkung der Zinsruhe: Die Nachfrage nach Wohnraum bleibt hoch, die Bautätigkeit jedoch zu tief. Kapital strömt erneut verstärkt in Fonds und Direktanlagen, was Preise steigen und Renditen sinken lässt. Gleichzeitig erhöhen Regulierungen, Baukosten und Einsprachen den Druck auf Projektentwicklungen – ein Spannungsfeld, das sorgfältiges Handeln erfordert.

Prägend für die kommenden Jahre ist zudem die beschlossene Abschaffung des Eigenmietwerts. Sie verändert die langfristige Balance zwischen Miete und Eigentum und verstärkt zusammen mit Zuwanderung und knappen Leerständen die strukturelle Verknappung am Markt. Chancen eröffnen sich insbesondere in Sanierungs- und Entwicklungsprojekten, die vom aktuellen Umfeld profitieren und durch nachhaltige Konzepte zusätzlich Wert schaffen.

Das HIG-Portfolio hat sich im Jahr 2025 durch Stabilität und historisch tiefe Leerstände ausgezeichnet. Unsere langfristige Ausrichtung und der bewusste Verzicht auf kurzfristige Gewinnmaximierung bleiben zentrale Erfolgsfaktoren. Gleichzeitig nutzen wir unser Know-how, um mit selektiven Investitionen und nachhaltigen Modernisierungen Impulse für die Zukunft zu setzen.

Wir danken unseren Anlegerinnen und Anlegern, unseren Mitarbeitenden und Partnern für Vertrauen und Zusammenarbeit. Gemeinsam stellen wir uns den Herausforderungen einer von Welt- und Wirtschaftspolitik geprägten Zeit – und blicken mit Zuversicht auf das Jahr 2026, in dem wir Chancen aktiv nutzen und den eingeschlagenen Weg konsequent fortsetzen werden.

Dr. Ernst Mäder, Präsident des Stiftungsrates

Wichtige Kennzahlen

Geschäftsergebnis im Überblick

Vermögensrechnung

in 1 000 CHF	2020/21	2021/22	2022/23	2023/24	**2024/25**
Gesamtvermögen	1 229 571	1 422 147	1 456 496	1 553 204	**1 620 029**
Veränderung gegenüber Vorjahr (in %)		+15.7	+2.4	+6.6	+4.3
Marktwert aller Immobilien	1 194 571	1 382 112	1 422 064	1 517 281	**1 618 813**
Veränderung gegenüber Vorjahr (in %)		+15.7	+2.9	+6.7	+6.7
Fremdfinanzierungsquote [1), 2)] in% des Marktwertes aller Immobilien	25.00	24.20	24.07	24.38	**25.46**
Nettovermögen	892 349	1 031 539	1 062 427	1 124 544	**1 142 097**
Veränderung gegenüber Vorjahr (in %)		+15.6	+3.0	+5.8	+1.6
Anspruchskapital	747 850	844 169	866 774	884 158	**881 468**
Veränderung gegenüber Vorjahr (in %)		+12.9	+2.7	+2.0	−0.3
Anzahl Ansprüche im Umlauf	66 115	73 667	75 356	76 646	**76 454**
Anzahl Anleger	156	154	153	150	**149**

Rendite- und Performanceangaben

Inventarwert nach Ausschüttung (pro Anspruch in CHF)	12 754	13 384	13 476	14 014	**14 278**
Ausschüttung (pro Anspruch in CHF)	795	666	626	660	**660**
Direktrendite (Ausschüttung) [2)]	5.89%	4.76%	4.44%	4.50%	4.42%
Anlagerendite (Performance) [2)]	8.32%	9.79%	5.34%	8.87%	6.60%
Ausschüttungsquote [2)]	126.93%	106.80%	108.18%	109.58%	104.21%
Betriebsgewinnmarge [2), 3)] (EBIT-Marge)	108.92%	97.37%	82.38%	82.61%	84.68%
Betriebsaufwandquote [2)] (TER $_{ISA\ GAV}$)	0.28%	0.26%	0.29%	0.28%	0.23%
Betriebsaufwandquote [2)] (TER $_{ISA\ NAV}$)	0.38%	0.36%	0.39%	0.38%	0.32%
Eigenkapitalrendite [2)] (ROE)	8.13%	9.33%	5.30%	8.53%	6.47%
Rendite des investierten Kapitals [2)] (ROIC)	5.93%	6.94%	3.74%	6.09%	4.45%

Erfolgsrechnung

Realisierter Erfolg	49 727	48 449	46 664	53 195	**48 783**
Veränderung gegenüber Vorjahr (in %)		−2.6	−3.7	+14.0	−8.3
Gesamtergebnis (Berichtsperiode)	68 556	91 990	53 862	91 663	**70 671**
Veränderung gegenüber Vorjahr (in %)		+34.2	−41.4	+70.2	−22.9
Soll-Mietertrag (netto)	51 503	55 301	60 199	63 477	**65 954**
Veränderung gegenüber Vorjahr (in %)		+7.4	+8.9	+5.4	+3.9
Mietausfallquote [2)]	4.17%	2.60%	2.18%	1.40%	**1.28%**
Mietbetriebsaufwand (exkl. Instandsetzung)	9 285	8 827	9 782	11 097	**11 196**
Veränderung gegenüber Vorjahr (in %)		−4.9	+10.8	+13.4	+0.9
Mietbetriebsaufwandquote	18.03%	15.96%	16.25%	17.48%	**16.98%**

Legende:
Die Berechnung entspricht der aktuell gültigen KGAST-Richtlinie Nr. 1 vom 17.05.2024 und ist in Übereinstimmung mit den Rechnungslegungsvorschriften nach Swiss GAAP FER 26.

1) Maximal zulässige Belastung: 40% des Marktwerts aller Immobilien (Anlagerichtlinien Art. 8)

2) Definition siehe Glossar Seite 50

3) Ab GJ 2022/23: Berechnung Betriebsertrag ohne Berücksichtigung der realisierten Kapitalgewinne/-verluste

Kennzahlen durch Revisionsstelle geprüft

Übersicht Finanzverbindlichkeiten Gliederung nach Fälligkeiten

in 1 000 CHF	30.09.24	in %	31.03.25	in %	30.09.25	in %
Fällig innerhalb vom ersten Jahr	32 190	8.7	82 100	19.8	84 650	20.5
Fällig innerhalb vom zweiten Jahr	31 000	8.4	35 000	8.4	33 000	8.0
Fällig innerhalb vom dritten Jahr	30 000	8.1	47 629	11.5	67 529	16.4
Fällig innerhalb vom vierten Jahr	49 729	13.4	49 000	11.8	42 000	10.2
Fällig innerhalb vom fünften Jahr	42 000	11.4	52 000	12.6	54 000	13.1
Fällig innerhalb vom sechsten Jahr	54 000	14.6	18 000	4.3	0	0.0
Fällig innerhalb vom siebten Jahr	0	0.0	16 000	3.9	16 000	3.9
Fällig ab acht Jahren	131 000	35.4	115 000	27.7	115 000	27.9
Total	**369 919**	**100.0**	**414 729**	**100.0**	**412 179**	**100.0**

Per 30.09.2025 beträgt der durchschnittliche Zinssatz 1.11% (VJ 1.15%)

Veränderung Anspruchskapital

in 1 000 CHF	Ansprüche	CHF
Stand per 01.10.2024	**76 646**	**884 158**
Neuzeichnungen/Aufstockungen	0	0
Reinvestitionen	0	0
Rückzahlungen/Kündigungen	–192	–2 691
Stand per 30.09.2025	**76 454**	**881 468**
Anzahl am Bilanzstichtag gekündigte Ansprüche	0	

Investitionsentscheide/Offene Verpflichtungen

in 1 000 CHF	Investitionen	Baufortschritt	Offene Verpflichtungen
Käufe (Fertige Bauten)			
keine	–	–	–
Neubauprojekte			
Grenchen, Girardstrasse «Belano»	29 775	11 481	18 294
Sanierungen			
Liebefeld-Köniz, «flo&fleur» (1. Etappe)	99 380	34 076	
Liebefeld-Köniz, «flo&fleur» (2. Etappe)		28 391	1 337
Liebefeld-Köniz, «flo&fleur» (3. Etappe)		35 576	
Liebefeld-Köniz, «flo&fleur» [1]	2 120	2 120	
Vernier, Grange-Lévrier 14-19	20 700	2 200	18 500
Zürich, Waffenplatzstrasse 1	7 300	781	6 519
Total Verpflichtungen per 30.09.2025	**159 275**	**114 625**	**44 650**

[1] Mehrwertausgleich des planerischen Mehrwertes im Zusammenhang mit dem geplanten Ersatzneubau. Die Berechnung basiert auf der maximal möglichen zusätzlichen Ausnützung. Sie wird nach Realisierung des Projektes nach effekiv realisierter Mehrnutzung validiert und bei Baufreigabe fällig.

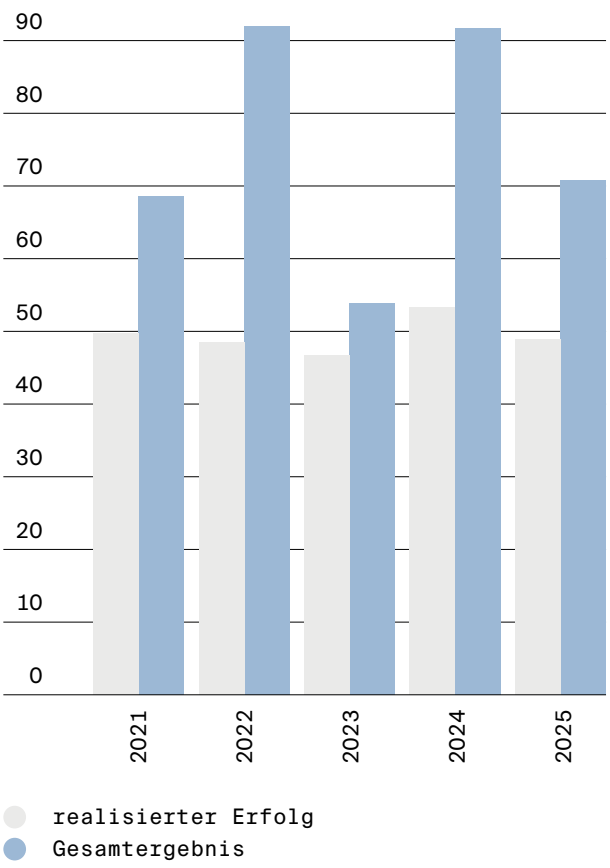
Das Geschäftsjahr im Überblick

Der Schweizer Immobilienmarkt zeigte sich 2025 in einem von geld- und wirtschaftspolitischen Faktoren geprägten Umfeld. Die Senkung des Leitzinses und die weiterhin tiefe Inflation führten zu einer Entspannung auf den Finanzmärkten und zu sinkenden Diskontsätzen. Gleichzeitig blieb die Nachfrage nach Wohnraum hoch, während die Bautätigkeit die Nachfrage weiterhin nicht zu decken vermochte. Der anhaltende Angebotsmangel führte zu steigenden Mieten und rekordtiefen Leerständen. Das gestiegene Transaktionsvolumen deutet auf eine zunehmende Marktaktivität hin, wobei Investoren selektiv agieren. Zunehmende regulatorische Anforderungen und politische Eingriffe erschweren die Planbarkeit und erhöhen den Druck auf Eigentümer.

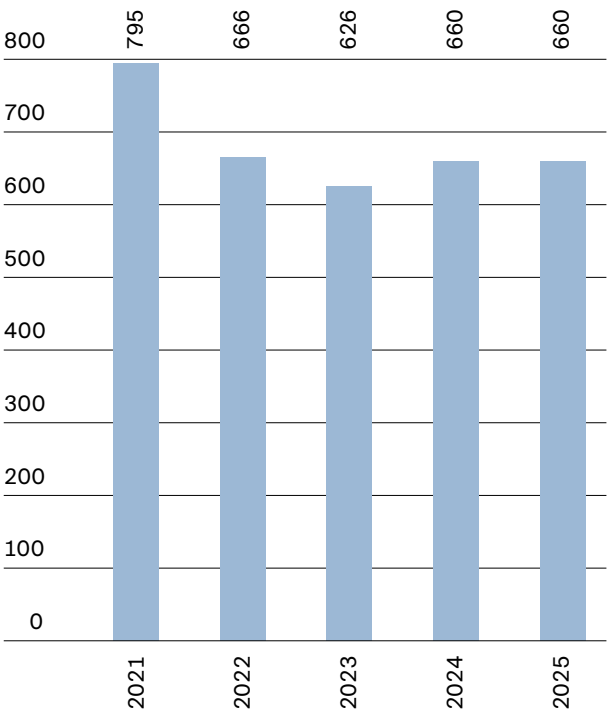
Ergebnis

Das HIG-Portfolio hat auch im Geschäftsjahr 2025 seine Stärken bewiesen und von der langfristig ausgerichteten Strategie profitiert. Im Mittelpunkt stehen Qualität, Stabilität und nachhaltige finanzielle Attraktivität als Grundlage für ein wertbeständiges Investment. Das Potenzial konnte das HIG Portfolio auch im vergangenen Geschäftsjahr wieder beweisen. Das Gesamtergebnis profitierte des Weiteren von marktbedingten Aufwertungen und erreichte CHF 70,7 Mio (VJ CHF 91,7 Mio). Die direkte Ausschüttung pro Anspruch bleibt stabil bei CHF 660 (VJ CHF 660). Die Direktrendite erreichte attraktive 4,42 % (VJ 4,50 %).

Ergebnisentwicklung
in Mio CHF



Entwicklung Ausschüttung
Ausschüttung je Anspruch in CHF



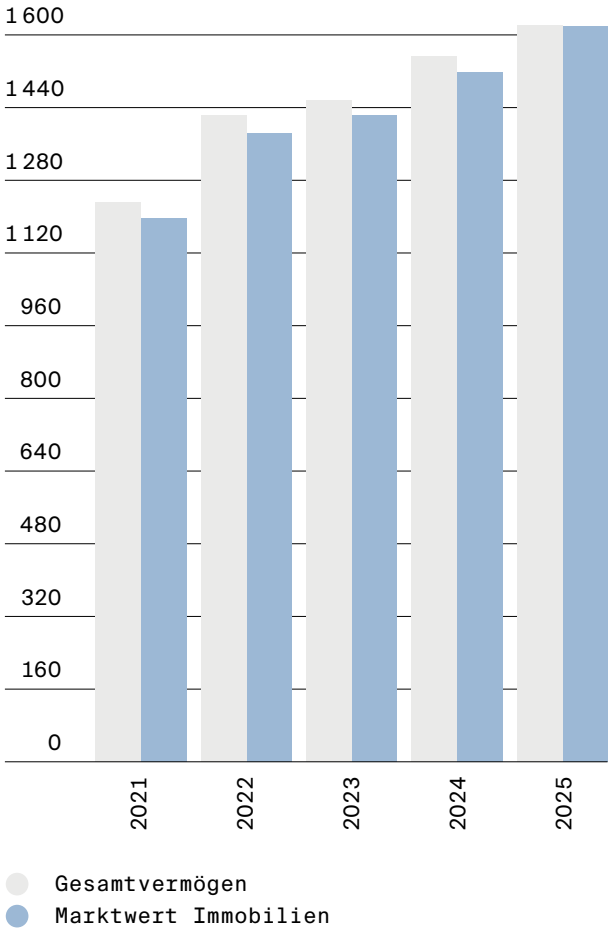
Portfoliobewertung

Für den Jahresabschluss hat die unabhängige Schätzungsexpertin KPMG AG die Marktwerte der Bestandsliegenschaften gemäss den regulatorischen und gesetzlichen Vorgaben ermittelt. Im Zuge der Bewertung wurden die objektspezifischen Diskontierungssätze überprüft und der aktuellen Marktentwicklung angepasst. Der marktwertgewichtete nominale Diskontierungssatz für die Prognoseperiode beträgt über das gesamte Portfolio hinweg 3,62 % (VJ 3,73 %) und bewegt sich in einer Bandbreite zwischen 2,95 % bis 5,30 % (VJ 3,05 % und 5,40 %). Die Diskontsatzentwicklung bildet damit die aktuelle Marktlage bezüglich einer erhöhten Zahlungsbereitschaft von Immobilieninvestoren ab.

Von den insgesamt 77 Bestandsliegenschaften wurden 57 Objekte aufgewertet, 19 abgewertet und eine Liegenschaft blieb wertmässig unverändert. Positive Anpassungen resultieren aus gestiegenen Sollmieten und sinkenden Diskontsätzen. Negative Wertanpassungen sind auf erhöhte Instandsetzungsmassnahmen und eine vorsichtigere Einschätzung des zukünftigen Ertragspotenzials – insbesondere im Kanton Zürich – zurückzuführen.

Per 30. September 2025 wurde das Bestandsportfolio – bereinigt um Zukäufe und Verkäufe – um 2,6 % höher bewertet und weist einen Marktwert von CHF 1 513,5 Mio (VJ CHF 1 474,1 Mio) aus. Die innere Wertveränderung des Bestandsportfolios beträgt CHF 39,5 Mio (ohne Berücksichtigung der Veränderungen der latenten Grundstückgewinnsteuern). Der gesamte Marktwert des Immobilienportfolios beläuft sich auf CHF 1 618,8 Mio (VJ CHF 1 517,3 Mio) und liegt damit – unter Berücksichtigung von Zukäufen, Verkäufen und im Bau befindlichen Projekten – um CHF 101,5 Mio bzw. 6,7 % über dem Vorjahreswert.

Vermögensentwicklung
in Mio CHF



Akquisitionen / Devestitionen

Die Nachfrage- und Preisentwicklung hat sich im Jahr 2025 deutlich verändert. Treiber dieser Entwicklung waren das veränderte Zinsumfeld und die tiefere Rendite anderer Anlageklassen wie z. B. von Obligationen. Die Bautätigkeit bleibt hinter dem Bedarf zurück, da lange Planungshorizonte die Realisierung neuer Projekte verzögern.

Regionale Unterschiede prägten den Markt deutlich: Während die grossen Städte aufgrund von Zuwanderung, hoher Arbeitsplatzdichte und begrenztem Neubauvolumen weiterhin stark nachgefragt waren, zeigte sich in peripheren Lagen eine verhaltene Dynamik. Politische Diskussionen zu Mietzinsanpassungen nach Sanierungen und verschärfte regulatorische Vorgaben führten zu Unsicherheiten, änderten jedoch nichts an der grundsätzlichen Attraktivität von Immobilienanlagen.

