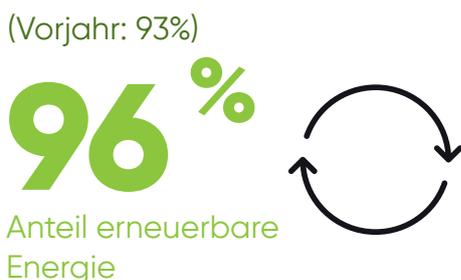
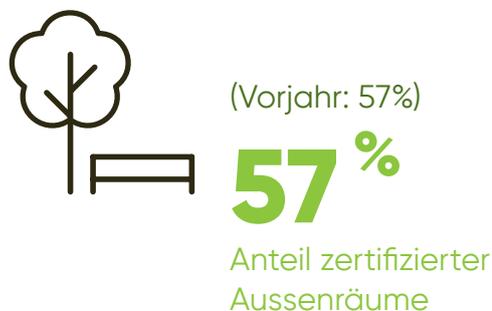


ZugEstates

2024

Nachhaltigkeitsbericht

# Wichtigste Kennzahlen



# Inhaltsverzeichnis

<b>Editorial</b>	<b>4</b>
<b>Aktuelle Projekte und Initiativen</b>	<b>5</b>
<b>Sustainable Journey</b>	<b>18</b>
<b>1. Nachhaltigkeitsstrategie</b>	<b>20</b>
1.1 Nachhaltiges Geschäftsmodell und Wertschöpfungskette	20
1.2 Werte, Ambitionen und Ziele	21
1.3 Wesentliche Themen	22
1.4 Anspruchsgruppen	24
1.5 Organisation	24
1.6 UN Sustainable Development Goals (SDGs)	26
<b>2. Übergeordnete Themen</b>	<b>27</b>
2.1 Innovation	27
2.2 Wirtschaftlicher Erfolg	28
<b>3. Umweltthemen</b>	<b>31</b>
3.1 Biodiversität	31
3.2 Energie und Emissionen	32
3.3 Materialien	45
3.4 Wasser	47
<b>4. Soziale Themen</b>	<b>49</b>
4.1 Attraktives Arbeitsumfeld	49
4.2 Lebensraumentwicklung	54
4.3 Vernetzte Gemeinschaften	57
<b>5. Governance-Themen</b>	<b>59</b>
5.1 Transparente Kommunikation	59
5.2 Verantwortungsvolle Unternehmensführung	61
<b>6. GRI-Index</b>	<b>66</b>
<b>7. Anhang</b>	<b>70</b>

# Editorial

Sehr geehrte Damen und Herren

Zug Estates schafft Mehrwerte durch die Erstellung, den Betrieb sowie die stetige Weiterentwicklung von zukunftsfähigen und vielfältigen Lebensräumen. Bei deren Entwicklung setzen wir auf nachhaltige Prinzipien und Kriterien aus dem gesamten ESG-Spektrum.

Von Anfang an liegt unsere wichtigste Zielsetzung in der konsequenten Reduktion der Treibhausgasemissionen. Diese liegen für den Betrieb des gesamten Immobilienportfolios seit 2021 konstant zwischen 0.9 und 1.1 kg CO<sub>2</sub>eq pro m<sup>2</sup> Energiebezugsfläche (Scope 1 und 2) und damit deutlich unter dem Branchendurchschnitt. Auch in den nächsten Jahren rechnen wir mit Emissionen auf diesem sehr tiefen Niveau.

Weitaus komplexer als die Senkung der Emissionen im Betrieb gestaltet sich die Reduktion der grauen Energie, die im Falle von Zug Estates insbesondere beim Bau von neuen Gebäuden anfällt. Mit der aktiven Mitwirkung bei der Charta Kreislauffähiges Bauen arbeiten wir gemeinsam mit gleichgesinnten Immobilienunternehmen und Organisationen an Lösungsansätzen (Seite 7). Beim Neubauprojekt S43/45 auf dem Suurstoffi-Areal werden wir verschiedene Themen aus der Charta aufgreifen und umsetzen. So konnten wir aufgrund Redimensionierung der Untergeschosse und der Optimierung der Statik eine signifikante Reduktion der grauen Energie erreichen (Seite 5).

Einen bedeutenden Meilenstein erreichten wir mit dem Suurstoffi-Areal im März 2024 mit dem Erhalt des DGNB-Zertifikats in Platin für nachhaltige Quartiere in Planung und Realisierung (Seite 10). Die Zertifizierung bestätigt, dass Zug Estates mit dem Suurstoffi-Areal in Rotkreuz ein Musterbeispiel nachhaltiger Arealentwicklung umgesetzt hat. Sie ist zum einen hilfreich für grosse Büro- und Gewerbemietler, die die Nachhaltigkeit ihrer Mietobjekte belegen müssen. Zum anderen stellt sie eine Grundlage für die Implementierung eines Green Finance Frameworks dar, das Zug Estates einen Zugang zu einem breiten Spektrum an grünen Finanzierungsinstrumenten sichert (Seite 16).



Aktuell sind 47 Prozent unseres Portfolios zertifiziert, weitere 48 Prozent sind grüne Gebäude, die weniger als 1 kg CO<sub>2</sub>eq pro m<sup>2</sup> Energiebezugsfläche emittieren.

Als Teil der sozialen Nachhaltigkeit setzt Zug Estates auf einen bedürfnisorientierten Betrieb ihrer Liegenschaften. Wir haben den Prozess für die Mieterbefragung überarbeitet, damit wir die Anliegen einer unserer wichtigsten Anspruchsgruppen besser verstehen und vorausschauend handeln können. Die aktuelle Befragung aller unserer Wohnungsmieter aus dem vergangenen Herbst zeigt, dass die grosse Mehrheit der Mieterinnen und Mieter mit ihrem Mietverhältnis «sehr zufrieden» oder «zufrieden» ist (Seite 12). 2025 werden wir alle kommerziellen Mietparteien befragen. Nicht zuletzt war das letztjährige Nachhaltigkeitsforum "Innenverdichtung als zukunftsfähige Lösung für die Wohnungsknappheit?" einem sehr aktuellen Thema gewidmet und bot eine beliebte Plattform zum Austausch zu Lösungsansätzen (Seite 14).

Die vollständige Berichterstattung mit dem Bericht nach GRI-Standards sowie spannende Beiträge zu laufenden Projekten finden Sie unter [www.zugestates.ch/nachhaltigkeit](http://www.zugestates.ch/nachhaltigkeit).

Ich wünsche Ihnen eine kurzweilige Lektüre.

Zug, im Februar 2025

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Patrik Stillhart'.

**Patrik Stillhart**  
CEO



## Energie und Emissionen | Materialien

# Neubauprojekt S43/45 mit einem breiten Spektrum nachhaltiger Massnahmen

Während Photovoltaikanlagen und Erdsondenfelder mittlerweile zum Standard gehören, gestaltet sich die Reduktion von grauer Energie als weitaus komplexer.



Beim Projekt S43/45 widmet sich Zug Estates systematisch dem Thema der grauen Energie. Diese macht über die Hälfte der Emissionen der Immobilienbranche in der Schweiz aus und rückt verstärkt ins Interesse der Öffentlichkeit. Zug Estates hat seit der Unterzeichnung der Charta Kreislauforientiertes Bauen im Jahr 2023 intensiv an diesem Thema gearbeitet und konnte die gewonnenen Erkenntnisse ins Projekt S43/45 einfließen lassen.

## Signifikante Reduktion der grauen Energie

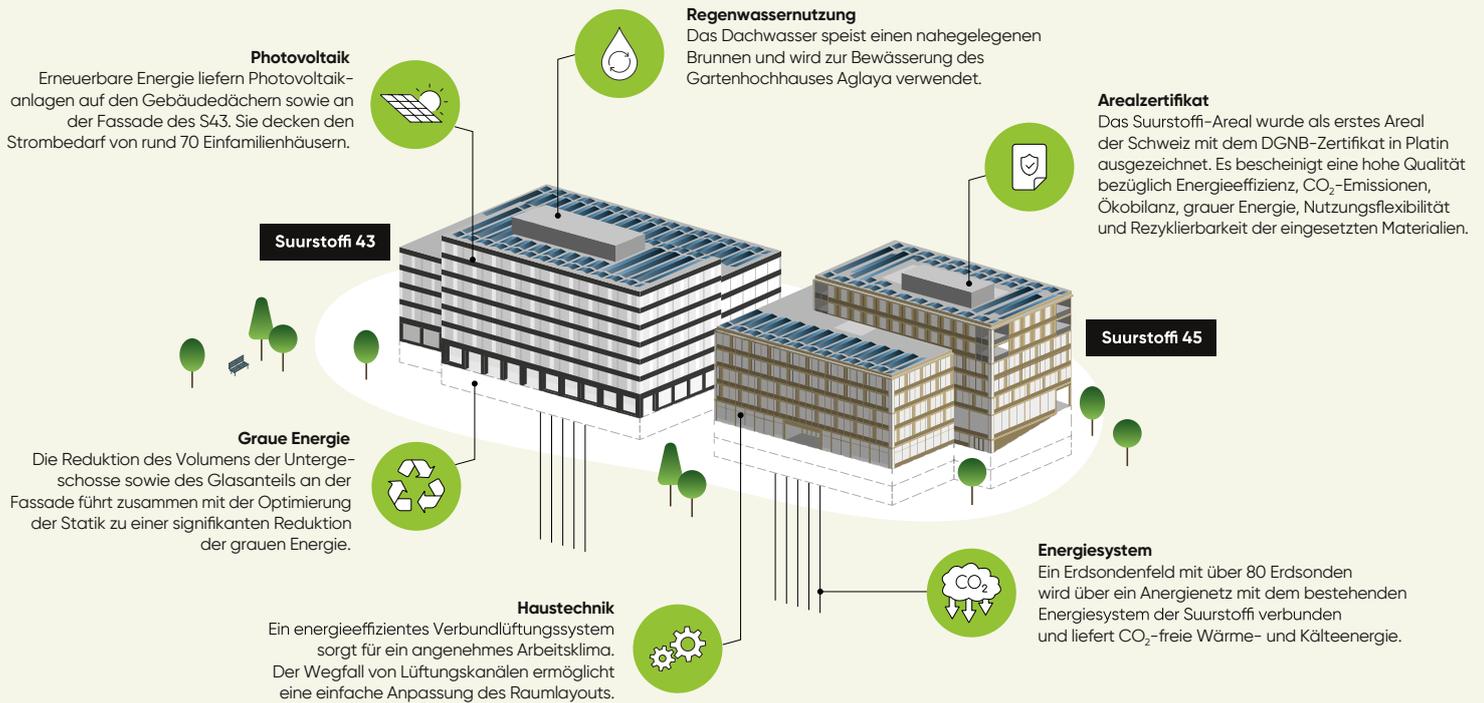
Durch die Analyse und Berechnung der grauen Energie konnte diese mit den eingeleiteten Massnahmen signifikant gegenüber den ersten Planungsentwürfen reduziert werden. Dazu wurde das Volumen der Untergeschosse um einen Drittel verkleinert und der



Glasanteil mit dem Bau von Brüstungen reduziert. Nicht zuletzt haben auch die Optimierung der Statik, eine materialeffiziente Haustechnik und der Einsatz von Recyclingbeton positive Effekte. Langfristig wird auch die hohe Nutzungsflexibilität der Gebäude ein wichtiger Aspekt für einen optimierten Verbrauch von grauer Energie darstellen.

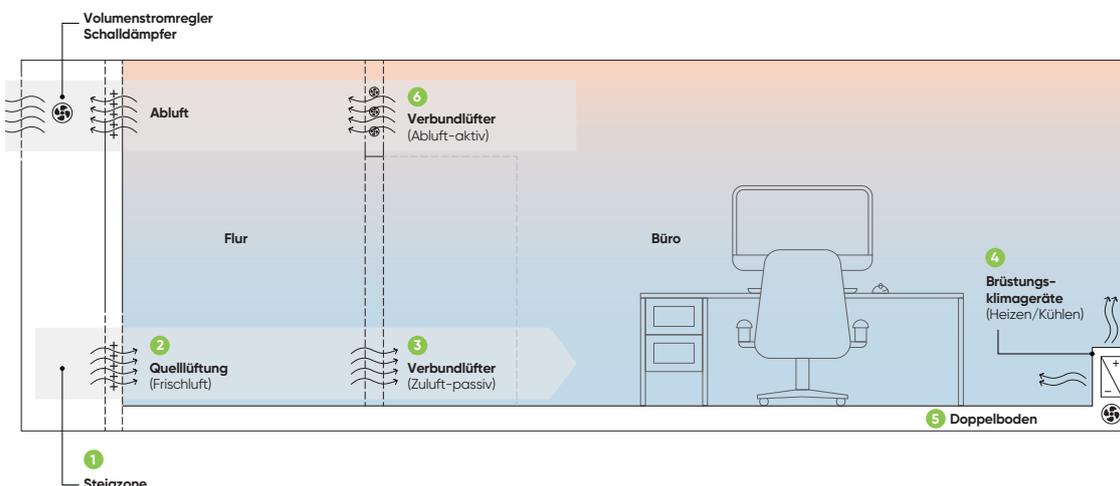
## CO<sub>2</sub>-freier Betrieb bleibt essentiell

Neben der grauen Energie werden viele weitere nachhaltige Themen adressiert. Wie beim gesamten Suurstoffi-Areal legt Zug Estates grossen Wert auf einen möglichst CO<sub>2</sub>-freien Betrieb der beiden Gebäude. Dazu entsteht ein neues Erdsondenfeld aus 84 Erdsonden, die rund 280 Meter in die Erde reichen. Durch die Einbindung in das Anergienetz wird das neue Erdsondenfeld mit dem bestehenden Energiesystem der Suurstoffi verbunden, welches das Areal mit Wärme- und Kälteenergie versorgt. Auf beiden Dächern sowie an der Fassade des S43 entstehen Photovoltaikanlagen mit einer installierten Leistung von knapp 437 kWp. Sie decken den Strombedarf von bis zu 70 Einfamilienhäusern. Damit wird die installierte Leistung auf dem Areal bis 2027 um fast 30 Prozent erhöht.



