

# 2022

# HIG Immobilien Anlage Stiftung

## Geschäftsbericht 2022

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	
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

# 1.422 Mia CHF

Gesamtvermögen

# 92.0 Mio CHF

Gesamtergebnis

## 9.79%

Anlagerendite

## 4.76%

Ausschüttungsrendite

## 0.26%

Betriebsaufwandquote TER

# Das Team der HIG



Roland Thoma, Geschäftsführer



Roger Zanoli, Stv. Geschäftsführer, Leiter Portfolio Management



Anna Trottmann, Real Estate Asset Managerin



Gabriela Ciapparelli, Assistentin der Geschäftsführung, bis Ende 2022



Claudia Card, Office Managerin, seit Oktober 2022



Kurt Gyger, Leiter Finanzen & Controlling



Gerd Klemp, Leiter Planung & Bau



Jenny Linde, Mitarbeiterin Finanzen & Controlling

# Vorwort des Präsidenten

Im Verlauf des vergangenen Jahres konnte man oft in unterschiedlichem Zusammenhang den Begriff Zeitenwende hören. Dies bezog sich beispielsweise auf das Ende der Epoche der negativen Zinssätze oder den Beginn einer neuen Zeit mit wieder steigenden Inflationsraten und einer deutlich veränderten, wieder restriktiveren Geldpolitik der Notenbanken. Das vergangene Jahr hat tatsächlich vieles bisher vielleicht als selbstverständlich Erachtetes auf einmal wieder in Frage gestellt. Nachdem die globale Pandemie Medizin, Forschung und Gesellschaft herausgefordert hat und wir diese Prüfung vielleicht bestanden haben, beschäftigen uns nun fast nahtlos nicht weniger herausfordernde Probleme, auf gesellschaftlicher, politischer und wirtschaftspolitischer Ebene. Eine veritable Energiekrise sowie der Ukraine-Krieg führen uns vor Augen, dass die Welt nicht so sicher ist, wie wir immer gedacht haben und welche kritischen Abhängigkeiten existieren.

Im Umfeld dieser Unsicherheitsfaktoren geht es der Schweizer Wirtschaft jedoch weiterhin überraschend gut und die Arbeitslosenrate liegt auf rekordtiefem Niveau. Die Teuerungsrate ist zwar ebenfalls merklich auf über 3% angestiegen, was aber im Vergleich zu unseren europäischen Nachbarn immer noch moderat ist, welche teilweise fast zweistellige Inflationsraten vorweisen.

Auch auf den Immobilienmärkten ist die Situation heute deutlich anspruchsvoller. Die ansteigenden Zinssätze werden mittelfristig nicht nur zu Bewertungskorrekturen führen, sondern dürften die Nachfrage massgeblich negativ beeinflussen. Insbesondere dann, wenn der ansteigende Zinstrend anhält oder sich sogar noch verstärken sollte.

Die Auswahl an Projekten, welche unter Berücksichtigung steigender Finanzierungs- und Energiekosten eine positive Wertentwicklung vorweisen, dürfte unter solchen Bedingungen wesentlich geringer werden. Eine längerfristige Optik – und dazu gehört insbesondere die angemessene Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten – wird immer wichtiger. Die HIG hat deshalb die Nachhaltigkeitsziele weiter geschärft. Neben Massnahmen, um die Abhängigkeit von fossilen Energieträgern zu vermindern, legt die HIG Wert auf einen haushälterischen Umgang mit der beschränkten Ressource Boden. Eine qualitativ hochwertige Bauweise und eine gute Standortauswahl lassen nicht nur die wirtschaftlichen Lebenszyklen länger ausfallen, sondern sorgen auch dafür, dass in Zeiten sinkender Nachfrage die Leerstandsquote tief gehalten werden kann.

Die HIG ist sich der neuen Anforderungen bewusst und wird weiterhin alles dafür tun, die Anlage von Vorsorgegeldern in Immobilien attraktiv zu gestalten.



A handwritten signature in cursive script that reads "Ernst Mäder".

Dr. Ernst Mäder, Präsident des Stiftungsrates

# Wichtige Kennzahlen

## Geschäftsergebnis im Überblick

### Vermögensrechnung

in 1 000 CHF	2017/18	2018/19	2019/20	2020/21	2021/22
<b>Gesamtvermögen</b>	986 755	1 035 133	1 083 213	1 229 571	<b>1 422 147</b>
Veränderung gegenüber Vorjahr (in %)		+4.9	+4.6	+13.5	+15.7
<b>Marktwert aller Immobilien</b>	956 025	1 003 661	1 049 064	1 194 571	<b>1 382 112</b>
Veränderung gegenüber Vorjahr (in %)		+5.0	+4.5	+13.9	+15.7
<b>Fremdfinanzierungsquote</b> <sup>1), 2)</sup> in % des Marktwertes aller Immobilien	21.79	25.50	26.89	25.00	<b>24.20</b>
<b>Nettovermögen</b>	747 945	753 284	771 751	892 349	<b>1 031 539</b>
Veränderung gegenüber Vorjahr (in %)		+0.7	+2.5	+15.6	+15.6
<b>Anspruchskapital</b>	650 258	646 462	657 914	747 850	<b>844 169</b>
Veränderung gegenüber Vorjahr (in %)		-0.6	+1.8	+13.7	+12.9
<b>Anzahl Ansprüche im Umlauf</b>	58 281	57 970	58 897	66 115	<b>73 667</b>
<b>Anzahl Anleger</b>	146	144	139	156	<b>154</b>

### Rendite- und Performanceangaben

<b>Inventarwert nach Ausschüttung</b> (pro Anspruch in CHF)	12 205	12 354	12 460	12 754	<b>13 384</b>
<b>Ausschüttung</b> (pro Anspruch in CHF)	645	637	645	795	<b>666</b>
Direktrendite (Ausschüttung) <sup>2)</sup>	5.03%	4.90%	4.92%	5.89%	4.76%
Anlagerendite (Performance) <sup>2)</sup>	6.17%	6.47%	6.07%	8.32%	9.79%
Ausschüttungsquote <sup>2)</sup>	102.44%	100.21%	105.27%	126.93%	106.80%
Betriebsgewinnmarge <sup>2)</sup> (EBIT-Marge)	83.36%	83.73%	88.76%	108.92%	97.37%
Betriebsaufwandquote <sup>2)</sup> (TER <sub>ISA (GAV)</sub> )	0.35%	0.28%	0.27%	0.28%	0.26%
Betriebsaufwandquote <sup>2)</sup> (TER <sub>ISA (NAV)</sub> )	0.47%	0.38%	0.37%	0.38%	0.36%
Eigenkapitalrendite <sup>2)</sup> (ROE)	6.11%	6.39%	6.01%	8.13%	9.33%
Rendite des investierten Kapitals <sup>2)</sup> (ROIC)	4.51%	4.53%	4.17%	5.93%	6.94%

### Erfolgsrechnung

<b>Realisierter Erfolg</b>	36 875	37 046	37 955	49 727	<b>48 449</b>
Veränderung gegenüber Vorjahr (in %)		+0.5	+2.5	+31.0	-2.6
<b>Gesamtergebnis</b> (Berichtsperiode)	43 444	45 760	44 138	68 556	<b>91 990</b>
Veränderung gegenüber Vorjahr (in %)		+5.3	-3.5	+55.3	+34.2
<b>Soll-Mietertrag (netto)</b>	51 091	52 802	50 472	51 503	<b>55 301</b>
Veränderung gegenüber Vorjahr (in %)		+3.3	-4.4	+2.0	+7.4
<b>Mietausfallquote</b> <sup>2)</sup>	5.30%	5.55%	5.87%	4.17%	<b>2.60%</b>
<b>Mietbetriebsaufwand</b> (exkl. Instandsetzung)	7 940	8 460	8 458	9 285	<b>8 827</b>
Veränderung gegenüber Vorjahr (in %)		+6.6	-0.0	+9.8	-4.9
<b>Mietbetriebsaufwandquote</b>	15.54%	16.02%	16.76%	18.03%	<b>15.96%</b>

#### Legende:

Die Berechnung entspricht der aktuell gültigen KGAST-Richtlinie Nr. 1 vom 01.09.2016 und ist in Übereinstimmung mit den Rechnungslegungsvorschriften nach Swiss GAAP FER 26.

<sup>1)</sup> Maximal zulässige Belastung: 40% des Marktwertes aller Immobilien (Anlagerichtlinien Art. 8)

<sup>2)</sup> Definition siehe Glossar Seite 50

■ Kennzahlen durch Revisionsstelle geprüft

## Übersicht Finanzverbindlichkeiten Gliederung nach Fälligkeiten

in 1 000 CHF	30.09.21	in %	31.03.22	in %	30.09.22	in %
Fällig innerhalb vom ersten Jahr	64 950	21.8	51 875	15.3	66 000	19.7
Fällig innerhalb vom zweiten Jahr	33 000	11.0	40 000	11.8	42 145	12.6
Fällig innerhalb vom dritten Jahr	41 505	13.9	51 235	15.0	32 190	9.6
Fällig innerhalb vom vierten Jahr	26 100	8.8	26 100	7.7	23 000	6.9
Fällig innerhalb vom fünften Jahr	23 000	7.7	15 000	4.4	10 000	3.0
Fällig innerhalb vom sechsten Jahr	10 000	3.3	19 229	5.6	24 129	7.2
Fällig innerhalb vom siebten Jahr	17 100	5.7	26 000	7.6	42 000	12.6
Fällig ab acht Jahren	83 000	27.8	111 000	32.6	95 000	28.4
<b>Total</b>	<b>298 655</b>	<b>100.0</b>	<b>340 439</b>	<b>100.0</b>	<b>334 464</b>	<b>100.0</b>

Per 30.09.2022 beträgt der durchschnittliche Zinssatz 0.73% (Vorjahr 0.62%)

## Veränderung Anspruchskapital

in 1 000 CHF	Ansprüche	CHF
<b>Stand per 01.10.2021</b>	<b>66 115</b>	<b>747 850</b>
Neuzeichnungen/Aufstockungen	4 681	59 702
Reinvestitionen	2 907	37 076
Rückzahlungen/Kündigungen	-36	-459
<b>Stand per 30.09.2022</b>	<b>73 667</b>	<b>844 169</b>
Anzahl am Bilanzstichtag gekündigte Ansprüche	0	

## Investitionsentscheide/Offene Verpflichtungen

in 1 000 CHF	Investitionen	Baufortschritt	Offene Verpflichtungen
<b>Käufe (Fertige Bauten)</b>			
keine	-	-	-
<b>Neubauprojekte</b>			
Lausanne, «The Trees»	18 000	18 103	-103
<b>Sanierungen</b>			
Liebefeld-Köniz, «flo&fleur» (1. Etappe)	99 380	34 076	
Liebefeld-Köniz, «flo&fleur» (2. Etappe)		4 251	55 942
Liebefeld-Köniz, «flo&fleur» (3. Etappe)		5 883	
Liebefeld-Köniz, «flo&fleur» <sup>1)</sup>	2 120	1 347	
Wetzikon, «Bachtelblick»	28 860	22 228	6 633
Zürich-Albisrieden, «Wydäcker»	27 677	16 423	12 761
Zürich-Albisrieden, «Wydäcker» <sup>1)</sup>	1 507	0	
<b>Total Verpflichtungen per 30.09.2022</b>	<b>177 544</b>	<b>102 311</b>	<b>75 233</b>

<sup>1)</sup> Mehrwertausgleich des planerischen Mehrwertes im Zusammenhang mit dem geplanten Ersatzneubau. Die Berechnung basiert auf der maximal möglichen zusätzlichen Ausnützung.

# Das Geschäftsjahr im Überblick

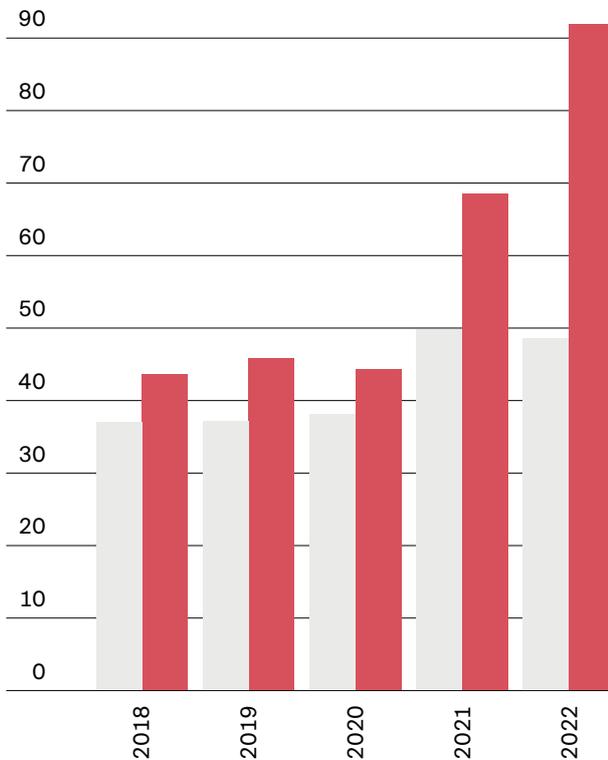
Die Immobilienwelt hat sich innerhalb kürzester Zeit verändert. Ein Konglomerat von Gründen führt das erfolgsverwöhnte Immobilienschiff in wildere Gewässer. Das Umfeld wird durch anziehende Inflation und Leitzinsen, eine deutlich straffere Geldpolitik, steigende Energiepreise und Energieknappheit, höhere Baukosten und fehlende Baumaterialien, Abschwächung des relativen Renditevorteils von Immobilien gegenüber risikolosen Anlagen sowie liquidere Immobilienmärkte neugestaltet. Stabilisierend wirken sich auf der Ertragsseite die gut laufende Wirtschaft und die tiefe Arbeitslosigkeit aus. Ein dynamisches Beschäftigungs- und Bevölkerungswachstum sorgt weiter für eine beständige Nachfrage nach Räumen an guten Standorten.