Aus strategischen Gründen hatte sich die HIG im Jahr 2003 an der CSA Real Estate Switzerland (Valoren-Nr. 1312300) beteiligt. Angesichts veränderter Marktbedingungen und fehlender strategischer Passung hat sich die HIG entschieden, sich von den Anteilen mittels Zession zu trennen. Mittels zweier Abtretungen konnten die Anteile bei zwei Vorsorgeeinrichtungen zum NAV platziert werden. Per Abschluss 2024 betrug der ausgewiesene Marktwert CHF 33,1 Mio.

Per September 2025 konnte die HIG das Bestandsobjekt Bäumliacker in der Gemeinde Bottmingen BL mit 38 Wohnungen erwerben. Die drei Liegenschaften aus dem Jahr 1980 wurden laufend unterhalten und befinden sich in einem guten Zustand. Die Umstellung auf eine nicht fossile Wärmeerzeugung ist in den kommenden Jahren geplant. Die Gestehungskosten von CHF 21,8 Mio wurden durch die Bewertung von KPMG um CHF 0,1 Mio resp. 0,41 % nicht ganz gedeckt.

In unmittelbarer Nähe zum S-Bahnhof Dietlikon erwarb die HIG ein Grundstück mit einer Fläche von 8 094 m² im Gestaltungsplanperimeter Eichelwiesen. Aktuell läuft in der Gemeinde eine Teilzonenplanrevision, welche das Areal einschliesst und die Grundlage für eine künftig höhere bauliche Ausnutzung schafft. Die HIG plant, das Grundstück mittelfristig mit einem modernen, zukunftsorientierten Projekt zu entwickeln, das verschiedene Nutzungen in einem stimmigen Gesamtkonzept vereint. Die Bewertung durch KPMG erfolgte auf Basis der derzeit möglichen Ausnutzung, ohne die potenziellen Mehrwerte aus einer künftigen Arealüberbauung oder Sondernutzung zu berücksichtigen. Der per Jahresabschluss ausgewiesene Marktwert liegt um CHF 3,8 Mio resp. 21,1 % tiefer als die Gestehungskosten.

Für ein Grundstück in Palézieux VD sowie einen Totalunternehmer-Vertrag zum Bau von 57 Wohnungen und 960 m² Gewerbeflächen wurde ein bedingter Kaufvertrag abgeschlossen. Rechtskraft erwächst beiden Verträgen mit Erhalt der rechtsgültigen Baubewilligung. Deren Erhalt wird im Geschäftsjahr 2025/26 erwartet.

Erneuerungen

Im September 2025 begann die Innensanierung von 96 Wohnungen in der Überbauung «Avanchet-Parc» in Vernier. Über 18 Monate werden die Gebäude etappenweise erneuert. Zusätzlich werden auf den Dächern Photovoltaikanlagen installiert und die Tiefgaragen für E-Ladestationen vorbereitet.

An der Waffenplatzstrasse in Zürich wurde die Liegenschaft planmässig dem Totalunternehmer übergeben. Nach Abschluss der Schadstoffsanierung beginnt nun die Totalsanierung inklusive Aufstockung. In Basel (Allschwilerstrasse) steht die Ausführungsplanung der Gebäudehüllensanierung kurz vor Abschluss; gleichzeitig wurde die Ladenfläche modernisiert.

Neubau-/Entwicklungsprojekte

Das Neubauprojekt Liebefeld «flo&fleur» (3. Etappe) steht kurz vor Vollendung. Die letzten Wohnungen werden im November 2025 bezogen, womit ein über 15-jähriges Entwicklungsprojekt erfolgreich abgeschlossen wird. Das Projekt umfasst 278 Wohnungen und 1 700 m² Gewerbe- und Dienstleistungsflächen.

Im Projekt Grenchen «Belano» laufen die Bauarbeiten planmässig. Das Vorhaben mit 72 Wohnungen und 500 m² Gewerbefläche steht unter dem Leitthema «selbstbestimmtes Wohnen für alle Generationen». Der Rohbau schreitet mit einer leichten Verzögerung voran.

Pipeline

Zur weiteren Erneuerung des Bestandsportfolios laufen derzeit mehrere Gesamtleistungswettbewerbe sowie ein projektbezogenes Quartierplanverfahren. Aufgrund des frühen Projektstands ist die zeitliche Einordnung der Realisierung noch mit Unsicherheiten verbunden. Das HIG-Team führt die Entwicklungen mit Sorgfalt und Zielstrebigkeit voran und informiert, sobald wesentliche Fortschritte erzielt werden.

Parallel wird die Entwicklungspipeline konsequent weiter ausgebaut, um das langfristige Ertragspotenzial zu sichern. Der Fokus liegt dabei auf Projekten zur urbanen Verdichtung in attraktiven Zentrumslagen. Die stabile Vermietungssituation sowie das weiterhin günstige Zinsumfeld bilden eine solide Grundlage für die langfristig ausgerichtete Wachstumsstrategie.

Status	Projekt	Art	Nutzungen	Fertigstellung
kurz vor Bezug	Liebefeld «flo&fleur» 3. Etappe	Ersatzneubau	101 Wohnungen	Q4 – 2025
in Ausführung	Zürich «Waffenplatzstrasse»	Sanierung und Aufstockung	11 Wohnungen 140 m² Gewerbe	Q1 – 2027
in Ausführung	Vernier «Grange-Lévrier»	Sanierung	96 Wohnungen	Q2 – 2027
in Ausführung	Grenchen «Belano»	Neubau	72 Wohnungen 500 m² Gewerbe	Q3 – 2027
in Planung	Palézieux	Neubau	57 Wohnungen 960 m² Gewerbe	zu bestimmen
Projektierung	3 x Wohnen Kantone VD, ZH und SH	Ersatzneubauten	Wohnen	offen

Entwicklung Anspruchskapital

Im Berichtsjahr wurde die Möglichkeit zur Reinvestition der Ausschüttung ausgesetzt. Die Finanzierung der getätigten Akquisitionen sowie der Investitionen in Projektentwicklungen und Käufe erfolgte über die laufenden Einnahmen, aus Mitteln der Zession von indirekten Anlagen sowie durch die Aufnahme von Fremdkapital. Die wenigen Anspruchskündigungen wurden nicht ersetzt.

Ertragsentwicklung

Der Soll-Mietertrag (netto) erhöhte sich im Berichtsjahr um 3,9 % auf CHF 66,0 Mio (VJ CHF 63,5 Mio). Positiv auf die Ertragsentwicklung wirkten sich insbesondere die erstmals ganzjährig fliessenden Erträge aus der eigenen Projektentwicklung in Zürich «Wydäcker» sowie aus Liebefeld «flo&fleur» (2. Etappe) aus. Auch die Akquisition in Riehen BS trug zur Ertragssteigerung bei. Das Bestandsportfolio trug mit einem Anstieg von 0,9 % (VJ 2,3 %) über durchgeführte Mietzinsanpassungen zur Ertragsentwicklung bei. Die Mehrheit der Wohnungsmietverträge ist an den Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) gekoppelt, wodurch die Auswirkungen der Senkung des Referenzzinssatzes auf die Bestandsmieten gemildert werden.

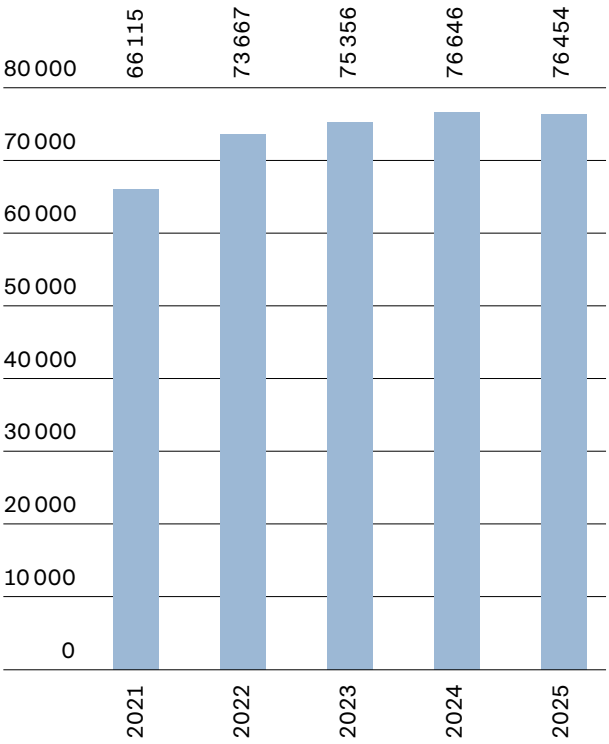
Vermietungssituation

Das Angebot an Wohnraum blieb auch im Berichtsjahr weiterhin knapp, was zu einem weiteren Anstieg der Angebotsmieten führte. Eine leicht gesteigerte Bautätigkeit sowie Veränderungen im Mietverhalten – wie längere Verweildauer und höhere Belegung pro Wohnung – wirkten dämpfend, konnten den Trend jedoch nur teilweise aufhalten. Trotz der Senkung des Referenzzinssatzes blieben die Bestandsmieten weitgehend stabil, während sich das Delta zu den Angebotsmieten weiter vergrössert hat.

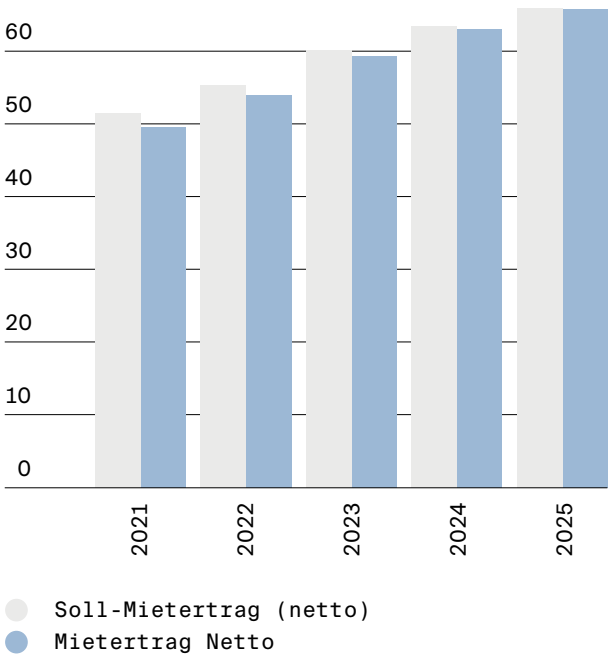
Das anhaltende Angebotsdefizit wird zusätzlich durch erschwerte Finanzierungsbedingungen für Projektentwicklungen verstärkt. Gleichzeitig nehmen politische Initiativen zu, die auf eine stärkere Regulierung des Wohnungsmarktes abzielen. Diese führen zu einem höheren administrativen Aufwand und haben bislang nur begrenzt zur Entlastung oder zum Ausbau des Wohnungsangebots beigetragen – ein Beispiel hierfür zeigt sich im Kanton Basel-Stadt.

Die HIG konnte die Mietausfallquote erneut leicht auf sehr tiefe 1,3 % (VJ 1,4 %) senken. Das stabile Portfolio profitiert von einem hohen Wohnanteil, einer breiten Mieterstruktur und der Ausrichtung auf das mittlere Mietsegment. Rund ein Drittel der Leerstände entfällt auf Parkplätze, deren Nachfrage – insbesondere in älteren Liegenschaften mit überdimensionierten Tiefgaragen – spürbar zurückgegangen ist. Dies dürfte auch auf das gut ausgebaute und verlässliche Angebot des öffentlichen Verkehrs zurückzuführen sein.

Entwicklung Anspruchskapital
Anzahl Ansprüche



Ertragsentwicklung
in Mio CHF



Segment Wohnen

Im vergangenen Geschäftsjahr sorgte der nach wie vor robuste Mietermarkt erneut für eine sehr tiefe Leerstandsquote. Auch die Fluktuationsquote ging gegenüber dem Vorjahr leicht zurück. In Regionen mit spürbaren Mietsteigerungen bleiben viele Mietende ihrem bisherigen Zuhause treu, da passende Alternativen auf dem Wohnungsmarkt zunehmend rar sind.

Zum Stichtag 30. September 2025 hat die Leerstandsquote im Wohnbereich von sehr tiefen 0,7 % auf 1,3 % zugenommen und zeigt ein wenig die sich abzeichnende Entspannung auf dem Markt – allerdings auf sehr tiefem Niveau.

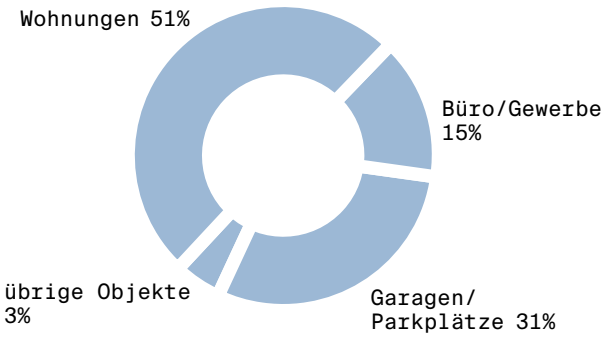
Segment Büro/Dienstleistung

Der Büro- und Dienstleistungsflächenmarkt zeigt sich insgesamt stabil, jedoch stark segmentiert: Hochwertige und zentral gelegene Flächen bleiben gefragt, während ältere oder periphere Objekte zunehmend unter Druck geraten. Qualität und Flexibilität entwickeln sich dabei zu entscheidenden Wettbewerbsfaktoren. Aufgrund hoher Baukosten und restriktiver Finanzierungsbedingungen werden nur wenige neue Projekte realisiert, was das Angebot an modernen Büroflächen weiter begrenzt. Gleichzeitig verändert das hybride Arbeiten die Nachfrage – Büroflächen müssen effizienter und vielseitiger nutzbar werden.

Per Stichtag 30. September 2025 standen insgesamt vier Büro- und Gewerbeobjekte mit einer Fläche von 556 m² leer. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 1,6 % (VJ 3,7 %) auf Basis der Nettomiete bzw. 1,9 % (VJ 3,5 %) auf Basis der Mietfläche. Für eine Fläche von 91 m² in der Liegenschaft Liebefeld «flo&fleur» wartet der Mieter noch auf die Baubewilligung für den Mieterausbau. Zwei Flächen mit insgesamt 390 m² konnten per Oktober bzw. November 2025 erfolgreich vermietet werden. Somit verbleibt noch eine einzige Gewerbefläche von 75 m², die derzeit zur Vermietung steht – ein erfreulicher Etappenerfolg, den unsere Dienstleister erzielt haben.

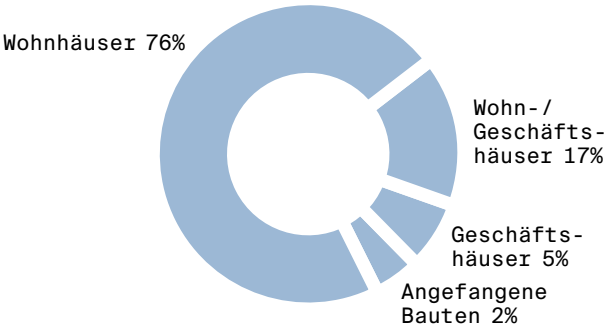
Insgesamt konnten 6 530 m² Büro- und Dienstleistungsflächen neu vermietet oder bestehende Mietverträge verlängert werden. Der jährliche Nettomietertrag dieser (wieder-)vermieteten Flächen beläuft sich auf CHF 2,3 Mio. Dies entspricht rund 23 % der gesamten Büro- und Gewerbeflächen im Portfolio der HIG bzw. 30 % der daraus erzielten Mieterträge.

Leerstände nach Objektgattung per Stichtag

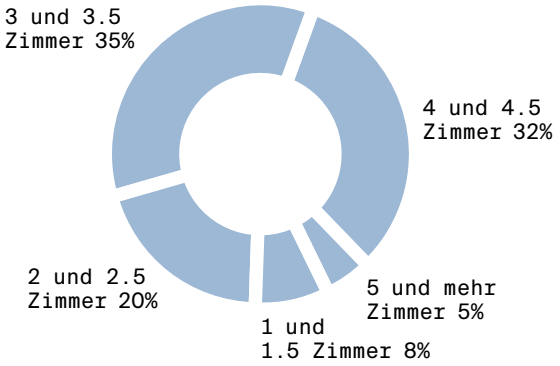


Portfolio-Informationen

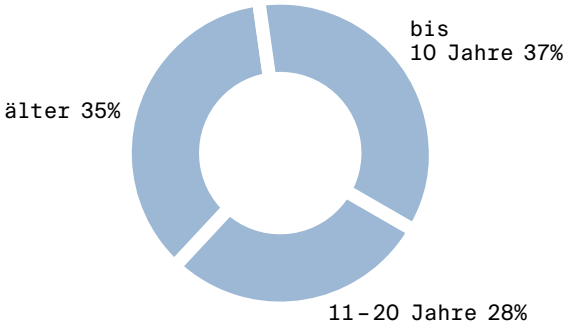
Marktwert Immobilien nach Liegenschaften-kategorien



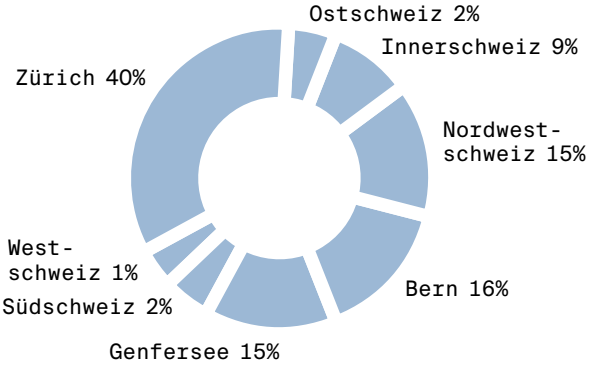
Wohnungsmix nach Wohnungsgrössen



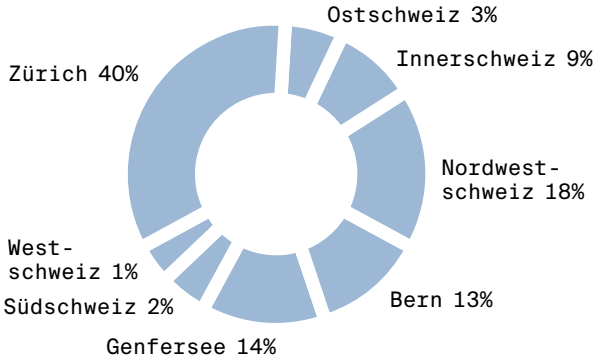
Altersstruktur Baujahr (inkl. Gesamt- und Innenerneuerungen)