## Energie- und materialeffiziente Haustechnik

In der konventionellen Bauweise von Raumlüftungssystemen werden Räume und Flure über Zu- und Abluftleitungen erschlossen. Dies bedingt einen grossen Installationsaufwand an der Decke und verbraucht viel Platz und Material. Bei jedem Umbau der Mietflächen sind aufwendige Anpassungsarbeiten nötig. Beim gewählten System einer Verbundlüftung wird jedes Geschoss über Steigzonen ①, die sich vertikal durch das ganze Gebäude erstrecken, erschlossen. Aus diesen Steigzonen gelangt die Frischluft in die Mietflächen ②. Sie wird, wo notwendig, mittels kleiner Ventilatoren ③, d. h. ohne zusätzliche Lüftungskanäle, in einzelne Büroräume verteilt. Zur Kühlung werden entlang den Fenstern Brüstungs-Klimageräte ④ eingebaut, die über einen Doppelboden ⑤ erschlossen sind. Die Abluft wird im oberen Raumbereich ⑥ in den Flur und schlussendlich aus dem Gebäude transportiert. Das gewählte System ist sehr energie- und materialeffizient und verbraucht wenig Platz in den Innenräumen.





Materialien | Energie und Emissionen

## Weit mehr als ein Papiertiger

2023 hat Zug Estates die Charta Kreislauforientiertes Bauen unterzeichnet. Das ehrgeizige Projekt mit Beteiligung von Zug Estates macht grosse Fortschritte und kann bereits erste konkrete Resultate vorweisen, wie Peter Wicki, Leiter Projektentwicklung, erklärt.

### Welchen Einfluss hat die Immobilienbranche auf den ökologischen Fussabdruck der Schweiz?

Peter Wicki: Der Bau und Betrieb von Gebäuden und Infrastrukturen ist verantwortlich für rund 50 Prozent des Rohstoffbedarfs, einen Drittel der CO<sub>2</sub>-Emissionen und über 80 Prozent des Abfallaufkommens in der Schweiz. Wir erwarten weiterhin eine starke Bautätigkeit. Daher ist es ein Gebot der Stunde, den Ressourcenverbrauch zu minimieren und auch die Erreichung der Klimaziele sicherzustellen.

### Wo setzt die Charta Kreislauforientiertes Bauen an und was sind ihre Ziele?

Zwölf Organisationen und Unternehmen, darunter auch Zug Estates, haben 2023 eine Vereinbarung, die Charta, unterzeichnet, über die sie sich bereit erklärt haben, Projekte umzusetzen und Investitionen zu tätigen, welche die Bauwirtschaft kreislauffähiger und ressourcenschonender machen. Im vergangenen Jahr sind weitere Mitglieder dazu gekommen; weitere werden folgen. Wir hegen das Ziel, gemeinsam voneinander zu lernen und aus dem gewonnenen Wissen Projekte im eigenen Unternehmen zu starten. Auch die Erarbeitung von wissenschaftlich fundierten Grundlagen gehört zum erklärten Projektziel.

### Wo sieht die Charta Ansatzpunkte, die Kreislauffähigkeit zu erhöhen und die Emissionen zu reduzieren?

Wir haben fünf Aktionsfelder definiert, um den Rohstoffbedarf, Abfall und Emissionen zu reduzieren. Der erste Schritt beginnt bereits vor der eigentlichen Planungsphase. Vor dem Entscheid, ein Gebäude abzureissen, müssen Alternativen geprüft werden. Fällt der Entscheid auf einen Neubau, sollen Gebäude langfristig gebaut werden, indem die Grundstruktur für künftige Nutzungsanpassungen flexibel bleibt. In dieser Phase sind Überlegungen zur Optimierung und Reduktion essenziell. Dies kann zum Beispiel durch den Wegfall von Untergeschossen oder die Optimierung von Gebäudeschichten der Fall sein. Wichtig sind auch Konzepte zu den verbauten Bauteilen. Diese sollen einfach demontier-

trenn- und wiederverwendbar sein. Und nicht zuletzt sollen wo immer möglich umweltfreundliche Materialien gewählt werden. Für das Jahr 2025 hat sich die Charta vor allem die Reduktion von grauer Energie als Schwerpunktthema gesetzt.

### Bei diesen Themen stellt sich immer die Frage nach der Messbarkeit von grauer Energie, Emissionen oder Abfallmengen. Welches sind die Herausforderungen?

Die Berechnung der grauen Energie ist heutzutage über die KBOB-Ökobilanzdaten oder SIA-Normen bereits recht klar definiert. Gerade für die Optimierung von Gebäuden sind die Granularität und Detailtiefe jedoch noch ungenügend. In der Charta befassen wir uns daher mit Themen der Kompatibilität der errechneten Werte, dem Umgang mit nicht vorhandenen Daten oder der Frage nach Referenz-



#### Zur Person

Peter Wicki, MRICS, ist diplomierter Architekt ETH mit einem Master of Science in Real Estate (CUREM) und leitet bei der Zug Estates AG als Mitglied der Geschäftsleitung die Projektentwicklung.

grössen. Dazu ein Beispiel: Die graue Energie eines Gebäudes kann heute gut berechnet werden. Aber wie und womit vergleiche ich das Resultat? Welches sind die relevanten Hebel und Möglichkeiten, um weitere Verbesserungen auch auf Bauteilstufe zu erreichen? Hier suchen wir in Arbeitsgruppen Antworten.

**Was hat Zug Estates bisher von dieser Zusammenarbeit mitgenommen?**

Wir haben für das Neubauprojekt S43/45 auf dem Suurstoffi-Areal, bei dem der Baustart Ende 2024 erfolgt ist, nicht nur viele Erkenntnisse gewonnen, sondern haben auch eine Reihe von Massnahmen umgesetzt. Wir konnten die graue Energie signifikant

reduzieren, indem wir sowohl ein Untergeschoss weggelassen als auch den Glasanteil an der Fassade reduziert haben sowie beim Bau Recyclingbeton einsetzen werden. Nutzungsflexibilität ist in diesen Gebäuden ein grosses Thema und nicht zuletzt wurde die Gebäudetechnik massiv vereinfacht.

**Was ist die Motivation von Zug Estates und den anderen Teilnehmenden, an der Charta mitzuarbeiten?**

Zug Estates verfolgt seit vielen Jahren ehrgeizige Ziele im Bereich der Nachhaltigkeit und misst der Zukunftsfähigkeit in allen Aspekten ihres Handelns ein sehr hohes Gewicht bei. Entsprechend war es für uns von Anfang an klar, dass wir bei der Charta aktiv

**Vision**  
Wir definieren gemeinsam Lösungen zur Reduzierung von Treibhausgasen und zur Rohstoffschonung.

**Ziel**  
Planetare Grenzen einhalten: u. a. Netto-Null bis spätestens 2050

**Instrument**  
Zirkuläres Bauen

Messgrössen	Verbrauch nicht erneuerbarer Primärrohstoffe Circularity Index Construction (CI-C) in %		Ausstoss grauer Treibhausgasemissionen in kg CO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> a		Kreislauffähigkeit am Ende von Nutzungszyklen Circularity Index End-of-Life (CI-EoL) in %
Aktionsfelder	Aktionsfeld A Bedarf hinterfragen	Aktionsfeld B Langfristig denken & langlebig bauen	Aktionsfeld C Materialeinsatz reduzieren	Aktionsfeld D Wiederverwendung fördern	Aktionsfeld E Richtiges Material wählen
Massnahmen	<b>Massnahme A1</b> Abwägung Ersatzneubau vs. Sanierung	<b>Massnahme B1</b> Nutzungsflexibilität & Design für Langlebigkeit	<b>Massnahme C1</b> Effizienter Materialeinsatz	<b>Massnahme D1</b> Bauteile und Materialien zur Verfügung stellen	<b>Massnahme E1</b> Erneuerbare, emissionsarme Materialien
	<b>Massnahme A2</b> Suffizienz im Flächenverbrauch	<b>Massnahme B2</b> Systemtrennung und Design für Rückbaubarkeit	<b>Massnahme C2</b> Low Tech vs. High Tech	<b>Massnahme D2</b> Bauteile und Materialien wiederverwenden	<b>Massnahme E2</b> Sekundärrohstoffe und Recyclinganteil
	<b>Massnahme A3</b> Verdichtung im Bestand	<b>Massnahme B3</b> Neue Beschaffungsansätze	<b>Massnahme C3</b> Bauabfälle vermeiden	<b>Massnahme D3</b> Gebäuderessourcenpass & Bauteildokumentation	<b>Massnahme E3</b> Recyclebare & wiederverwendbare Materialien
Varianten vergleichen V					

Quelle: Charta Kreislauffähiges Bauen



Die Charta Kreislauforientiertes Bauen wurde am 27. Juni 2023 vom Bund, von der Stadt und dem Kanton Zürich, einer Reihe privater Grossunternehmen sowie Zug Estates unterzeichnet.

mitarbeiten und zusammen mit Branchenkollegen Lösungsansätze erarbeiten wollen. Die Gründe für eine Teilnahme sind aber vielfältig. Die öffentlichen Organisationen möchten auch eine Vorbildfunktion einnehmen. Allgemein gilt: das Interesse in den Arbeitsgruppen ist hoch und stark geprägt von der intrinsischen Motivation der einzelnen Teilnehmenden.

### Charta Kreislauforientiertes Bauen

Der Bau und Betrieb von Gebäuden und Infrastrukturen ist verantwortlich für rund 50 Prozent des Rohstoffbedarfs, einen Drittel der CO<sub>2</sub>-Emissionen und über 80 Prozent des Abfallaufkommens in der Schweiz. Gleichzeitig ist eine weiterhin starke Bautätigkeit zu erwarten, um die demografische und gesellschaftliche Weiterentwicklung der Schweiz tragen zu können. Eine verstärkt kreislauforientierte Bauwirtschaft ist ein Gebot der Stunde, als Antwort auf den fortschreitenden Ressourcenverbrauch und als Beitrag zur Erreichung der schweizerischen und globalen Klimaziele.

Mit dem Fokus auf den Erhalt der bestehenden Gebäudesubstanz sowie kreislauforientiertes Bauen schonen wir Primärressourcen und Deponieraum und senken die CO<sub>2</sub>-Emissionen unserer eigenen Bautätigkeit. Auf dem Weg zu einer kreislauffähigen Bauwirtschaft fördern und nutzen wir Innovationen wie die Digitalisierung, neue Geschäftsmodelle und Prozesse. In regelmässigem Austausch halten wir uns über aktuelle Entwicklungen auf dem Laufenden.



Weitere  
Informationen

[https://cbcharta.ch/de\\_ch/](https://cbcharta.ch/de_ch/)



Materialien | Lebensraumentwicklung

# DGNB-Zertifikat bestätigt vorbildliche Arealentwicklung

Dass das Suurstoffi-Areal als erstes Areal in der Schweiz mit dem DGNB-Zertifikat in Platin für nachhaltige Quartiere in Planung und Realisierung ausgezeichnet wurde, ist das Resultat einer vorbildlichen Arealentwicklung, die vor 15 Jahren begann.



Als 2010 der Spatenstich für das Suurstoffi-Areal getätigt wurde, fokussierte sich Zug Estates mit ihrer Zero-Zero-Strategie auf den CO<sub>2</sub>-freien Betrieb der Gebäude durch den Bau von Erdsondenfeldern und einem Anergienetz, eine Maximierung der Energieproduktion vor Ort und auf eine hohe Aussenraum- und Aufenthaltsqualität. Mit diesem Ansatz erlangte die Suurstoffi über die Landesgrenzen hinaus eine hohe Bekanntheit und gilt noch heute als Musterbeispiel der Arealentwicklung mit Vorbildwirkung und Ausstrahlung. Dass man dies zusätzlich mit einem Gebäudelabel oder Zertifikat belegen muss, stand dazumal kaum zur Diskussion.

## Steigende Bedeutung von Nachhaltigkeits- und Qualitätszertifikaten

15 Jahre nach dem Spatenstich hat sich der Wind gedreht. Diverse Anspruchsgruppen verlangen nach mehr Transparenz und besserer Vergleichbarkeit – dies konkret in Form von Nachhaltigkeits- und Qualitätszertifikaten oder Labels. Der einleitend erwähnte individuelle Ansatz, wie ihn Zug Estates verfolgt hat, fällt aus dem Bewertungsraster. Die Nachfrage nach Zertifikaten sei in den letzten Jahren stark gestiegen,

erklärt Ramon Zimmermann, Projektleiter von «Denkgebäude». Das Unternehmen hat als Nachhaltigkeitsberater und DGNB-Auditor Zug Estates bei der Erlangung des DGNB-Zertifikats beraten und unterstützt. Ramon Zimmermann sieht mehrere Treiber dieser Entwicklung. «Das Bewusstsein für die Thematik hat sich gewandelt. Des Weiteren sehe ich finanzielle Anreize, da ein Zertifikat zur Qualitätssicherung beiträgt und damit die Wertstabilität einer Immobilie erhöht.» In diesem Zusammenhang stellt er auch bessere Finanzierungsmöglichkeiten durch die Banken fest. Und nicht zuletzt seien Zertifikate aus Vermarktungssicht wichtig, da gerade internationale Firmen mittlerweile ein solches voraussetzen, um ein Mietverhältnis einzugehen. Diese Gründe haben Zug Estates dazu bewegt, eine Zertifizierung anzustreben.

## Welches Zertifikat passt?



Es gibt zahlreiche Nachhaltigkeits- und Qualitätszertifikate und Labels wie SNBS, Minergie oder auch DGNB, LEED und BREEAM. Unterscheiden lassen sich diese grundsätzlich in die Kategorien Areal-, Gebäude- und Energiezertifikate. Der Unterschied liegt, wie

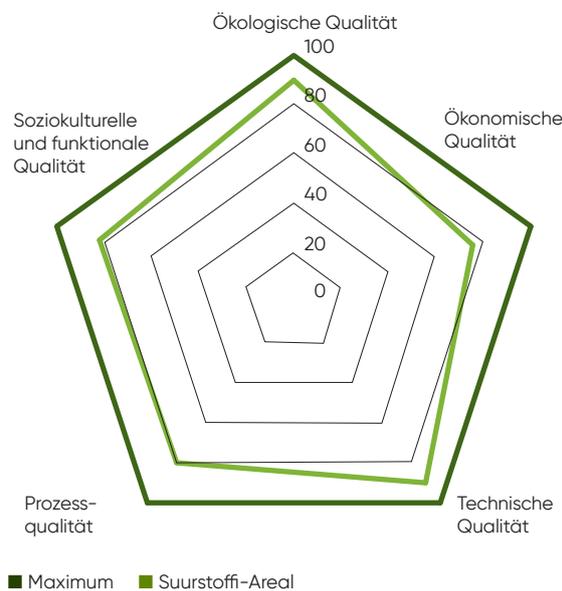


es der Name vermuten lässt, in der Betrachtungsgrenze. Während sich beispielsweise Arealzertifikate auf Basiswerte der Gebäude fokussieren und den Aussenraum in die Beurteilung miteinbeziehen, liegt der Fokus bei Gebäudezertifikaten auf den einzelnen Liegenschaften (z. B. die Lichtverhältnisse im Gebäude oder die Ausführung der Fenster). Die Entscheidung für ein Arealzertifikat fiel Zug Estates leicht, da der Aussenraum ein wichtiger Faktor in der Arealent-

wicklung ist. Auch die Wahl von DGNB hatte gute Gründe. Es handelt sich um ein international anerkanntes Gütesiegel, das neben BREEAM (Grossbritannien) und LEED (USA) zu den drei wichtigsten Bewertungssystemen der Welt gehört und durch die Schweizer Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft (SGNI) vertreten wird.