## Ergebnis

Die HIG darf auf ein ereignisreiches und sehr gelungenes Geschäftsjahr zurückblicken. Das Jahresergebnis 2022 profitierte stark von den Faktoren steigende Marktwerte, tiefere Leerstände, ausserordentlicher Verkaufserfolg sowie Entwicklungsgewinnen. Als solides Fundament dazu diente das operative Ergebnis, das gegenüber dem Vorjahr um 13,1% zunahm. Zusammen mit dem realisierten Erfolg aus einem Liegenschaftsverkauf resultiert eine Ausschüttungsrendite von 4,76%.

### Ergebnisentwicklung

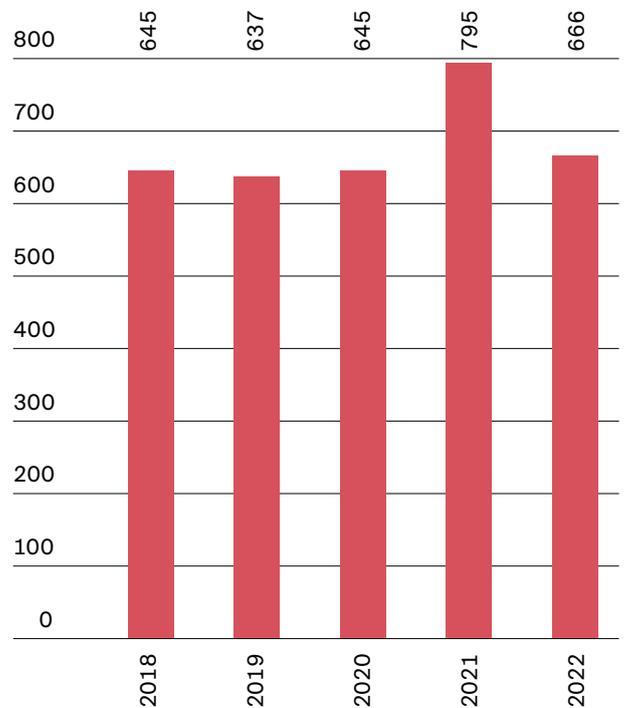
in Mio CHF



- realisierter Erfolg
- Gesamtergebnis

### Entwicklung Ausschüttung

Ausschüttung je Anspruch in CHF



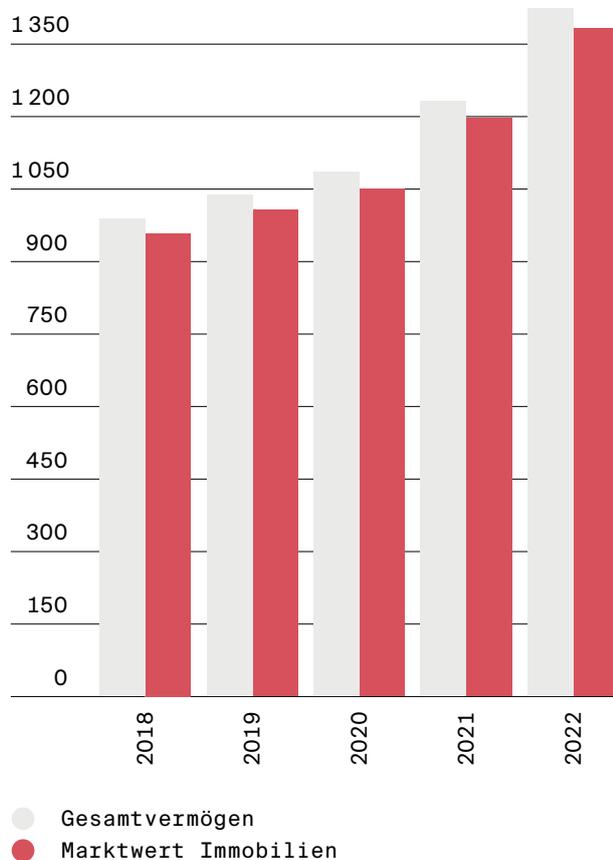
## Portfoliobewertung

Jährlich bewertet die unabhängige Schätzungsexpertin KPMG AG das Liegenschaftsportfolio der HIG nach den regulatorischen Vorgaben. Dabei überprüft diese die individuellen Diskontierungssätze pro Liegenschaft und hat sie dem Markt folgend per Bewertungsstichtag angepasst. Der durchschnittlich marktgewichtete Diskontierungszinssatz reduzierte sich für das Bestandsportfolio auf vergleichbarer Basis um 9 Basispunkte auf 3,10% (VJ 3,19%).

Von den 70 bewerteten Bestandsliegenschaften wurden 55 auf- und 15 abgewertet. Die positiven Korrekturen beruhen auf Diskontierungszinssatzanpassungen, auf Mietsteigerungen und wegfallenden getätigten Investitionen. Für die negativen Wertkorrekturen waren die Anpassungen der Kosten für energetische Sanierungen sowie höher geschätzte Aufwände für Instandsetzungen verantwortlich.

Gegenüber dem Vorjahr wurde das Bestandsportfolio (vor Zukäufen und bereinigt um Verkäufe) per 30.09.2022 mit CHF 1 097,1 Mio um CHF 29,6 Mio (+2,8%) höher bewertet. Ergänzt um Investitionen in den Kauf, in die Erneuerung, in angefangene Bauten und bereinigt um die Devestition wuchs das direkt gehaltene Portfolio der HIG um 15,7% auf CHF 1 382,1 Mio (VJ 1 194,6 Mio).

### Vermögensentwicklung in Mio CHF



## Akquisitionen / Devestitionen

Die letzten 10 bis 15 Jahre standen in der Gunst der Immobilienverkäufer. Die hohe Dynamik brachte in der ersten Hälfte 2022 weiter sinkende Renditen mit dem Fokus auf sehr zentrale, gut erschlossene städtische Lagen hervor. Weiter sehr nachgefragt in der Investorengunst war das Segment Wohnen. Zusammen mit der Zinserhöhung der Nationalbank und der negativen Wertentwicklung anderer Assetklassen machte sich eine gewisse Beruhigung und Sättigung ab Juli 2022 erkennbar. Nebst der Zinspolitik spielten die Verfügbarkeit von Baumaterialien und die aufkommenden Themen wie Inflation und Rezession noch keine grosse Rolle.

Von den zahlreichen geprüften Kaufangeboten konnte die HIG vier Liegenschaften erwerben. Seit Dezember 2021 erweitert ein Wohn-/Geschäftshaus in Basel mit 27 Wohnungen und 590 m<sup>2</sup> Gewerbefläche das Portfolio. Weiter wurde die Portfolio-Allokation in der Region Nordwestschweiz im Februar 2022 durch den Erwerb eines Wohnhauses in Reinach BL mit zehn Wohnungen und einer Landreserve gestärkt. Im August 2022 erfolgte die Erweiterung des Portfolios durch den Zukauf einer Wohnliegenschaft an zentraler Lage in der Stadt Genf mit 17 Wohnungen und 240 m<sup>2</sup> Gewerbefläche. Kurz vor Ende des Geschäftsjahrs erwarb die HIG eine Wohnüberbauung in Luzern mit 110 Wohnungen. Das Total der Gestehungskosten per Jahresabschluss dieser vier Objekte lag CHF 0,42 Mio resp. 0,4% über den durch die Schätzerin ermittelten Marktwerten. Per August 2022 trennte sich die HIG vom Nahversorgungszentrum mit Wohnnutzung in der Stadt Thun und verfolgte damit weiter die Fokussierung auf Wohnen zur Schärfung des Anlageprofils. Aus dem Verkauf resultierte ein Erfolg von CHF 5,59 Mio.

## Unterjährig fertig gestellte Liegenschaften

Seit den ersten Machbarkeitsstudien für den Ersatzneubau in Liebefeld sind gut 15 Jahre ins Land gezogen. Per Mai 2022 erfolgte endlich der Bezug von 93 Wohnungen sowie 1 400 m<sup>2</sup> Gewerbefläche der 1. Etappe im Projekt «flo&fleur» in Liebefeld. Gleich weiter ging es im Juni 2022 mit dem Erstbezug der 26 Wohnungen und 600 m<sup>2</sup> Gewerbeflächen im geschichtsträchtigen «Maison Capitol» in der eindrücklichen Altstadt von Bern. Beide Projekte wiesen gegenüber dem ursprünglichen Terminplan eine leichte Verzögerung auf, waren im Endspurt sehr intensiv und es standen per Bezug keine Flächen mehr zur Vermietung. Aus diesen beiden Bestandsentwicklungen resultierte per Jahresabschluss ein Entwicklungsgewinn vor latenten Steuern in der Höhe von CHF 27,00 Mio.

## Neubauten

Im Neubauprojekt «The Trees» in Lausanne standen die Bauarbeiten per September 2022 im Endspurt. Der Bezug erfolgte im Oktober 2022. Die Ausführung verlief zügiger als im Terminplan vorgesehen. Die Objekte mit teilweise gesetzlich geschützten Mieten wurden vom Markt sehr gut aufgenommen.

## Erneuerungen

Teilsanierungen wurden in verschiedenen Bestandsimmobilien durchgeführt und tragen zur Steigerung der Attraktivität des Portfolios bei. So wurde an der Liegenschaft Libellenweg 1–15 in Dübendorf eine Balkonsanierung und am Geschäftshaus Obergasse 19 in Winterthur die Auffrischung der Fassade inkl. Fenster, Treppenhaus und Allgemeinflächen durchgeführt.

In der Ausführungsplanung für das Geschäftsjahr 2023 sind die Teilsanierung der Liegenschaft Metzggasse 19 in Winterthur sowie die Fassadensanierung inkl. Installation PV-Anlage der Liegenschaft Weissenbühlweg 40 in Bern.

Für die Wohn-/Geschäftsliegenschaft Allschwilerstrasse 51 in Basel liegt seit September 2022 eine Baubewilligung (unter altem Recht) für die geplante Innensanierung inkl. Grundrissoptimierung vor. Zurzeit laufen Gespräche mit dem Hauptmieter, um die Arbeiten ideal aufeinander abstimmen zu können.

Für die Gesamterneuerung inklusive Aufstockung der Wohn-/Geschäftsliegenschaft Waffenplatzstrasse 1 in Zürich wurde im Februar 2022 das Baugesuch eingereicht. Die Baubewilligung ist noch ausstehend.

Für die komplette Innensanierung der 96 Wohnungen in der Überbauung «Grange-Lévrier» in Vernier wurde das Vorprojekt abgeschlossen und zurzeit laufen die Vorbereitungen für die Eingabe des Baugesuchs im laufenden Geschäftsjahr.

## Entwicklungs-/Verdichtungsprojekte

Nach dem Abschluss der 1. Etappe «flo&fleur» in Liebefeld wurde umgehend mit dem Abbruch der Bestandsobjekte der 2. Etappe begonnen. Mit der Fertigstellung der 81 Wohnungen und 320 m<sup>2</sup> Gewerbefläche wird im Frühling 2024 gerechnet.

Der Ersatzneubau «Bachtelblick» in Wetzikon mit 60 modernen 1½- bis 5½- Zimmerwohnungen befindet sich kurz vor Bauvollendung. Die Vermietung ist erfreulich angelaufen und die ersten Mieter werden im Februar 2023 einziehen können.

Auch der erste Holzhybrid-Bau im Portfolio der HIG, die Arealüberbauung «Wydäcker» in Zürich, die in Zusammenarbeit mit der Credit Suisse Anlagestiftung realisiert wird, kommt ausser einer terminlichen Verspätung gut voran. Der Erstbezug der 180 Wohnungen (Anteil HIG 1/3) im Enfilade Konzept ist per Herbst 2023 geplant.

Die Projektpipeline umfasst aktuell vier bewilligte Bauprojekte. Durch die Realisierung dieser Projekte wird das HIG-Portfolio die Anzahl Wohnungen um rund 7% und die Gewerbemietfläche um 3% erweitern. Weiter wurden erste Machbarkeitsstudien für Teil-/Ersatzneubauten für Objekte aus dem Bestand gemacht. Die Planungsarbeiten werden noch einige Zeit in Anspruch nehmen.