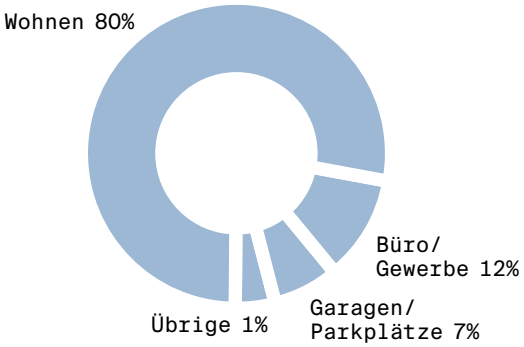
Marktwert Immobilien nach Regionen



Mietertrag netto nach Regionen



Mietzinseinnahmen netto Soll nach Objektgattung



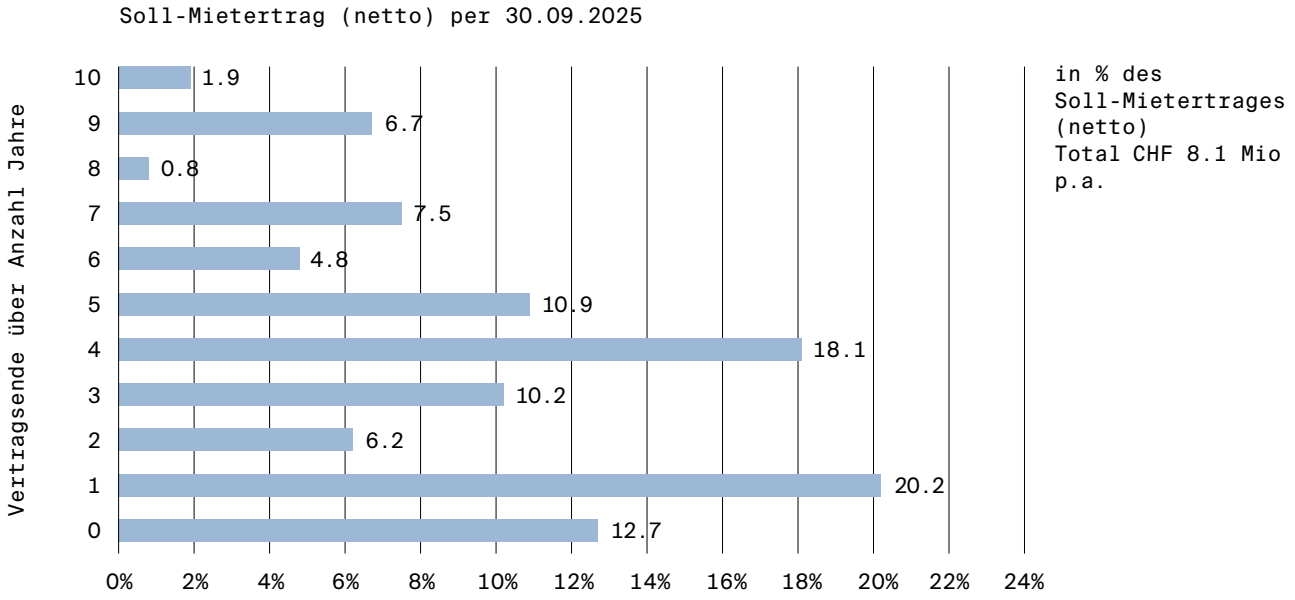
Leerstände nach Objektgattung
in % und TCHF der Mietzinseinnahmen netto Soll pro Monat

Stichtag	**30.09.2025**		30.09.2024	
	in %	in TCHF	in %	in TCHF
Wohnungen	**1.3**	**60**	0.7	31
Büro/Gewerbe	**1.6**	**17**	3.7	25
Garagen/Parkplätze	**9.9**	**37**	11.3	41
übrige Objekte	**4.9**	**4**	2.8	2
alle Objekte	**2.1**	**118**	1.8	100

Leerstände nach Portfoliobereich
in % und TCHF der Mietzinseinnahmen netto Soll pro Monat

Stichtag	**30.09.2025**		30.09.2024	
	in %	in TCHF	in %	in TCHF
Bestandsportfolio	**1.5**	**71**	2.1	96
Neubauten bis 3-jährig	**1.5**	**11**	2.0	14
Renovierte Objekte während und 1 Jahr nach umfassender Erneuerung	**16.0**	**35**	0	0

Portfolio nach Fälligkeit der Gewerbe-Mietverhältnisse



Portfolio-Informationen nicht durch Revisionsstelle geprüft

Jahresrechnung der HIG Immobilien Anlage Stiftung

Vermögensrechnung des Anlagevermögens

in 1 000 CHF	**30.09.2025 Marktwert**	**in %**	30.09.2024 Marktwert	in %
Aktiven				
Bauland (inkl. Abbruchobjekte)	18 189	1.1	0	0.0
Angefangene Bauten (inkl. Land)	65 371	4.0	35 593	2.3
Fertige Bauten (inkl. Land)	1 535 253	94.8	1 481 688	95.4
Immobilien	**1 618 813**	**99.9**	1 517 281	97.7
Flüssige Mittel	490	0.0	1 817	0.1
Indirekte Immobilienanlage	0	0.0	33 148	2.1
Sonstiges Vermögen	726	0.1	958	0.1
Gesamtvermögen	**1 620 029**	**100.0**	1 553 204	100.0
Passiven				
Finanzverbindlichkeiten	412 179	86.2	369 919	86.3
Sonstige Verbindlichkeiten	11 328	2.4	10 602	2.5
Liquidationssteuern	54 425	11.4	48 139	11.2
Fremdkapital	**477 932**	**100.0**	428 660	100.0
Nettovermögen	**1 142 097**		1 124 544	
Anzahl Ansprüche im Umlauf	76 454		76 646	
Inventarwert pro Anspruch (nach Ausschüttung)	14 278		14 014	
Veränderung des Nettovermögens				
Nettovermögen zu Beginn der Berichtsperiode	1 124 544		1 062 427	
Ausschüttung Geschäftsjahr	–50 427		–46 930	
Zeichnung Ansprüche netto	–2 691		17 384	
Gesamtergebnis (Berichtsperiode)	70 671		91 663	
Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode	**1 142 097**		1 124 544	

Erläuterungen zur Vermögens- und Erfolgsrechnung Seite 28–34

Erfolgsrechnung des Anlagevermögens

in 1 000 CHF		2024/25	in %		2023/24	in %
Mietertrag Netto		**65 801**			62 997	
Soll-Mietertrag (netto)		65 954	100.0		63 477	100.0
Minderertrag Leerstand		–734	–1.1		–765	–1.2
Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkosten		–111	–0.2		–122	–0.2
Übrige Erträge aus Liegenschaften		692	1.0		407	0.6
Unterhalt Immobilien		**6 410**	**9.7**		6 131	9.7
Instandhaltung		4 274	6.5		4 634	7.3
Instandsetzung		2 136	3.2		1 497	2.4
a.o. Unterhalt	1 029		1.6	825		1.3
Sanierungen	1 107		1.7	672		1.1
Operativer Aufwand		**6 923**	**10.5**		6 463	10.2
Ordentlicher Liegenschaftenbetrieb		4 479	6.8		3 994	6.3
Bewirtschaftungshonorare		2 444	3.7		2 469	3.9
Operatives Ergebnis		**52 468**	**79.6**		50 403	79.3
			in % vom operativen Ergebnis			in % vom operativen Ergebnis
Sonstige Erträge		**1 699**	**3.2**		1 478	2.9
Aktivzinsen/Indirekte Immobilienanlage		1 277			828	
Aktivierte Bauzinsen		249			442	
Übriger Ertrag		173			208	
Finanzierungsaufwand		**4 551**	**8.7**		4 193	8.3
Hypothekarzinsen		4 551			4 193	
Verwaltungsaufwand		**1 171**	**2.2**		1 671	3.3
Revisionsaufwand		76			77	
Schätzungsaufwand		104			104	
Geschäftsleitungshonorar		778			878	
Übriger Verwaltungsaufwand		213			612	
Nettoertrag des Rechnungsjahres		**48 445**	**92.3**		46 017	91.3
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste		**338**			7 178	
Erfolg aus Verkauf Immobilien		338			7 178	
Realisierter Erfolg		**48 783**			53 195	
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste		**21 888**			38 468	
Erfolg aus Neubewertung		28 174			46 499	
Positive Marktwertanpassung	45 515			63 838		
Negative Marktwertanpassung	–17 341			–17 339		
Veränderungen Wert Indirekte Immo-Anlage		0			330	
Veränderungen latente Steuern		–6 286			–8 361	
Gesamtergebnis des Rechnungsjahres		**70 671**			91 663	
Gewinnverwendung Der Stiftungsrat beantragt der Anlegerversammlung, den Gewinn wie folgt zu verwenden:						
Ausschüttung pro Anspruch		**660**			660	
Beantragte Ausschüttung		**50 487**			50 427	
Gewinnvortrag (nach Ausschüttung)		**7 664**			9 368	

Anhang zum Anlagevermögen der HIG

Allgemeine Angaben

A. Stiftungszweck / Rechtsgrundlage / Aufsichtsbehörde

Stiftungszweck

Die HIG Immobilien Anlage Stiftung (ff. HIG genannt) ist eine Stiftung im Sinne von Art. 53g bis Art. 53k des Bundesgesetzes über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVG), der Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV) und von Art. 80 ff. ZGB. HIG bezweckt die kollektive Anlage und Verwaltung der von den Anlegern eingebrachten Gelder. Ansprüche erwerben können alle in der Schweiz domizilierten steuerbefreiten Einrichtungen der zweiten Säule und der Säule 3a. Zugelassen sind auch Anlagefonds, sofern deren Anlegerkreis ausschliesslich aus in der Schweiz domizilierten steuerbefreiten Einrichtungen der zweiten Säule und der Säule 3a besteht. Die HIG investiert die ihr zufliessenden Gelder in schweizerische Immobilien. Sie ist bestrebt, ein werthaltiges Immobilien-Portfolio zu entwickeln und zu halten, um den Anlegern eine sichere und wertbeständige Anlage ihres Vermögens in Immobilien zu ermöglichen.

Rechtsgrundlage

Rechtsgrundlage der Tätigkeit der HIG bilden die von der Aufsichtsbehörde genehmigten Statuten vom 13.01.2014, das Reglement vom 03.12.2013, die Anlagerichtlinien vom 04.09.2013, das Organisations- und Geschäftsreglement (OGR) vom 05.12.2022 und der Prospekt vom 15.05.2024.

Aufsichtsbehörde

Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV), Seilerstrasse 8, 3011 Bern

B. Organe

Organe der HIG sind:

- die Anlegerversammlung
- der Stiftungsrat
- die Revisionsstelle

Stiftungsrat

Präsident	Ernst Mäder [A/F] Dr. oec. (1954), Eich Ehem. Chief Financial & Investment Officer der Suva, Luzern Mitglied seit: 03.12.2019, gewählt bis: AV 2026
Vizepräsident	Lorenz Heim [A/E/F] (1968), Küsnacht Partner beim VZ VermögensZentrum, Zürich Mitglied seit: 09.12.2008, gewählt bis: AV 2026
Mitglieder	Hans-Urs Baumann [A/B/E] (1965), Schattdorf UR Mitglied der Geschäftsleitung und Leiter Immobilien der PKG Pensionskasse, Luzern Mitglied seit: 05.12.2023, gewählt bis: AV 2026
	Markus Dobnik [A/B/E] (1964), Buchs AG Geschäftsführer der Artemis Immobilien AG, Aarburg Mitglied seit: 03.12.2020, gewählt bis: AV 2026
	Petra Feigl-Fässler [D/E] lic. oec. HSG (1971), Nürensdorf Head HR der M-Industrie AG, Zürich Mitglied seit: 04.12.2018, gewählt bis AV 2026

	Thomas Leu [C/E] (1972), Zug Leiter Immobilien der Zuger Pensionskasse, Zug Mitglied seit: 05.12.2017, gewählt bis: AV 2026
	Mario Passerini [C/D/E] (1958), Luzern Head Asset-Management der Schindler Pensionskasse, Ebikon Mitglied seit: 03.12.2013, gewählt bis AV 2026
	Valeria Romang-Dummermuth [A/B] (1982), Kirchlindach Mitglied der Geschäftsleitung, v.FISCHER INVESTAS Vorsorge, Bern Mitglied seit: 03.12.2020, gewählt bis AV 2026
	Christoph Stäger [A/B/E] (1970), Burgdorf Leiter Immobilien-Portfoliomanagement der Previs Vorsorge, Bern Mitglied seit: 03.12.2020, gewählt bis AV 2026
	Hans-Ueli Vogt (1969), Zürich Rechtsanwalt, Professor für Privat- und Wirtschaftsrecht an der Universität, Zürich Mitglied seit: 04.12.2024, gewählt bis AV 2026

Index

[A] Kollektivunterschrift zu zweien

[B] Anlageausschuss

[C] Compliance-Ausschuss

[D] Prüfungsausschuss

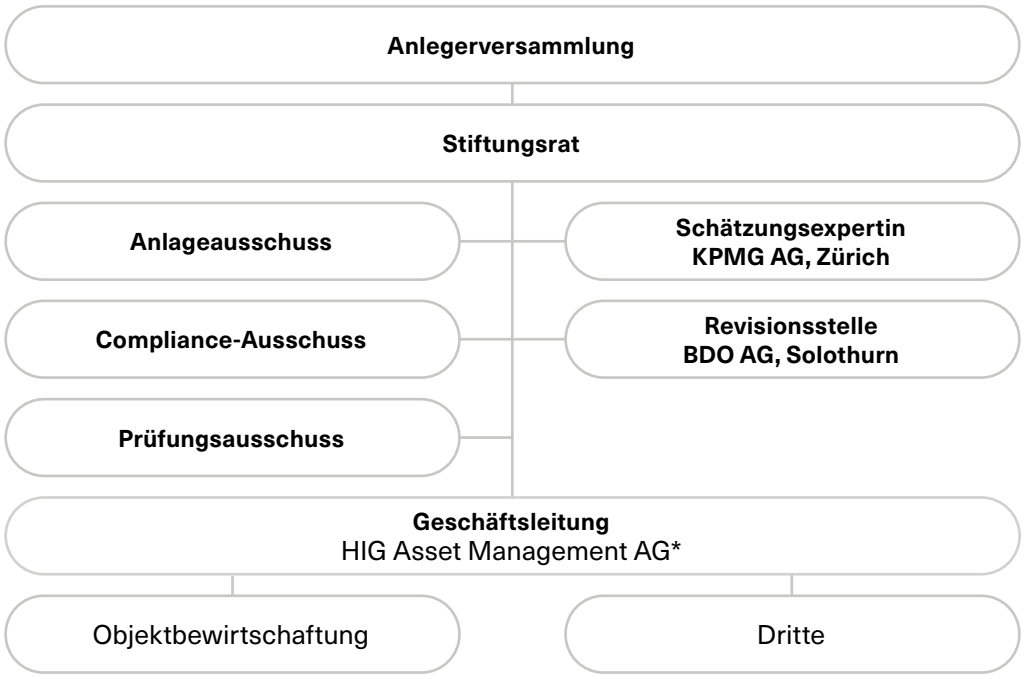
[E] Anlegervertreter

[F] Verwaltungsrat der HIG Asset Management AG

Revisionsstelle

Gesetzliche Revisionsstelle der HIG ist die BDO AG, Solothurn. Die Revisionsstelle wird jährlich von der Anlegerversammlung gewählt. Die BDO AG erfüllt die Zulassungsvoraussetzungen gemäss Art. 9 ASV und Art. 52b BVG.

C. Organisation der Stiftung/- der Vermögensanlage



* 100-prozentige Tochter der HIG Immobilien Anlage Stiftung

Oberstes Organ der HIG ist die Anlegerversammlung, die durch die Vertreter der Anleger gebildet wird. Die Anlegerversammlung findet mindestens einmal pro Jahr, innert 4 Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres statt. Die Aufgaben der Anlegerversammlung sind im Stiftungsreglement geregelt.

Der Stiftungsrat besteht derzeit aus 10 Mitgliedern und ist oberstes geschäftsführendes Organ. Er trifft die strategischen und geschäftspolitischen Entscheide sowie die Beschlüsse von grundlegender Bedeutung über die Anlage der anvertrauten Anlagegelder. Er ist zudem zuständig für die Festlegung der Organisation und überwacht den Geschäftsgang im Sinne einer Oberaufsicht. Die Überwachung der Einhaltung der Anlagerichtlinien ist vom Stiftungsrat an den Compliance-Ausschuss delegiert. Dieses Gremium besteht aktuell aus 2 vom Anlageausschuss und der Geschäftsleitung unabhängigen Mitgliedern des Stiftungsrats. Die einzelnen Anlageentscheide treffen entsprechend der im OGR geregelten Kompetenzordnung je nach Anlagevolumina der vom Stiftungsrat eingesetzte Anlageausschuss oder der Stiftungsrat. Der Anlageausschuss besteht derzeit aus 4 vom Compliance-Ausschuss und der Geschäftsleitung unabhängigen Mitgliedern des Stiftungsrats. Der Prüfungsausschuss unterstützt den Stiftungsrat in der Überwachung der finanziellen Entwicklung der HIG, der Effizienz der Prozesse und dem Gleichgewicht zwischen Risiko und Kontrollmassnahmen. Insbesondere bildet er sich ein eigenständiges Urteil über den Jahresabschluss und die Angemessenheit des internen Kontrollsystems (IKS) sowie über die Wirksamkeit der externen Revisionsstelle. Der Prüfungsausschuss besteht derzeit aus 2 Mitgliedern des Stiftungsrats.

Schätzungsexpertin der HIG ist die KPMG AG, Zürich. Die Schätzungsexpertin wird vom Stiftungsrat für eine Amtsdauer von jeweils 3 Jahren gewählt (gewählt bis AV 2027). Die KPMG AG erfüllt die Anforderungen gemäss Art. 11.3 ASV (Qualifikation und Unabhängigkeit). Die Schätzungsexperten ermitteln jährlich die Marktwerte aller Liegenschaften im Bestandsportfolio. Zudem bewerten sie zum Kauf oder Verkauf beantragte Liegenschaften und Projekte. Weitere Details hierzu können dem vom Stiftungsrat am 24.06.2020 erlassenen Bewertungsreglement entnommen werden.

Die Aufgaben der Revisionsstelle richten sich nach Art. 10 ASV, Art. 35 BVV 2 und Art. 52c BVG. Die Revisionsstelle hält ihre Feststellungen und Anträge zuhanden des Stiftungsrats in einem umfassenden Bericht und zuhanden der Anlegerversammlung in einem zusammenfassenden Bericht fest.