**Ein später Start des Zertifizierungsprozesses ist mit Risiken verbunden**

**Erfüllungsgrad Suurstoffi-Areal: 83.3 Prozent**



«Grundsätzlich sollte man mit dem Thema Nachhaltigkeit und einer möglichen Zertifizierung immer so früh wie möglich im Planungsprozess starten», rät Dieter Breer, Nachhaltigkeitsexperte und Partner bei der Denkgebäude AG. Ein später Beginn des Zertifizierungsprozesses, wie im Fall des Suurstoffi-Areals, sei nicht immer möglich, denn «oft ist es so, dass Informationen schlichtweg nicht mehr verfügbar sind und Nachweise nicht mehr erstellt werden können. Im schlimmsten Fall können ganze Themen nicht belegt werden». Zug Estates habe beim Bau der Suurstoffi von Beginn weg inhaltlich sehr viel richtig gemacht. Insbesondere das CO<sub>2</sub>-freie Energiekonzept, die Arealentwicklung mit Architekturwettbewerben oder die ganzheitliche ESG-Betrachtung gaben viele Punkte. Solche grundlegenden Themen können nachträglich nicht mehr korrigiert werden. Für die Zertifizierung wurden über 400 Dokumente eingereicht, wovon einige noch erstellt werden mussten. Im Frühling 2024 hat die Suurstoffi als erstes Areal in der Schweiz das DGNB-Zertifikat in Platin erhalten.



## Lebensraumentwicklung

# Hohe Mieterzufriedenheit auf beiden Arealen

Mit regelmässigen Umfragen misst Zug Estates die Zufriedenheit der privaten und geschäftlichen Mieter ihrer Liegenschaften. 2024 wurden die Wohnungsmieterinnen und -mieter befragt – mit spannenden, aber nicht unerwarteten Resultaten.



Um es gleich vorneweg zu nehmen: die grosse Mehrheit der Mieterinnen und Mieter von Zug Estates ist mit ihrem Mietverhältnis «sehr zufrieden» oder «zufrieden». Dabei darf festgehalten werden, dass es bei dieser Beurteilung in der Regel keine signifikanten Unterschiede zwischen dem Suurstoffi-Areal und dem Zentrumsareal/Metalli gab.

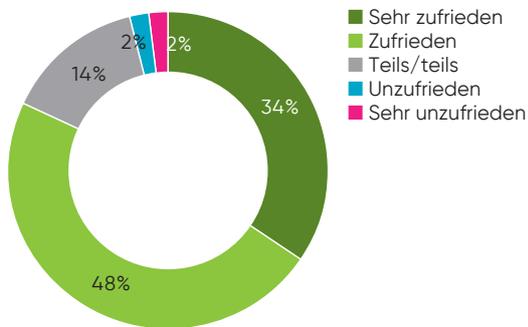
Eine hohe Zufriedenheit besteht beim Areal (Grünflächen, Aussenbereich) und der Wohnung (Raumaufteilung, Komfort und Ausstattung). Die Liegenschaftsverwaltung von Zug Estates konnte auf der einen Seite durch Freundlichkeit und Kompetenz überzeugen, sollte auf der anderen Seite aber an

ihrer Erreichbarkeit arbeiten. Eine etwas tiefere Beurteilung wurde beim Thema Hauswartung erreicht; hier wird ebenfalls eine bessere Erreichbarkeit sowie eine höhere Präsenz auf dem Areal gewünscht. Während die eigenen Parkmöglichkeiten sehr positiv bewertet werden, schneidet die Parkplatzsituation für Besucherinnen und Besucher weniger positiv ab.

## Interessante Korrelationen

Neben einer Vielzahl von Einzelergebnissen sind insbesondere die festgestellten Korrelationen spannend und hilfreich: So hat die Zufriedenheit mit der Ver-

**Zufriedenheit «Mietverhältnis insgesamt»**

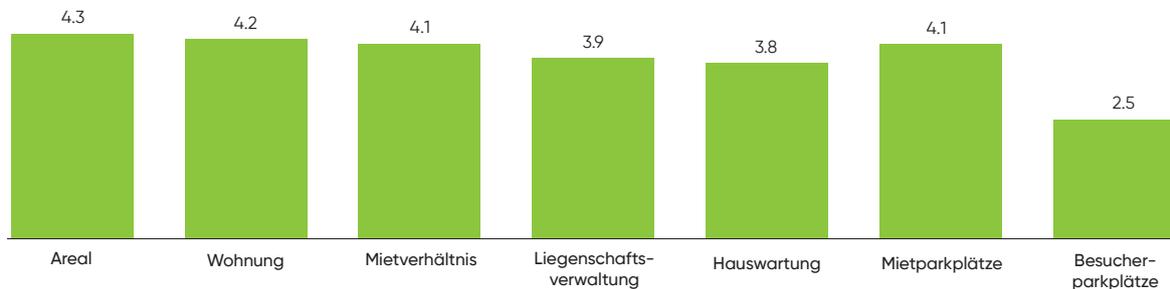


waltung und der Hauswartung einen massgeblichen Einfluss auf das Gesamtergebnis, während die Beurteilung der Nachbarschaft beispielsweise wenig Einfluss auf die allgemeine Zufriedenheit hat.

**Erste Massnahmen in Umsetzung**

Die Detailanalyse der Resultate sowie die Auswertung der individuellen Kommentare erlaubt es nun, gezielt Massnahmen zu ergreifen. So werden auf beiden Arealen die Beschilderung für die Besucherparkplätze erneuert und präzisiert sowie punktuelle Verbesserungen beim Thema Veloparkplätze angegangen (u. a. mehr abschliessbare oder überdachte Stationen). Auf dem Suurstoffi-Areal wird zudem mit einem neuen Tempolimit die Sicherheit erhöht. Um die Erreichbarkeit der Liegenschaftsverwaltung zu verbessern, wird ein digital unterstütztes Fall- und Vorgangsmanagement eingeführt.

**Umfragekategorien (Auswahl); Skala von 1 (sehr unzufrieden) bis 5 (sehr zufrieden)**



**Umfragemethodik**

Die Umfrage wurde von Customer Experience Experts aus Meggen/LU durchgeführt. Das Unternehmen hat Mitte 2024 635 Wohnungsmieterinnen und -mieter per E-Mail oder auf dem Postweg angeschrieben. Die Rücklaufquote betrug sehr hohe 42 Prozent. Die Umfrage wird im Zwei-Jahres-Rhythmus wiederholt. 2025 werden die kommerziellen Mietparteien befragt.



## Vernetzte Gemeinschaften | Lebensraumentwicklung

# Innenverdichtung als zukunfts- fähige Lösung für die Wohnungsknappheit?

Seit 2015 ist das Nachhaltigkeitsforum von Zug Estates ein beliebter Treffpunkt. Die letzte Veranstaltung vom August 2024 wurde von rund 200 Personen aus Wirtschaft, Politik und Wissenschaft besucht und beleuchtete den Themenkreis Innenverdichtung und Wohnungsknappheit.

Das Bevölkerungswachstum hält an, die Baubewilligungen gehen zurück und die Wohnungsknappheit nimmt weiter zu. Um schonend mit den verfügbaren Ressourcen umzugehen und eine weitere Zersiedelung der Landschaft zu verhindern, haben sich Bund und Kantone mit dem revidierten Raumplanungsgesetz bewusst für die Innenverdichtung entschieden. Aber kann im Spannungsfeld von Politik, Gesellschaft, Immobilienwirtschaft, Raumplanung und Städtebau genügend Wohnraum entstehen? Und wie gelingt es, die Akzeptanz für bauliche Massnahmen bei Innen-

verdichtungen zu erhöhen? Diese und weitere Fragen wurden in zwei spannenden Inputreferaten beleuchtet. Das anschliessende Podium zeigte die hohe Komplexität auf, ging auf Lösungsansätze ein, zeigte aber auch, wo die Grenzen des heute Machbaren liegen.

## Trendumkehr spürbar, geht aber zu wenig weit

Ein Trend zu höherer Verdichtung hat eingesetzt. 20 Prozent der neuen Wohnungen entstehen im



Hochkarätig besetztes Podium: (v.l.) Christian Kraft, Leiter Kompetenzzentrum Immobilien der Hochschule Luzern; Gabriela Barman, Stadtarchitektin Stadt Zug; Beat Schwab, Präsident des Verwaltungsrats der Zug Estates Holding AG (Moderation); Karin Bühler, Geschäftsführerin Entwicklung Schweiz; sowie Martin Tschirren, Direktor Bundesamt für Wohnungswesen

Bestand durch Umbauten oder Erweiterungen. Der Bauzonenverbrauch pro Kopf sank von 309 m<sup>2</sup> (2012) auf 282 m<sup>2</sup> (2022). Doch dies ist bei weitem noch nicht genug. Ein riesiges Verdichtungspotenzial sieht Christian Kraft in der Regelbauweise. Denn 85 Prozent aller Wohngebäude hätten ein bis drei Geschosse. Hier braucht es mehr Flexibilität. Er plädiert dafür, dass höhere Dichte in die Standardplanungsverfahren gehört. Wenig Einfluss auf die Gesamtsituation sieht Kraft hingegen beim Bau von Hochhäusern.



## Höherer Dichte droht Widerstand

Eine flächendeckende Aufstockung, wie sie immer wieder thematisiert wird, führt zu grossem Widerstand in der Bevölkerung, ist Gabriela Barman überzeugt. «Es gibt sehr grosse Vorbehalte in der Bevölkerung und ich stelle keine breite Akzeptanz fest.» Für Karin Bühler ist daher klar, dass Gemeinden und Städte in der Pflicht sind, die Leute mitzunehmen und zu begeistern. Es braucht eine klare Entwicklungsvision, die den Mehrwert für die Bevölkerung aufzeigt. Des Weiteren müssen Prozesse verschlankt, Planungssicherheit geschaffen und auch das Thema der missbräuchlichen Rekurse angegangen werden. Kommunikation und Partizipation ist auch für Martin Tschirren ein wichtiger Ansatz: «Mit unserem vom Bund organisierten runden Tisch bringen wir die verschiedenen Interessenvertreter zusammen, schaffen ein gemeinsames Verständnis und diskutieren Lösungsansätze.» Er stellt aber fest, dass sich die Fronten zunehmend verhärten. In die gleiche Kerbe stösst Christian Kraft, der aufgrund dieser Situation nur noch Einzelmassnahmen sieht, die sich immer öfters

gegenseitig in die Quere kommen. Es braucht neben einer höheren Dichte klare, verständliche und verlässliche Regeln in Baugesetzen sowie eindeutige Prozesse und Ansprechpersonen für Ausnahmen.

Dass Innenverdichtung eine zukunftsfähige Lösung für die Wohnungsknappheit darstellt bzw. darstellen muss, kam am diesjährigen Nachhaltigkeitsforum klar zum Ausdruck. An der Verdichtung führt kein Weg vorbei. Die diskutierten Lösungsansätze sind aber äusserst vielschichtig und deren Umsetzung anspruchsvoll.

Das nächste Nachhaltigkeitsforum findet am 27. August 2025 statt.



Weitere  
Informationen

<https://zugestates.ch/nachhaltigkeitsforum>





## Wirtschaftlicher Erfolg

# Grüne Finanzierungen sichern

**Green Bonds erfreuen sich zunehmender Beliebtheit in der Immobilienbranche und sind mittlerweile ein fester Bestandteil am Kapitalmarkt. Ein neues Green Finance Framework sichert Zug Estates den Zugang zu einem breiten Spektrum an grünen Finanzierungsinstrumenten.**

2019 emittierte Zug Estates als erstes kotiertes Immobilienunternehmen der Schweiz einen Green Bond. Was damals für Aufsehen im Markt sorgte, ist heute zum Standard geworden. Denn zwischenzeitlich ist der Markt für grüne Finanzierungen stark gewachsen und auch Zug Estates hat 2022 und 2024 weitere Green Bonds aufgenommen. Mittlerweile beträgt der Wert aller drei Anleihen CHF 300 Mio. und das Anleihenportfolio von Zug Estates besteht ausschliesslich aus Green Bonds.

## Umfangreiche Vorbereitungsarbeit

Um mehr Flexibilität bei grünen Finanzierungen zu erhalten, hat Zug Estates 2024 sein Green Bond Framework, das bislang ausschliesslich die Aufnahme von grünen Anleihen ermöglichte, in ein Green Finance Framework<sup>1</sup> überführt und strenge Selektionskriterien für die Auswahl von grünen Projekten definiert. Das neue Framework bildet die Grundlage für die Aufnahme oder Refinanzierung von grünen Finanzinstrumenten wie Anleihen, Darlehen, Hypotheken, Hybridanleihen und Versicherungspolizen. Hierzu müssen ESG-Strategie, Projektevaluation und Mittelverwendung und -verwaltung beschrieben sowie das geplante Reporting aufgezeigt werden.

Über eine Second Party Opinion (SPO) erhalten Emittenten oder Investoren eine unabhängige externe Verifizierung ihrer grünen, sozialen und nachhaltigen Anleihen und Kredite. Sie stellt sicher, dass Finanzierungsinstrumente den anerkannten Standards wie den Green Bond Principles der ICMA und der Loan Market Association (LMA) entsprechen.

Um eine vollständige Transparenz für Investoren und andere Stakeholder zu gewährleisten, erstellt und publiziert Zug Estates einen jährlichen Green-Finance-Bericht, bestehend aus einem Allocation und



Impact Reporting. Das Allocation Reporting befasst sich mit der Mittelverwendung, während das Impact Reporting aufzeigt, wie sich die eingesetzten Mittel auf Natur und Umwelt auswirken.