### Projektpipeline



## Entwicklung Anspruchskapital

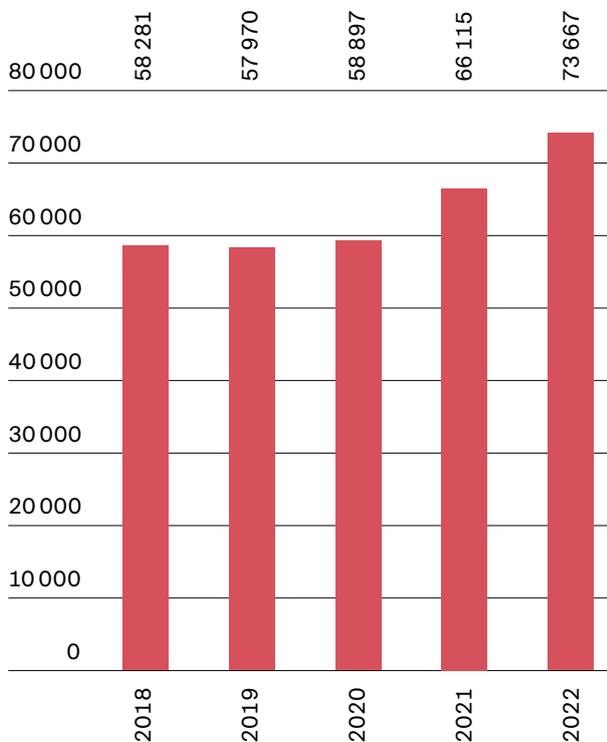
Im zurückliegenden Geschäftsjahr nahm das Anspruchskapital um netto 7 552 Ansprüche zu, was eine Nettoveränderung von Eigenmitteln in der Höhe von CHF 96,32 Mio ergibt. Die Zunahme resultierte aus der Reinvestition für die Ausschüttung des Geschäftsjahres 2020/21, einer Kündigung sowie der Kapitalaufnahme bei bestehenden Anlegern im 4. Geschäftsquartal. Die Quote der Reinvestition betrug erfreuliche 76,2%.

## Ertragsentwicklung

Im Berichtsjahr erhöhte sich der Soll Mietertrag (netto) um 7,4% auf CHF 55,30 Mio. Die Steigerung des Mietertrags ist auf die im laufenden Geschäftsjahr getätigten Käufe in Basel, Genf, Reinach BL und Luzern sowie die in Betrieb genommenen Neubauten in Liebfeld und Bern zurückzuführen. Im Bestandsportfolio stiegen die Mieterträge gegenüber dem Vorjahr um 0,5%. Der Minderertrag durch Leerstand konnte um erfreuliche 34% verringert werden. Die Mietausfallquote betrug tiefe 2,6% gegenüber 4,2% im Jahr 2021. Diese Faktoren haben dazu beigetragen, dass der Mietertrag Netto überproportional um 8,9% auf CHF 53,94 Mio angestiegen ist.

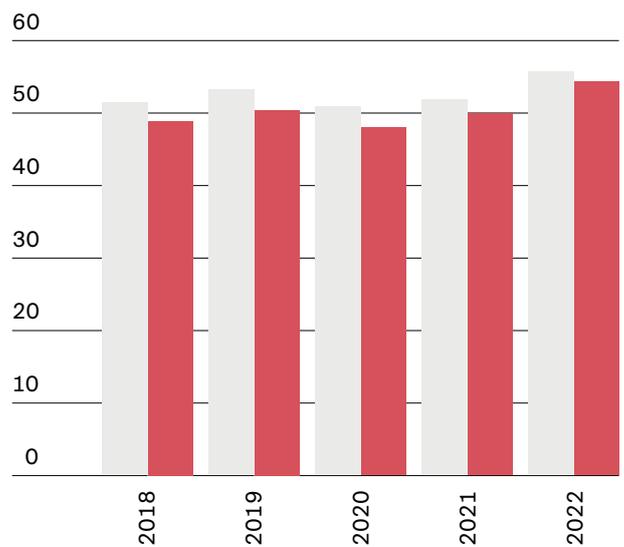
### Entwicklung Anspruchskapital

Anzahl Ansprüche



### Ertragsentwicklung

in Mio CHF



- Soll-Mietertrag (netto)
- Mietertrag Netto

## Vermietungssituation

Die Nachfrage und die Mietpreise sind stabil, jedoch haben der Standort und die Raumqualität bei der Auswahl an Bedeutung gewonnen. Die Vermietungssituation präsentiert sich bei den Hauptobjekten sehr erfreulich. Einziger Wermutstropfen ist der hohe Anteil der Nebennutzung «Garagen/Parkplätze» von CHF 0,48 Mio resp. 35% am Gesamtminierertrag Leerstand. Einerseits hinkt der Gesetzgeber bei Neubauten den wirklichen Bedürfnissen hinterher, andererseits zeigt sich vor allem bei älteren Standorten, dass die verbesserte öffentliche Erschliessung, alternative Mobility-Angebote und geändertes Nutzerverhalten den Bedarf an individuellen Verkehrsmitteln vermindert haben.

## Segment Wohnen

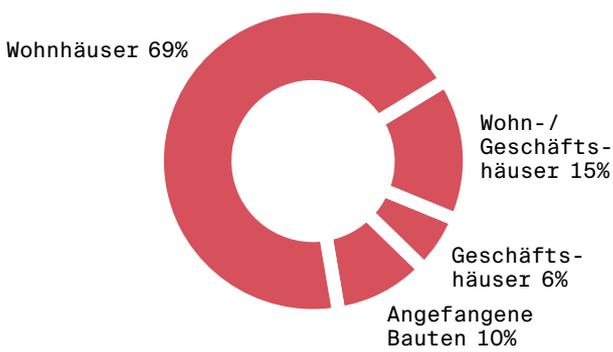
Die zurückhaltende Bautätigkeit und die stabile Zuwanderung haben zu einer Verknappung von verfügbarem Wohnraum und sinkenden Leerständen geführt. Die Nachfrage nach Wohnraum präsentierte sich sehr robust und dürfte weiterhin sehr dynamisch bleiben. Im vergangenen Geschäftsjahr konnte der Leerstand in allen Regionen, in denen die HIG investiert ist, weiter gesenkt werden. Per Stichtag 30. September 2022 lag die Leerstandsquote Wohnen bei äusserst tiefen 0,8%. Die starke Nachfrage unterstützte den breit abgestützten Mietwachstumstrend.

## Segment Büro/Gewerbe

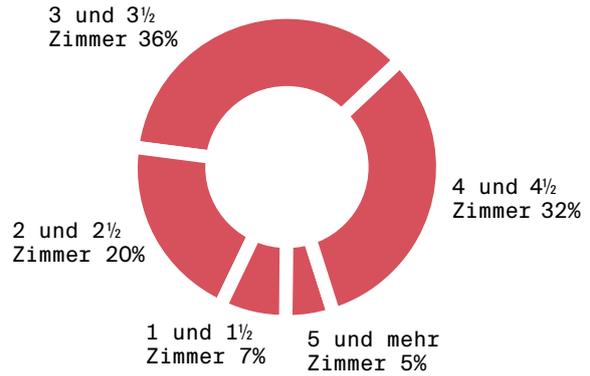
Das propagierte New-Work-Konzept hat den Bedarf nach Büroflächen nicht grundlegend umgekrempelt, die Begeisterung dafür hat etwas nachgelassen. Gewohnheiten lassen sich nicht so einfach ändern und manchmal muss das Rad nicht komplett neu erfunden werden. Der Büroflächenmarkt kehrte im vergangenen Geschäftsjahr endgültig in die neue «Normalität» zurück. Die wirtschaftliche Erholung und der hohe Beschäftigungsgrad stützen die Nachfrage nach der gewohnten Arbeitsumgebung. Dies beweisen auch die im vergangenen Geschäftsjahr neu oder wiedervermieteten Büro- und Gewerbeflächen. Für rund 17% resp. 5 000 m<sup>2</sup> des Bestands von Büro- und Gewerbefläche konnten neue Mietverträge abgeschlossen oder bestehende Mietverträge um mindestens fünf Jahre verlängert werden.

# Portfolio-Informationen

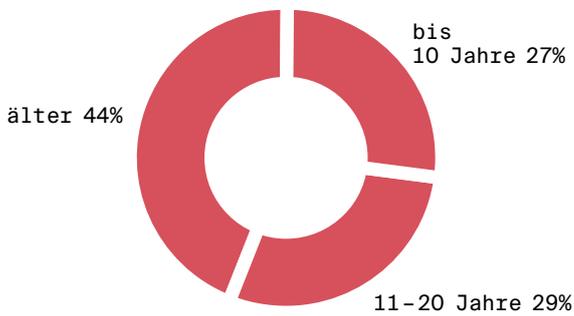
## Marktwert Immobilien nach Liegenschaftskategorien



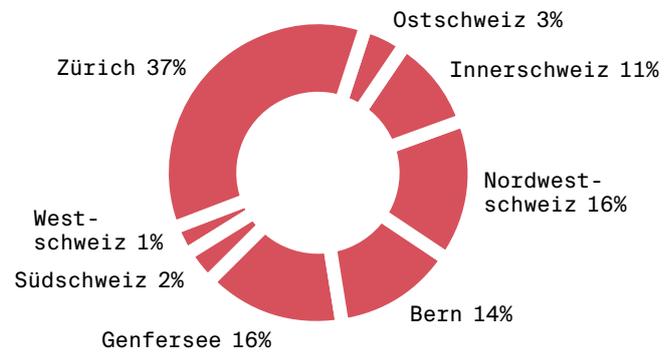
## Wohnungsmix nach Wohnungsgrößen



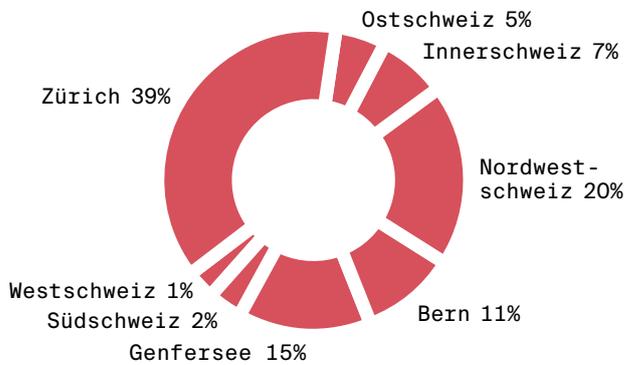
## Altersstruktur Baujahr (inkl. Gesamt- und Innernerneuerungen)



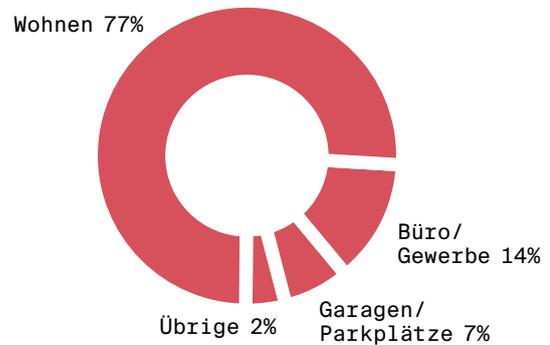
## Marktwert Immobilien nach Regionen



## Mietertrag netto nach Regionen



## Mietzinseinnahmen netto Soll nach Objektgattung



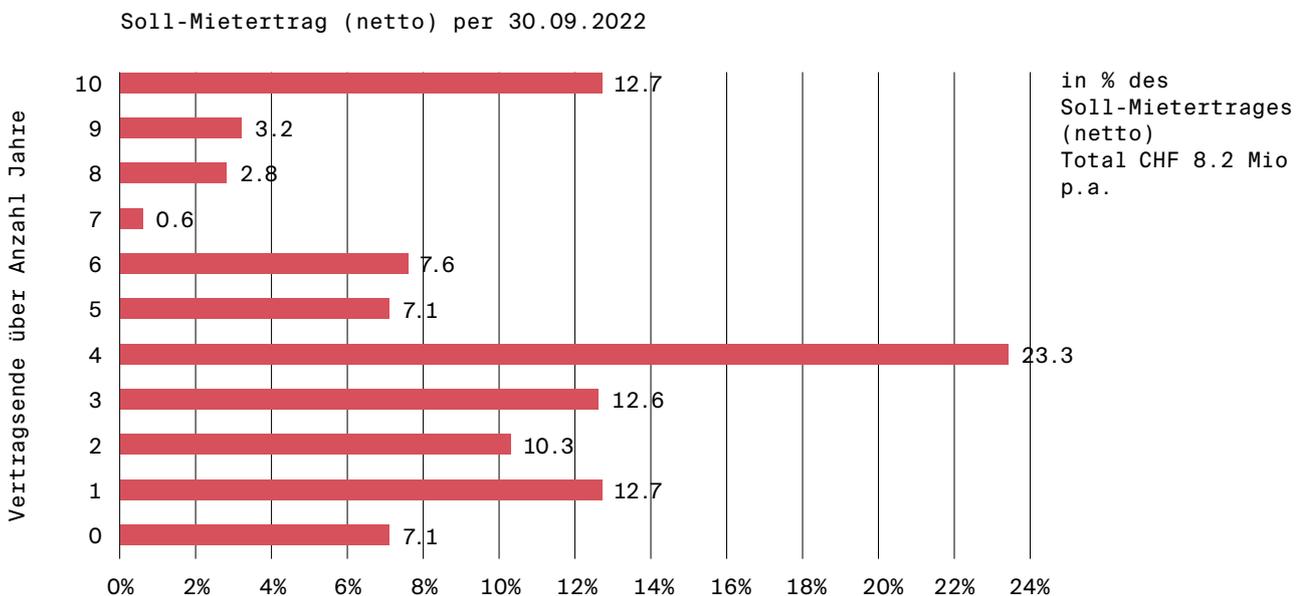
**Leerstände nach Objektgattung  
in % und TCHF der Mietzinseinnahmen netto Soll pro Monat**