Die Geschäftsleitung besteht aus dem vom Stiftungsrat gewählten Geschäftsleiter und dem stellvertretenden Geschäftsleiter. Die Leitung der laufenden Geschäfte und des Sekretariats der HIG, damit auch die Umsetzung der strategischen Vorgaben und der Anlageentscheide, hat der Stiftungsrat gestützt auf Art. 9, lit. 4 der Statuten an die HIG Asset Management AG delegiert. Die HIG Asset Management AG ist eine 100 %-ige Tochtergesellschaft der HIG. Teilleistungen des Finanz- und Rechnungswesens der HIG sind an die Von Graffenried AG Treuhand, Bern ausgegliedert. Weitere operative Leistungen wie die Objektbewirtschaftung oder bei Bedarf Bautreuhandaufgaben und das Qualitätssicherungsmanagement werden an externe Unternehmungen vergeben. Die administrative und technische Bewirtschaftung der Liegenschaften ist auf die regional verankerten Unternehmungen wie folgt verteilt:

Region Zürich	H&B Real Estate AG, Zürich
Region Ostschweiz	IT3 Treuhand + Immobilien AG, St. Gallen IT3 Treuhand + Immobilien AG, Schaffhausen
Region Innerschweiz	Immo123 AG, Luzern
Region Nordwestschweiz	Vimova Bewirtschaftung AG, Basel VERWAG Immobilien Verwaltungs AG, Zofingen Arealis AG, Baden
Region Bern/Westschweiz	Von Graffenried AG Liegenschaften, Bern
Region Genfersee	Comptoir Immobilier SA, Lausanne/Genf
Region Südschweiz	Comptoir Immobilier SA, Sion

Das Liegenschaftsrechnungswesen wird schweizweit zentral von sidus advanced partners ag, Bern, einer von den technischen Bewirtschaftern unabhängigen Unternehmung geführt.

HIG investiert im Grundsatz zum Zwecke der langfristigen Anlage, mehrheitlich in das Segment Wohnen. Die gewählte Anlagestrategie zielt auf ein qualitatives, nachhaltiges Wachstum bei einer angemessenen Rendite. Die Anforderungen an Sicherheit und Liquidität der Anlagen sollen gebührend beachtet werden.

D. Bewertungs- und Rechnungslegungsgrundsätze, Stetigkeit

Die Jahresrechnung 2024/25 wurde in Übereinstimmung mit den Rechnungslegungsvorschriften nach Swiss GAAP FER 26 und nach den gesetzlichen Rahmenbedingungen gemäss Art. 38 – 41 ASV und Art. 47 + 48 BVV2 erstellt. Diese Vorschriften dienen der besseren Vergleich- und Lesbarkeit der Rechnung und tragen so zu erhöhter Transparenz und Klarheit bei.

Bewertungsstandards und Grundlagen

Bilanzposition	Bewertung
Immobilien **Fertige Bauten**	Sämtliche Liegenschaften werden jährlich nach der Discounted Cashflow–Methode (DCF-Methode) bewertet und zu Marktwerten bilanziert. Siehe dazu den Kurzbericht der Schätzungsexperten.
Entwicklungsliegenschaften	Unter dieser Gruppe werden Immobilien zusammengefasst, für die ein bewilligtes Entwicklungsprojekt besteht, und die auch auf Basis dieses Projektes mittels der DCF-Methode bewertet wurden.
Bauland/Angefangene Bauten	Bauland und Angefangene Bauten werden generell zu Anschaffungswerten bilanziert. Auf der durchschnittlichen Investitionssumme dürfen Bauzinsen aktiviert werden. Die Belastung erfolgt zum durchschnittlichen Fremdkapitalsatz.
Rückstellungen	Rückstellungen werden gebildet, wenn vor dem Bilanzstichtag ein Ereignis stattgefunden hat, aus dem ein wahrscheinlicher Mittelabfluss resultiert. Diese Verpflichtung kann auf faktischen oder rechtlichen Gründen basieren.
Liquidationssteuern	Berücksichtigt sind die bei einem Verkauf voraussichtlich anfallenden Grundstücksgewinn- und Handänderungssteuern. Die Handänderungssteuern werden nur so weit berücksichtigt, wie sie vom Verkäufer zu übernehmen sind.

Nicht aufgeführte Positionen werden grundsätzlich zu Marktwerten bilanziert. Wenn für einen Vermögensgegenstand kein aktueller Wert bekannt ist bzw. festgelegt werden kann, gelangt ausnahmsweise der Anschaffungswert abzüglich erkennbarer Werteinbussen zur Anwendung.

E. Risiko-Management

Grundsätze

Die Stiftung misst einem adäquaten Risikomanagement hohe Bedeutung bei. Das Risikomanagement soll durch eine systematische Identifikation und Bewertung der Risiken sicherstellen, dass Risiken rechtzeitig erkannt und im Bedarfsfall durch die Anordnung von geeigneten Massnahmen minimiert werden können. Die für die Stiftung wesentlichsten Risiken wurden definiert und auf ihre Eintrittswahrscheinlichkeit sowie auf mögliche Auswirkungen hin bewertet. Der Stiftungsrat befasst sich mit den strategischen Risiken sowie der Organisation des Risikomanagements und lässt sich von der Geschäftsleitung über die Behandlung der operativen Risiken regelmässig informieren. Die Geschäftsleitung überprüft die operativen Risikopositionen mindestens quartalsweise und informiert den Stiftungsrat bei bedeutenden Veränderungen umgehend.

Der Stiftungsrat bestätigte das System des Risikomanagements, hat sich mit den strategischen Risiken befasst und von der Behandlung der operativen Risiken durch die Geschäftsleitung Kenntnis genommen. Des Weiteren hat sich der Stiftungsrat mit der Ausschüttungspolitik befasst und er liess sich über die Einhaltung des Reglements zur Einhaltung der Loyalität und Integrität informieren.

Organisation / Prozesse

Die Organisation des Risikomanagements stützt sich auf das in Kraft stehende Regelwerk, namentlich auf Statuten, Reglement, Anlagerichtlinien und das OGR.

In- / Devestitionen

Die Kompetenz zum Erwerb von Liegenschaften ist im OGR geregelt und liegt abgestuft nach Investitionsvolumen beim Anlageausschuss oder Stiftungsrat. Die Auslösung von Sanierungsprojekten ist abgestuft nach Geschäftsleitung, Anlageausschuss oder dem Stiftungsrat geregelt. Der Verkauf von Liegenschaften benötigt die Zustimmung des Anlageausschusses bzw. ab einem bestimmten Verkaufsvolumen diejenige des Stiftungsrats.

Als Entscheidungsgrundlagen dienen den Entscheidungsinstanzen die genehmigten Anlagerichtlinien, die vom Stiftungsrat festgelegte Anlagestrategie und die von der Geschäftsleitung aufbereiteten Informationen zum beantragten Geschäft. Bei Käufen plausibilisiert zudem die Schätzungsexpertin die erwartete Wertentwicklung mittels eines Marktwertgutachtens. Bei Verkäufen beurteilt sie den Verkaufspreis.

Neubau- / Sanierungsvorhaben

Die Projektsteuerung von Neubau- und Sanierungsvorhaben, die Überwachung der Ausführung und der damit zusammenhängenden Risiken (Preis, Leistung, Termin, Garantie) ist an die HIG Asset Management AG delegiert. Des Weiteren wurde ein standardisiertes Qualitätssicherungsmanagement implementiert.

Führung des Immobilienportfolios

Die Führung und damit auch die Überwachung des Portfolios sind an die HIG Asset Management AG delegiert. Die Risiken im Zusammenhang mit der Führung des Immobilienportfolios liegen primär

- in der Entwicklung der Positionen Ertrag/Ertragsausfall/Aufwand
- beim baulichen Zustand der Immobilien
- bei Personen- oder Sachschäden
- in möglichen Veränderungen des relevanten Marktumfeldes

Zur Überwachung der wirtschaftlichen Risiken wird im Sinne eines Frühwarnsystems ein institutionalisiertes, aussagekräftiges Kennzahlen-Reporting geführt. Der bauliche Zustand der Objekte wird regelmässig durch interne und externe Spezialisten überwacht. Die Risiken im Zusammenhang mit Personen- und Sachschäden sind in einem Rahmenvertrag über eine Versicherungsgesellschaft angemessen abgedeckt (Erdbebenrisiko eingeschlossen). Risiken durch Veränderungen im relevanten Marktumfeld sollen durch die Nähe der Objektbewirtschafter zum Objekt (Regionalisierung der Objektbewirtschaftung) und durch regelmässig zu aktualisierende Standortbeurteilungen erkannt werden.

Bewertungen

Das Immobilienportfolio wird einmal pro Jahr durch die externe und unabhängige Schätzungsexpertin nach dem Grundsatz des «fair market value» bewertet. Die Bewertung erfolgt nach der Discounted Cashflow-Methode. Die Details dazu sind im vom Stiftungsrat erlassenen Bewertungsreglement vom 24.06.2020 geregelt.

Einhaltung der Anlagerichtlinien

Die Einhaltung der Anlagerichtlinien wird vierteljährlich durch den Compliance-Ausschuss überprüft.

Geschäftsleitung / HIG Asset Management AG

Der Präsident und ein weiteres Mitglied des Stiftungsrates stellen den Verwaltungsrat der HIG Asset Management AG. Damit ist der direkte Durchgriff der HIG auf das Management sichergestellt. Die Aufgaben, Zuständigkeiten und Kompetenzen sind im Delegationsvertrag und im Organisations- und Geschäftsreglement detailliert geregelt. Der Verwaltungs- und der Stiftungsrat überwachen die Aktivitäten der Geschäftsleitung und der HIG Asset Management AG auf Basis des gültigen Regel- und Vertragswerks und über ein umfassendes Quartalsreporting.

F. Kommissionen / Geschäftsleitungshonorar

In Anwendung von Art. 13 lit. 3 des Stiftungsreglements und gestützt auf Art. 4 und 5 des Gebühren- und Kostenreglements vom 15.05.2024 hat der Stiftungsrat Kommissionen bei Zeichnung resp. Rücknahme von Ansprüchen sowie Gebühren und Kosten festgesetzt.

Ausgabekommission

Für die Ausgabe von Ansprüchen kann die HIG eine Kommission von max. 3 % des Werts der ausgegebenen Ansprüche verrechnen. Im zurückliegenden Geschäftsjahr wurde die Reinvestition der Ausschüttung nicht zugelassen, somit flossen dafür keine Ausgabekommissionen an HIG. Für zwei Abtretungen/Übernahmen wurden Ausgabekommissionen im Gesamtbetrag von CHF 87 341 verrechnet.

Rücknahmekommission

Für die Rücknahme von Ansprüchen kann die HIG eine Kommission von max. 3 % verrechnen. Im zurückliegenden Geschäftsjahr wurden Rücknahmekommissionen von 3 % im Gesamtbetrag von CHF 85 659 verrechnet.

Vermittlungskommission

Für den Kauf und Verkauf von Liegenschaften kann die mit der Führung der laufenden Geschäfte beauftragte HIG Asset Management AG eine Kommission von max. 2 % des beurkundeten Kauf-/Verkaufspreises verrechnen. Im zurückliegenden Geschäftsjahr wurden Vermittlungskommissionen von CHF 557 670 verrechnet (VJ CHF 605 500).

Baubetreuungskommission

Für die Führung von Bauprojekten kann die mit der Führung der laufenden Geschäfte beauftragte HIG Asset Management AG eine Kommission von max. 3 % der Baukosten verrechnen. Im zurückliegenden Geschäftsjahr wurden Baubetreuungskommissionen von CHF 703 700 verrechnet (VJ CHF 548 300).

Vertriebsgebühr

Als Entschädigung für die Kosten, die der Druck der Prospekte verursacht, sowie für die Platzierung der Ansprüche kann eine Vergütung auf dem Inventarwert neu ausgegebener Ansprüche von 0,25 % belastet werden. Das Gleiche gilt bei zurückgenommenen Ansprüchen, sofern eine Rücknahmekommission festgesetzt wurde. Im zurückliegenden Geschäftsjahr wurden keine Vertriebsgebühren (VJ CHF 0,00) belastet.

Geschäftsleitungshonorar an die HIG Asset Management AG

Die mit der Führung der laufenden Geschäfte beauftragte HIG Asset Management AG wird nach effektivem Aufwand entschädigt.

HIG-Diskurs
#6

Gesellschaft im Raum

Der gebaute Raum gibt unserer Umwelt Gestalt – und ist Ausdruck unserer Haltungen, Werte und des Miteinanders. Gebäude und Städte verkörpern Vorstellungen vom Zusammenleben und vom Mass zwischen dem Einzelnen und dem Gemeinsamen – zwischen Freiheit und Geborgenheit. In ihnen lebt ein Bild vom Menschen und seinem Ort in der Welt.

Die Architekturphilosophie erinnert uns daran, dass Bauen stets auch ein ethischer Akt ist. Es geht nicht nur darum, wie wir bauen, sondern wofür, für wen – und mit welchem Weltbild. Gute Architektur fragt: Wie wollen wir leben? Was brauchen wir, um uns zugehörig, sicher und inspiriert zu fühlen? Und: Wie sieht ein Raum aus, der Zukunft atmet, ohne die Vergangenheit zu verleugnen? Der Philosoph Martin Heidegger schrieb: «Wohnen ist das Sein des Menschen auf Erden.»* Diese Einsicht fordert uns auf, Architektur nicht nur technisch oder wirtschaftlich zu denken, sondern als Ausdruck eines kulturellen Selbstverständnisses. Sie verlangt, Räume nicht nur zu planen, sondern auch zu verantworten.

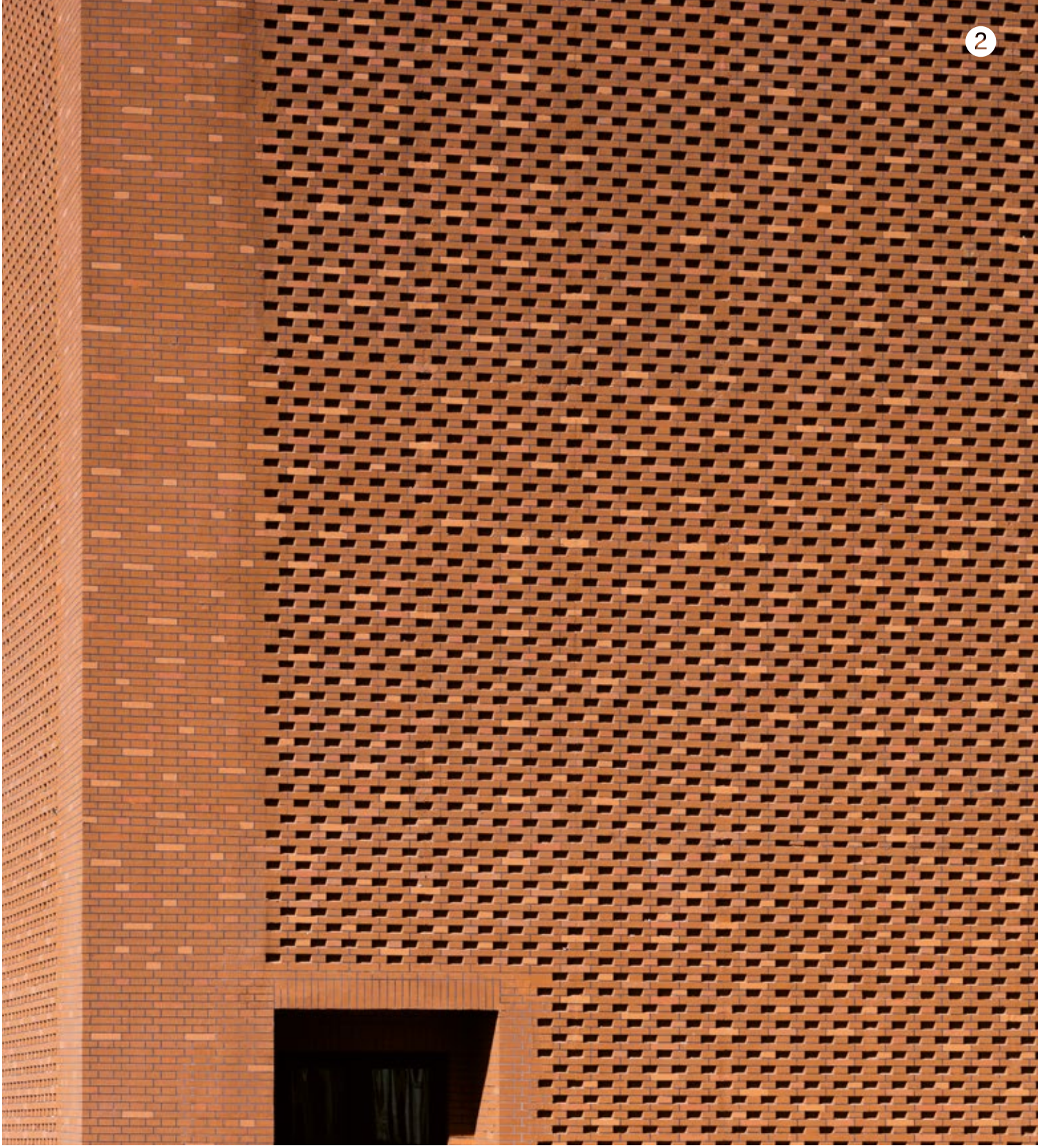
Die HIG Immobilien Anlage Stiftung lädt Sie mit ihrem diesjährigen Diskursbeitrag ein, die von der Architekturphilosophie angestossene ethische Dimension des Bauens wieder stärker ins Bewusstsein zu rufen – als Grundlage für Orientierung, Menschlichkeit und Beständigkeit im Zusammenspiel von Ökonomie, Ökologie und Gesellschaft.