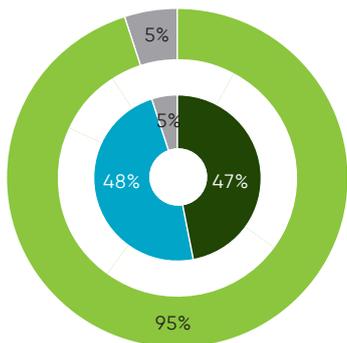
## Zug Estates mit strengen Selektionskriterien für grüne Projekte

Die Zug Estates Gruppe hat in ihrem Green Finance Framework strenge nachhaltige Selektionskriterien festgelegt, die sich an den UN Sustainable Development Goals (SDG) orientieren. Sofern eine der folgenden Bedingungen erfüllt ist oder nach Bauende erfüllt wird, kommen Gebäude oder Areale für grüne Finanzierungen oder Refinanzierungen in Betracht:

- Die Treibhausgasemissionen im Betrieb betragen weniger als 1 kg pro m<sup>2</sup> Energiebezugsfläche (<1 kg CO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup> EBF p.a.).
- Die Gebäude oder Areale verfügen über eine Zertifizierung bei BREEAM (sehr gut oder höher), DGNB/SGNI (Gold oder höher), SNBS (Gold oder höher) oder Minergie.

<sup>1</sup> [https://zugestates.ch/assets/documents/Zug\\_Estates\\_Green\\_Finance\\_Framework\\_August\\_2024.pdf](https://zugestates.ch/assets/documents/Zug_Estates_Green_Finance_Framework_August_2024.pdf)

Trotz dieser ambitionierten Richtwerte beträgt der Anteil grüner Liegenschaften bei Zug Estates 95 Prozent – gemessen am Marktwert. Den drei aufgenommenen Green Bonds wurden Liegenschaften in der Suurstoffi mit einem Marktwert von CHF 423.9 Mio. per 31. Dezember 2024 zugewiesen.



- Grüne Gebäude (<1 kg CO<sub>2</sub>eq)
- Zertifizierte grüne Gebäude
- Nicht zertifizierte grüne Gebäude (<1 kg CO<sub>2</sub>eq)
- Keine grünen Gebäude (>1 kg CO<sub>2</sub>eq und kein Zertifikat)

### Ausblick

Für die Zukunft strebt Zug Estates eine kontinuierliche grüne Weiterentwicklung des Immobilienportfolios und der damit zusammenhängenden Finanzierungen an. Beim Immobilienportfolio wird eine Transformation der letzten 5 Prozent in grüne Gebäude vorangetrieben und mit unseren Finanzierungspartnern suchen wir nach weiteren passenden Lösungen im Sustainable-Finance-Bereich.



Weitere Informationen

[www.zugestates.ch/green-finance](http://www.zugestates.ch/green-finance)

## Umfassende Berichterstattung



Alle in diesem Bericht publizierten Artikel sowie zahlreiche weitere Informationen und Themen zur nachhaltigen Entwicklung bei Zug Estates sind online verfügbar: [www.zugestates.ch/nachhaltigkeit](http://www.zugestates.ch/nachhaltigkeit)



Das PDF dieses Berichts ist unter [www.zugestates.ch/downloads](http://www.zugestates.ch/downloads) auf Deutsch und Englisch abrufbar. Massgebend ist die deutsche Version. Eine gedruckte Ausgabe des Nachhaltigkeitsberichts kann per E-Mail bestellt werden: [ir@zugestates.ch](mailto:ir@zugestates.ch)

# Sustainable Journey

Wir schaffen Mehrwerte durch die Erstellung, den Betrieb sowie die stetige Weiterentwicklung von zukunftsfähigen und vielfältigen Lebensräumen.



## Juni 2010

Grundsteinlegung für das CO<sub>2</sub>-freie Suurstoffi-Areal

## Januar 2015

Fertigstellung grösster Holzbausiedlung der Zentralschweiz

## April 2018

Start Urban-Gardening-Projekt in der Suurstoffi



## September 2019

Start Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV) in der Suurstoffi

Erster Green Bond (CHF 100 Mio.) einer Schweizer Immobiliengesellschaft  
Fertigstellung höchstes Holzhochhaus (Arbo) der Schweiz

## Juli 2018

Erstes Holzhochhaus der Schweiz: Fertigstellung S22 auf dem Suurstoffi-Areal



## Januar 2010

Eröffnung City Garden Hotel: erster Holzbau von Zug Estates



## November 2019

Fertigstellung Gartenhochhaus Aglaya



## April 2020

Anschluss Metall-Geviert an den Seewasser-Energieverbund Circulago



## Juni 2020

Einkaufs-Allee Metall: erste Hochleistungs-Schnellladestationen in der Stadt Zug



### Juni 2022

Anschluss der verbleibenden Liegenschaften an Circulago



### Oktober 2022

Inbetriebnahme erster Photovoltaikanlage im Zentrumsareal/Metalli

### Juni 2023

Mitunterzeichnung «Charta Kreislauforientiertes Bauen»

### März 2024

Suurstoffi als erstes Areal der Schweiz mit DGNB-Zertifikat in Platin ausgezeichnet



### August 2023

Eröffnung E-Mobilitätshub in der Einkaufs-Allee Metalli



### Januar 2022

Emission eines zweiten Green Bonds über CHF 100 Mio.

### August 2024

Platzierung eines dritten Green Bonds (CHF 100 Mio.)

Erweiterung des Green Bond Frameworks zu einem Green Finance Framework

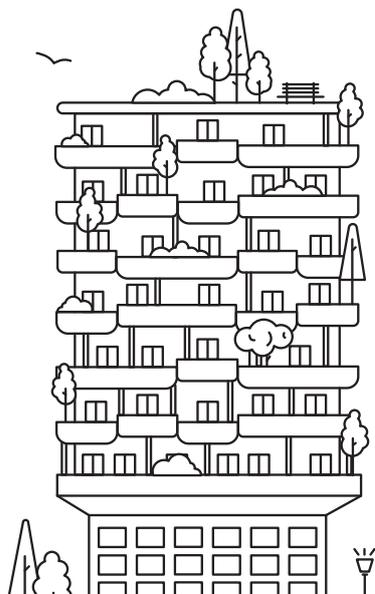
### Dezember 2024

Baustart S43/45 zur Fertigstellung des Suurstoffi-Areals



### September 2021

Anschluss von neun weiteren Gebäuden an Circulago



# 1. Nachhaltigkeitsstrategie

## 1.1 Nachhaltiges Geschäftsmodell und Wertschöpfungskette

GRI 2-6

Die Zug Estates Gruppe schafft Mehrwerte durch die Erstellung, den Betrieb sowie die stetige Weiterentwicklung von zukunftsfähigen und vielfältigen Lebensräumen. Dabei konzentriert sie sich auf zentral gelegene Areale in der Region Zug, welche vielfältige Nutzungen und eine nachhaltige Entwicklung ermöglichen. Das Immobilienportfolio verteilt sich im Wesentlichen auf zwei Areale in Zug und Risch-Rotkreuz (beide Kanton Zug, Schweiz) und ist nach Nutzungsarten breit diversifiziert. Der breite Nutzungsmix ist Teil der Geschäftsstrategie. Unsere Lebensräume bieten Wohnraum für rund 2400 Menschen sowie mehr als 4300 Arbeitsplätze. Per 31. Dezember 2024 betrug der Gesamtwert des Portfolios CHF 1.86 Mrd. und die Gruppe beschäftigte, umgerechnet in Vollzeitstellen, 130 Mitarbeitende. Im Berichtszeitraum gab es keine signifikanten Änderungen in der Organisation und der Lieferkette.

Über die Garden Park Zug AG betreibt die Zug Estates Gruppe zwei führende Hotels in der Stadt Zug. Dank einem attraktiven Gastronomie- und Eventangebot sind diese auch ein bevorzugter und beliebter Treffpunkt für Gäste aus der Region.

Zum Bereich Hotellerie gehören das renommierte 4-Sterne-Superior Park Hotel Zug, das 4-Sterne Designhotel City Garden sowie drei City-Apartment-Häuser. Mit insgesamt knapp 250 Zimmern und rund 100 Mitarbeitenden bietet die Garden Park Zug AG

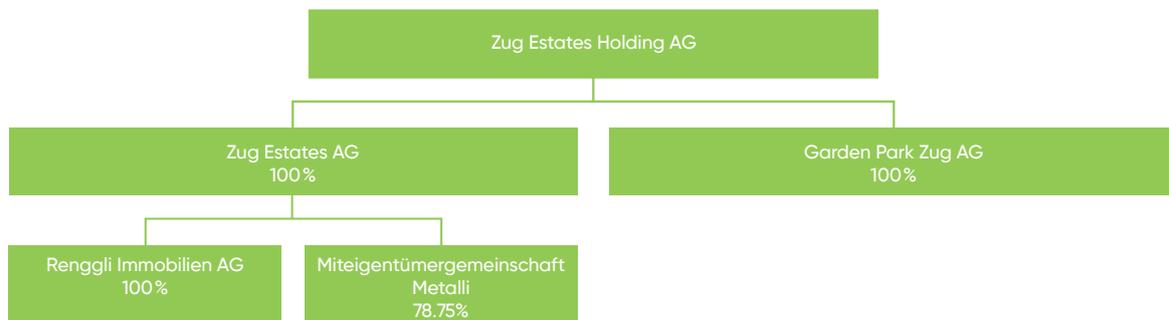
ihren Gästen erstklassigen Komfort und exzellenten Service. Der Bereich Gastronomie umfasst das aigo Restaurant inklusive Bar & Lounge sowie das Secret Garden Restaurant, welches für exklusive Veranstaltungen zur Verfügung steht.

Die Entwicklung der Areale erfolgt entlang nachhaltigen Grundsätzen, die in diesem Bericht ausführlich beschrieben werden. Zu den bisher wichtigsten Resultaten unserer Nachhaltigkeitsstrategie gehört der nahezu CO<sub>2</sub>-freie Betrieb der beiden Areale Suurstoffi und Zentrumsareal/Metalli. Zudem legt Zug Estates bei der Gestaltung der Aussenräume grossen Wert auf qualitativ hochwertige, vielfältig begrünte Plätze, die Erholung bieten und Wohlbefinden vermitteln. Der Lebensraum Metalli soll sich zu einem belebten Aufenthalts- und Begegnungsort für die Bevölkerung der Stadt Zug entwickeln, der auch nach Ladenschluss und an den Wochenenden genutzt wird. Dadurch schafft Zug Estates langfristig einen Mehrwert, welcher der Gesellschaft, der Umwelt und den verschiedenen Anspruchsgruppen zugutekommt.

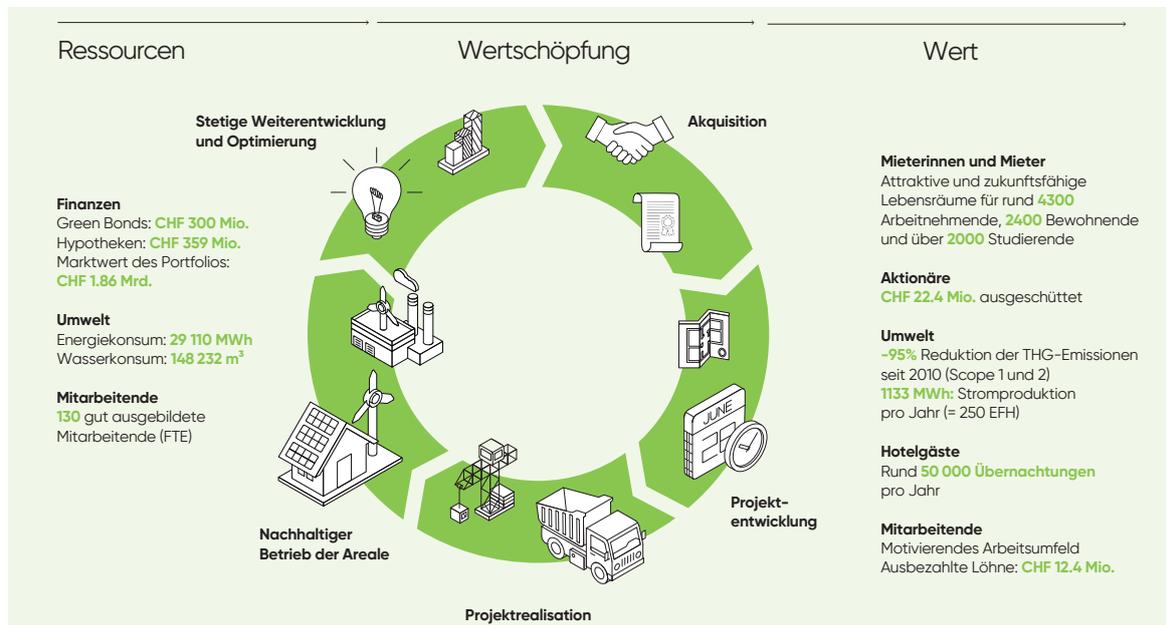
Die Statuten der Zug Estates Holding AG definieren die Nachhaltigkeit als wesentlichen Gesellschaftszweck. Gleichzeitig sind nachhaltige Aspekte sowohl Teil der Wertschöpfungskette als auch der Investitionskriterien<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> <https://zugestates.ch/uber-zug-estates#investment-criteria>

### Konzernstruktur Zug Estates Gruppe per 31. Dezember 2024



## Wertschöpfungskette Zug Estates Gruppe



Alle Zahlen per 31.12.2024. Energie- und wasserbezogene Kennzahlen vom 1.10.2023 bis 30.9.2024.

## 1.2 Werte, Ambitionen und Ziele

Nachhaltige Grundsätze und Werte sind tief in der DNA des Unternehmens verankert – von den einzelnen Mitarbeitenden bis hin zum Verwaltungsrat. Bereits vor über fünfzehn Jahren setzten sich Verwaltungsrat und Geschäftsleitung mit der Vision eines CO<sub>2</sub>-freien Areals auseinander – der Suurstoffi. Schon damals war den Verantwortlichen bewusst, dass die Zukunft in erneuerbaren Energien liegt und der Treibhausgasausstoss schnell und signifikant gesenkt werden muss.

Das Ergebnis dieser Bestrebungen zeigt sich anhand der Entwicklung des Suurstoffi-Areals exemplarisch. Hier ging Zug Estates aber nicht nur im Bereich Energie und Emissionen mit einem nahezu emissionslosen Energiesystem neue Wege. Das verkehrsfreie Areal mit grosszügigen grünen Aufenthaltsmöglichkeiten überzeugt auch in puncto Aufenthalts- und Lebensqualität – ein wichtiges Kriterium für das Zusammenleben und Wohlbefinden unserer Mieterinnen und Mieter.