Stichtag	30.09.2022		30.09.2021	
	in %	in TCHF	in %	in TCHF
Wohnungen	0.8	32	3.1	104
Büro/Gewerbe	3.4	23	1.8	12
Garagen/Parkplätze	13.1	45	13.9	44
übrige Objekte	2.8	2	6.6	5
alle Objekte	2.1	102	3.7	165

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

Stichtag	30.09.2022		30.09.2021	
	in %	in TCHF	in %	in TCHF
Bestandsportfolio	2.1	90	1.9	81
Neubauten bis 3-jährig	3.0	11	43.0	61
Renovierte Objekte während und 1 Jahr nach umfassender Erneuerung	0	0	24.0	13

**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	30.09.2022 Marktwert	in %	30.09.2021 Marktwert	in %
<b>Aktiven</b>				
Bauland (inkl. Abbruchobjekte)	0	0.0	0	0.0
Angefangene Bauten (inkl. Land)	71 672	5.0	84 669	6.9
Fertige Bauten (inkl. Land)	1 295 307	91.1	1 087 155	88.4
Entwicklungsliegenschaften	15 133	1.1	22 747	1.9
<b>Immobilien</b>	<b>1 382 112</b>	<b>97.2</b>	<b>1 194 571</b>	<b>97.2</b>
Flüssige Mittel	3 275	0.2	3 655	0.3
Indirekte Immobilienanlage	32 378	2.3	30 930	2.5
Sonstiges Vermögen	4 382	0.3	415	0.0
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>1 422 147</b>	<b>100.0</b>	<b>1 229 571</b>	<b>100.0</b>
<b>Passiven</b>				
Finanzverbindlichkeiten	334 464	85.6	298 655	88.6
Sonstige Verbindlichkeiten	18 447	4.7	13 456	4.0
Liquidationssteuern	37 696	9.7	25 111	7.4
<b>Fremdkapital</b>	<b>390 608</b>	<b>100.0</b>	<b>337 222</b>	<b>100.0</b>
<b>Nettovermögen</b>	<b>1 031 539</b>		<b>892 349</b>	
Anzahl Ansprüche im Umlauf	73 667		66 115	
Inventarwert pro Anspruch (nach Ausschüttung)	13 384		12 754	
<b>Veränderung des Nettovermögens</b>				
Nettovermögen zu Beginn der Berichtsperiode	892 349		771 751	
Ausschüttung Geschäftsjahr	-49 118		-37 895	
Zeichnung Ansprüche netto	96 318		89 937	
Gesamtergebnis (Berichtsperiode)	91 990		68 556	
<b>Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode</b>	<b>1 031 539</b>		<b>892 349</b>	

Erläuterungen zur Vermögens- und Erfolgsrechnung Seite 28-34

## Erfolgsrechnung des Anlagevermögens

in 1 000 CHF	2021/22	in %	2020/21	in %
<b>Mietertrag Netto</b>	<b>53 936</b>		49 508	
Soll-Mietertrag (netto)	55 301	100.0	51 503	100.0
Minderertrag Leerstand	-1 383	-2.5	-2 096	-4.1
Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkosten	-53	-0.1	-51	-0.1
Übrige Erträge aus Liegenschaften	71	0.1	152	0.3
<b>Unterhalt Immobilien</b>	<b>5 518</b>	<b>10.0</b>	6 061	11.8
Instandhaltung	3 686	6.7	4 100	8.0
Instandsetzung	1 832	3.3	1 961	3.8
a.o. Unterhalt	492	0.9	234	0.4
Sanierungen	1 340	2.4	1 727	3.4
<b>Operativer Aufwand</b>	<b>5 141</b>	<b>9.3</b>	5 185	10.0
Ordentlicher Liegenschaftsbetrieb	3 011	5.4	3 167	6.1
Bewirtschaftungshonorare	2 130	3.9	2 018	3.9
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>43 277</b>	<b>78.2</b>	38 262	74.3
		in % vom operativen Ergebnis		in % vom operativen Ergebnis
<b>Sonstige Erträge</b>	<b>2 863</b>	<b>6.6</b>	3 676	9.6
Aktivzinsen/Indirekte Immobilienanlage	1 446		1 307	
Aktivierete Bauzinsen	426		230	
Übriger Ertrag	991		2 139	
<b>Finanzierungsaufwand</b>	<b>2 165</b>	<b>5.0</b>	2 070	5.4
Hypothekarzinsen	2 165		2 070	
<b>Verwaltungsaufwand</b>	<b>1 298</b>	<b>3.0</b>	1 170	3.1
Revisionsaufwand	73		73	
Schätzungsaufwand	98		92	
Geschäftsführungshonorar	506		493	
Übriger Verwaltungsaufwand	621		512	
<b>Nettoertrag des Rechnungsjahres</b>	<b>42 676</b>	<b>98.6</b>	38 698	101.1
<b>Realisierte Kapitalgewinne/-verluste</b>	<b>5 773</b>		11 029	
Erfolg aus Verkauf Immobilien	5 773		11 029	
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>48 449</b>		49 727	
<b>Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste</b>	<b>43 541</b>		18 829	
Erfolg aus Neubewertung	56 127		22 856	
Positive Marktwertanpassung	62 009		29 418	
Negative Marktwertanpassung	-5 882		-6 562	
Veränderungen latente Steuern	-12 586		-4 027	
<b>Gesamtergebnis des Rechnungsjahres</b>	<b>91 990</b>		68 556	
<b>Gewinnverwendung</b>				
Der Stiftungsrat beantragt der Anlegerversammlung, den Gewinn wie folgt zu verwenden:				
<b>Ausschüttung pro Anspruch</b>	<b>666</b>		795	
<b>Beantragte Ausschüttung</b>	<b>45 580</b>		49 118	
<b>Gewinnvortrag (nach Ausschüttung)</b>	<b>6 865</b>		3 997	

# 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 03.09.2014 und der Prospekt vom 12.05.2021.

#### 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 <sup>A/F</sup> Dr. oec. (1954), Eich LU  
Ehem. Chief Financial & Investment Officer der Suva, Luzern  
Mitglied seit: 03.12.2019, gewählt bis: AV 2023

##### Vizepräsident

Lorenz Heim <sup>A/F</sup> (1968), Küsnacht ZH  
Geschäftsführender Managing Director der HypothekenZentrum AG, Zürich  
Mitglied seit: 09.12.2008, gewählt bis: AV 2023

##### Mitglieder

Markus Dobnik <sup>A/B/E</sup> (1964), Buchs AG  
Geschäftsführer der Artemis Immobilien AG, Aarburg  
Mitglied seit: 03.12.2020, gewählt bis: AV 2023

Petra Feigl-Fässler <sup>D/E</sup> lic. oec. HSG (1971), Oberwil ZH  
Head HR der M-Industrie AG, Zürich  
Mitglied seit: 04.12.2018, gewählt bis AV 2023

Thomas Leu <sup>C/E</sup> (1972), Zug  
Leiter Immobilien der Zuger Pensionskasse, Zug  
Mitglied seit: 05.12.2017, gewählt bis: AV 2023

Gerold Moser <sup>A/B/E</sup> (1956), Abtwil AG  
Ehem. Leiter Immobilien der PKG Pensionskasse, Luzern  
Mitglied seit: 09.12.2009, gewählt bis: AV 2023

Mario Passerini <sup>C/D/E</sup> (1958), Luzern  
Head Pension Fund der Schindler Pensionskasse, Ebikon  
Mitglied seit: 03.12.2013, gewählt bis AV 2023

---

Valeria Romang-Dummermuth <sup>A/B/E</sup> (1982), Herrenschwanden BE  
Leiterin Geschäftsstelle Pensionskasse Spital Netz Bern, Bern  
Mitglied seit: 03.12.2020, gewählt bis AV 2023

---

Christoph Stäger <sup>B/E</sup> (1970), Burgdorf BE  
Leiter Immobilien-Portfoliomanagement der Previs Vorsorge, Bern  
Mitglied seit: 03.12.2020, gewählt bis AV 2023

---

## Index

<sup>A</sup> Kollektivunterschrift zu zweien

<sup>B</sup> Anlageausschuss

<sup>C</sup> Compliance-Ausschuss

<sup>D</sup> Prüfungsausschuss

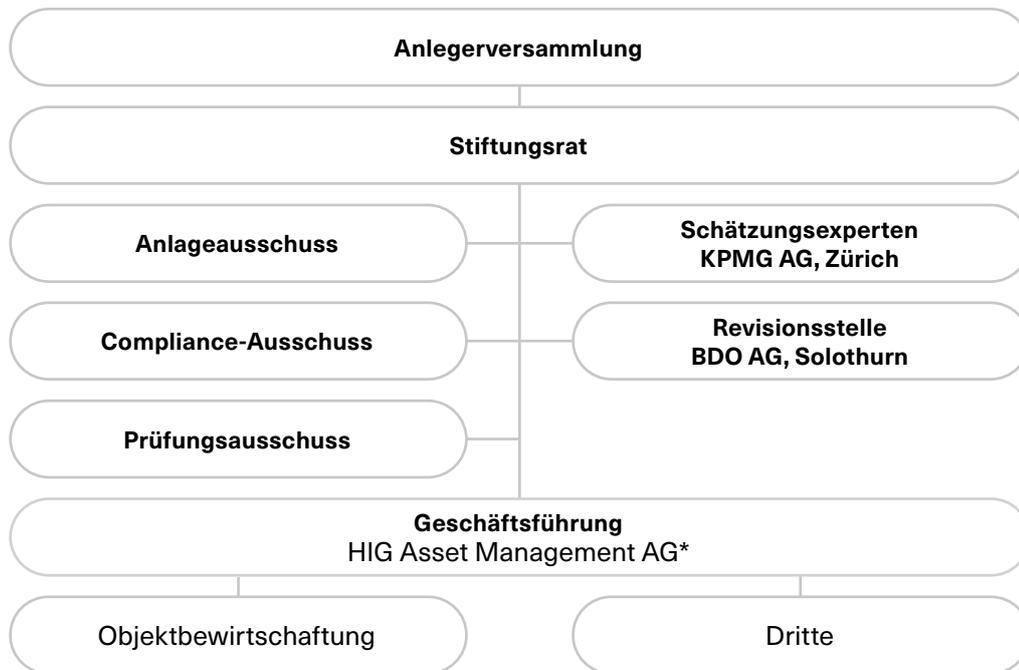
<sup>E</sup> Anlegervertreter

<sup>F</sup> 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 9 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 Geschäftsführung unabhängigen Mitgliedern des Stiftungsrats. Die einzelnen Anlageentscheide treffen entsprechend der im OGR geregelten Kompetenzordnung je nach Anlagevolumina die Geschäftsführung, der vom Stiftungsrat eingesetzte Anlageausschuss oder der Stiftungsrat. Der Anlageausschuss besteht derzeit aus 4 vom Compliance-Ausschuss und der Geschäftsführung 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 2024). 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 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 Geschäftsführung besteht aus dem vom Stiftungsrat gewählten Geschäftsführer und dem stellvertretenden Geschäftsführer. Die Führung 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 seit 01.04.2012 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:

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

Das Liegenschaftsrechnungswesen wird seit 01.10.2009 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 2021/22 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
<b>Immobilien</b>	
<b>Fertige Bauten</b>	Sämtliche Liegenschaften werden jährlich nach der Discounted Cashflow-Methode (DCF-Methode) bewertet und zu Marktwerten bilanziert. Siehe dazu den Kurzbericht der Schätzungsexperten.
<b>Entwicklungsliegenschaften</b>	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.
<b>Angefangene Bauten</b>	Angefangene Bauten werden generell zu Anschaffungswerten bilanziert. Auf der durchschnittlichen Investitionssumme dürfen Bauzinsen aktiviert werden. Die Belastung erfolgt zum durchschnittlichen Fremdkapitalsatz.
<b>Rückstellungen</b>	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.
<b>Liquidationssteuern</b>	Berücksichtigt sind die bei einem Verkauf voraussichtlich anfallenden Grundstücksgewinn- und Handänderungssteuern. Die Handänderungssteuern werden nur soweit 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 Wertebussen 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 Geschäftsführung über die Behandlung der operativen Risiken regelmässig informieren. Die Geschäftsführung 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 Geschäftsführung 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 bei der Geschäftsführung, dem Anlageausschuss oder dem Stiftungsrat. Gleiches gilt sinngemäss für die Auslösung von Sanierungsprojekten. 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 Geschäftsführung 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 sowie die Überwachung der Ausführung und der damit zusammenhängenden Risiken (Preis, Leistung, Termin, Garantie) sind an die HIG Asset Management AG delegiert. Des Weiteren wurde ein standardisiertes Qualitäts-sicherungsmanagement 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 Kennzahlenreporting 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.

## Geschäftsführung/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 Geschäftsführung und der HIG Asset Management AG auf Basis des gültigen Regel- und Vertragswerks und über ein umfassendes Quartalsreporting.