* Martin Heidegger, «Bauen Wohnen Denken»

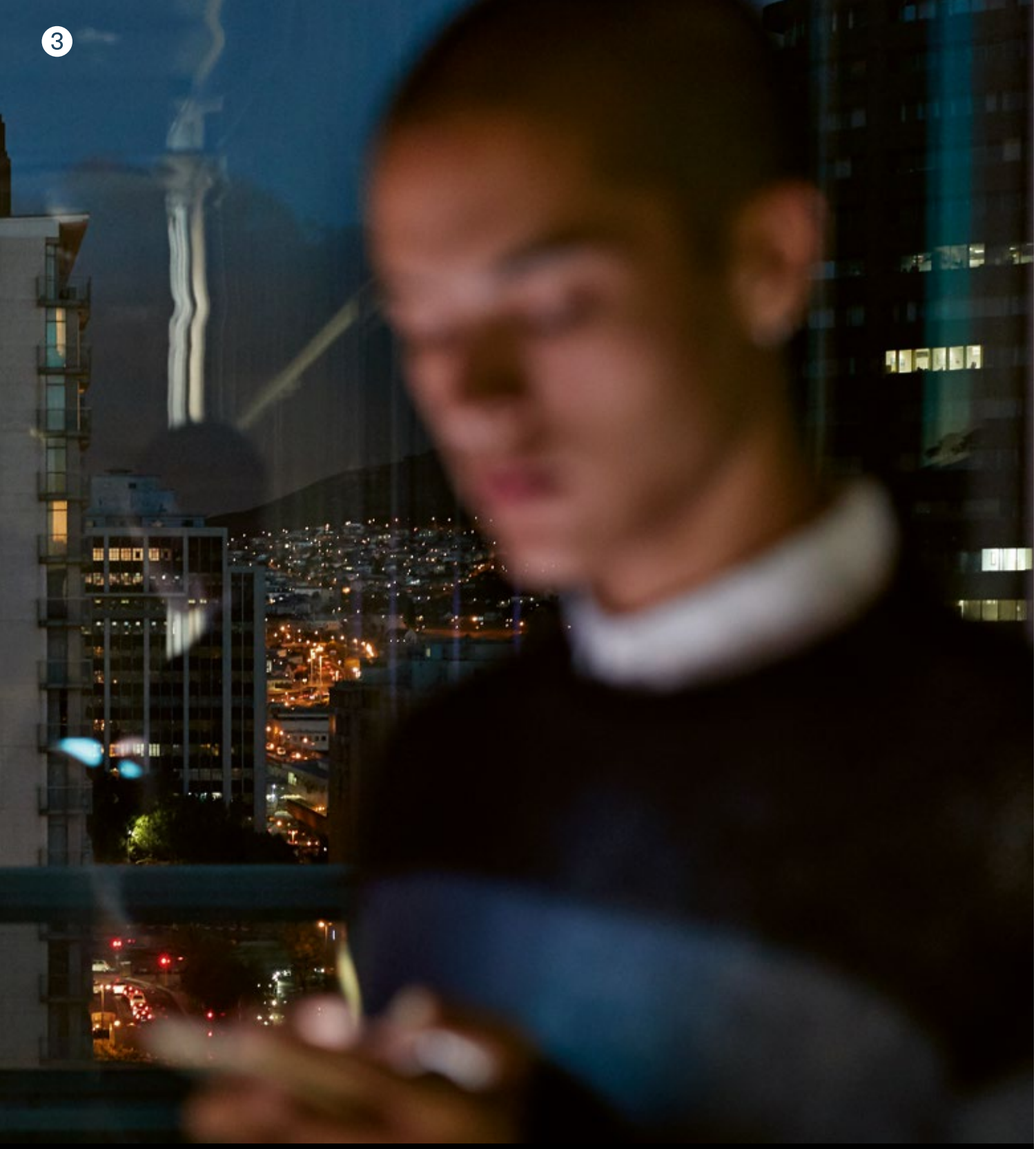
Abbildungen

1. Massstab
   Natur als Inspiration verstehen
2. Kultur
   Orten zuhören
3. Kraftort
   Raum als Quelle konzipieren
4. Auslotung
   Grenzen respektieren
5. Geschichte
   Aus Ursprüngen schöpfen
6. Gemeinschaft
   Kultur und Raum verbinden
7. Bedürfnis
   Intuitiv planen

Natur ist Geborgenheit



Geborgenheit ist Licht und Schatten



3

Schatten Licht Anonymität Fokus

Fokus **Höhe** **Weite**

Weite in Raum und

und Gedanken zu Raum

Raum und Mensch

G. Auflagen der Aufsichtsbehörde

Die Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV) bestätigte am 17.12.2024 eine beanstandungslose Berichterstattung per 30.09.2024. Zurzeit bestehen keine besonderen Auflagen.

H. Weitere Angaben

Eventualverbindlichkeiten

Im Zusammenhang mit der Mehrwertsteuer-Gruppenbesteuerung besteht eine Solidarhaftung.

Rückerstattungen, Vertriebs-/Betreuungsentschädigungen (Art. 40 ASV)

Weder die HIG noch die HIG Asset Management AG haben Rückerstattungen oder Vertriebs-/Betreuungsentschädigungen bezahlt noch solche vereinnahmt.

Mitgliedschaften/Qualitätsstandards

Die HIG ist über ihren Geschäftsleiter der Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen (KGAST) angeschlossen und des Weiteren Mitglied bei ASIP und des VIS. Sie hat sich den Qualitäts- und Loyalitätsanforderungen dieser Organisationen unterstellt.

Integrität und Loyalität in der Vermögensverwaltung

Alle Mitglieder des Stiftungsrats und der Geschäftsleitung sowie die zur Einhaltung der Integritäts- und Loyalitätsvorschriften verpflichteten Externen (Drittbeauftragte) haben mit Bezug auf Art. 8 ASV und Art. 48f bis 48l BVV 2 sowie mit Bezug auf die ASIP-Charta für das Berichtsjahr schriftlich erklärt, die massgebenden Anforderungen gekannt und eingehalten zu haben und damit auch erklärt, keine persönlichen Vermögensvorteile aus der Tätigkeit für die HIG und/oder für die HIG Asset Management AG erlangt zu haben.

Im Berichtsjahr war kein Mitglied des Stiftungsrats mit der Geschäftsleitung, der Verwaltung oder der Vermögensverwaltung der Stiftung betraut. Art. 8.2 ASV wurde damit eingehalten.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es gibt keine wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag, welche die Jahresrechnung beeinflussen.

Erläuterungen zur finanziellen Berichterstattung

Vermögensrechnung

1. Immobilienbestand

Der Marktwert des Immobilien-Portfolios belief sich am Ende des Berichtsjahres 2024/25 auf CHF 1 618,81 Mio und entsprach 99,9 % des Gesamtvermögens (VJ 97,7 %). Per 1. September 2025 wurde die Wohnliegenschaft in Bottmingen, Kanton BL, gekauft. Am 23. September 2025 wurde in Dietlikon ein Grundstück in der Nähe des S-Bahnhofs gekauft. Die Veränderung gegenüber dem Immobilienbestand am Ende des Geschäftsjahres 2023/24 ist mit dem Neubau «Belano» in Grenchen und dem Ersatzneubau «flo&fleur» 3. Etappe in Liebefeld-Köniz, sowie Sanierungen in den Liegenschaften in Basel, Allschwilerstrasse, Genf, Champ d'Anier, Hinterkappelen, Lausanne, Rte de Chavannes, Neuhausen a. Rhf, Niederweningen, Rafz, Vernier, Rue Grange-Lévrier, Volketswil, Grindel P5599, Zürich, Badenerstrasse 678 und Zürich, Waffenplatzstrasse zu begründen.

Mit dem Baubeginn für die Gesamterneuerung / Aufstockung der Liegenschaft in Zürich, Waffenplatzstrasse wurde diese innerhalb des Portfolios auf die Angefangenen Bauten umklassiert und somit at cost bewertet.

Die Marktwertbewertung des Portfolios wurde durch die Schätzungsexperten der KPMG AG wie im Vorjahr nach der Discounted Cashflow-Methode vorgenommen.

in 1 000 CHF	Marktwert
Marktwert per 30.09.2024	1 517 281
Veränderung Bestandsportfolio	+39 467
Marktwert Bestandsliegenschaften per 30.09.2025	1 556 748
Verkaufte Liegenschaften	0
Neu erworbene Liegenschaften	+39 898
Unterjährig fertiggestellte Liegenschaften	0
Liegenschaften im Bau (at cost) [1]	+22 167
Marktwert des Portfolios per 30.09.2025	**1 618 813**

[1] Die Wertveränderung inkludiert die Umklassierung der Liegenschaft in Zürich, Waffenplatzstrasse.

Die Zunahme gegenüber dem Stand vom 30.09.2024 betrug CHF 101,53 Mio (+6,69 %).

Die Summe der Schuldbriefe, die für die Sicherstellung des Fremdkapitals bei den Bankinstituten auf dem Portfolio erstellt wurden, betrug über den gesamten Immobilienbestand per Bilanzstichtag Total CHF 633,22 Mio (VJ CHF 610,22 Mio), wovon aber lediglich CHF 557,39 Mio bei Banken deponiert waren.

2. Indirekte Immobilienanlage

Die indirekte Immobilienanlage der CSA Real Estate Switzerland (Valoren-Nr. 1312300) wurde im Berichtsjahr verkauft. Die 17 036,596 Ansprüche wurden in 2 Tranchen anfangs April und Mitte Mai 2025 mittels Zession zum aktuellen NAV (Nettoinventarwert) an bestehende Investoren der Immobilienanlage verkauft. Die Immobilienanlage war zum Rücknahmepreis in den Büchern der HIG geführt. Somit wurde nun auf Grund der realisierten Wertveränderung ein Kapitalgewinn von CHF 1,27 Mio realisiert.

3. Sonstige Vermögenswerte

Die Position sonstiges Vermögen setzte sich wie folgt zusammen:

in 1 000 CHF	**30.09.2025**	30.09.2024
Verrechnungssteuer	**17**	13
Darlehen an Stammvermögen der HIG	**120**	120
Forderungen gegenüber HIG Asset Management AG	**299**	252
Vorleistungen (Projekte in Planung)	**18**	14
Aktive Rechnungsabgrenzung [1]	**272**	559
Total	**726**	958

[1] Die Position Aktive Rechnungsabgrenzung enthielt bereits in Rechnung gestellte Kosten für Sanierungen und Neubauprojekte, für die aber die Leistung erst in der kommenden Periode erbracht wird.

4. Finanzverbindlichkeiten

Rund 28,54 % der Finanzverbindlichkeiten werden in den nächsten 24 Monaten zur Verlängerung oder Rückzahlung fällig. Die restlichen Kredite basieren auf langfristigen Schuldverpflichtungen.

Die Finanzierung mittels eines «green loan» konnte um weitere CHF 5,0 Mio erhöht werden, was den Spielraum für energetische Sanierungen ausbaut. Das Ziel der nachhaltigen Immobilienstrategie auf dem Weg zur Klimaneutralität 2050 wird dadurch unterstützt.

Die Fremdfinanzierungsquote betrug 25,5 % und war 1,08 Prozentpunkte höher im Vergleich zu Ende Geschäftsjahr 2023/24. Die Finanzverbindlichkeiten bei den Banken wurden zur Finanzierung der Ausschüttung des Geschäftsjahres 2023/24 und der diversen Bauprojekte erhöht. Der restliche Liquiditätsbedarf wurde mit dem Erlös aus dem Verkauf der indirekten Immobilienanlage und den Akontozahlungen aus dem Liegenschaftsbetrieb gedeckt.

in 1 000 CHF	**30.09.2025**	30.09.2024	CHF	%
Finanzverbindlichkeiten per	**412 179**	369 919	+42 260	+11.4
Durchschnittlicher Zinssatz in %	**1.11**	1.15		
Fremdfinanzierungsquote in % des Marktwertes	**25.46**	24.38		

5. Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten setzten sich wie folgt zusammen:

in 1 000 CHF	**30.09.2025**	30.09.2024
Management Accounting Services	**1 041**	1 157
Passive Rechnungsabgrenzung [1]	**2 618**	2 462
Abgrenzung Baufortschritt [2]	**7 127**	6 465
Wertberichtigung offene Forderungen aus MZ/HBK [3]	**542**	518
Total	**11 328**	10 602

[1] Die Position Passive Rechnungsabgrenzung enthielt noch nicht in Rechnung gestellte Kosten für Planungskosten, für die aber die Leistung bereits erbracht wurde.

[2] Die Position Abgrenzung Baufortschritt enthielt noch nicht in Rechnung gestellte Kosten für Sanierungen und Neubauprojekte, für die aber die Leistung bereits im Geschäftsjahr 2024/25 erbracht wurde.

[3] Die Position Offene Forderungen aus MZ/HBK beinhaltete Wertberichtigungen für Delkredere-Risiken aus Mietzins- und Nebenkostenforderungen.

6. Liquidationssteuern

Die Liquidationssteuern wurden wie im Vorjahr von einem externen Beratungsunternehmen objektbezogen überprüft und in der Berichtsperiode auf CHF 54,4 Mio erhöht. Es wurden wie in den Vorjahren die latenten Grundstückgewinnsteuern und die Handänderungssteuern, soweit diese nach Ortsgebrauch vom Verkäufer zu übernehmen sind, berücksichtigt.

Auf eine allfällige innerkommunale, interkommunale oder interkantonale Verlustverrechnungsmöglichkeit wurde verzichtet (keine Anwendung der neuen bundesgerichtlichen Rechtsprechung (BGE 2C_216/2019) vom 28. Januar 2020). Im Kanton Genf ist die spezielle Regelung, nach welcher Grundstückgewinne der ordentlichen Gewinnsteuer unterstellt wurden, nicht mehr anwendbar (BGE 9C_393/2023 vom 10. Juni 2024). Die Besteuerung erfolgt mit der ordentlichen Grundstückgewinnsteuer, welche bei maximaler Haltedauer aktuell einen Steuersatz von 2.0 % vorsieht.

in 1 000 CHF	**30.09.2025**	30.09.2024
Liquidationssteuern per 01.10.	**48 139**	39 778
Anpassung Liquidationssteuern	**+6 286**	+8 361
Bestand 30.09.	**54 425**	48 139

7. Anspruchskapital / Ansprüche im Umlauf

Ausgabe/Rücknahme

Im Geschäftsjahr 2024/25 nahm das Anspruchskapital um netto 192 Ansprüche ab, was eine Nettoveränderung von Eigenmitteln in der Höhe von CHF 2,69 Mio ergibt. Die Veränderung resultierte aus einer Kündigung von 192 Ansprüchen sowie drei Abtretungen/Übernahmen. Die Reinvestition der Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2023/24 wurde nicht zugelassen.

Der Nettoausgabe- und Rücknahmepreis betrug im Berichtsjahr CHF 14 014 je Anspruch.

Anspruchskapital

Der Stand des Anspruchskapitals per 30.09.2025 belief sich auf CHF 881,47 Mio bei 76 454 Ansprüchen im Umlauf.

Die Anlegerstruktur zeigt per 30.09.2025 folgendes Bild:

in %	bis 1 Mio	1–5 Mio	5–10 Mio	>10 Mio
Anleger	35.6	36.2	11.4	16.8
Kapital	3.6	18.3	15.7	62.4

8. Inventarwert

Per 30. September 2025 lag der Inventarwert (nach Ausschüttung) bei CHF 14 278 pro Anspruch, CHF 264 höher als im Vorjahr (+1,9 %).

in 1 000 CHF	
Gesamtvermögen gemäss Bilanz	**1 620 029**
Fremdkapital (inkl. Liquidationssteuern)	**–477 932**
Nettovermögen vor Ausschüttung	**1 142 097**
Ansprüche im Umlauf per 30.09.2025	**76 454**
Inventarwert vor Ausschüttung (Wert in CHF)	**14 938**
Geplante Ausschüttung	**50 487**
Nettovermögen nach geplanter Ausschüttung	**1 091 610**
Inventarwert nach Ausschüttung (Wert in CHF)	**14 278**

Der Stiftungsrat und die Geschäftsleitung beantragen der Anlegerversammlung eine Ausschüttung von CHF 660 pro Anspruch (VJ CHF 660).

Bei einer Annahme des Antrages präsentiert sich die Gewinnverwendung wie folgt:

in 1 000 CHF	**30.09.2025**	30.09.2024
Gewinnvortrag (Vorjahr)	**+9 368**	+6 600
Realisierter Erfolg	**48 783**	53 195
Verfügbare Ausschüttung	**58 151**	59 795
Beantragte Ausschüttung	**50 487**	50 427
Veränderung Gewinnvortrag	**–1 704**	+2 768
Gewinnvortrag (aktuelles GJ)	**+7 664**	+9 368

Erfolgsrechnung

9. Soll-Mietertrag (netto)

Netto Soll

Die Mietzinseinnahmen wurden netto, bereinigt von HK/BK, dargestellt. Gegenüber dem Vorjahr nahmen die Mietzinseinnahmen netto Soll um CHF 2,48 Mio (+3,9 %) zu und betragen nun CHF 65,95 Mio.

Die fertiggestellten Liegenschaften in Basel, Allschwilerstrasse, Liebefeld-Köniz «flo&fleur», 1. + 2. Etappe und Zürich «Wydäcker» Haus A sowie die im September 2024 gekaufte Liegenschaft in Riehen BS wirkten sich positiv aus. Negativ wirkten sich die fehlenden Mietzinsen der verkauften Liegenschaft in Zürich «Wydäcker» Haus D (09.2024) aus.

Netto Ist

Die Mietzinseinnahmen netto Ist verteilten sich wie folgt auf die einzelnen Geschäftssegmente:

in 1 000 CHF	**2024/25**	2023/24	CHF	%
Wohnhäuser (Geschäftsflächen <20%)	**51 208**	48 844	+2 364	+4.8
Geschäftshäuser (Wohnanteil <20%)	**3 754**	3 701	+53	1.4
Wohn-/Geschäftshäuser	**10 147**	10 045	+102	+1.0
Total	**65 109**	62 590		

10. Minderertrag Leerstand

Die Mietausfallquote, berechnet aus dem Minderertrag Leerstand und den Inkassoverlusten auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen, konnte im vergangenen Geschäftsjahr im Vergleich zum Vorjahr gesenkt werden. Sie betrug 1,28 % (CHF 0,85 Mio) und war 0,12 Prozentpunkte tiefer als im Vorjahr.

in 1 000 CHF	**2024/25**	2023/24	CHF	%
Minderertrag Leerstand	**734**	765	–31	–4.1
Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	**111**	122	–11	–9.0
Total Mietausfälle	**845**	887		
in % Soll-Mietertrag (netto)	**1.28**	1.40		

11. Unterhalt Immobilien

Der Unterhalt Immobilien, bestehend aus Instandhaltung und Instandsetzung, hat gegenüber dem vergangenen Geschäftsjahr um CHF 0,28 Mio (+4,6 %) zugenommen und belief sich auf CHF 6,41 Mio. Dies entsprach 9,7 % des Soll-Mietertrages (netto) (gleicher Anteil wie im Vorjahr).

Der Betrag Unterhalt Immobilien setzte sich wie folgt zusammen:

in 1 000 CHF	**2024/25**	2023/24	CHF	%
a.o. Unterhalt	**1 029**	825	+204	+24.7
Sanierungen	**1 107**	672	+435	+64.7
Total	**2 136**	1 497		

12. Operativer Aufwand

Die Kosten für den operativen Aufwand sind mit CHF 6,92 Mio höher als im Vorjahr (CHF 6,46 Mio). Der prozentuale Anteil betrug 10,5 % des Soll-Mietertrags (netto).

13. Operatives Ergebnis

Der Gewinn aus der operativen Tätigkeit betrug CHF 52,47 Mio und nahm gegenüber dem Vorjahr um CHF 2,07 Mio (+4,1 %) zu.