Zug Estates misst der Zukunftsfähigkeit in allen Aspekten ihres Handelns ein sehr hohes Gewicht bei und nimmt eine Vorreiterrolle ein in Bezug auf die nachhaltige Entwicklung und den emissionsfreien Betrieb von Liegenschaften. Das Unternehmen nimmt seine Verantwortung wahr und verpflichtet sich zu verbindlichen Nachhaltigkeitszielen. Zug Estates verfolgt einen Netto-null-Ansatz, indem versucht wird, Treibhausgasemissionen konsequent zu reduzieren und möglichst zu vermeiden.

Nicht zuletzt ist Zug Estates den Prinzipien einer guten Unternehmensführung verpflichtet. Ausdruck davon sind eine effiziente Führungsorganisation, ausgebaute Kontrollmechanismen und eine transparente Informationspolitik. Ethisch korrektes Verhalten aller Mitarbeitenden der Zug Estates Gruppe ist im Code of Conduct<sup>2</sup> festgehalten und genießt hohe Priorität. Das Erreichen von nachhaltigen Zielsetzungen ist seit 2023 Teil der erfolgsabhängigen Vergütung der Geschäftsleitung.

Zug Estates hat sich die Nutzung nachhaltiger Finanzierungsprodukte zum Ziel gesetzt. Die Nachfrage danach ist deutlich gestiegen. Um mehr Flexibilität bei grünen Finanzierungen zu erhalten, hat Zug Estates 2024 sein Green Bond Framework, das bislang ausschliesslich die Aufnahme von grünen Anleihen ermöglichte, in ein Green Finance Framework überführt und strenge Selektionskriterien für die Auswahl von grünen Projekten definiert. Das neue Framework bildet die Grundlage für die Aufnahme oder Refinanzierung von grünen Finanzinstrumenten wie Anleihen, Darlehen, Hypotheken, Hybridanleihen und Versicherungspolicen.

<sup>2</sup> <https://zugestates.ch/assets/documents/Zug-Estates-Code-of-conduct.pdf>

### Unsere Versprechen

- Energie und Emissionen: nahezu CO<sub>2</sub>-freier Betrieb dank Zero-Zero-Strategie.
- Lebensraumentwicklung: attraktive Räume für mehr Lebensqualität.
- Materialien: Förderung der Kreislaufwirtschaft dank gezielter Materialwahl sowie Optimierung der grauen Energie bei der Erstellung.
- Wirtschaftlicher Erfolg: Nachhaltigkeit wirtschaftlich erfolgreich umgesetzt.
- Innovation: Mehrwert für Mensch und Natur durch Innovation.

### Wichtigste Ziele

- Weitgehend emissionsloser Betrieb des Suurstoffi-Areals und des Zentrumsareals/Metalli in Bezug auf Scope 1 und 2 (erstes Zero).
- Erhöhung der Eigenproduktion von Strom mit Photovoltaikanlagen und Strombezug aus regionalen, erneuerbaren Energiequellen (zweites Zero).
- Mittelfristig sollen die vor zwei Jahren erworbenen Liegenschaften der Renggli Holding AG nach nachhaltigen Grundsätzen weiterentwickelt und ebenfalls emissionslos betrieben werden.
- Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen aus Bautätigkeiten und Förderung der Kreislaufwirtschaft.
- Stärkung der Biodiversität durch die Begrünung von Plätzen, Dächern und Fassaden.
- Hohe Mieterzufriedenheit durch eine zukunftsfähige und vielfältige Gestaltung sowie eine aktive Bewirtschaftung und umsichtige Transformation unserer Lebensräume.
- Nutzung nachhaltiger Finanzierungsinstrumente.

## 1.3 Wesentliche Themen

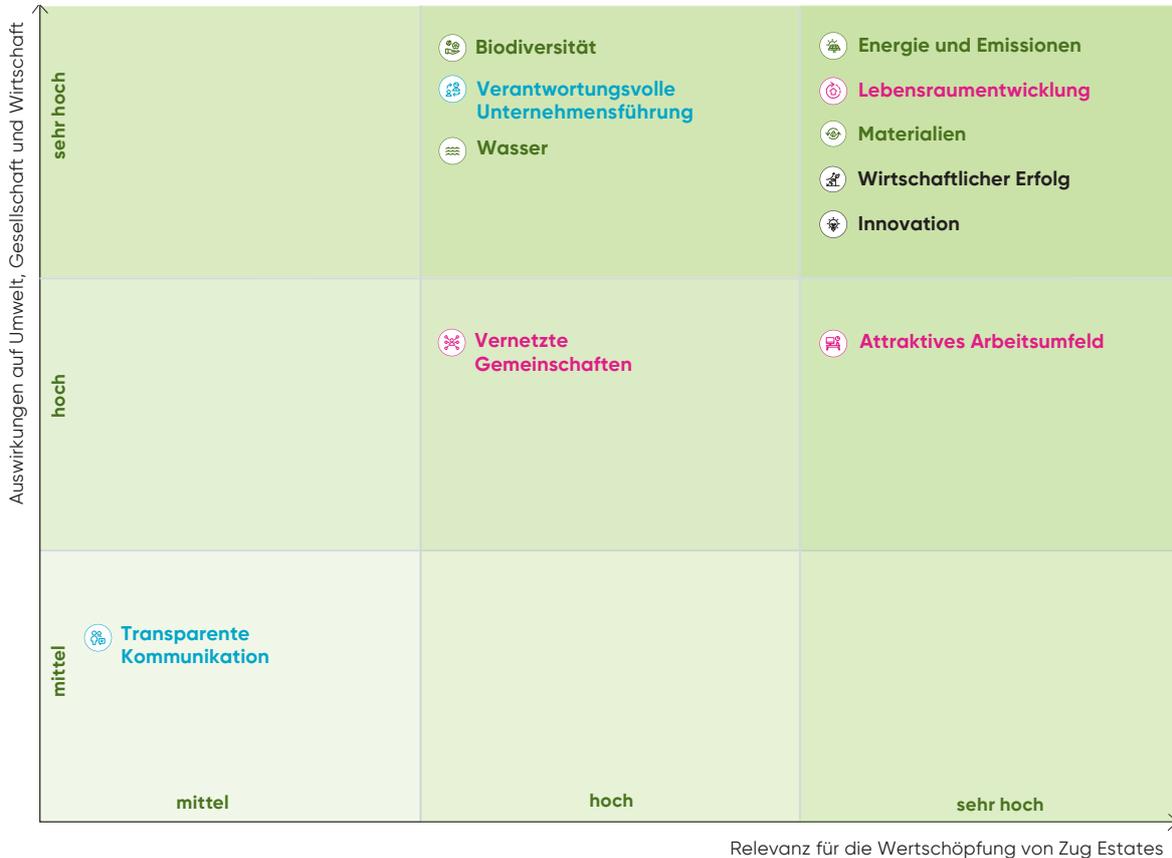
Zur Bestimmung der relevanten ESG-Themen bildete Zug Estates 2020/2021 eine interdisziplinäre Arbeitsgruppe, welche aus Mitgliedern der Geschäftsleitung sowie aus internen Spezialisten bestand. Sämtliche relevanten Geschäftsbereiche und -prozesse wie Riskmanagement, Beschaffung, Compliance, Bewirtschaftung, Arealmanagement und Kommunikation wurden dabei abgedeckt. Begleitet wurde dieser Prozess durch ein auf Nachhaltigkeitsstrategien spezialisiertes Beratungsunternehmen.

GRI 3-1

Auf Basis interner und externer Quellen entstand eine Themenliste (Longlist). Die Auswahl und Definition der Themen basierte unter anderem auch auf dem Feedback diverser Anspruchsgruppen aufgrund von Mieterumfragen, Mitarbeiterrückmeldungen aus Brown-bag-Veranstaltungen, Rückmeldungen aus Roadshows, Aktionärs-, Investoren- und Bankengesprächen sowie Beurteilungen von ESG-Fachleuten. Daneben wurden auch die Anforderungen der GRI-Standards, UN-Development-Goals und ESG-Ratingagenturen berücksichtigt.

Die Themen wurden von den internen Fachpersonen der Arbeitsgruppe in einem Workshop zur Identifikation der Relevanz für die Wertschöpfung von Zug Estates evaluiert und bewertet. Zudem wurden ausgewählte Stakeholder (u. a. Finanz- und ESG-Analysten, Investoren, Mieterinnen und Mieter sowie Mitarbeitende) mittels Einzelgesprächen, Umfragen oder Recherchearbeit zur Relevanz der Themen hinsichtlich Auswirkungen auf Umwelt, Wirtschaft und Gesellschaft (inkl. Menschenrechte) einbezogen. Dieser Prozess erfolgte in enger Zusammenarbeit mit der Geschäftsleitung und dem Verwaltungsrat der Zug Estates Holding AG.

### Wesentlichkeitsmatrix



■ Umweltthemen ■ Soziale Themen ■ Governance-Themen ■ Übergeordnete Themen

Zwölf Themen hatten sich damals als wesentlich herauskristallisiert. Diese bildeten die Basis für die erste Wesentlichkeitsmatrix. Die Matrix wird jährlich durch das Kernteam Nachhaltigkeit beurteilt. Alle Anpassungen der Matrix werden durch die Geschäftsleitung und den Verwaltungsrat freigegeben.

Aktuell geben elf wesentliche Themen die Struktur des vorliegenden Berichts vor und helfen uns dabei, unsere nachhaltige Geschäftstätigkeit anhand aktuell und mittelfristig geltender thematischer Prioritäten weiterzuentwickeln. Die Wesentlichkeitsmatrix wurde im Herbst 2024 durch das Kernteam Nachhaltigkeit beurteilt. Es wurden keine Veränderungen vorgenommen.

GRI 3-2 Liste der wesentlichen Themen:

Attraktives Arbeitsumfeld, Biodiversität, Energie und Emissionen, Innovation, Lebensraumentwicklung, Materialien, Transparente Kommunikation, Vernetzte Gemeinschaften, Verantwortungsvolle Unternehmensführung, Wasser, Wirtschaftlicher Erfolg.

Wie aus der Wesentlichkeitsmatrix hervorgeht, liegt das Hauptaugenmerk bei Zug Estates auf Umweltthemen und der Lebensraumentwicklung – dies nicht ohne Grund. Diverse Studien zeigen, dass der grösste Handlungsbedarf in der Bau- und Immobilienbranche bei der Reduktion der Treibhausgasemissionen liegt, sowohl im Betrieb der Liegenschaften wie auch bei der Erstellung. Diesen Ansatz verfolgt Zug Estates seit über fünfzehn Jahren erfolgreich (siehe Absenkepfad auf Seite 36).

Die Lebensraumentwicklung steht zudem im Fokus, da wir mit der Entwicklung von Arealen über Jahrzehnte die Art und Weise beeinflussen, wie Menschen in unseren Lebensräumen sich bewegen, arbeiten und wohnen. Daher ist es ein zentrales Anliegen von Zug Estates, attraktive, zukunftsfähige Lebensräume unter Berücksichtigung nachhaltiger Kriterien zu schaffen.

## 1.4 Anspruchsgruppen

Die wichtigsten Stakeholdergruppen werden entweder in besonderem Masse von den Geschäftsaktivitäten der Zug Estates Holding AG beeinflusst oder üben einen grossen Einfluss auf das Unternehmen aus. Zu den wichtigsten zählen:

- Aktionärinnen und Aktionäre sowie Investorinnen und Investoren
- Mieterinnen und Mieter
- Mitarbeitende
- Öffentlichkeit und Zuger Bevölkerung
- Behörden und Politik
- Geschäftspartner und Lieferanten
- Finanz- und ESG-Analysten
- Medien

GRI 2-29 Zug Estates tauscht sich über Umfragen und persönliche Gespräche regelmässig mit ihren wichtigsten Stakeholdern aus. Dies sind die wichtigsten Erkenntnisse:

- Eine Bevölkerungsumfrage<sup>3</sup> in Zug hat gezeigt, dass Zug Estates mit den geplanten Stossrichtungen im Lebensraum Metalli auf dem richtigen Weg ist.
- Alle zwei Jahre findet eine Mieterumfrage statt. Im Jahr 2024 wurden die Wohnungsmieter befragt. Auch wenn die Ergebnisse grundsätzlich eine hohe Zufriedenheit zeigen, konnten für beide Areale (Suurstoffi und Zentrumsareal) Optimierungsmassnahmen eruiert werden (siehe Seite 13).

<sup>3</sup> <https://zugestates.ch/stories/die-bevoelkerung-bringt-sich-ein>

- Die Mitarbeitendenumfrage, die 2024 durchgeführt wurde, zeigt eine deutliche Verbesserung im Vergleich zur letzten Umfrage aus dem Jahr 2021.

Unser Ansatz für die Einbindung der wichtigsten Stakeholder sowie eine Übersicht zu wichtigen Themen und vorgebrachten Anliegen dieser Gruppen sind auf Seite 60 zu finden.

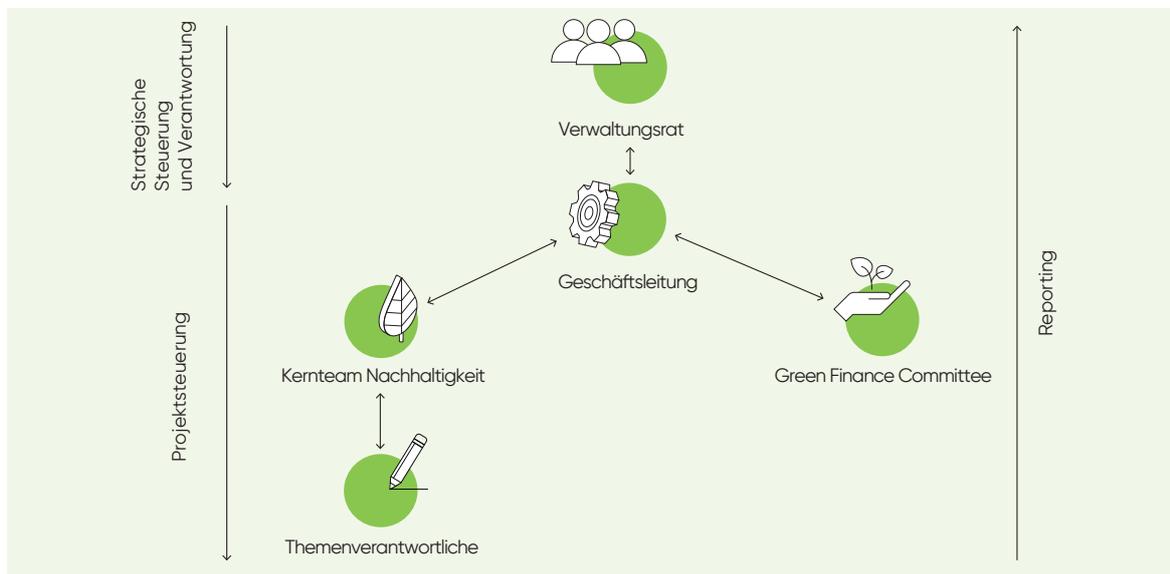
## 1.5 Organisation

Um bestehenden und künftigen Herausforderungen gerecht werden zu können, hat Zug Estates eine Nachhaltigkeitsorganisation aufgebaut.