## F. Kommissionen/Geschäftsführungshonorar

In Anwendung von Art. 13 lit. 3 des Stiftungsreglements und gestützt auf Art. 4 des Gebühren- und Kostenreglements 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 eine Ausgabekommission von 1% auf der Reinvestition der Ausschüttung im Gesamtbetrag von CHF 369 189, eine Ausgabekommission von 0,75% für eine Abtretung/Übernahme von CHF 14 731 und eine Ausgabekommission von 1% auf der Kapitalerhöhung im Gesamtbetrag von CHF 596 994 verrechnet.

### Rücknahmekommission

Für die Rücknahme von Ansprüchen kann die HIG eine Kommission von max. 3% verrechnen. Im zurückliegenden Geschäftsjahr wurde eine Rücknahmekommission von 1% im Gesamtbetrag von CHF 4 591 und eine Rücknahmekommission von 0,25% für eine Abtretung/Übernahme von CHF 4 910 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 632 240 verrechnet (VJ CHF 768 080).

### Baubetreuungskommission

Für die Führung von Bauprojekten kann die mit der Führung der laufenden Geschäfte beauftragte HIG Asset Management AG eine Kommission von max. 1% der Baukosten verrechnen. Im zurückliegenden Geschäftsjahr wurden Baubetreuungskommissionen von CHF 511 600 verrechnet (VJ CHF 293 400).

### 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 Vertriebsgebühren von CHF 149 228 belastet.

## Geschäftsführungshonorar an die HIG Asset Management AG

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

# Wohnen im Dialog der Kulturen

Seit jeher haben die Menschen in ihren Behausungen Schutz und Geborgenheit gesucht. Noch in unserem Wort «Anwesen» klingt das «Wesenhafte» nach, das wir mit Authentizität und Originalität verbinden. Wohnen gehört zur Kultur des Menschen und zeigt sich in den vielfältigsten Ausprägungen. Unterschiedliche Landschaften, neue Techniken, soziale, geschichtliche, aber auch ökologische und ökonomische Verhältnisse fordern uns heraus, Wohnformen zu finden, die unseren Bedürfnissen entsprechen und den Herausforderungen der Zeit gewachsen sind.

Die HIG Immobilien Anlage Stiftung lädt Sie in ihrem diesjährigen Diskursthema dazu ein, in den Dialog mit den Kulturen zu treten und unsere Vorstellungen von Wohnlichkeit zu erweitern.

## Abbildungen

- 1 Tower Mansions vs. Holzhäuser  
Leben in Tokyo, Japan
- 2 Getrockneter Kuhdung, Lehm und Holzpfosten  
Stamm der Massai, Kenia, Afrika
- 3 Villen neben Slums  
Vater und Sohn auf einem Baumwollfeld in Indien
- 4 Wohnungsmangel trotz Bauboom  
Bewegtes Leben in Berlin, Deutschland
- 5 Jurte aus Baumwolle und Wollfilz  
Nomadenleben in Ovorkhangai, Mongolei
- 6 Weisser Stuck und roter Ton  
Gaucho vor seiner Hacienda, Provinz Buenos Aires, Argentinien
- 7 Torfhütte, Iglu und Kolonialarchitektur  
Aufwachsen in Grönland















## G. Auflagen der Aufsichtsbehörde

Die Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV) bestätigte am 18.01.2022 eine beanstandungslose Berichterstattung per 30.09.2021. 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 Geschäftsführer der Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen (KGAST) angeschlossen und des Weiteren Mitglied bei ASIP und VIS. Sie hat sich den Qualitäts- und Loyalitätsanforderungen dieser Organisationen unterstellt.

### Integrität und Loyalität in der Vermögensverwaltung

Alle Mitglieder des Stiftungsrats und der Geschäftsführung 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 Geschäftsführung, 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 auf CHF 1 382,11 Mio und entsprach 97,2% des Gesamtvermögens (Vorjahr 97,2%). In diesem Geschäftsjahr konnten 4 Bestandsliegenschaften mit einem Marktwert von CHF 99,04 Mio gekauft werden. Per 1. Dezember 2021 konnte das Wohn-/Geschäftshaus Allschwilerstrasse 51 in Basel, per 1. Februar 2022 die Wohnliegenschaft Lachenweg 16 in Reinach BL, per 1. August 2022 die Wohnliegenschaft Rue de Carouge 63 in Genf und per 1. September 2022 die Wohnüberbauung Würzenbachstrasse in Luzern käuflich erworben werden. Per 1. August 2022 wurde das Quartierzentrum Schulstrasse 26, 28/Freiestrasse 66 in Thun verkauft. Der Ersatzneubau «Maison Capitol» in Bern wurde per 1. Juni 2022 vollvermietet in Betrieb genommen. Ebenfalls wurde die 1. Etappe des Ersatzneubaus «flo&fleur» in Liebefeld-Köniz per 1. Mai 2022 der Mieterschaft übergeben.

Des Weiteren ist die Veränderung gegenüber dem Immobilienbestand am Ende des Geschäftsjahres 2020/21 dem Neubauprojekt «The Trees» in Lausanne (Bezug per 1. Oktober 2022), dem Ersatzneubau «Bachtelblick» in Wetzikon (Bezug per 1. Februar 2023) und dem Ersatzneubau «Wydäcker» in Zürich zuzuschreiben.

Mit dem Baubeginn der 2. Etappe des Projektes Ersatzneubau «flo&fleur» in Liebefeld-Köniz wurde die 2. Etappe von den Entwicklungsliegenschaften auf Angefangene Bauten (at cost) umklassiert. Unter den Entwicklungsliegenschaften wird aktuell nur noch die 3. Etappe dieses Projektes geführt.

Die Marktbewertung 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 30.09.2021	1 194 571
Veränderung Bestandsportfolio	+29 642
Marktwert Bestandsliegenschaften per 30.09.2022	1 224 213
Verkaufte Liegenschaften	-19 696
Neu erworbene Liegenschaften	+99 035
Unterjährig fertiggestellte Liegenschaften	+46 204
Liegenschaften im Bau (at cost)	+32 356
<b>Marktwert des Portfolios per 30.09.2022</b>	<b>1 382 112</b>

Die Zunahme gegenüber dem Stand vom 30.09.2021 betrug CHF 187,54 Mio (+15,7%).

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 569,62 Mio (Vorjahr CHF 542,77 Mio), wovon aber lediglich CHF 529,89 Mio bei Banken deponiert waren.

### 2. Indirekte Immobilienanlage

Per Bilanzstichtag belief sich der Marktwert der indirekten Immobilienanlage von CSA Real Estate Switzerland (Valoren-Nr. 1312300) auf CHF 32,38 Mio (2,3% des Gesamtvermögens) und wurde zum Rücknahmepreis der Ansprüche per 30.09.2022 bewertet. Wie im Vorjahr wurde die Ausschüttung in Ansprüchen gewählt. Per 28. Oktober 2021 wurden 403,757 Ansprüche im

Wert von CHF 1 930,92 / Anspruch ausbezahlt. Der nicht realisierte Kursgewinn belief sich für das Geschäftsjahr 2021/22 auf CHF 1,45 Mio. Die Anlagerendite der indirekten Immobilienanlage betrug 4,74% (Vorjahr 4,40%). Die Fondsbetriebsaufwandquote  $TER_{ISA (GAV)}$  dieser Anlage per 30.06.2022 betrug 0,52%, die  $TER_{ISA (NAV)}$  0,70%.

### 3. Sonstige Vermögenswerte

Die Position sonstiges Vermögen setzte sich wie folgt zusammen:

in 1 000 CHF	30.09.2022	30.09.2021
Verrechnungssteuer	0	0
Darlehen an Stammvermögen der HIG	120	120
Forderungen gegenüber HIG Asset Management AG	234	64
Transitorische Aktiven <sup>1)</sup>	4 028	231
<b>Total</b>	<b>4 382</b>	<b>415</b>

1) Die Position Transitorische Aktiven 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 32,33% der Finanzverbindlichkeiten werden in den nächsten 24 Monaten zur Verlängerung oder Rückzahlung fällig. Die restlichen Kredite basieren auf langfristigen Schuldverpflichtungen.

Die Fremdfinanzierungsquote betrug 24,20% und war 0,80 Prozentpunkte tiefer im Vergleich zu Ende Geschäftsjahr 2020/21. Der Kauf der vier Bestandsliegenschaften wurde vorübergehend fremdfinanziert. Im August 2022 erfolgte der Verkauf einer Liegenschaft aus dem Bestand und im September 2022 wurde eine Kapitalerhöhung durchgeführt. Die Finanzverbindlichkeiten bei den Banken wurden zur vorübergehenden Finanzierung der Ausschüttung des Geschäftsjahres 2020/21 und zur Finanzierung der diversen Bauprojekte erhöht. Der restliche Liquiditätsbedarf wurde mit den Akontozahlungen aus dem Liegenschaftenbetrieb gedeckt.

in 1 000 CHF	30.09.2022	30.09.2021	CHF	%
Finanzverbindlichkeiten per	334 464	298 655	+35 809	+12.00
Durchschnittlicher Zinssatz	0.73%	0.62%		
Fremdfinanzierungsquote in % des Marktwertes	24.20%	25.00%		

### 5. Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten setzten sich wie folgt zusammen:

in 1 000 CHF	30.09.2022	30.09.2021
Management Accounting Services	2 624	4 508
Transitorische Passiven <sup>1)</sup>	5 677	848
Abgrenzung Baufortschritt <sup>2)</sup>	9 666	7 653
Wertberichtigung offene Forderungen aus MZ/HBK <sup>3)</sup>	480	447
<b>Total</b>	<b>18 447</b>	<b>13 456</b>

1) Die Position Transitorische Passiven enthielt noch nicht in Rechnung gestellte Kosten für Planungskosten, Mehrwertausgleich und Grundstücksgewinnsteuer für Parzellenmutationen, für die aber die Leistung bereits im Geschäftsjahr 2021/22 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 2021/22 erbracht wurde.

3) Die Position Offene Forderungen aus MZ/HBK beinhaltete Wertberichtigungen für Delkreder-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 37,70 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).

in 1 000 CHF	30.09.2022	30.09.2021
Liquidationssteuern per 01.10.2021	<b>25 111</b>	21 084
Anpassung Liquidationssteuern	<b>+12 585</b>	+4 027
Bestand 30.09.2022	<b>37 696</b>	25 111

## 7. Anspruchskapital/Ansprüche im Umlauf

### Zeichnungen/Rückzüge

Im Geschäftsjahr 2021/22 nahm das Anspruchskapital um netto 7 552 Ansprüche zu, was eine Nettoveränderung von Eigenmitteln in der Höhe von CHF 96,32 Mio ergibt. Die Veränderung resultierte einerseits aus der Reinvestition für die Ausschüttung des Geschäftsjahres 2020/21 und andererseits aus einer Kündigung von 36 Ansprüchen. Die Reinvestition wurde zu 100% der Ausschüttung zugelassen. Die Reinvestition entsprach einer Quote von 76,23% (Vorjahr 79,10%). Für die Reinvestition wurde eine Ausgabekommission von 1,0% (CHF 127/Anspruch) in Rechnung gestellt. Im September 2022 wurde eine Emission von Ansprüchen durchgeführt. Es wurden 4 681 Ansprüche durch bestehende Anleger in der Höhe von CHF 59,70 Mio neu gezeichnet.

### Anspruchskapital

Der Stand des Anspruchskapitals per 30.09.2022 belief sich auf CHF 844,17 Mio bei 73 667 Ansprüchen im Umlauf.

Die Anlegerstruktur zeigt per 30.09.2022 folgendes Bild:

in %	bis 1 Mio	1-5 Mio	5-10 Mio	>10 Mio
Anleger	36.4	36.4	12.3	14.9
Kapital	3.7	18.9	18.4	59.0

## 8. Inventarwert

Per 30. September 2022 lag der Inventarwert (nach Ausschüttung) bei CHF 13 384 pro Anspruch, CHF 630 höher als im Vorjahr (+4,9%).

in 1 000 CHF	
Gesamtvermögen gemäss Bilanz	<b>1 422 147</b>
Fremdkapital (inkl. Liquidationssteuern)	<b>-390 607</b>
Nettovermögen vor Ausschüttung	<b>1 031 540</b>
Ansprüche im Umlauf per 30.09.2022	<b>73 667</b>
Inventarwert vor Ausschüttung (Wert in CHF)	<b>14 003</b>
Geplante Ausschüttung	<b>45 580</b>
Nettovermögen nach geplanter Ausschüttung	<b>985 960</b>
Inventarwert nach Ausschüttung (Wert in CHF)	<b>13 384</b>

Der Stiftungsrat und die Geschäftsführung beantragen der Anlegerversammlung eine Ausschüttung von CHF 666 pro Anspruch (Vorjahr CHF 795).

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

in 1 000 CHF	30.09.2022	30.09.2021
Gewinnvortrag (Vorjahr)	+3 997	+3 388
Realisierter Erfolg	48 448	49 727
Verfügbare Ausschüttung	52 445	53 115
Beantragte Ausschüttung	45 580	49 118
Veränderung Gewinnvortrag	+2 868	+609
Gewinnvortrag (aktuelles GJ)	+6 865	+3 997

## 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 3,80 Mio (+7,4%) zu und betragen nun CHF 55,30 Mio.

Die vier erworbenen Bestandsliegenschaften Allschwilerstrasse 51 in Basel, Lachenweg 16 in Reinach, Rue de Carouge 63 in Genf und Würzenbachstrasse in Luzern wirkten sich positiv aus. Ebenfalls waren die Mietzinseinnahmen der im Vorjahr gekauften Bestandsliegenschaften Chemin de Bellevue 2–4 in Lausanne und Badenerstrasse 678/Segnesstrasse 9 in Zürich nun für 12 Monate in der Erfolgsrechnung. Die vier fertiggestellten Liegenschaften «Maison Capitol» in Bern, «flo&fleur» 1. Etappe in Liebefeld-Köniz, «Rubix» in Sion und «Bachtelblick» in Wetzikon (1. Etappe Sanierungsliegenschaft) wirkten sich ebenfalls positiv aus.