14. Sonstige Erträge

Der Ertrag ist mit CHF 1,70 Mio deutlich höher als im Vorjahr (CHF 1,48 Mio). Die Indirekte Immobilienanlage der CSA Real Estate Switzerland (Valoren-Nr. 1312300) verzichtete auf eine Ausschüttung im letzten Geschäftsjahr. Die 17 036,596 Ansprüche wurden im Berichtsquartal in 2 Tranchen anfangs April und Mitte Mai mittels Zession zum aktuellen NAV (Nettoinventarwert) an bestehende Investoren der Immobilienanlage verkauft. Da die Immobilienanlage zum Rücknahmepreis in den Büchern geführt wurde, wurde nun die realisierte Wertveränderung unter den Sonstigen Erträgen gebucht.

in 1 000 CHF	**2024/25**	2023/24	CHF	%
Zinsertrag	**9**	19	–10	n.a.
Indirekte Immobilienanlage [1]	**1 268**	809	+459	n.a.
Aktivierte Bauzinsen	**249**	442	–193	n.a.
Übriger Ertrag [2]	**173**	208	–35	–16.8
Total	**1 699**	1 478		

1) Keine Ausschüttung der CSA Real Estate Switzerland (Valoren-Nr. 1312300) für das letzte Geschäftsjahr/Wertveränderung Rücknahmepreis/aktueller Nettoinventarwert

2) Abtretungs-/Übernahmekommission bei Zessionen von Ansprüchen und Rücknahmekommission bei Kündigung

15. Finanzierungsaufwand

Im Geschäftsjahr 2024/25 erhöhte HIG die Finanzverbindlichkeiten im Zusammenhang mit der Finanzierung der Ausschüttung des Geschäftsjahres 2023/24 (Reinvestition nicht zugelassen), zum Kauf der Liegenschaft in Bottmingen BL, zum Kauf des Grundstücks in Dietlikon und zur Finanzierung der Neubaus-«Belano» in Grenchen und des Ersatzneubaus «flo&fleur» 3. Etappe in Liebefeld-Köniz. Der Erlös aus dem Verkauf der indirekten Immobilienanlage führte zu einem Zufluss zusätzlicher Liquidität bei der HIG. Die höheren Finanzverbindlichkeiten führten zu Hypothekarzinsen von CHF 4,55 Mio, 8,5 % höher als im Vorjahr.

in 1 000 CHF	**2024/25**	2023/24	CHF	%
Hypothekarzinsen	**4 551**	4 193	+358	+8.5

16. Verwaltungsaufwand

Das Geschäftsleitungshonorar wurde aufwandsorientiert belastet.

Die Gesamtvergütung an die HIG Asset Management AG, bestehend aus den Kommissionserträgen (Vertriebsgebühr aus Neuzeichnungen von Ansprüchen, Vermittlungskommissionen aus Kauf/Verkauf von Liegenschaften und Baubetreuungskommissionen) und dem Geschäftsleitungshonorar betrug im Geschäftsjahr gesamthaft CHF 2,04 Mio (VJ CHF 2,03 Mio, +0,3 %).

Da keine Neuzeichnungen von Ansprüchen durchgeführt wurden, flossen wiederum keine Vertriebsgebühren zu (wie Vorjahr). Durch den Verkauf der Indirekten Immobilienanlage CSA Real Estate und den Kauf der Liegenschaft an der Bäumliackerstrasse in Bottmingen BL flossen der HIG Asset Management nach Abschluss aller pendenten Abrechnungen Vermittlungskommissionen von CHF 0,56 Mio zu (VJ CHF 0,61 Mio). Total wurden CHF 0,70 Mio für Baubetreuungskommissionen der Projekte in Basel, Allschwilerstrasse, Genf, Champ d'Anier, Grenchen «Belano», Lausanne, Rte de Chavannes, Liebefeld-Köniz «flo&fleur», Rafz, Vernier, Grange-Lévrier, Zürich, Badenerstrasse und Zürich, Waffenplatzstrasse bezahlt (VJ CHF 0,55 Mio). Das Geschäftsleitungshonorar betrug CHF 0,78 Mio (VJ CHF 0,88 Mio).

Das Geschäftsleitungshonorar enthielt auch die Entschädigungen an den Stiftungsrat und dessen Ausschüsse sowie an den Verwaltungsrat der Tochtergesellschaft im Umfang von CHF 0,12 Mio (VJ CHF 0,11 Mio). Diese Entschädigungen wurden dem Geschäftsleitungshonorar angerechnet.

in 1 000 CHF	**2024/25**	2023/24	CHF	%
Revisionsstelle	**76**	76		
Schätzungsexpertin	**104**	104		
Geschäftsleitungshonorar	**778**	878	–100	–11.4
Marketing und Werbung	**283**	263	+20	+7.6
Allgemeine Verwaltung	**–70**	350	+420	n.a.
davon Akquisition	**99**	13		
davon Mehrwertsteuer [1]	**–304**	2		
davon Rechtsberatung	**8**	21		
davon Aufsichtsbehörden	**17**	24		
Total	**1 171**	1 671		

[1] In der Allgemeinen Verwaltung sind neu enthalten Vorsteuer-Rückforderungen aus der freiwilligen Optierung der Geschäftsflächen (Einlageentsteuerung) in Bern, Maison Capitol.

17. Nettoertrag

Der Nettoertrag des Rechnungsjahres betrug CHF 48,45 Mio und ist um CHF 2,43 Mio höher als im Vorjahr (+5,3 %).

18. Realisierte Kapitalgewinne/-verluste

Im Geschäftsjahr 2024/25 wurden die Grundstückgewinnsteuern des Verkaufs von Rheinfelden von Juni 2023 definitiv abgerechnet. Daraus resultierte ein Erfolg von CHF 0,34 Mio.

19. Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste

Unter diesem Abschnitt werden die Neubewertung der Immobilien und die Veränderung der Liquidationssteuern geführt. Die per 30.09.2025 vorgenommene Neubewertung des Immobilienportfolios hatte zu einer Anpassung bei den Marktwerten von netto CHF +28,17 Mio (VJ CHF +46,50 Mio) geführt. Diese setzte sich wie folgt zusammen: Der Summe der Aufwertungen von CHF 45,51 Mio standen Abwertungen von CHF 17,34 Mio gegenüber.

Bei den Liquidationssteuern wurden die latenten Grundstückgewinnsteuern und die Handänderungssteuern nach Ortsüblichkeit berücksichtigt. Diese wurden um CHF 6,29 Mio erhöht (VJ plus CHF 8,36 Mio) und betragen nun CHF 54,42 Mio.

20. Gesamtergebnis

Das Gesamtergebnis für das Geschäftsjahr 2024/25 betrug CHF 70,67 Mio und lag damit um CHF 20,99 Mio (–22,9 %) tiefer als im Vorjahr (CHF 91,66 Mio).

KGAST Kennzahlen [1)]

in %	**2024/25**	2023/24
Mietausfallquote	**1.28**	1.40
Fremdfinanzierungsquote	**25.46**	24.38
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	**84.68**	82.61
Betriebsaufwandquote ($TER_{ISA\ (GAV)}$)	**0.23**	0.28
Betriebsaufwandquote ($TER_{ISA\ (NAV)}$)	**0.32**	0.38
Eigenkapitalrendite (ROE)	**6.47**	8.53
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	**4.45**	6.09
Ausschüttungsrendite	**4.42**	4.50
Ausschüttungsquote	**104.21**	109.58
Anlagerendite	**6.60**	8.87

1) Definition siehe Glossar, gemäss KGAST-Richtlinie Nr. 1 vom 17.05.2024.

Kurzbericht der Schätzungsexperten

KPMG AG
Real Estate
Badenerstrasse 172
CH-8004 Zürich

Postfach
CH-8036 Zürich

Telefon +41 58 249 31 31
Internet: www.kpmg.ch

Kurzbericht der Schätzungsexperten

Auftrag

Als unabhängige Bewertungsexpertin hat KPMG Real Estate auftragsgemäss den Liegenschaftsbestand der HIG Immobilien Anlage Stiftung per 30. September 2025 bewertet. Wie bereits in den Vorjahren wurde ein Drittel der Objekte besichtigt und nach der Discounted Cash Flow-Methode (DCF) bewertet. Zwei Drittel der Liegenschaften hat KPMG Real Estate desktopmässig (ohne Besichtigung) bewertet und an die aktuellen Gegebenheiten angepasst. Das Portfolio umfasst per Stichtag 82 Liegenschaften (inkl. unterjährig fertig erstellte Liegenschaften und Entwicklungsobjekte / Liegenschaften im Bau).

Bewertungsstandard

Die Verkehrswertermittlung erfüllt die Anforderungen nach SWISS GAAP FER 26 und entspricht definitionsgemäss dem "fair market value" oder "Marktwert", d.h. dem Betrag, zu dem eine Liegenschaft zwischen sachverständigen, vertragswilligen und voneinander unabhängigen Geschäftspartnern zu einem definierten Zeitpunkt und ohne Zeitdruck gehandelt wird. Die Objekte sind einzeln bewertet. Die rechnerische Summierung stellt nicht das Resultat eines en-bloc-Verkaufs oder Einzelverkaufs aller Objekte dar.

Bewertungsmethode

Die Bewertungen wurden einheitlich mittels der Discounted Cashflow-Methode (DCF-Methode) durchgeführt. Bei der DCF-Methode wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe aller in Zukunft zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt. Die Diskontierung erfolgt je Liegenschaft marktgerecht und risikoadjustiert, d.h. unter Berücksichtigung ihrer individuellen Chancen und Risiken. Im Rahmen der Bewertungen erfolgt eine detaillierte Analyse und Beurteilung der einzelnen Ertrags- und Kostenpositionen. Den Schätzungsexperten stehen als Grundlagen die Liegenschaftsabrechnungen der vergangenen Jahre, die aktuelle Vermietungssituation sowie umfassende Marktinformationen zur Verfügung. Auf dieser Basis schätzten sie die zu erwartenden künftigen Cashflows und legten den Diskontierungszinssatz fest.

Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

Die Schätzungsexperten von KPMG AG bestätigen ihre Unabhängigkeit und garantieren die vertrauliche Behandlung von Informationen im Zusammenhang mit dem Bewertungsmandat.

Bewertungsergebnis

Per 30. September 2025 beträgt der Marktwert des Portfolios CHF 1,618,813,000. Bei den Bestandsliegenschaften erfuhren 57 Liegenschaften eine Aufwertung, 19 Liegenschaften eine Abwertung und 1 Liegenschaft keine Wertveränderung. Der nominale marktwertgewichtete Diskontierungszinssatz der Bestandsliegenschaften beträgt 3.62% (Forecast-Periode), wobei die Spanne der einzelnen Liegenschaften von 2.95% bis 5.30% reicht.

Wertentwicklung	Marktwert	Anteil
Marktwert per 30.09.2024	**CHF 1,517,281,000**	**100.0%**
Verkaufte Liegenschaften	-	0.0%
Wertveränderung der Bestandsliegenschaften	CHF 39,467,000	2.6%
Wertveränderungen unterjährig fertig erstellte Liegenschaften	-	0.0%
Wertveränderungen Entwicklungsprojekte/Liegenschaften im Bau	CHF 22,167,000	1.5%
Zukäufe	CHF 39,898,000	2.6%
Marktwert per 30.09.2025	**CHF 1,618,813,000**	**106.7%**

Zürich, 1. Oktober 2025

KPMG AG

Ulrich Prien
Partner, Head of Real Estate

Simone Strebel
Senior Manager, Real Estate

© 2025 KPMG AG, eine Schweizer Aktiengesellschaft, ist eine Gruppengesellschaft der KPMG Holding LLP, die Mitglied der globalen KPMG-Organisation unabhängiger Firmen ist, die mit KPMG International Limited, einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung englischen Rechts, verbunden sind. Alle Rechte vorbehalten.

Jahresrechnung der HIG Immobilien Anlage Stiftung

Konsolidierte Bilanz des Stammvermögens

in 1 000 CHF	**30.09.2025**	30.09.2024
Aktiven	**963**	1 106
Umlaufvermögen	**856**	1 064
Flüssige Mittel	455	604
Übrige Forderungen	4	135
Aktive Rechnungsabgrenzung	397	325
Anlagevermögen	**107**	42
Mobile Sachanlagen	107	42
Passiven	**963**	1 106
Fremdkapital kurzfristig	**827**	970
Verbindlichkeiten ggü. Anlagevermögen (HIG)	299	252
Passive Rechnungsabgrenzung	528	718
Fremdkapital langfristig	**120**	120
Darlehen von Anlagevermögen (HIG)	120	120
Stiftungskapital	**16**	15
Widmungsvermögen	5	5
Bilanzgewinn	11	10

Konsolidierte Erfolgsrechnung des Stammvermögens

in 1 000 CHF	**2024/25**	2023/24
Ertrag	**2 349**	2 373
Ertrag aus Vermittlungskommission	558	606
Ertrag aus Baubetreuungskommission	704	548
Ertrag aus Geschäftsleitungshonorar	777	878
Ertrag Drittmandate	310	341
Aufwand	**2 349**	2 372
Betriebsaufwand	**1 817**	1 927
Personalaufwand	1 817	1 927
Übriger betrieblicher Aufwand	**453**	380
Raumaufwand/Versicherungen	209	173
Verwaltungs- und Informatikaufwand	244	207
Abschreibungen	**54**	40
Steuern	**25**	25
Gewinn	**0**	1

Anhang zum Stammvermögen

Allgemeine Angaben

A. Zusammensetzung des Stammvermögens

Das Stammvermögen der HIG Immobilien Anlage Stiftung setzt sich wie folgt zusammen:

in 1 000 CHF	Aktiven	Passiven
Beteiligung HIG Asset Management AG	125	
(100% Beteiligung, Erwerb per 01.10.2004)		
Widmungsvermögen		5
Darlehen von Anlagevermögen		120
	125	**125**

Die vorliegende Jahresrechnung enthält die konsolidierten Zahlen des Stammvermögens und dessen Beteiligung an der HIG Asset Management AG. Auf eine separate Darstellung der HIG Asset Management AG wird verzichtet, da dadurch die Aussagekraft der Jahresrechnung nicht erhöht würde.

B. Gesellschaftszweck der HIG Asset Management AG

Die Gesellschaft bezweckt die Führung der Geschäfte von kollektiven Kapitalanlagen und Immobiliengesellschaften sowie das Halten, die Entwicklung, die Bewirtschaftung und Verwaltung von Immobilien und Immobilienportfolios. Sie kann Grundstücke erwerben, halten und veräussern.

Die HIG Asset Management AG ist zurzeit für die HIG Immobilien Anlage Stiftung, die Pensionskasse des Kantons Nidwalden und die Schindler Pensionskasse tätig.

C. Rechnungslegung

Die Rechnungslegung erfolgt gemäss den Vorschriften des Schweizerischen Gesetzes, insbesondere der Artikel über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung (Art. 957 bis 962 OR).

D. Organe der HIG Asset Management AG

Generalversammlung

Verwaltungsrat

Präsident	Lorenz Heim* (1968), Küsnacht Partner beim VZ VermögensZentrum, Zürich Mitglied seit: 05.12.2017
Mitglied	Ernst Mäder* Dr. oec. (1954), Eich Ehem. Chief Financial & Investment Officer Suva, Luzern Mitglied seit: 03.12.2020
Revisionsstelle	BDO AG, Solothurn

* Mitglieder des Stiftungsrats der HIG Immobilien Anlage Stiftung

E. Geschäftsleitung der HIG Asset Management AG

Geschäftsleiter	Roland Thoma (1973), Kilchberg Eintritt: 01.03.2017
Leiter Portfolio Management	Roger Zanoli (1966), Aarau Eintritt: 01.02.2008
Leiter Finanzen & Controlling	Kurt Gyger (1966), Kloten Eintritt: 01.12.2007

F. Angaben zu einzelnen Positionen

Abschreibungen

In den Sachanlagen sind keine Leasingobjekte enthalten. Die Abschreibung erfolgt linear über die geschätzte Nutzungsdauer.

Einrichtungen/Mobiliar	**8 Jahre**
EDV-Anlagen	**3 Jahre**
Software	**2 Jahre**

Immobilien

Die HIG Asset Management AG verfügt über keine eigenen Immobilien.

Personalaufwand

Der Personalaufwand enthält u.a. die Vergütungen an den Stiftungsrat der HIG Immobilien Anlage Stiftung, den Verwaltungsrat, die Geschäftsleitung und Mitarbeitenden der HIG Asset Management AG. Im Geschäftsjahr 2024/25 wurden an die Träger der oben genannten Funktionen insgesamt CHF 1,58 Mio vergütet.

Erklärung zur Anzahl Vollzeitstellen	**30.09.2025**	30.09.2024
Bis 10 Vollzeitstellen	**zutreffend**	zutreffend
Nicht über 50 Vollzeitstellen		
Nicht über 250 Vollzeitstellen		
Über 250 Vollzeitstellen		

Eventualverbindlichkeiten

Im Zusammenhang mit der Mehrwertsteuer-Gruppenbesteuerung besteht eine Solidarhaftung zwischen der HIG Immobilien Anlage Stiftung und der HIG Asset Management AG.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es gibt keine wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag, welche die Jahresrechnung beeinflussen.

G. Restbetrag der Verbindlichkeiten aus kaufvertragsähnlichen Leasinggeschäften und anderen Leasingverbindlichkeiten, sofern diese nicht innert zwölf Monaten ab Bilanzstichtag auslaufen oder gekündigt werden können

Neu fester Mietvertrag ab 01.04.2025 bis 31.03.2030
(Löwenstrasse 29)

in 1 000 CHF	**30.09.2025**	30.09.2024
Mietzins pro Jahr inkl. Nebenkosten von TCHF 136.7 p.a. (ab 01.04.2025)	**615**	117

H. Weitere Angaben

keine

Bericht der Revisionsstelle

Tel. +41 32 624 62 46
www.bdo.ch
solothurn@bdo.ch

BDO AG
Biberiststrasse 16
4500 Solothurn

BERICHT DER REVISIONSSTELLE

An die Anlegerversammlung der HIG Immobilien Anlage Stiftung , Zürich

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der HIG Immobilien Anlage Stiftung (der Anlagestiftung) – bestehend aus den Vermögens- und Erfolgsrechnungen des Anlagevermögens, konsolidierte Bilanz, Erfolgsrechnung des Stammvermögens für das am 30. September 2025 endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 18 bis 34 und 36 bis 39 des Geschäftsberichtes) dem schweizerischen Gesetz, den Statuten und den Reglementen.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt "Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung" unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der Anlagestiftung unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands. Wir haben auch unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Der Stiftungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Geschäftsbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Jahresrechnung und unseren dazugehörigen Bericht.

Unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Jahresrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortlichkeiten des Stiftungsrates für die Jahresrechnung

Der Stiftungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften, den Statuten und den Reglementen und für die interne Kontrolle, die der Stiftungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen

BDO AG, mit Hauptsitz in Zürich, ist die unabhängige, rechtlich selbstständige Schweizer Mitgliedsfirma des internationalen BDO Netzwerkes.

Tel. +41 32 624 62 46
www.bdo.ch
solothurn@bdo.ch

BDO AG
Biberiststrasse 16
4500 Solothurn

Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Eine weitergehende Beschreibung unserer Verantwortlichkeiten für die Prüfung der Jahresrechnung befindet sich auf der Webseite von EXPERTsuisse: http://expertsuisse.ch/wirtschaftspruefung-revisionsbericht/vorsorgeeinrichtungen. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichts.

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

Der Stiftungsrat ist für die Erfüllung der gesetzlichen Aufgaben und die Umsetzung der statutarischen und reglementarischen Bestimmungen zur Organisation, zur Geschäftsführung und zur Vermögensanlage verantwortlich, soweit diese Aufgaben nicht von der Anlegerversammlung wahrgenommen werden. In Übereinstimmung mit Art. 10 ASV und Art. 35 BVV 2 haben wir die vorgeschriebenen Prüfungen vorgenommen.

Wir haben geprüft, ob

- die Organisation und die Geschäftsführung den gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Bestimmungen entsprechen und ob eine der Grösse und Komplexität angemessene interne Kontrolle existiert;
- die Vermögensanlage den gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Bestimmungen einschliesslich der Anlagerichtlinien entspricht;
- die Vorkehren zur Sicherstellung der Loyalität in der Vermögensverwaltung getroffen wurden und die Einhaltung der Loyalitätspflichten sowie die Offenlegung der Interessenverbindungen durch das zuständige Organ hinreichend kontrolliert wird;
- die vom Gesetz verlangten Angaben und Meldungen an die Aufsichtsbehörde gemacht wurden;
- in den offen gelegten Rechtsgeschäften mit Nahestehenden die Interessen der Anlagestiftung gewahrt sind.

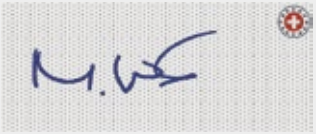
Ferner haben wir gemäss Art. 10 Abs. 3 ASV die Begründungen der Stiftung im Zusammenhang mit der Bewertung von Immobilien beurteilt.

Wir bestätigen, dass die diesbezüglichen anwendbaren gesetzlichen und statutarischen und reglementarischen Vorschriften einschliesslich der Anlagerichtlinien eingehalten sind.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Solothurn, 5. November 2025

BDO AG



Matthias Weber

Zugelassener Revisionsexperte

Thomas De Micheli

Leitender Revisor
Zugelassener Revisionsexperte

BDO AG, mit Hauptsitz in Zürich, ist die unabhängige, rechtlich selbstständige Schweizer Mitgliedsfirma des internationalen BDO Netzwerkes.

Nachhaltigkeit

Den zweiten Nachhaltigkeitsbericht hat die HIG im Februar 2025 veröffentlicht. Er beleuchtet die Unternehmensstrategie, relevante Kennzahlen und umgesetzte Projekte. Die nächste Ausgabe des Berichts erscheint im Februar 2026 und wird einen aktuellen Überblick über den Fortschritt der Umsetzung, Praxisbeispiele aus dem Alltag sowie die aktualisierten umweltrelevanten Kennzahlen geben.

Nachhaltigkeit ist ein zentrales Thema der Gegenwart. In diesem Bewusstsein richtet die HIG ihre Unternehmensführung seit mehr als fünf Jahrzehnten konsequent auf nachhaltige Prinzipien aus. Dabei folgt die HIG dem «Drei-Säulen-Modell» der nachhaltigen Entwicklung, das ökologischen, ökonomischen und sozialen Aspekten (Environmental, Social and Governance, ESG) gleichermassen Gewicht verleiht. Diese ESG-Kriterien sind sowohl auf strategischer als auch operativer Ebene fest in den Geschäftsprozessen verankert und decken den gesamten Lebenszyklus der direkt gehaltenen Immobilien ab.

Die HIG entwickelt und pflegt ihr Liegenschaftsportfolio mit dem Ziel, nachhaltige Bestände zu schaffen. Dies geschieht durch hochwertige Bauweisen, die konsequente Förderung erneuerbarer Energien, die Gestaltung von Aussenräumen mit hoher Aufenthaltsqualität und den verantwortungsvollen Umgang mit Landressourcen. Zudem wird durch eine gezielte Diversifikation in den Bereichen Standard, Mieterschaft und Wohnungsmix der Grundstein für eine lange Lebensdauer der Immobilien und niedrige Lebenszykluskosten gelegt.

Ökologische Nachhaltigkeit – Absenkpfad zur Senkung des CO_2-Ausstosses

Auch im vergangenen Geschäftsjahr konnte die HIG weitere Bestandsliegenschaften auf eine CO_2-neutrale Wärmeversorgung umstellen. Der Anteil fossiler Heizflächen im Gesamtportfolio verringerte sich um 3 %, während der Flächenanteil, der durch Fernwärme oder Wärmepumpen beheizt wird, um 3 % anstieg. Mit den geplanten Ersatzneubauprojekten und gezielten Erneuerungen einzelner Heizungsanlagen bleibt das Ziel, bis 2031 eine Reduktion der fossilen beheizten Energiebezugsfläche um 40 % im Vergleich zu 2022 zu erreichen, weiterhin realistisch.

Durch kontinuierliche Investitionen in Heizungsersatzmassnahmen sowie in Gesamtsanierungen und Ersatzneubauten wird angestrebt, die Treibhausgasemissionen weiter zu senken. Die HIG setzt sich weiterhin dafür ein, das Immobilienportfolio energieeffizient zu gestalten, um sowohl den besten Mieternutzen als auch einen effizienten Lebenszyklus für alle Liegenschaften sicherzustellen.

Erfassung umweltrelevanter Kennzahlen

Die Verbrauchsdaten zur Berechnung der umweltrelevanten Kennzahlen gemäss den Empfehlungen der KGAST wurden bereits an REIDA übermittelt. Die Ergebnisse liegen derzeit noch nicht vor, werden jedoch im nächsten Nachhaltigkeitsbericht veröffentlicht.

Soziale Nachhaltigkeit – Mieterbefragung

Die Mieterzufriedenheit hat bei der HIG einen hohen Stellenwert. Im vergangenen Geschäftsjahr wurde daher erneut eine Mieterbefragung in Bestandsliegenschaften sowie Neubauten in der Deutsch- und Westschweiz durchgeführt.

Die Befragung erfolgte durch einen externen Dienstleister und richtete sich an Wohnungsmieter in sechs ausgewählten Liegenschaften, die sowohl per Post als auch per E-Mail kontaktiert wurden. Mit einer Abschlussrate von 58 % übertraf die Befragung den Durchschnitt aller B2C-Umfragen bei YouGov.

Die Umfrage beinhaltete spezifische Fragen zur Zufriedenheit, zur Bewirtschaftung und Hauswartung, zu Nachhaltigkeitsaspekten, digitalen Services sowie zur Einbringung von Verbesserungsvorschlägen. Besonders erfreulich waren die Rückmeldungen zum heiklen Thema der Mängelbehebung im Neubau, bei dem eine hohe Zufriedenheit erzielt wurde. Die Mieter lobten auch die Wohngestaltung, was wertvolles Feedback für die zukünftige Planung liefert. Zudem wurde die Höhe der Miet- und Nebenkosten als angemessen empfunden.

Ökologische Nachhaltigkeitsaspekte wie Recyclingstationen, Photovoltaikanlagen auf den Dächern, Heizung mit erneuerbarer Energie und naturnahe Grünflächen stossen auf besonders grosses Interesse seitens der Mieter. In Bezug auf soziale Nachhaltigkeit wurden barrierefreie Wohnungen und gut nutzbare Gemeinschaftsflächen als die wichtigsten Aspekte hervorgehoben.

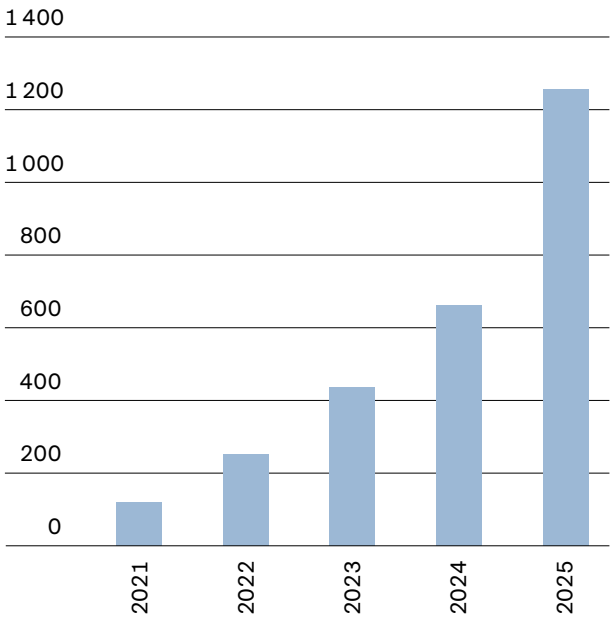
Insgesamt zeigte sich eine hohe Zufriedenheit mit dem Mietverhältnis. Mit einem Mittelwert von 7,6 und 6 von 10 Mietern, die mit «sehr zufrieden» antworteten (Top-3-Werte), schneiden die befragten HIG-Liegenschaften deutlich über dem aktuellen Benchmark von 7,3 ab. Die Mitarbeiter der Bewirtschaftung wurden in allen abgefragten Aspekten besser bewertet als der Benchmark. Aspekte wie Freundlichkeit, Kompetenz, Engagement und Professionalität wurden von der Mehrheit der Mieter als sehr gut eingeschätzt (Top-2-Werte).

PV-Anlagen

Ein grosser Schritt nach vorne wurde bei der Installation von Photovoltaikanlagen erzielt. Die installierte Leistung hat sich im Vergleich zu 2024 nahezu verdoppelt und hat nun eine Leistung von 1 256 kW Peak. Es wird mit einer durchschnittlichen Jahresproduktion von 1,3 Mio kWh gerechnet.

Zum Vergleich: Der durchschnittliche Stromverbrauch in der Schweiz variiert je nach Haushalt, aber ein typischer 2-Personen-Haushalt verbraucht etwa 2 190 kWh pro Jahr. Damit könnte die produzierte Energie den jährlichen Strombedarf von rund 600 2-Personen-Haushalten decken.

Leistung von PV-Anlagen
verbaute Leistung in kW Peak



Zeitgemässes Konzept für historischen Bestand: Wohn- und Geschäftshaus, Zürich

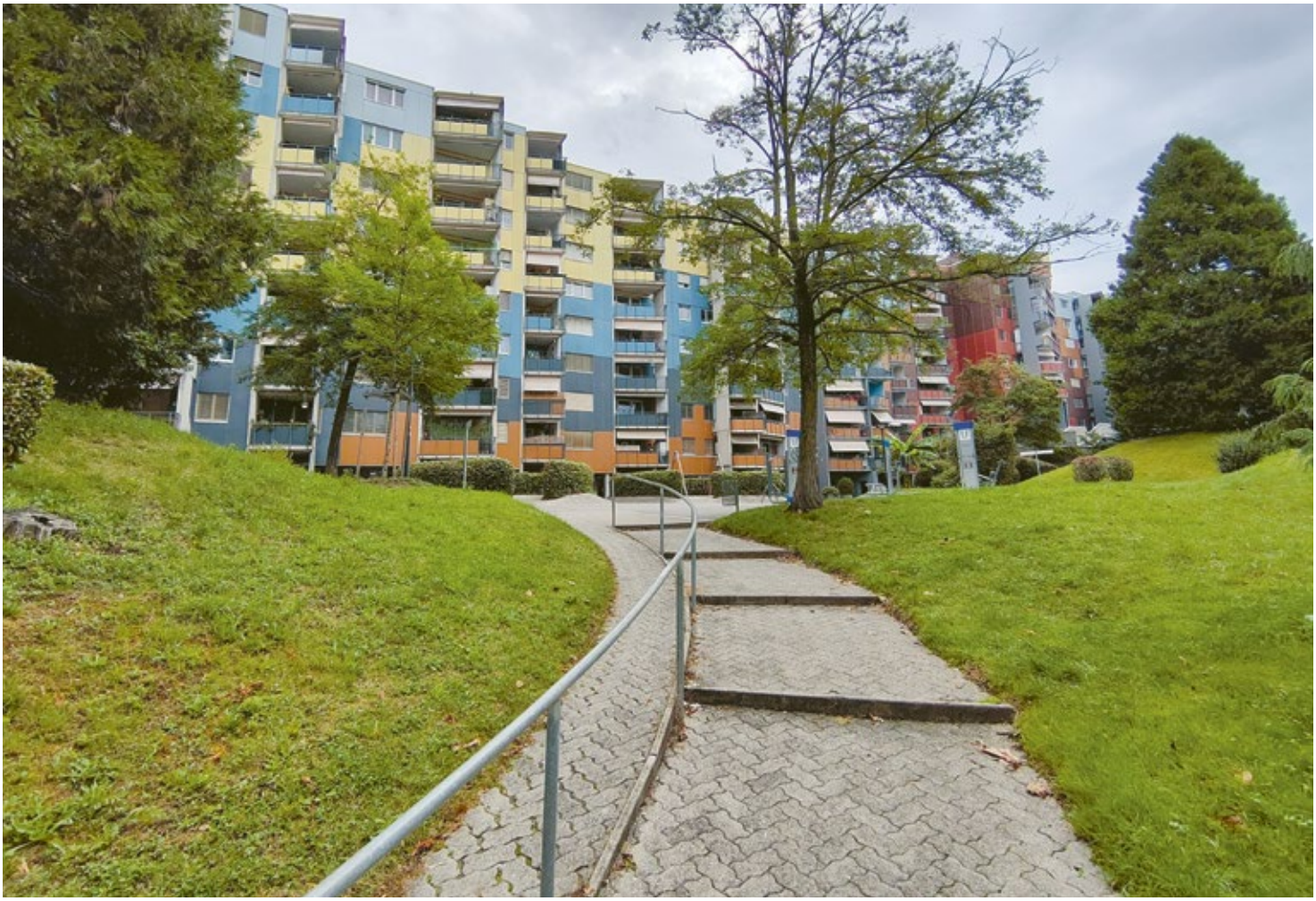
Das zentral gelegene Wohn- und Geschäftshaus an der Waffenplatzstrasse 1 wurde im Jahr 1894 errichtet. Aus dieser Zeit stammt auch der benachbarte Quartierpark Klopstockwiese, der mit grossen Wiesen und schönem altem Baumbestand als Ort der Ruhe und Erholung dient. Zu den weiteren Standortqualitäten zählen Einkaufsmöglichkeiten wie das Sihlcity in fussläufiger Distanz und die gute Anbindung an den Verkehr. So gelangt man in wenigen Minuten mit dem ÖV nach Zürich Hauptbahnhof oder zu Fuss nach Zürich Enge.

Die HIG macht das historische Gebäude für die Zukunft fit. Dabei folgt sie einem Konzept, das die heutigen Anforderungen an Komfort und Nachhaltigkeit erfüllt und den Bestand mit grosser Sorgfalt respektiert. Neben einer umfassenden Sanierung und energetischen Ertüchtigung wird ein Personenlift eingebaut, und durch Anpassungen am Grundriss und den Ausbau des Dachstocks entsteht zusätzlicher Wohnraum. Nach der Sanierung bietet die Liegenschaft elf Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten. Stilvoll abgestimmte Farben und Materialien lassen das Gebäude aus der Gründerzeit in neuem Glanz erstrahlen.

Modernisierung eines Architekturdenkmals: Wohnliegenschaft, Vernier/Genf

Die Grossüberbauung «Avanchet-Parc» befindet sich in der Gemeinde Vernier an der Grenze zur Stadt Genf und in unmittelbarer Nähe zum Flughafen. Hier, an der Grange-Lévrier 14-19, besitzt die HIG mehrere Gebäudeteile mit insgesamt 96 Wohnungen.

«Avanchet-Parc» wurde in den 1970er-Jahren in der innovativen Elementbauweise des Bauunternehmers Ernst Göhner errichtet. Heute gilt die Überbauung als Architekturdenkmal und ist Teil des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS). Die HIG saniert ihre Liegenschaft deshalb in engem Austausch mit der Denkmalpflege und gemäss dem Minergie Renovationsstandard so nachhaltig wie möglich. So bleibt die Fassade in ihrer charakteristischen Form und Farbgebung bestehen, erhält aber energetisch optimierte Fenster. Auf den Dächern wird eine PV-Anlage installiert. Nasszellen, Haustechnik und Sicherheitssysteme werden den zeitgemässen Wohnbedürfnissen und Standards angepasst. Damit die Sanierung so sozialverträglich wie möglich gestaltet werden kann, wird sie in Etappen durchgeführt. Dadurch können die Mieterinnen und Mieter Ersatzwohnungen beziehen und später in ihre sanierten Wohnungen zurückkehren.



Anlageprofil

Grundsatz

HIG investiert die bei ihr angelegten Mittel zum Zwecke der langfristigen Kapitalanlage mehrheitlich in direkt gehaltene Liegenschaften in den gross- und mittelstädtischen Agglomerationen (inkl. deren Kernstädte) in der Schweiz. Es wird eine angemessene Diversifikation der Risiken und das Erzielen einer marktkonformen Rendite angestrebt. Mit dem Thema «Nachhaltigkeit» setzt sich HIG verantwortungsbewusst auseinander.

Segmentierung

HIG investiert ihr Vermögen vorwiegend in Wohnliegenschaften. Betagten-, Alterswohn- und Pflegezentren sowie Wohn- und Geschäftsliegenschaften (Mischbauten) sind zugelassen. Investitionen in Geschäfts-/Gewerbeliegenschaften sind auf 25 % des Gesamtvermögens beschränkt (inkl. der entsprechenden Vermögensanteile aus Mischbauten und reine Pflegezentren). Bauland (inkl. Abbruchobjekte), Angefangene Bauten sowie Objekte in Sanierung dürfen zusammen höchstens 30 % des Anlagevermögens ausmachen. Reine Hotelbetriebe, Sportanlagen, Freizeitparks, Infrastruktur- und touristische Bauten sind von der Anlage ausgeschlossen.