### Verwaltungsrat und Geschäftsleitung

Im Rahmen der unternehmensweiten Strategieentwicklung ist der Verwaltungsrat für die Festlegung und Kontrolle der Nachhaltigkeitsstrategie verantwortlich. Er übernimmt die Gesamtverantwortung im Bereich Nachhaltigkeit und gestaltet die Weiterentwicklung der Nachhaltigkeitsthemen aktiv mit. Der jährlich stattfindende Strategieworkshop bietet dem Verwaltungsrat und der Geschäftsleitung Gelegenheit, sich vertieft mit strategischen Themen (unter anderem auch aus dem Bereich Nachhaltigkeit) auseinanderzusetzen. Je nach Thema werden externe Fachreferenten oder relevante Stakeholder eingeladen. Mit Dr. Joëlle Zimmerli wurde der Verwaltungsrat 2023 zudem mit einer ausgewiesenen Nachhaltigkeitsexpertin ergänzt.

Organisation Bereich Nachhaltigkeit:



- GRI 2-13 Die Kompetenzregelung zwischen Verwaltungsrat und Geschäftsleitung ist im Organisationsreglement<sup>4</sup> detailliert beschrieben.
- GRI 2-14 Der Verwaltungsrat sowie die Geschäftsleitung genehmigten den vorliegenden Bericht nach GRI-Standards am 18. Februar 2025.

- Aufbau des internen Know-how.
- Stärkung der Akzeptanz, Information und Miteinbezug der Mitarbeitenden.
- Regelmässige Rapportierung zu Auswirkungen, Risiken und Chancen von ökologischen und sozialen Themen.

### Kernteam Nachhaltigkeit

Für die Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie, das Einbringen von Projektideen sowie für die Überprüfung der wesentlichen Themen ist das Kernteam Nachhaltigkeit unter der Leitung des CEO zuständig. Es besteht aus einem interdisziplinären Team, dem auch Mitglieder der Geschäftsleitung angehören. Im Berichtsjahr 2024 fanden elf Sitzungen statt, die in der Regel zwei Stunden dauerten. Über die Geschäftsleitung rapportiert das Kernteam regelmässig an den Verwaltungsrat.

Die Aufgaben des Kernteams lauten:

- Strategische Weiterentwicklung der wesentlichen Themen.
- Anstossen von neuen Projektideen.
- Operative Steuerung und Überwachung von Projekten mit Nachhaltigkeitsaspekten.

### Green Finance Committee

Das im Sommer 2024 gegründete Green Finance Committee stellt sicher, dass sich stets genügend förderungsfähige Projekte im Green Basket mit mindestens dem Gegenwert der Nettoerlöse aus den Gesamterlösen der Green Bonds befinden. Das Green Finance Committee setzt sich zusammen aus dem CEO, dem CFO und dem Leiter Portfoliomanagement. Die detaillierten Aufgaben des Committees sind im Green Finance Framework<sup>5</sup> beschrieben.

### Themenverantwortliche

Jedes wesentliche Thema (siehe Wesentlichkeitsmatrix) hat einen Themenverantwortlichen. Dieser entwickelt seinen Bereich selbständig weiter und rapportiert an das Kernteam Nachhaltigkeit.

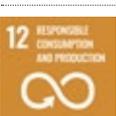
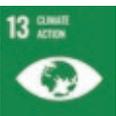
GRI 2-17

<sup>4</sup> <https://zugestates.ch/assets/documents/211130-Organisationsreglement-Zug-Estates-Holding-AG.pdf>

<sup>5</sup> [https://zugestates.ch/assets/documents/Zug\\_Estates\\_Green\\_Finance\\_Framework\\_August\\_2024.pdf](https://zugestates.ch/assets/documents/Zug_Estates_Green_Finance_Framework_August_2024.pdf)

## 1.6 UN Sustainable Development Goals (SDG)

Zug Estates trägt zu untenstehenden Sustainable Development Goals<sup>6</sup> bei.

	Ziel	Unser Beitrag	Wesentliches Thema Zug Estates
	Zugang zu bezahlbarer, verlässllicher, nachhaltiger und moderner Energie für alle sichern	Durch den Zugang zum Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV) erhalten unsere Mieterinnen und Mieter nachhaltige Energie zu vorteilhaften Konditionen.  Die Energie zum Betrieb von Gebäuden (Wärme, Warmwasser und Kälte) wird zu 96 Prozent aus erneuerbaren Quellen bezogen (Ziel 7.2).	Energie und Emissionen
	Eine widerstandsfähige Infrastruktur aufbauen, breitenwirksame und nachhaltige Industrialisierung fördern und Innovationen unterstützen	Zug Estates hat mehrere nachhaltige Projekte mit nationaler Ausstrahlung umgesetzt. Dazu zählen das Anergiesystem in der Suurstoffi, das erste Holzhochhaus der Schweiz oder das Gartenhochhaus Aglaya.  In einem Pilotprojekt in der Suurstoffi wurde 2023 der weltweit grösste Wärmespeicher basierend auf Phasenwechselmaterialien aus Salzhydraten in Betrieb genommen. <sup>7</sup> Zudem hat sich Zug Estates beim E-Mobilitätsprojekt V2X engagiert (Ziel 9.1).	Innovation
	Städte und Siedlungen inklusiv, sicher, widerstandsfähig und nachhaltig gestalten	Mit der Suurstoffi hat Zug Estates schweizweit Akzente gesetzt. Die Entwicklung erfolgte entlang zentralen Nachhaltigkeitsthemen, die Energie, Emissionen, Materialien, Biodiversität und Mobilität umfassen. Neben Umweltthemen spielen bei der Weiterentwicklung des Lebensraums Metalli im Zentrum der Stadt Zug auch soziale Themen eine wichtige Rolle. So sollen 40 Prozent der neuen Wohnungen im preisgünstigen Segment erstellt werden. Des Weiteren sind die gute Vernetzung mit umliegenden Quartieren und Stadtteilen sowie die Schaffung von hoher Aufenthaltsqualität der öffentlichen Plätze wichtige Projektziele (Ziele 11.1, 11.3, 11.6, 11.7).	Lebensraumentwicklung
	Für nachhaltige Konsum- und Produktionsmuster sorgen	17,4 Prozent aller vermietbaren Flächen befinden sich in Holz- und Holzhybridgebäuden (Ziel 12.2).  Die Garden Park Zug AG nimmt am Nachhaltigkeitsprogramm Swisstainable <sup>8</sup> von Schweiz Tourismus teil und beteiligt sich am Foodwaste-Projekt Too Good To Go (Ziele 12.3 und 12.5).  Zug Estates berücksichtigt die Prinzipien der Kreislaufwirtschaft beteiligt sich aktiv bei der Charta Kreislauforientiertes Bauen. Das Unternehmen setzt wo möglich auf den Erhalt des Bestandes, den Einsatz von Sekundärmaterialien, neue Bauweisen mit hoher Materialeffizienz und fokussiert sich nicht zuletzt auf CO <sub>2</sub> -arme Baustoffe (Ziel 12.5).	Materialien
	Umgehend Massnahmen zur Bekämpfung des Klimawandels und seiner Auswirkungen ergreifen	Mit erneuerbaren lokalen Energiesystemen, nachwachsenden Baumaterialien (Holzbau), hoher Energieeffizienz bei neu erstellten Gebäuden und Grünräumen im Aussenbereich steigt die Anpassungsfähigkeit der Areale gegenüber klimabedingten Gefahren (Ziel 13.1).  Zug Estates hat mit dem Anergiesystem, den ersten Holzhochhäusern der Schweiz und dem Gartenhochhaus immer wieder Pionierarbeit geleistet. Damit hat das Unternehmen zur Sensibilisierung und Aufklärung im Bereich der nachhaltigen Infrastruktur beigetragen. Diesen Anspruch haben wir auch beim Weiterentwicklungsprojekt Lebensraum Metalli (Ziel 13.3).	Energie und Emissionen  Materialien

Die über das Green Finance Framework<sup>9</sup> definierten förderfähigen Projekte nehmen ebenfalls Bezug auf die SDG.

<sup>6</sup> <https://www.eda.admin.ch/agenda2030/de/home/agenda-2030/die-17-ziele-fuer-eine-nachhaltige-entwicklung.html>

<sup>7</sup> <https://zugestates.ch/stories/innovative-speichertechnologie-in-der-suurstoffi-getestet>

<sup>8</sup> <https://www.stnet.ch/de/swisstainable/strategie/>

<sup>9</sup> [https://zugestates.ch/assets/documents/Zug\\_Estates\\_Green\\_Finance\\_Framework\\_August\\_2024.pdf](https://zugestates.ch/assets/documents/Zug_Estates_Green_Finance_Framework_August_2024.pdf)

## 2. Übergeordnete Themen

### 2.1 Innovation

#### Relevanz

Bei Zug Estates nutzen wir Innovationen und die Möglichkeiten der Digitalisierung gezielt zur Steigerung der Qualität unserer Liegenschaften und Dienstleistungen sowie zur Optimierung des Betriebs und unserer Prozesse. Kontinuierliche Innovation ist wichtig, um langfristig konkurrenzfähig zu bleiben und um den Erwartungen verschiedener Anspruchsgruppen, insbesondere von Kundinnen und Kunden, gerecht zu werden.

Ein zentraler Innovationstreiber ist der Bereich Nachhaltigkeit. Unser Ziel, die Areale ohne Treibhausgasemissionen und mit möglichst wenig Energiezufuhr von aussen zu betreiben, sowie der Anspruch, die Kreislaufwirtschaft und die Biodiversität auf unseren Arealen zu fördern, zwingen uns immer wieder, Bewährtes zu hinterfragen und Neues auszuprobieren. Dabei spielt digitale Technologie (z. B. für die Steuerung des Energienetzes in der Suurstoffi) eine wichtige Rolle. Mit ihrer Hilfe können wir effizientere, vernetzte und intelligente Quartiere erstellen, mit klarem Mehrwert für die Nutzerschaft, die Umwelt und unseren wirtschaftlichen Erfolg.

#### Umgang mit dem Thema

Zug Estates hat in den vergangenen Jahren eine Vielzahl an Projekten mit Pioniercharakter umgesetzt. Dazu gehören die Arealentwicklung in der Suurstoffi mit ihrem innovativen Energiesystem mit einem ZEV über das gesamte Areal und der Aussenraumgestaltung mit einem starken Fokus auf Begrünung und Biodiversität, die Realisierung des ersten (S22) und des aktuell noch höchsten Holz-Hybridhochhauses der Schweiz (Arbo) sowie das Gartenhochhaus Aglaya. Mit all diesen Projekten hat Zug Estates bewusst neue Wege beschritten, ist kalkulierbare Risiken eingegangen und hat eine Vorreiterrolle im Markt eingenommen, welche Entscheidungsfindungsprozesse anderer Unternehmen beeinflusst hat.

Zug Estates verfolgt Innovationen in verschiedenen Bereichen und auf unterschiedlichen Ebenen. Bei der Planung und Realisierung der Liegenschaften werden ehrgeizige Ziele und innovative Ansätze insbesondere in den Bereichen Energie und Emissionen sowie Materialien und Kreislaufwirtschaft verfolgt. Bei der Entwicklung und im Betrieb der Areale werden neuartige Nutzungskonzepte (z. B. im Bereich Versorgung und Mobilität) gefördert. Zudem werden die Möglichkeiten der Digitalisierung genutzt, um insbesondere im Bereich der Bewirtschaftung die Prozesse zu vereinfachen und den Kundinnen und Kunden optimierte Dienstleistungen anbieten zu können.

Bei den beiden im Herbst 2023 durchgeführten Umbauprojekten im Park Hotel Zug sowie den eigenen Büros legte Zug Estates grossen Wert darauf, den Materialverbrauch zu reduzieren und recycelte Materialien zu verwenden.<sup>1</sup>

Unter der Führung der Geschäftsleitung und mit Unterstützung des Verwaltungsrats fokussiert sich Zug Estates auf ausgewählte Innovationsthemen und treibt diese gezielt voran. Zug Estates legt grossen Wert darauf, Innovation in der Unternehmenskultur zu verankern. Dazu gehört, dass sich die Mitarbeitenden über neue Entwicklungen austauschen und regelmässig Besichtigungen von innovativen Projekten und Objekten stattfinden.

Um eine offene und innovationsfördernde Herangehensweise noch stärker in allen Bereichen der Geschäftstätigkeit zu verankern, arbeiten wir mit externen Partnern zusammen. Wir pflegen einen regelmässigen Austausch in der Branche, um gegenseitig von aufschlussreichen Erfahrungen profitieren zu können. Zudem sind wir Kernmitglied des Switzerland Innovation Park Central in Rotkreuz, in dessen Rahmen unsere Mitarbeitenden immer wieder an Innovationsworkshops teilnehmen. Weitere Innovationspartnerschaften bestehen mit diversen Forschungsinstitutionen wie beispielsweise der Hochschule Luzern (HSLU). Die Zusammenarbeit mit der HSLU ermöglicht es uns, unsere Ideen und Projektumsetzungen regelmässig auf Basis von wissenschaftlichen Studien zu prüfen und weiterzuentwickeln.

#### Ergebnisse und Evaluation

Dass Zug Estates insbesondere in Bezug auf die ökologische Nachhaltigkeit eine Pionierrolle eingenommen und frühzeitig Innovationen in Bezug auf die Energie-, Wärme- und Kälteversorgung ihrer Areale vorangetrieben hat, zeigt sich bei den Treibhausgasemissionen über das gesamte Portfolio. Mit einem Wert von 0.9 kg pro m<sup>2</sup> Energiebezugsfläche (siehe Absenkpfad, Seite 36) liegen die Treibhausgasemissionen des Portfolios von Zug Estates deutlich unter dem Branchendurchschnitt.

Diverse Preise, Awards und Anerkennungen attestieren zudem unseren bisherigen Pioniergeist in vielfältigen Themenbereichen:

- 2024: Suurstoffi als erstes Areal in der Schweiz mit dem DGNB-Zertifikat in Platin ausgezeichnet.
- 2022: 2. Platz im Ranking der klimabewusstesten Unternehmen der Schweiz.
- 2018: Prix-Lignum-Silbermedaille für das erste Holzhochhaus der Schweiz.