Negativ wirkten sich die fehlenden Mietzinsen der verkauften Liegenschaft in Riedikon-Uster und in Thun sowie tiefere Mietzinsen in den Liegenschaften «flo&fleur» 2.–3. Etappe in Liebefeld-Köniz und «Bachtelblick» in Wetzikon Ersatzneubau aus.

#### Netto Ist

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

in 1 000 CHF	2021/22	2020/21	CHF	%
Wohnhäuser (Geschäftsflächen <20%) <sup>1)</sup>	40 044	37 112	+2 932	+7.9
Geschäftshäuser (Wohnanteil <20%)	4 142	4 015	+127	+3.2
Wohn-/Geschäftshäuser	9 679	8 229	+1 450	+17.6
<b>Total</b>	<b>53 865</b>	<b>49 356</b>		

<sup>1)</sup> Inkl. der Mietzinseinnahmen netto Ist der Entwicklungsliegenschaft in Liebefeld-Köniz.

### 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 deutlich gesenkt werden. Sie betrug 2,6% (CHF 1,44 Mio) und war 1,57 Prozentpunkte tiefer (–CHF 0,71 Mio) als im Vorjahr.

in 1 000 CHF	2021/22	2020/21	CHF	%
Minderertrag Leerstand	<b>1 383</b>	2 096	-712	-34.0
Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	<b>53</b>	51	+2	+3.9
<b>Total Mietausfälle</b>	<b>1 436</b>	2 147		
<b>in % Soll-Mietertrag (netto)</b>	<b>2.60</b>	4.17		

## 11. Unterhalt Immobilien

Der Unterhalt Immobilien, bestehend aus Instandhaltung und Instandsetzung, hat gegenüber dem vergangenen Geschäftsjahr um CHF 0,54 Mio (-8,9%) abgenommen und belief sich auf CHF 5,52 Mio. Dies entsprach 10,0% des Soll-Mietertrages (netto) (Vorjahr 11,8%). Die positive Abweichung entstand vor allem bei der Instandhaltung. Die Instandsetzung mit a.o. Unterhalt und Sanierungen lag leicht tiefer als im Vorjahr.

Der Betrag Instandsetzung setzte sich wie folgt zusammen:

in 1 000 CHF	2021/22	2020/21	CHF	%
a.o. URE (Liegenschaften)	<b>492</b>	234	+258	n. a.
Umfassende Sanierungen	<b>1 340</b>	1 727	-387	-22.4
<b>Total</b>	<b>1 832</b>	1 961		

## 12. Operativer Aufwand

Die Kosten für den Operativen Aufwand lagen auf dem Niveau des Vorjahres und betrugen CHF 5,14 Mio (Vorjahr CHF 5,19 Mio). Der prozentuale Anteil war 9,3% des Soll-Mietertrag (netto).

## 13. Operatives Ergebnis

Der Gewinn aus der operativen Tätigkeit betrug CHF 43,28 Mio und nahm gegenüber dem Vorjahr um CHF 5,01 Mio (+13,1%) zu.

## 14. Sonstige Erträge

Der Ertrag der indirekten Immobilienanlage ist mit CHF 1,45 Mio leicht über dem Niveau des Vorjahres (CHF 1,31 Mio). Die Anlagerendite der indirekten Immobilienanlage betrug 4,74% (Vorjahr 4,40%). Mit der Reinvestition für die Ausschüttung des Geschäftsjahres 2020/21 und der Emission von Ansprüchen im September 2022 flossen der Stiftung Ausgabekommissionen von CHF 0,99 Mio zu, die unter dem Übrigen Ertrag geführt werden.

in 1 000 CHF	2021/22	2020/21	CHF	%
Indirekte Immobilienanlage	<b>1 446</b>	1 307	+139	+10.6
Aktivierete Bauzinsen	<b>426</b>	230	+196	+85.2
Übriger Ertrag <sup>1)</sup>	<b>991</b>	2 139	-1 148	-53.7
<b>Total</b>	<b>2 863</b>	3 676		

<sup>1)</sup> Ausgabekommissionen der Reinvestition und Emission.

## 15. Finanzierungsaufwand

Die Finanzverbindlichkeiten im Geschäftsjahr 2021/22 waren um CHF 35,81 Mio höher als im Vorjahr. Ein Grossteil der Investitionen in Liegenschaftskäufe und Ersatzneubauten konnte durch die Kapitalerhöhung im September 2022 finanziert werden. Dank rekordtiefen Zinssätzen bis im Juli 2022 resultierten erneut sehr tiefe Hypothekarzinsen.

in 1 000 CHF	2021/22	2020/21	CHF	%
Hypothekarzinsen	<b>2 165</b>	2 070	+95	+4.6

## 16. Verwaltungsaufwand

Das Geschäftsführungshonorar wurde aufwandsorientiert belastet.

Der Aufwand für das Management der Stiftung, erbracht durch die HIG Asset Management AG, betrug CHF 0,51 Mio (Vorjahr CHF 0,49 Mio). Durch den Kauf der Liegenschaften in Basel, Reinach und Genf sowie den Verkauf der Liegenschaft in Thun flossen der HIG Asset Management Vermittlungskommissionen von CHF 0,63 Mio zu. Zusätzlich wurde eine Vertriebsgebühr im Zusammenhang mit der Kapitalerhöhung verrechnet. Total wurden CHF 0,51 Mio für Baubetreuungskommissionen der Projekte «Maison Capitol» in Bern, «The Trees» in Lausanne, «flo&fleur» in Liebefeld-Köniz, «Rubix» in Sion, «Bachtelblick» in Wetzikon und «Wydäcker» in Zürich bezahlt.

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

in 1 000 CHF	30.09.2022	30.09.2021	CHF	%
Revisionsstelle	<b>73</b>	73		
Schätzungsexpertin	<b>98</b>	92	+6	+6.5
Geschäftsführungshonorar	<b>506</b>	493	+13	+2.6
Marketing und Werbung	<b>264</b>	256	+8	+3.1
Allgemeine Verwaltung	<b>357</b>	256	+101	+39.5
davon Akquisition <sup>1)</sup>	<b>125</b>	-26		
davon Rechtsberatung	<b>9</b>	15		
davon Aufsichtsbehörden	<b>25</b>	22		
<b>Total</b>	<b>1 298</b>	1 170		

<sup>1)</sup> Zusätzliche Akquisitionskosten im Zusammenhang mit der Prüfung eines share-deals, der nicht erfolgreich abgeschlossen werden konnte. Im Vorjahr erfolgte eine Umbuchung im Zusammenhang mit der definitiven Abrechnung der Grundstückgewinnsteuer des Verkaufs der Liegenschaft in Mönchaltorf.

## 17. Nettoertrag des Rechnungsjahres

Der Nettoertrag des Rechnungsjahres betrug CHF 42,68 Mio und war um CHF 3,98 Mio höher als im Vorjahr (+10,3%).

## 18. Realisierte Kapitalgewinne/-verluste

Die Schlussabrechnung der Grundstückgewinnsteuern des Liegenschaftsverkaufes von Riedikon-Uster im Vorjahr wurden mit einer Ausbuchung eines zusätzlichen Erlöses von CHF 0,19 Mio verbucht. Der Verkauf des Wohn-/Geschäftshauses in Thun per 1. August 2022 erfolgte über dem Marktwert. Der daraus resultierende Verkaufserfolg betrug netto CHF 5,59 Mio.

## 19. Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste

Unter diesem Abschnitt werden die Neubewertung der Immobilien und die Veränderung der Liquidationssteuern geführt. Die per 30.09.2022 vorgenommene Neubewertung des Immobilienportfolios hatte zu einer Anpassung bei den Marktwerten von netto CHF +56,13 Mio (Vorjahr CHF +22,86 Mio) geführt. Diese setzte sich wie folgt zusammen: Der Summe der Aufwertungen von CHF 62,01 Mio standen Abwertungen von CHF 5,88 Mio gegenüber.

Bei den Liquidationssteuern wurden die latenten Grundstückgewinnsteuern und die Handänderungssteuern nach Ortsüblichkeit berücksichtigt. Diese wurden um CHF 12,59 Mio erhöht (Vorjahr plus CHF 4,03 Mio) und betragen nun CHF 37,70 Mio.

## 20. Gesamtergebnis

Das Gesamtergebnis für das Geschäftsjahr 2021/22 betrug CHF 91,99 Mio und lag damit um CHF 23,43 Mio (+34,2%) höher als im Vorjahr (CHF 68,56 Mio).

### KGAST Kennzahlen <sup>1)</sup>

in %	2021/22	2020/21
Mietausfallquote	<b>2.60</b>	4.17
Fremdfinanzierungsquote	<b>24.20</b>	25.00
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	<b>97.37</b>	108.92
Betriebsaufwandquote (TER <sub>ISA (GAV)</sub> )	<b>0.26</b>	0.28
Betriebsaufwandquote (TER <sub>ISA (NAV)</sub> )	<b>0.36</b>	0.38
Eigenkapitalrendite (ROE)	<b>9.33</b>	8.13
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	<b>6.94</b>	5.93
Ausschüttungsrendite	<b>4.76</b>	5.89
Ausschüttungsquote	<b>106.80</b>	126.93
Anlagerendite	<b>9.79</b>	8.32

<sup>1)</sup> Definition siehe Glossar, gemäss KGAST-Richtlinie Nr. 1 vom 01.09.2016.

# Kurzbericht der Schätzungsexperten



KPMG AG  
Real Estate  
Badenerstrasse 172  
CH-8004 Zürich

Postfach  
CH-8036 Zürich

Telefon +41 58 249 54 02  
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 2022 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 81 Liegenschaften (inkl. Neuzugänge, 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 2022 beträgt der Marktwert des Portfolios CHF 1,382,112,000. Bei den Bestandsliegenschaften erfuhr 55 Liegenschaften eine Aufwertung und 15 Liegenschaften eine Abwertung. Vier Liegenschaften wurden neu erworben und eine Liegenschaft wurde verkauft. Der nominale marktwertgewichtete Diskontierungszinssatz der Bestandsliegenschaften beträgt 3.45% (Forecast-Periode), wobei die Spanne der einzelnen Liegenschaften von 2.70% bis 4.95% reicht.

Wertentwicklung		Marktwert	Anteil
<b>Marktwert per 30.09.2021</b>	<b>CHF</b>	<b>1,194,571,000</b>	<b>100.0%</b>
Verkauf*	CHF	-19,696,000	-1.6%
Zum Verkauf bestimmt	CHF	0	0.0%
Innere Wertveränderung	CHF	29,642,000	2.5%
Unterjährig fertiggestellte Liegenschaften	CHF	46,204,000	3.9%
Liegenschaften im Bau	CHF	32,356,000	2.7%
Neuerwerb**	CHF	99,035,000	8.3%
<b>Marktwert per 30.09.2022</b>	<b>CHF</b>	<b>1,382,112,000</b>	<b>115.7%</b>

\* Thun, Schulstrasse 26/28, Freiestrasse 66

\*\* Basel, Allschwilerstrasse 51; Genève, Rue de Carouge 63; Luzern, Würzenbachstrasse 22/24, 26/28, 29, 30/32, 31, 33, 34/36, 35, 38/40; Reinach, Lachenweg 16

Zürich, den 03. Oktober 2022

KPMG AG

Ulrich Prien  
Partner, Head of Real Estate

Oliver Specker  
Director, Real Estate

© 2022 KPMG AG, eine Schweizer Aktiengesellschaft, ist eine Tochtergesellschaft der KPMG Holding AG. KPMG Holding AG ist Mitglied der globalen KPMG-Organisation unabhängiger Firmen, 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

30.09.2022

30.09.2021

<b>Aktiven</b>	<b>1 016</b>	829
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>947</b>	780
Flüssige Mittel	257	347
Übrige Forderungen	137	122
Aktive Rechnungsabgrenzung	553	311
<b>Anlagevermögen</b>	<b>69</b>	49
Mobile Sachanlagen	69	49
<b>Passiven</b>	<b>1 016</b>	829
<b>Fremdkapital kurzfristig</b>	<b>883</b>	695
Verbindlichkeiten ggü. Anlagevermögen (HIG)	234	64
Passive Rechnungsabgrenzung	649	631
<b>Fremdkapital langfristig</b>	<b>120</b>	120
Darlehen von Anlagevermögen (HIG)	120	120
<b>Stiftungskapital</b>	<b>13</b>	13
Widmungsvermögen	5	5
Bilanzgewinn	8	8