Eigentumsform

Prioritär werden Anlagen im Alleineigentum getätigt. Der Marktwert der in Alleineigentum gehaltenen Liegenschaften muss mindestens 75 % des Anlagevermögens betragen. Weiter sind Miteigentum, Stockwerkeigentum und Bauten im Baurecht zulässig.

Es dürfen auch indirekte Immobilienanlagen wie Beteiligungen an schweizerischen Immobiliengesellschaften, Immobilien-Anlagestiftungen oder schweizerischen Immobilienfonds gehalten werden, sofern diese Gefässe ihre Geschäftsaktivitäten auf Grundstücke in der Schweiz beschränken. Als obere Limite sind hierfür 20 % des Anlagevermögens fixiert.

Sacheinlagegeschäfte

HIG ist offen für Sacheinlagegeschäfte, sofern die Liegenschaften dem Anforderungsprofil entsprechen und dadurch die Interessen der übrigen Anleger nicht beeinträchtigt werden.

Makrolage

– Summarische Zusammenfassung siehe CH-Karte Seite 48

Mikrolage

– Verkehrstechnisch (öffentlich/individuell) und infrastrukturmässig gut erschlossen
– Attraktive Lage/Umgebung (für Geschäftsbauten zentrale Standorte)

Objektpositionierung

– Ausrichtung der Anlagen mehrheitlich auf den Mittelstand und im mittleren Ausbau- und Mietzinssegment
– Auch zugelassen sind Anlagen im einfacheren und im gehobeneren Segment

Objektstruktur

- Standortgerechter Wohnungs-/Objektmix
- Situations-/nachfragegerechte Grundriss-/Flächenkonzeption
- Hohe Flexibilität und Effizienz vor allem bei Geschäftsbauten

Ausbaustandard

- Angepasst an die Objektpositionierung

Alter / Bausubstanz

- Jüngere Objekte oder sanierte mit gesunder Substanz
- Ältere Objekte mit Potenzial (Sanierung / Aufstockung / Ersatzneubau)
- Altstadtbauten
- Baubewilligte oder bewilligungsreife Projekte
- Bauland rechtskräftig eingezont, baurechtlich erschlossen und überbauungsreif

Mietzins

- Ausrichtung auf Marktverhältnisse und Objektpositionierung

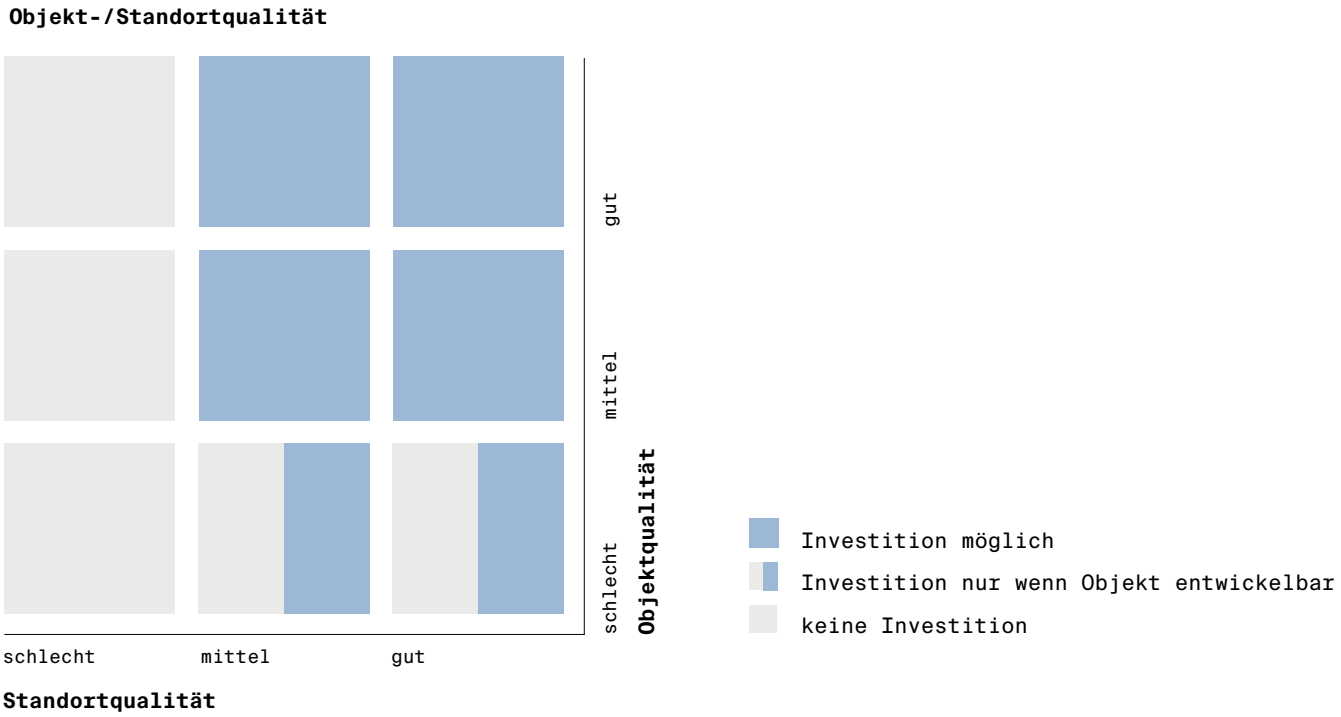
Investitionsvolumen

- Abhängig von Standortqualität
- Anvisierte Zielvolumina pro Investitionseinheit ab ca. CHF 20,0 Mio

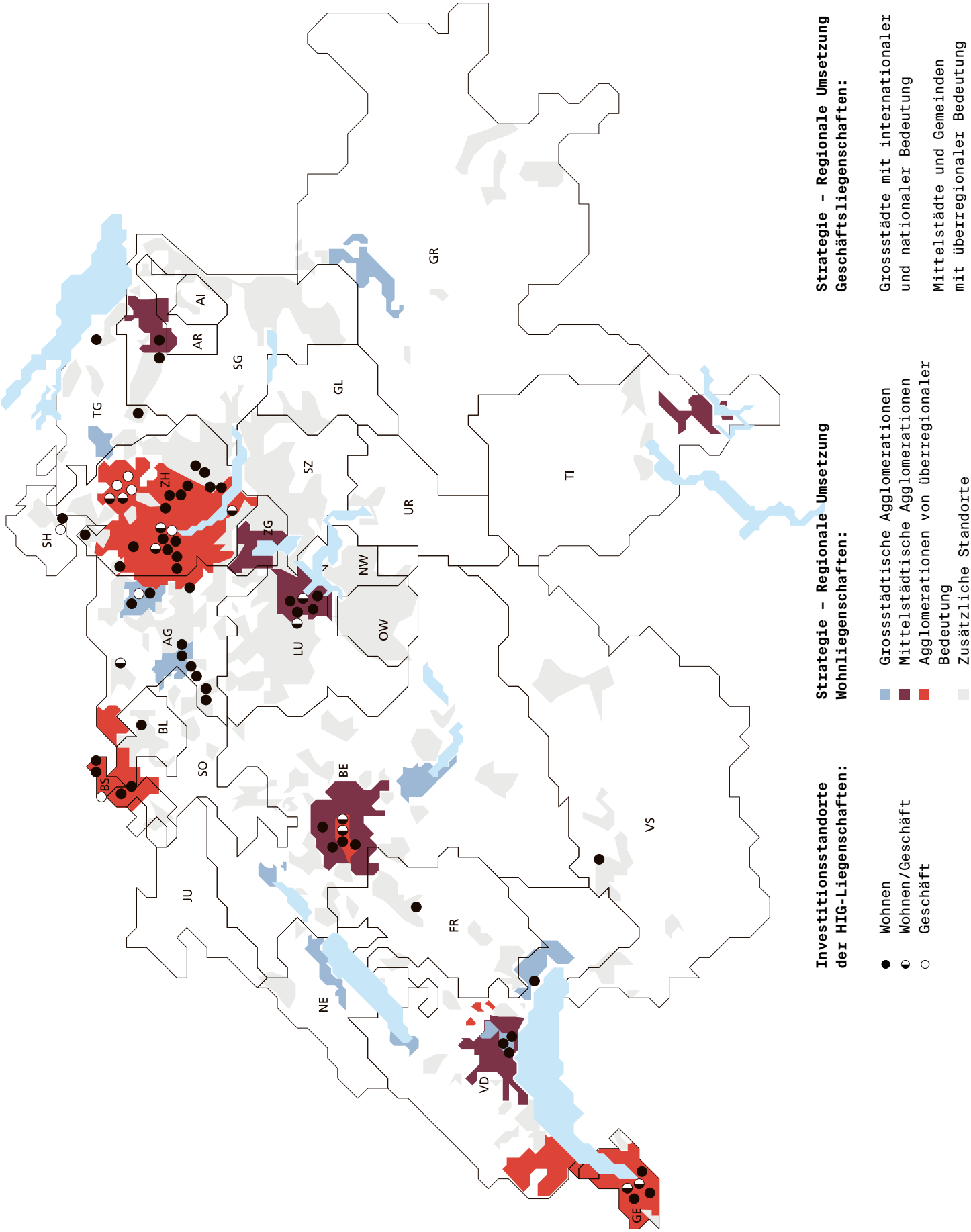
Renditevorstellung

- Marktgerecht, abhängig von Standort-/Objektqualität und Entwicklung des allgemeinen Zinsumfelds

Investitionskriterien:



Makrolage


SH
TG
ZH
AI
AR
SG
GR
GL
SZ
ZG
UR
TI
NW
OW
LU
AG
BL
BS
SO
BE
JU
NE
FR
VD
VS
GE
Investitionsstandorte der HIG-Liegenschaften:
Wohnen
Wohnen/Geschäft
Geschäft
Strategie – Regionale Umsetzung Wohnliegenschaften:
Grossstädtische Agglomerationen
Mittelstädtische Agglomerationen
Agglomerationen von überregionaler Bedeutung
Zusätzliche Standorte
Strategie – Regionale Umsetzung Geschäftsliegenschaften:
Grossstädte mit internationaler und nationaler Bedeutung
Mittelstädte und Gemeinden mit überregionaler Bedeutung

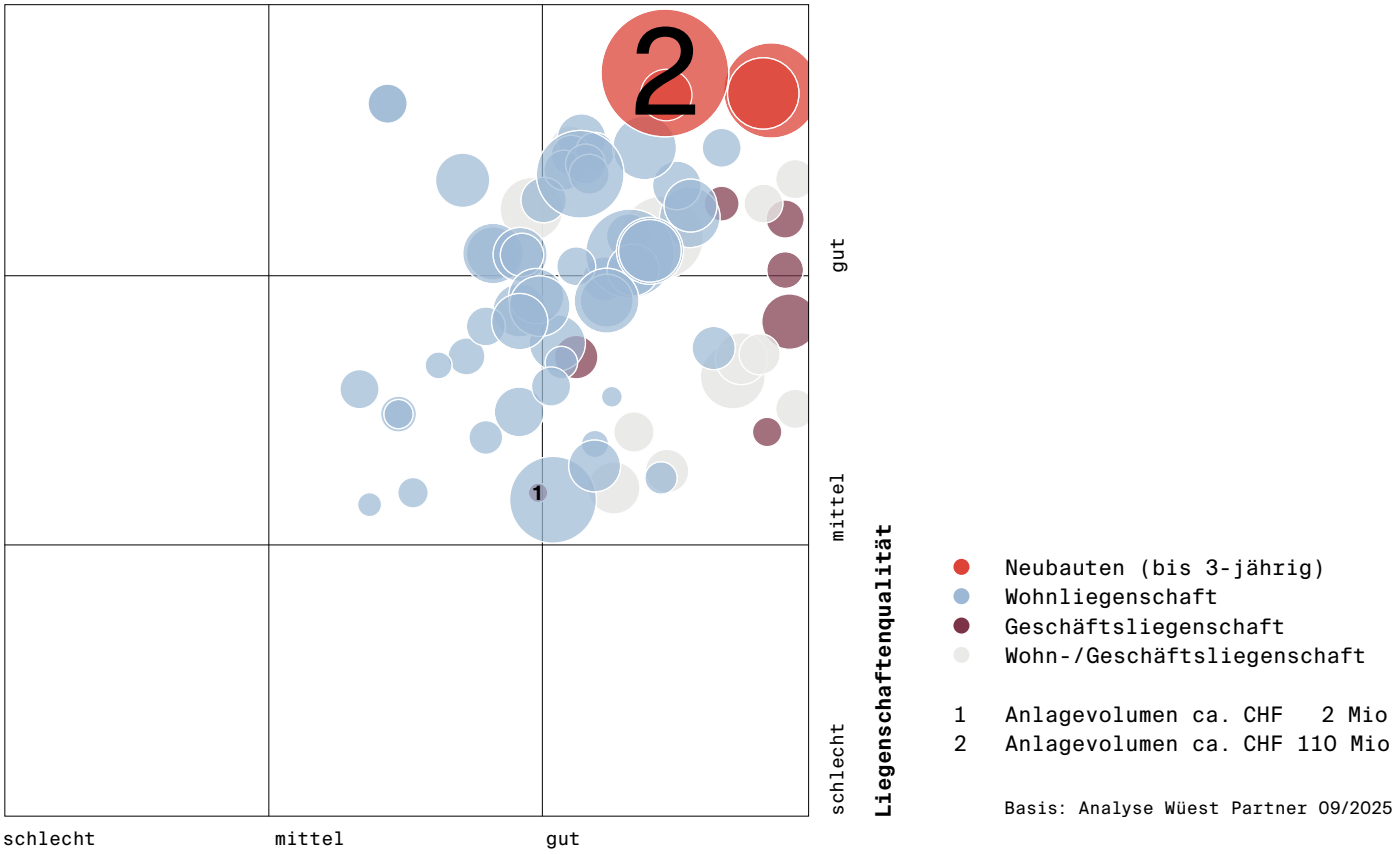
Portfolio-Qualität

Zwecks aktiver Portfoliosteuerung überwacht HIG die Entwicklung der Portfolioqualität laufend. Jeweils auf Ende eines Geschäftsjahres werden die Qualitätsprofile aller Liegenschaften im Bestandsportfolio durch Wüest Partner AG aktualisiert. Es werden pro Jahr jeweils rund 30 % der Liegenschaften besichtigt. Die restlichen Objekte werden aufgrund der aktualisierten Datenbasis von Wüest Partner AG nachgeführt.

Beurteilt werden die Standort- und die Objektqualität. Bei der Standortqualität werden die Makro- wie die Mikrolage bewertet. Innerhalb der Mikrolage werden insbesondere die Wohnlage in der Gemeinde, deren Infrastruktur und die Anbindung an den öffentlichen Verkehr beurteilt. Bei der Liegenschaftsqualität wird nicht nur der bauliche Zustand, sondern werden auch konzeptionelle Aspekte und die Materialisierung bewertet.

Das in der abgebildeten Portfoliomatrix ersichtliche Gesamtbild zeigt, dass das HIG-Portfolio gut durchmischt ist und die Objekte eine mittlere bis gute Standortqualität und eine mittlere bis gute Liegenschaftsqualität aufweisen. Als Fazit lässt sich zusammenfassen, dass das HIG-Portfolio gut positioniert ist und die Liegenschaften dem definierten Anlageprofil entsprechen. Für Liegenschaften, deren Qualität im Laufe der Zeit das Anforderungsprofil nur noch ungenügend erfüllt, wird eine marktgerechte Neupositionierung (Instandsetzung vs. Ersatzneubaute) oder ggf. ein Verkauf geprüft.

Standort-/Liegenschaftenqualität



Glossar

Direktrendite (Ausschüttung) → Die Direktrendite zeigt die Ausschüttung pro Anspruch in Prozent zum gültigen Inventarwert am Ende des Geschäftsjahres vor Ausschüttung.

Anlagerendite (Performance) → Die Anlagerendite zeigt die Veränderung der Ansprüche unter der Annahme, dass der Bruttobetrag der Ertragsausschüttungen unmittelbar und ohne Abzüge wieder zum Nettoinventarwert der Ansprüche angelegt wird, somit wird zusätzlich zur Ausschüttung die Wertveränderung miteinbezogen – annäherungsweise wird diese Kennzahl mit dem Inventarwert Ende GJ vor Ausschüttung und dem Inventarwert Beginn GJ nach Ausschüttung berechnet.

Ausschüttungsquote (Payout ratio) → Die Ausschüttungsquote zeigt die Ausschüttung in Prozent des erwirtschafteten Nettoertrages des Rechnungsjahres.

Betriebsaufwandquote (TER ISA) – (GAV) und (NAV) → Die Betriebsaufwandquote zeigt den Betriebsaufwand in Prozent des durchschnittlichen Gesamtvermögens → (GAV – Gross Asset Value). respektive des Nettovermögens (ohne Fremdkapital) → (NAV – Net Asset Value)
Im Betriebsaufwand enthalten sind folgende Erfolgsrechnungs-Positionen: Revisionsaufwand, Schätzungsaufwand, Bewirtschaftungshonorare, Geschäftsleitungshonorare und Übriger Verwaltungsaufwand.

Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge) → Die Betriebsgewinnmarge zeigt den Betriebsgewinn in Prozent des Netto-Mietertrages der Berichtsperiode.

Im Betriebsgewinn sind neben dem Mietertrag Netto abzüglich des Gesamtliegenschaftenaufwands (Instandhaltung und Operativer Aufwand, ohne Instandsetzung) auch die sonstigen Erträge aus der indirekten Immobilienanlage und der Verwaltungsaufwand (Revisionsaufwand, Schätzungsaufwand, Geschäftsleitungshonorar und Übriger Verwaltungsaufwand) enthalten.

Eigenkapitalrendite (ROE) → Die Eigenkapitalrendite (ROE) zeigt das Gesamtergebnis der Berichtsperiode in Prozent des Nettovermögens am Ende der Berichtsperiode (abzüglich vorgenommene Gewinnausschüttung).

Rendite des investierten Kapitals (ROIC) → Die Rendite des investierten Kapitals (ROIC) zeigt den bereinigten Gesamterfolg plus den Finanzierungsaufwand (Berücksichtigung laufender Erträge bei Ausgabe bzw. Rücknahme von Ansprüchen) der Berichtsperiode in Prozent des durchschnittlichen Gesamtvermögens der Berichtsperiode.

Fremdfinanzierungsquote → Die Fremdfinanzierungsquote zeigt die zur Finanzierung aufgenommenen fremden Mittel in Prozent des Marktwertes aller Liegenschaften (inkl. Bauland, Angefangene Bauten und Liegenschaften zum Verkauf) am Ende der Berichtsperiode.

Mietausfallquote → Die Mietausfallquote zeigt die Mietausfälle (Minderertrag Leerstand und Inkassoverluste auf Mietzinsen) in Prozent des Soll-Mietertrages (netto).

Creafactory®