<sup>1</sup> <https://zugestates.ch/stories/verantwortungsvoller-umgang-mit-dem-bestand>

Diese Ergebnisse sind für uns ein Ansporn, nicht nachzulassen in den Bemühungen, innovative Lösungen zu suchen und ihren Nutzen für unsere Stakeholder zu prüfen bzw. diese Lösungen im positiven Fall umzusetzen.

In der Suurstoffi wurde 2023 der weltweit grösste Wärmespeicher basierend auf Phasenwechselmaterialien aus Salzhydraten in Betrieb genommen. Die dadurch erhöhte Speicherkapazität führt zu weniger Einschaltzyklen der Wärmepumpe und somit zu einer Verlängerung der Lebensdauer.<sup>2</sup>

Mit der Einführung der drei zentralen Systeme (Garaio REM, Dynamics 365, d.velop documents) und deren Integration in die Microsoft-Landschaft hat Zug Estates die Basis gelegt für künftige Digitalisierungsprojekte. Das zentrale Datenmodell, das Anfang 2024 in der Abteilung Bewirtschaftung eingeführt wurde, ermöglicht die Digitalisierung über Systemgrenzen hinweg, da jedes Informationsobjekt nur einmal im führenden System gepflegt wird und die Umsysteme diese Information konsumieren. Zug Estates ist damit für die Digitalisierung von weiteren Geschäftsprozessen bestens gerüstet.

## 2.2 Wirtschaftlicher Erfolg

### Relevanz

Der Anspruch von Zug Estates ist es, attraktive und zukunftsfähige Lebensräume für Nutzerinnen und Nutzer, Mieterinnen und Mieter zu planen, zu realisieren, zu betreiben und stetig weiterzuentwickeln. Dieses Versprechen können wir nur einhalten, wenn wir langfristig profitabel wirtschaften und so unseren Verpflichtungen gegenüber den relevanten Anspruchsgruppen nachkommen.

### Umgang mit dem Thema

Unsere zukunftsfähigen und vielfältigen Lebensräume bilden die Voraussetzung für den langfristigen wirtschaftlichen Erfolg. Durch eine nachhaltige und vielseitige Gestaltung sowie eine aktive Bewirtschaftung und umsichtige Transformation unserer Lebensräume steigern wir die Standortattraktivität und erhöhen die Aufenthaltsqualität, was einen positiven Einfluss auf die Liegenschaftenerträge hat. Darüber hinaus nutzen wir gezielt Synergien, welche sich aus der geografischen Konzentration und der Nutzungsvielfalt unserer Lebensräume ergeben, zur Steigerung der Qualität unserer Angebote und Dienstleistungen und zur Optimierung der Kosten.

<sup>2</sup> <https://zugestates.ch/stories/innovative-speichertechnologie-in-der-suurstoffi-getestet>

Zug Estates verfolgt eine aktive Wachstumspolitik. Nach der Akquisition der Renggli Holding AG im November 2022 steht die Realisierung der im bestehenden Portfolio vorhandenen Potenziale im Vordergrund – insbesondere die Weiterentwicklung des Zentrumsareals in Zug, die Fertigstellung des Suurstoffi-Areals und die Entwicklung der Renggli-Liegenschaften in Rotkreuz.

Wachstum verstehen wir jedoch nicht als Selbstzweck. Akquisitionen tätigen wir nur dann, wenn sich Qualität und kommerzielle Konditionen in einem ausgewogenen Verhältnis bewegen. So sichern wir unsere langfristige finanzielle Stabilität. Dazu gehört auch, dass wir unsere Fremdkapitalquote auf moderatem Niveau halten und eine breite Diversifizierung bei Kreditgebern sowie eine ausgewogene Laufzeitstruktur anstreben.

### Risikomanagement

Ein wichtiges Instrument zur Sicherstellung des wirtschaftlichen Erfolgs der Zug Estates Gruppe ist ein umfassendes Risikomanagement. Das Unternehmen identifiziert, analysiert und steuert Geschäftsrisiken regelmässig im Rahmen eines klar definierten Prozesses, welcher alle Hierarchieebenen bis zum Verwaltungsrat involviert. So wurden die Grundlagen des Risikomanagements durch den Verwaltungsrat in Form einer Risikopolitik (Richtlinie) erlassen.

GRI 2-12

Zug Estates erstellt jährlich einen Risikobericht. Darin wird jedes relevante unternehmerische Risiko nach Eintrittswahrscheinlichkeit und Schadenpotenzial kategorisiert und gewichtet. Der Bericht listet Massnahmen zur Reduktion der Risiken auf. Der Risikomanagementprozess hilft der Zug Estates Gruppe, bewusst mit Chancen und Risiken umzugehen und so ihre Ziele zu erreichen. Dabei ist die Risikolage der Gruppe alle drei Jahre umfassend neu zu beurteilen. Des Weiteren kontrolliert der Verwaltungsrat die Geschäftsleitung und überwacht ihre Arbeitsweise laufend. Ein ausführlicher Beschrieb der vielfältigen Informations- und Kontrollinstrumente befindet sich im Geschäftsbericht 2024 (Seite 34)<sup>3</sup>. Für die Kontrolle und Überwachung finanzieller Risiken ist der Prüfungsausschuss zuständig (siehe Reglement für den Prüfungsausschuss<sup>4</sup>).

<sup>3</sup> <https://zugestates.ch/downloads>

<sup>4</sup> <https://zugestates.ch/assets/documents/211130-Reglement-Pr%C3%BCfungsausschuss.pdf>

**Klimabedingte Risiken**

Im Zuge des Klimawandels erhöhen sich die Risiken durch Naturgefahren. Zur Sicherstellung des wirtschaftlichen Erfolgs gilt es, diese Klimarisiken im Blick

zu behalten und aktiv anzugehen. Die klimabedingten Risiken und deren Auswirkungen sind Teil des jährlichen Risikoberichts der Zug Estates Gruppe und werden in der folgenden Tabelle aufgelistet.

Klimarisiko	Auswirkungen	Beurteilung	Massnahmen
<b>Physische Risiken</b>			
Der Klimawandel führt zu steigenden Temperaturen, lang anhaltenden Hitzeperioden und einer Erhöhung der Hitzetage.	Der Kühlbedarf in den Gebäuden steigt. Steigende Kosten durch höheren Energiebedarf für Kühlung.	Das Energiesystem in der Suurstoffi sowie der Seewasser-Energieverbund Circulago können die nötige Kühlenergie erbringen.	Punktuelle Anpassungen beim Energiesystem Suurstoffi sind geplant (z. B. Nachtkühlung).
Durch den Hitzeinseleffekt werden Städte stetig wärmer.	Von steigenden Temperaturen sind auch unsere Areale betroffen. Dies mindert die Standortattraktivität und somit die Nachfrage nach Wohnraum, da das Wohlbefinden der Menschen durch den Hitzeeffekt eingeschränkt wird.	Zug Estates kann auf den eigenen Arealen (vor allem dem Zentrumsareal) Massnahmen treffen, um das Mikroklima abzukühlen.	Einsatz von Begrünung, Wasserflächen und Beschattung. Baulich ist die Materialwahl bei der Aussenfassade massgebend, um das Mikroklima zu verbessern. Beim Entwicklungsprojekt Lebensraum Metalli sind die Vermeidung von Hitzeinseln durch das Pflanzen von Bäumen sowie Schatten spendende Plätze zentrale Themen.
Schäden durch Unwetter sowie extreme Wetterereignisse werden zunehmen. Gerechnet wird insbesondere mit stärkeren Stürmen und Starkregen.	Zunahme der Anzahl und der Grösse von Schadenereignissen an Gebäuden und Umgebung. Es ist mit höheren Versicherungskosten zu rechnen.	Die Areale von Zug Estates liegen gemäss dem Zuger Gefahrenzonenplan <sup>5</sup> nicht in einem Gebiet mit erhöhtem Risiko (Erdrutsche, Hochwasser, Steinschlag). Es sind keine speziellen Präventionsmassnahmen nötig.	Bauliche Massnahmen und Vorkehrungen zur Verhinderung von Elementarschäden, Anpassung und Optimierung der Versicherungsdeckung, Identifizierung und Umsetzung von gebäudetechnischen Vorkehrungen sowie Schulung und Information von Mitarbeitenden und Mieterinnen und Mietern.
<b>Transitorische Risiken</b>			
Um die Treibhausgasemissionen zu reduzieren, werden Steuern und Abgaben auf CO <sub>2</sub> steigen.	Ersatz von CO <sub>2</sub> -intensiven Heizsystemen.	Da das Portfolio bereits heute praktisch CO <sub>2</sub> -frei betrieben wird, halten sich die Risiken durch steigende Preise für Treibhausgasemissionen oder durch Kosten für den Übergang zu emissionsärmeren Technologien in engen Grenzen.	Zug Estates setzt auch bei einer Erweiterung des Portfolios auf CO <sub>2</sub> -freie Heiz- und Kühlsysteme.
Steigende Energiepreise und Energierationalisierungen.	Steigende Nebenkosten für Mieterinnen und Mieter und Betriebskosten bei der Garden Park Zug AG. Da dieses Risiko alle Immobilienbetreiber betrifft, ist das Risiko im Vergleich zu den Peers als neutral zu betrachten.	Ein Grossteil der Kälte- und Wärmeenergie stammt aus dem eigenen Energiesystem Suurstoffi oder dem Seewasser-Energieverbund Circulago. Zug Estates ist daher von steigenden Energiepreisen unterdurchschnittlich betroffen. Rationierungen hätten jedoch grosse Auswirkungen auf den Betrieb der Liegenschaften.	Reduktion der Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen, Erhöhung Eigenproduktion von Solarstrom, Steigerung der Energieeffizienz der Gebäude, langfristige Energielieferverträge.

<sup>5</sup> <https://zg.ch/de/natur-umwelt-tiere/naturgefahren/gefahrengrundlagen/gefahrenkarte>

## Ergebnisse und Evaluation

Die wesentlichen Entwicklungen im Geschäftsjahr 2024 können dem Geschäftsbericht 2024<sup>6</sup> der Zug Estates Holding AG entnommen werden. Über die Umweltauswirkungen unserer Green Bonds<sup>7</sup> berichten wir jährlich im Rahmen des Green Finance Reportings. Zu den wichtigsten Finanzkennzahlen bestehen interne Mindest- und Zielvorgaben. Diese werden mehrfach im Jahr durch das Audit Committee sowie den Verwaltungsrat geprüft, und falls nötig werden Massnahmen eingeleitet.

Der überzeugende Leistungsausweis von Zug Estates im Bereich Nachhaltigkeit unterstützt die Beschaffung von Fremdkapital. So haben wir bereits 2019 als erste Schweizer Immobiliengesellschaft einen Green Bond mit einem Volumen von CHF 100 Mio. ausgegeben. Im Januar 2022 sowie im August 2024 hat Zug Estates weitere Green Bonds über je CHF 100 Mio. begeben. Damit besteht das gesamte Anleihenportfolio (total CHF 300 Mio.) aus auf Nachhaltigkeit ausgerichteten Finanzierungsinstrumenten. Diese Zielsetzung verfolgen wir auch in Zukunft (siehe Artikel Seite 16).

### GRI 201-1 *Unmittelbar erzeugter und ausgeschütteter wirtschaftlicher Wert*

Das wirtschaftliche Umfeld hat sich im Geschäftsjahr 2024 für Zug Estates vorteilhaft präsentiert: Der Wirtschafts- und Lebensraum Zug, auf den sich die Aktivitäten von Zug Estates fokussieren, entwickelt sich dynamisch, und die Nachfrage nach attraktiven und gut erschlossenen Mietflächen ist intakt. Gleichzeitig sind die Zinsen nach dem Anstieg in den Jahren 2022 und 2023 im Jahr 2024 wieder deutlich gesunken, was einen positiven Einfluss auf das Finanzierungsumfeld sowie die Immobilienwerte hat.

Die Zug Estates Gruppe konnte mit ihrem qualitativ hochwertigen Portfolio mit Fokus auf attraktive, gut erschlossene Lagen von diesem wirtschaftlichen Umfeld profitieren und ein sehr erfreuliches Jahresergebnis erwirtschaften. Zahlreiche Vermietungserfolge führten zu einer deutlichen Steigerung des Liegenschaftenertrags und zu einer signifikanten Reduktion der Leerstandsquote auf 0.7% (Vorjahr: 3.9%).

Detailinformationen können dem Geschäftsbericht 2024 der Zug Estates Gruppe entnommen werden.

### *Finanzielle Folgen des Klimawandels für die Organisation und andere mit dem Klimawandel verbundene Risiken und Chancen*

GRI 201-2

Zu den grössten finanziellen Folgen des Klimawandels zählen vor allem steigende Schäden an Gebäuden und Infrastruktur durch Wetterereignisse sowie die Kosten für die Gebäudekühlung und Energieversorgung. Die finanziellen Folgen sind gemäss interner Analyse überschaubar, wie die vorhergehende Tabelle (siehe Spalte Beurteilung) zeigt. Die Analyse, die Beurteilung und das Ableiten von Massnahmen der mit dem Klimawandel verbundenen Risiken (siehe Seite 29) sind Bestandteil des jährlich von Verwaltungsrat und Management erarbeiteten Risikoberichts. Sie fliessen ein in die Entwicklung unserer Areale – sowohl bezüglich Architektur und Ausstattung unserer Gebäude als auch bezüglich der Gestaltung der Aussenräume.

Da das Portfolio bereits heute praktisch CO<sub>2</sub>-frei betrieben wird, halten sich die Risiken durch steigende Preise für Treibhausgasemissionen oder durch Kosten für den Übergang zu emissionsärmeren Technologien in engen Grenzen. Zug Estates verfolgt die technischen und regulatorischen Entwicklungen trotzdem aufmerksam, um Risiken rechtzeitig erkennen und Chancen wahrnehmen zu können.

<sup>6</sup> <https://zugestates.ch/downloads>

<sup>7</sup> <https://zugestates.ch/green-finance>

## 3. Umweltthemen

Bei den Umweltthemen liegt der Kern der Nachhaltigkeitsstrategie von Zug Estates in der Reduktion der Treibhausgasemissionen. Nachdem sich Zug Estates lange mit grossem Erfolg auf die Reduktion der Emissionen im Betrieb von Gebäuden fokussiert hat (Managementansatz Energie und Emissionen), widmen wir uns in Zukunft verstärkt den bei der Erstellung der Liegenschaften und Arealen verursachten Emissionen (Managementansatz Materialien). Darüber hinaus strebt Zug Estates in ihren Arealen eine Stärkung der Biodiversität und einen schonenden Umgang mit Wasser an.