## Konsolidierte Erfolgsrechnung des Stammvermögens

in 1 000 CHF

2021/22

2020/21

<b>Ertrag</b>	<b>2 135</b>	2 030
Ertrag aus Vertriebsgebühr	149	152
Ertrag aus Vermittlungskommission	632	768
Ertrag aus Baubetreuungskommission	512	294
Ertrag aus Geschäftsführungshonorar	506	493
Ertrag Drittmandate	336	323
<b>Aufwand</b>	<b>2 135</b>	2 029
<b>Betriebsaufwand</b>	<b>1 786</b>	1 706
Personalaufwand	1 786	1 706
<b>Übriger betrieblicher Aufwand</b>	<b>280</b>	267
Raumaufwand/Versicherungen	167	164
Verwaltungs- und Informatikaufwand	113	103
<b>Abschreibungen</b>	<b>47</b>	33
<b>Finanzaufwand</b>	<b>0</b>	0
<b>ausserordentlicher Aufwand</b>	<b>0</b>	0
<b>ausserordentlicher Ertrag</b>	<b>0</b>	0
<b>Steuern</b>	<b>22</b>	23
<b>Gewinn</b>	<b>0</b>	1

# Anhang zum Stammvermögen

## Allgemeine Angaben

### A. Zusammensetzung des Stammvermögens

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

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

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

<b>Präsident</b>	Lorenz Heim* (1968), Küsnacht Geschäftsführender Managing Director der HypothekenZentrum AG, Zürich Mitglied seit: 05.12.2017
<b>Mitglied</b>	Ernst Mäder* Dr. oec. (1954), Eich Ehem. Chief Financial & Investment Officer Suva, Luzern Mitglied seit: 03.12.2020
<b>Revisionsstelle</b>	BDO AG, Solothurn

\* Mitglieder des Stiftungsrats der HIG Immobilien Anlage Stiftung

## E. Geschäftsführung der HIG Asset Management AG

<b>Geschäftsführer</b>	Roland Thoma (1973), Kilchberg Eintritt: 01.03.2017
<b>Leiter Portfolio Management</b>	Roger Zanolì (1966), Aarau Eintritt: 01.02.2008
<b>Leiter Finanzen &amp; Controlling</b>	Kurt Gyger (1966), Kloten Eintritt: 01.12.2007
<b>Assistentin der Geschäftsführung</b>	Gabriela Ciapparelli (1960), Brütten Eintritt: 01.08.2002

## F. Angaben zu einzelnen Positionen

### Abschreibungen

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

<b>Einrichtungen/Mobiliar</b>	<b>8 Jahre</b>
<b>EDV-Anlagen</b>	<b>3 Jahre</b>
<b>Software</b>	<b>2 Jahre</b>

### 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 Geschäftsführung und Mitarbeitenden der HIG Asset Management AG. Im Geschäftsjahr 2021/22 wurden an die Träger der oben genannten Funktionen insgesamt CHF 1,46 Mio vergütet.

Erklärung zur Anzahl Vollzeitstellen	30.09.2022	30.09.2021
Bis 10 Vollzeitstellen	<b>zutreffend</b>	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

Fester Mietvertrag bis 31.07.2025	30.09.2022	30.09.2021
in 1 000 CHF		
Mietzins pro Jahr inkl. Nebenkosten von TCHF 133 p.a. (ab 01.08.2020)	<u>377</u>	<u>510</u>

## H. Weitere Angaben

keine



## BERICHT DER REVISIONSSTELLE ZUR JAHRESRECHNUNG 2021/2022

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung der HIG Immobilien Anlage Stiftung, bestehend aus Vermögens-, Erfolgsrechnung und Anhang des Anlagevermögens (Seiten 18 bis 27), konsolidierte Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang des Stammvermögens (Seite 36 bis 39), für das am 30. September 2022 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

### Verantwortung des Stiftungsrates

Der Stiftungsrat ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften, den Stiftungsstatuten und den Reglementen verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung einer internen Kontrolle mit Bezug auf die Aufstellung einer Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist der Stiftungsrat für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

### Verantwortung der Revisionsstelle

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer die interne Kontrolle, soweit diese für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit der internen Kontrolle abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

### Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 30. September 2022 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz, den Stiftungsstatuten und den Reglementen.

### Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher und anderer Vorschriften

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung (Art. 9 ASV) und die Unabhängigkeit (Art. 34 BVV 2) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbaren Sachverhalte vorliegen.

Ferner haben wir die weiteren in Art. 10 ASV und Art. 35 BVV 2 vorgeschriebenen Prüfungen vorgenommen. 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.

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 oberste 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.

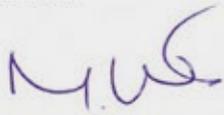
Ferner haben wir gemäss Art. 10 Abs. 3 ASV die Begründungen der Stiftung im Zusammenhang mit der Bewertung von Immobilien beurteilt.

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

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

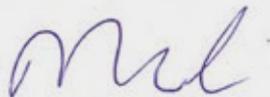
Solothurn, 8. November 2022

BDO AG



Matthias Weber

Zugelassener Revisionsexperte



Thomas De Micheli

Leitender Revisor  
Zugelassener Revisionsexperte

# Nachhaltigkeit

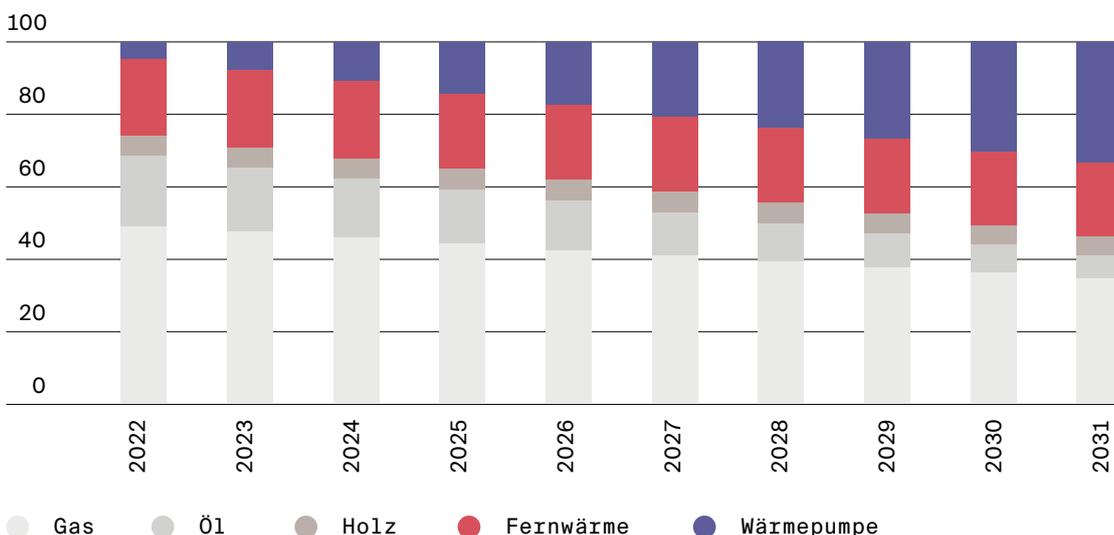
Die HIG fällt ihre Investitionsentscheidung unter Berücksichtigung von ökonomischen, ökologischen und sozialen Aspekten. Mit diesem Ansatz werden die Interessen aller Anspruchsgruppen berücksichtigt. Auf eine systematische labelorientierte Berichterstattung wurde bisher verzichtet, da Auslegung und Messbarkeit grossen Spielraum zulassen. Wichtig ist, dass die Nachhaltigkeitsaspekte in das unternehmerische Handeln integriert und entsprechend umgesetzt werden. In den vergangenen Geschäftsberichten finden sich Projekte, die diese Nachhaltigkeit 1 zu 1 umsetzen.

Auch im vergangenen Jahr hat die HIG die Nachhaltigkeitsziele weiter geschärft. Abgeleitet aus dem 10-jährigen Sanierungsfahrplan wurden auf Basis der vermietbaren Fläche die Auswirkungen auf die Verschiebung der Wärmegewinnung berechnet (vgl. untenstehende Grafik). Im Jahr 2022 wurden rund zwei Drittel der Mietfläche wärmetechnisch über fossile Energiegewinnung versorgt. Das restliche Drittel erfolgte über Holz, Fernwärme oder Wärmepumpen. In den nächsten Jahren wird ein starker Fokus auf den Ersatz von Gas- und Öl-Anlagen durch Wärmepumpen (u.a. Luft- oder Wasserpumpen und Erdsonden) gelegt. Das Ziel dieser Erneuerungsstrategie ist die Senkung der fossilen Energiebezugsfläche um 40% bis ins Jahr 2031. Flankierend und konsequent zum fossilen Heizungsersatz wird bei Erneuerungen oder Neubauten die Installation von PV-Anlagen und e-Mobility umgesetzt, um die Nachhaltigkeit weiter zu unterstützen.

Nebst den Massnahmen, um die Abhängigkeit von fossilen Energieträgern zu vermindern, werden auch andere Aspekte verfolgt. So legt die HIG unter anderem Wert auf einen haushälterischen Umgang mit der beschränkt verfügbaren Ressource Boden und auf eine attraktive Gestaltung der Umgebung für eine hohe Aufenthaltsqualität und zur Förderung der Biodiversität. Durch eine qualitativ hochwertige Bauweise sollen die wirtschaftlichen Lebenszykluskosten tiefer ausfallen.

Um die materiellen Risiken über die ersten zehn Planjahre hinaus im Portfolio zu berücksichtigen, wurden im Bewertungszyklus 2022 die CAPEX-Beträge im Exit um rund 10% erhöht.

Energiebezug nach Art im Verhältnis zur Energiebezugsfläche



## Beispiele der aktiven Umsetzung

### Optimierung der Heizkosten

Als erste Sofortmassnahme mit unmittelbaren Auswirkungen wurden im vergangenen Geschäftsjahr sämtliche fossilen Energieanlagen auf Optimierungen geprüft und zur Steigerung der Energieeffizienz neu eingestellt. Zur Senkung des Verbrauchs zieht HIG auch den Nutzer aktiv ins Team mit ein und hat im Oktober eine Mieterbroschüre «Nachhaltig gut – Tipps zum Wohnen und Wohlfühlen» an alle Mieter versandt.

### Mieterbefragung

In der Überbauung Volketswil Grindel hat die HIG nach Abschluss der Gebäudehüllensanierung eine Mieterbefragung durchgeführt. Die Rücklaufquote erreichte hohe 38%. Der Fragebogen enthielt Fragen zu den Einzugsgründen, Beurteilung der Sanierungsmaßnahmen, der Bewirtschaftung und Hauswartung, zu Objekteigenschaften und zum nachhaltigen Wohnen. Die Rückmeldungen wurden analysiert und umsetzbare Verbesserungen umgehend vorgenommen. So wurden die Situation für Veloabstellplätze, die Entsorgungsmöglichkeit, die Häufigkeit der Hauswartung und die administrative Zuständigkeit verbessert. Erfreulich war insbesondere die Rückmeldung zur Nachhaltigkeit. Die Thematik ist bei den Mietern sehr präsent und es ist eine Zahlungsbereitschaft für Nachhaltigkeit vorhanden.

### Datenerhebung

Trotz einem konsequenten Weg in der Umsetzung von Nachhaltigkeitszielen gibt es noch viel Arbeit zu erledigen: Zentral für künftige Schritte ist vor allem eine gute Datenbasis. Die Voraussetzungen für eine systematische Datenerhebung sind geschaffen. Damit soll Transparenz gefördert und die Informationsbedürfnisse aller Anspruchsgruppen gedeckt werden. Zusätzlich gibt sich daraus auch die Möglichkeit, die Massnahmen mit den grössten Wirkungen gezielt umzusetzen.

### Photovoltaikanlagen

Einen wesentlichen Beitrag zur Energiewende leisten Photovoltaikanlagen. Im Berichtsjahr konnte bereits die vierte Anlage mit einer Leistung von 130 kWp in Betrieb genommen werden. Des Weiteren konnten im Berichtsjahr weitere sechs Anlagen in Auftrag gegeben werden. Damit wird eine Verdreifachung der heutigen Leistung auf rund 750kWp erreicht.

### Moderne Mobilitätskonzepte

Der Damm Richtung Elektromobilität ist gebrochen und hat zu einer erhöhten Nachfrage nach Ladestationen für E-Autos und E-Bikes geführt. Neubauten und Sanierungen werden konsequent mit Ladestationen ausgestattet und für Bestandsbauten wurde ein Konzept zur Nachrüstung ausgearbeitet. Deren Umsetzung wird im Jahr 2023 aufgenommen und nachfragegerecht umgesetzt. Bei der Planung des Projekts «flo&fleur» in Liebefeld wurde bewusst eine sehr tiefe Anzahl Parkplätze an diesem bestens erschlossenen Standort umgesetzt. Um die Mobilitätsbedürfnisse erfüllen zu können, erfolgte dort das erste HIG Carsharing-Angebot.

# Bau- und Anlagetätigkeit

## «The Trees», Lausanne

Die Wohnüberbauung «The Trees» mit 23 Wohnungen befindet sich am Chemin du Levant 14 im Quartier Mousquines-Bellevue im östlichen Teil von Lausanne. Die Lage zwischen Pully und dem Stadtzentrum vereint die Vorzüge einer ruhigen, grünen Wohnumgebung mit einem schnellen Zugang zu den urbanen Angeboten.

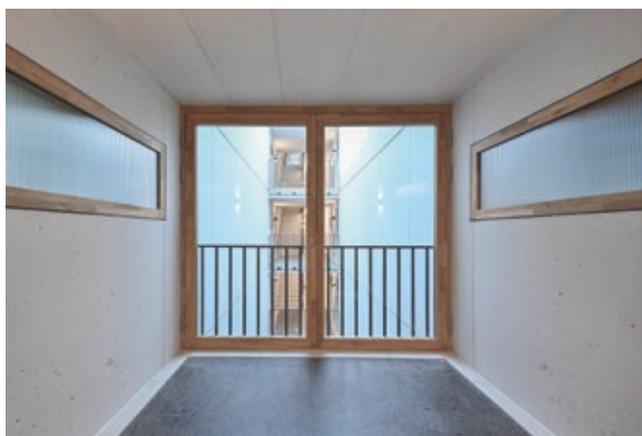
Der ehemalige Bestand wurde zurückgebaut und durch einen Neubau ersetzt, der in einen reich bewachsenen Aussenbereich eingebettet ist. Punkto Ökologie wurden nachhaltige Konzepte umgesetzt: Die Wärmeerzeugung erfolgt über eine Erdsonde-Wärmepumpe. Mit einer Photovoltaik-Anlage und einer Ladestation für Elektrofahrzeuge wird die Stromversorgung sichergestellt.



## «flo&fleur», Liebefeld

Am 1. Mai 2022 konnten 93 der insgesamt 278 Wohnungen und 590 von 1 700 m<sup>2</sup> Gewerbefläche an die Mieterinnen und Mieter übergeben werden. Damit ist die erste Etappe des Verdichtungsprojekts «flo&fleur» im Ortsteil Liebefeld der Gemeinde Köniz, Kanton Bern, fertiggestellt.

Nachhaltigkeit und Sozialverträglichkeit sind der HIG ein besonderes Anliegen. So stammen 100% der Betriebsenergie aus erneuerbaren Energiequellen und die Wohnungen werden in zwei Preissegmenten angeboten. Die Überbauung verfügt über ein Elektroauto, das via endrive-carsharing-App gebucht werden kann.



# 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 Immobilien-gesellschaften, 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 infrastrukturell 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

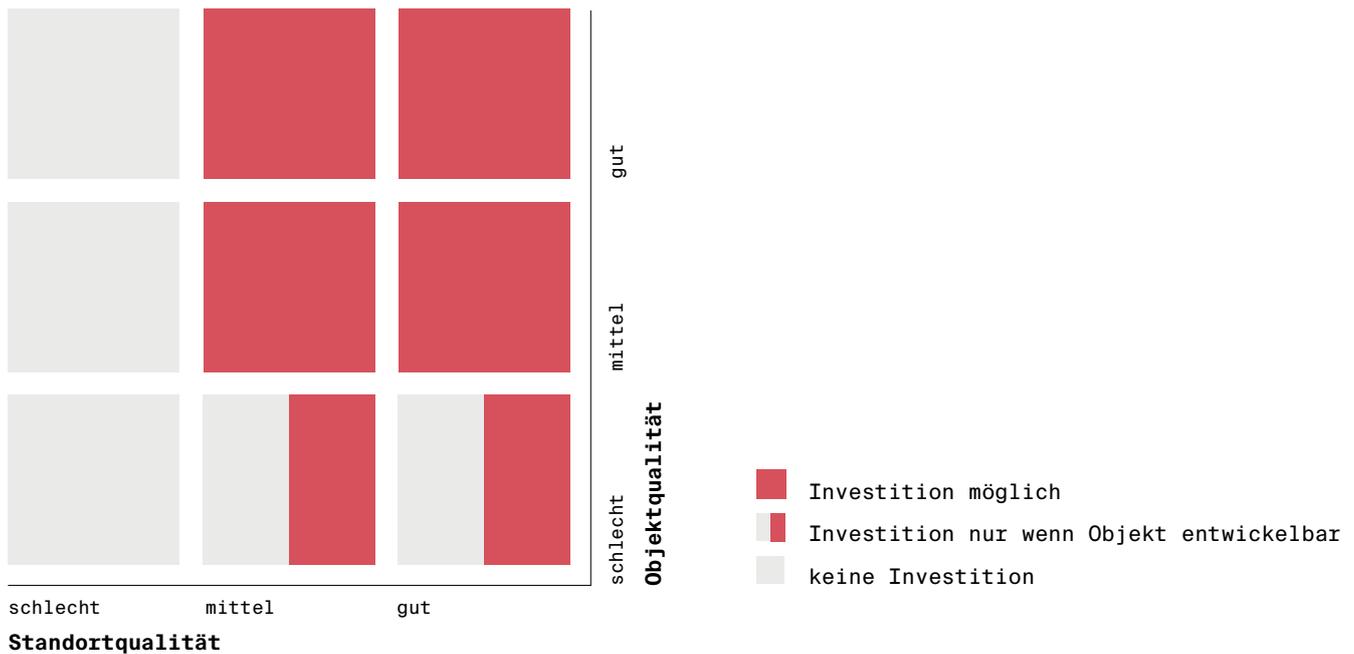
- Abhängig von Standortqualität
- Anvisierte Zielvolumina pro Investitionseinheit ab ca. CHF 10,0 Mio

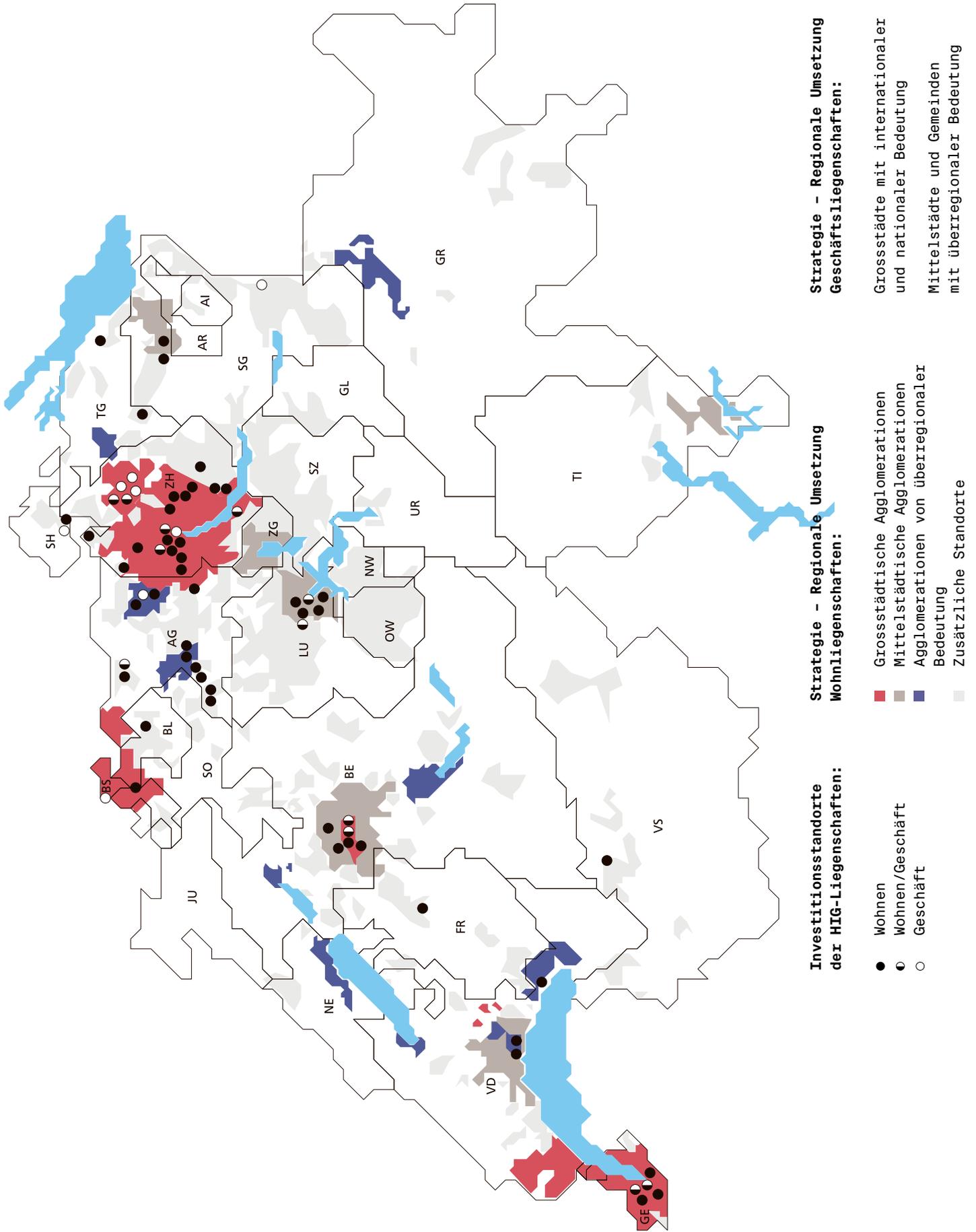
## Renditevorstellung

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

## Investitionskriterien:

### Objekt- / Standortqualität





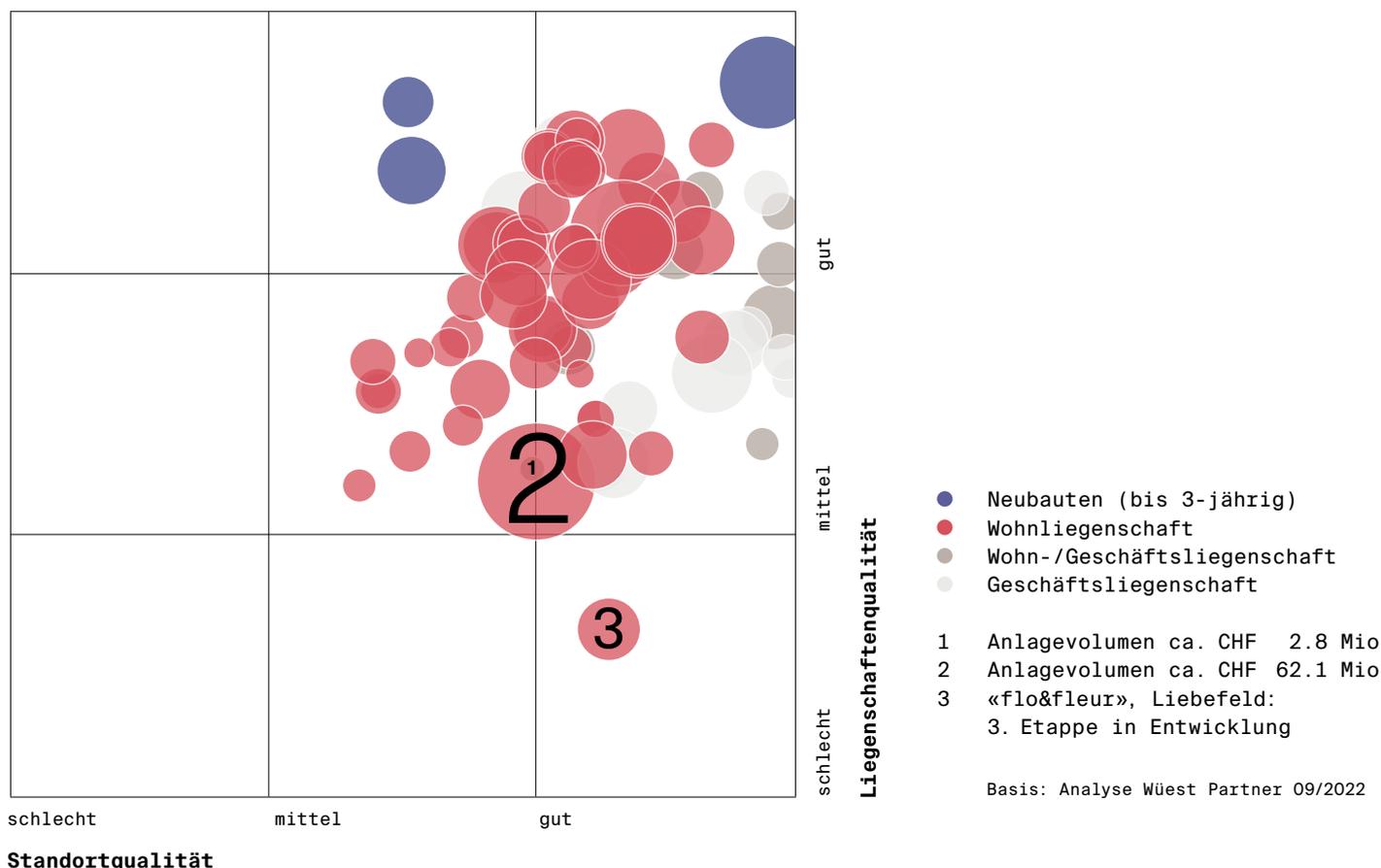
# Portfolio-Qualität

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-/Liegenschaftsqualität



# 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 Nettovermögen (ohne Fremdkapital) → (NAV – Net Asset Value)

Im Betriebsaufwand enthalten sind folgende Erfolgsrechnungs-Positionen: Revisionsaufwand, Schätzungsaufwand, Bewirtschaftungshonorare, Geschäftsführungshonorare 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, Geschäftsführungshonorar 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).