### 3.1 Biodiversität

#### Relevanz

Die Vielfalt der Ökosysteme macht die Lebensgrundlage unseres Planeten aus. Für das langfristige Bestehen der Menschheit ist es zwingend notwendig, dass wir Biodiversität als wichtiges Thema bei der Gestaltung unserer Lebensräume berücksichtigen. Durch die Urbanisierung haben der Städtebau und die Bodenversiegelung in den letzten Jahrzehnten stark zugenommen. Auch Zug Estates hat durch ihre Bautätigkeit Flächen – vorrangig in der Suurstoffi – versiegelt. Ohne geeignete Gegenmassnahmen werden dadurch Biodiversität und Ökosysteme beeinträchtigt. Bodenversiegelung führt dazu, dass der Boden weniger Wasser aufnehmen kann und natürliche Lebensräume von Tier- und Pflanzenarten verloren gehen.

#### Umgang mit dem Thema

Zug Estates nimmt sich dieser Thematik an und berücksichtigt Aspekte der Biodiversität bei den Aussenflächen der Areale, um die Artenvielfalt zu erhalten und zu fördern. Dazu gehören Gestaltungs- und Unterhaltungskonzepte von Grünflächen, die die Biodiversität ermöglichen und fördern. Zur fachlichen Unterstützung arbeitet Zug Estates mit Landschaftsarchitekten, Unterhaltsgärtnern und unterschiedlichen Fachspezialisten zusammen. Basierend auf deren Empfehlungen verfolgen wir, um eine möglichst hohe Biodiversität auf unseren Arealen zu erreichen, folgende Ziele:

- Bei der Planung von neuen Aussenräumen achten wir auf Massnahmen, die die Biodiversität fördern (z. B. Begrünung von Dachflächen).
- Bei allen Aussenraumflächen streben wir eine biodiversitätsfördernde Bewirtschaftung an (z. B. Verzicht auf chemische Behandlung von Böden, Anlegen von Magerwiesen, wo sinnvoll).

- Auf den Arealen von Zug Estates sollen sich invasive Pflanzenarten, sogenannte Neophyten, nicht vermehren. Allfällige Bestände werden regelmässig ersetzt. Wo sinnvoll, werden einheimische Pflanzen eingesetzt. Es wird auf eine standortgerechte Pflanzenwahl geachtet.

Das Kernteam Nachhaltigkeit überprüft alle neuen Entwicklungsprojekte hinsichtlich Biodiversität. In Zusammenarbeit mit der Projektentwicklung und der Bewirtschaftung werden zudem Optimierungen bei Bestandesliegenschaften geprüft und vorgeschlagen. Dabei reichen die konkreten Massnahmen von umfangreichen Projekten wie einer naturnahen Aussenraumgestaltung bis hin zu kleinen, einfach umsetzbaren Schritten.

Der Aussenraum unserer Liegenschaften soll den Menschen als Aufenthalts- und Begegnungsort sowie zur Erholung und fürs Wohlbefinden dienen und Identität schaffen. Er soll aber auch gute Bedingungen für das Leben von Tieren und Pflanzen bieten, um die Artenvielfalt zu begünstigen. Da die Aussen- und Grünräume von Mensch und Natur gleichermaßen beansprucht werden, ergeben sich Zielkonflikte, die bei der Planung und dem Betrieb mitberücksichtigt werden müssen.

Die Unterhaltsgärtner führen eine regelmässige Beurteilung der Flächen durch und schlagen zu Handen der Bewirtschaftung Massnahmen zur Förderung der Biodiversität vor. Ausgewählte Massnahmen fliessen in das Unterhaltskonzept der Areale ein.

Eine im Jahr 2022 durchgeführte Expertenanalyse des Aussenraums in der Suurstoffi hat Optimierungspotenziale aufgezeigt, die zu einer Verbesserung sowohl der Aussenraum- und Aufenthaltsqualität als auch der Biodiversität führen. In mehreren Workshops wurden Massnahmen diskutiert, evaluiert und geplant. Die Arbeiten wurden im ersten Halbjahr 2023 ausgeführt. Dazu gehörten die Umgestaltung von Plätzen sowie das Anlegen von Magerwiesen und der Bau von Stein- oder Totholzhaufen zur Förderung der Biodiversität am Ostrand des Areals.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> <https://zugestates.ch/stories/staerkung-des-aussenraumkonzepts>

## Ergebnisse und Evaluation

Anteil zertifizierter Grundstücksflächen, die per 31. Dezember 2024 einen besonderen ökologischen Wert darstellen: 57 Prozent.

Das gesamte Suurstoffi-Areal mit einer Fläche von 105 342 m<sup>2</sup> (57 Prozent aller Grundstücksflächen von Zug Estates) ist durch die Stiftung Natur & Wirtschaft zertifiziert. Mit dem Zertifikat werden Areale ausgezeichnet, die durch ihren besonderen ökologischen Wert einen wichtigen Beitrag zum Erhalt der natürlichen Artenvielfalt leisten und den Bewohnerinnen und Bewohnern eine lebendige Beziehung zur Natur ermöglichen. Die Kriterien wurden durch die Träger-schaft der Stiftung im Dialog mit den kantonalen Planungsbehörden und Fachleuten aus dem Naturschutz, der Landschaftsarchitektur und der Stadtentwicklung erarbeitet. Eine Zertifizierung setzt folgende Mindestanforderungen voraus, die für das Suurstoffi-Areal bestätigt wurden:

- Mindestens 30 Prozent der Umgebungsfläche sind naturnah und strukturreich gestaltet.
- Maximal 30 Prozent der Umgebungsfläche dürfen versiegelt sein.
- Die naturnahen Flächen sind möglichst artenreich mit einheimischen und standortgerechten Arten bepflanzt.
- Auf den naturnahen Flächen werden keine Biozide oder chemischen Düngemittel eingesetzt.
- Die naturnahen Wiesen werden maximal zweimal pro Jahr geschnitten.

Die vollständigen Kriterien für Wohnareale sind auf der Website der Stiftung Natur & Wirtschaft verfügbar.<sup>2</sup> Eine Ausdehnung dieser zertifizierten Fläche ist aktuell nicht geplant, da die Voraussetzungen im Zentrumsareal in einem urbanen Umfeld komplett verschieden sind und andere Kriterien zum Tragen kommen müssten.

### Suurstoffi-Areal

Hochwertige Staudenbepflanzungen, Stadt- und Wohngärten, ein Quartierpark und Wasserflächen sind sichtbare Elemente der Aussenraumgestaltung und Biodiversitätsförderung auf dem Suurstoffi-Areal. Des Weiteren werden auch Dächer und Fassaden als mögliche Flächen zur Förderung der Biodiversität beigezogen. Mit dem Gartenhochhaus Aglaya auf dem Suurstoffi-Areal hat Zug Estates ein Vorzeigeprojekt in Sachen Fassadenbegrünung realisiert. Über 15 000 Pflanzen leben in der Vertikale des

70 Meter hohen Gebäudes. Vogelnester und die Sichtung von Insekten und Schmetterlingen bis ins oberste Stockwerk lassen auf eine gesteigerte Biodiversität schliessen.

Wie sich das Anlegen von Magerwiesen am östlichen Arealrand der Suurstoffi auf die Biodiversität ausgewirkt hat, lässt sich aufgrund der kurzen Zeitdauer noch nicht beurteilen. Zu gegebener Zeit wird Zug Estates zusammen mit Fachexperten mittels Feldstudie eine Beurteilung vornehmen und falls nötig Korrekturmassnahmen einleiten.

### Lebensraum Metalli

Die Empfehlungen aus der Bestandesaufnahme sowie die Empfehlungen von Landschaftsarchitekten zum Thema Begrünung und Biodiversität beim Projekt Lebensraum Metalli sind in die Anpassung des Bauungsplans eingeflossen, der von den kantonalen Behörden bereits vorgeprüft wurde. Im geplanten Architekturwettbewerb wird die Berücksichtigung der Biodiversität und Hitzeminderung gefordert werden. Die Teams werden dazu eine qualitative Beschreibung resp. Erläuterung abgeben müssen.

Gegenüber heute soll die allgemeine Begrünung und die damit verbundene Biodiversität gestärkt werden. So werden die heutigen Hartbeläge stellenweise mit gewachsenem Boden aufgelockert. Beim neuen Metallplatz und beim Platz vor der UBS werden in dafür ausgehobenen Baumgruben grosse, Schatten spendende Bäume gepflanzt. Zudem ist auch eine Begrünung der Dachflächen vorgesehen.

## 3.2 Energie und Emissionen

### Relevanz

Die durch das menschliche Handeln verursachten Treibhausgasemissionen verstärken die Erderwärmung und tragen zum Klimawandel bei. Diese wissenschaftlich belegte Tatsache hat Auswirkungen auf Mensch und Natur. Einen wesentlichen Teil der Treibhausgasemissionen in der Schweiz verursacht die Immobilienbranche.<sup>3</sup>

Der Bundesrat hat die langfristige Klimastrategie der Schweiz am 27. Januar 2021 verabschiedet und deren Eingabe beim UN-Klimasekretariat gutgeheissen. Damit kommt die Schweiz dem Übereinkommen von Paris nach, das alle Staaten zur Erarbeitung von Klimastrategien für den Zeithorizont bis 2050 aufruft. Wenn die globale Erwärmung mit genügend hoher

<sup>2</sup> [https://www.naturundwirtschaft.ch/assets/Dateien/Files/Medienmitteilungen/346/Antragsformular\\_Wohnen\\_13012025\\_interaktiv.pdf](https://www.naturundwirtschaft.ch/assets/Dateien/Files/Medienmitteilungen/346/Antragsformular_Wohnen_13012025_interaktiv.pdf)

<sup>3</sup> <https://www.bafu.admin.ch/bafu/de/home/themen/klima/inkuerze.html>

Wahrscheinlichkeit unter 1.5 Grad Celsius bleiben soll, dann müssen die weltweiten CO<sub>2</sub>-Emissionen bis spätestens Mitte dieses Jahrhunderts auf netto null sinken. Zu diesem Zeitpunkt noch ausgestossenes CO<sub>2</sub> muss der Atmosphäre somit vollständig und dauerhaft mittels Senken (negative Emissionen) wieder entzogen werden. Die Zug Estates Gruppe bekennt sich zu den Zielen des Pariser Klimaabkommens und zur Energiestrategie des Bundes 2050.

### Umgang mit dem Thema

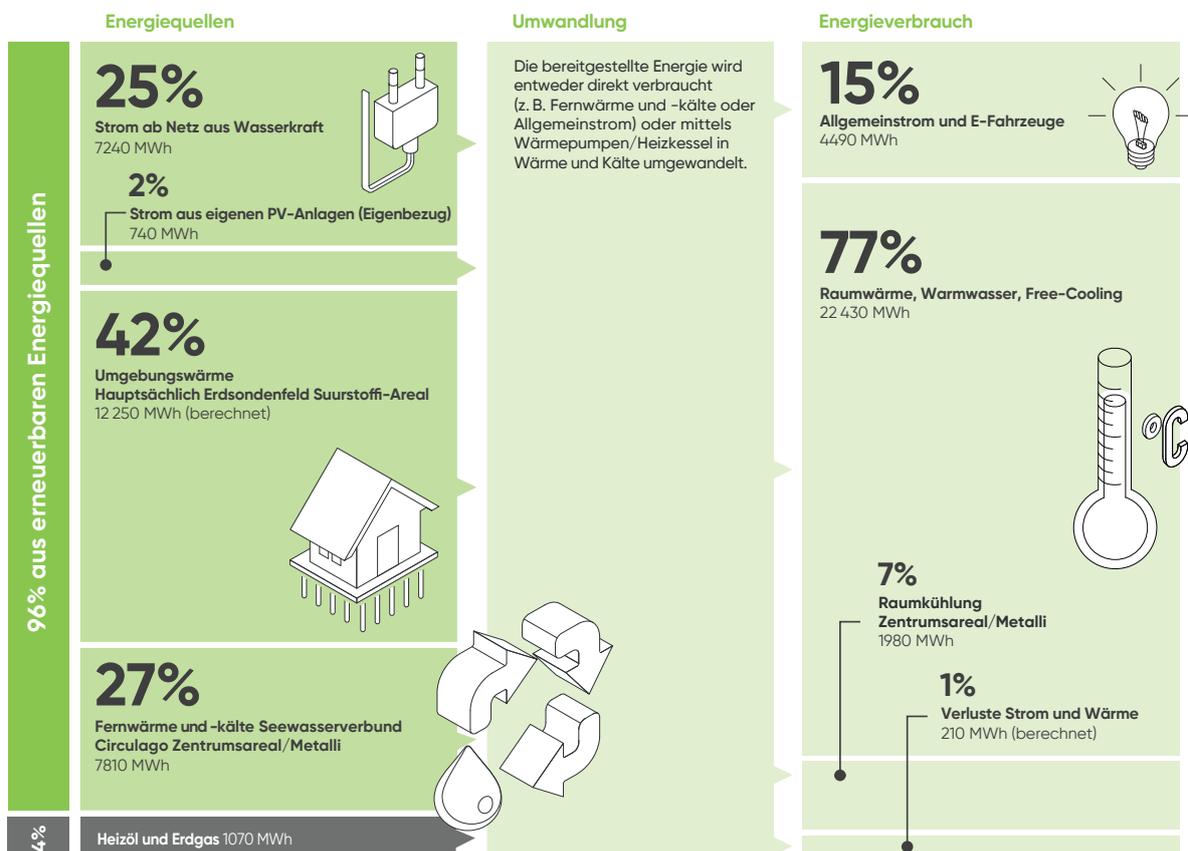
Zug Estates ist sich ihrer Verantwortung in Bezug auf den Klimawandel bewusst. Mit dem Zero-Zero-Ansatz verfolgt Zug Estates bereits seit über fünfzehn Jahren zwei Ziele: Zum einen sollen keine Emissionen beim Betrieb von Gebäuden verursacht werden, zum anderen soll möglichst viel Energie selbst produziert werden. Die von Dritten bezogene Energie soll aus erneuerbaren Quellen stammen. Die beiden Areale Suurstoffi und Zentrumsareal von Zug Estates sind seit 2022 nahezu CO<sub>2</sub>-frei im Betrieb (Scope 1 und 2). Aktuell fokussiert sich das Unternehmen daher auf die Erhöhung der Eigenproduktion von Strom (Photovoltaik) und die mittelfristige Anpassung der Energiekonzepte bei den weiteren Renditeliegenschaften.

Neben den CO<sub>2</sub>-Emissionen in der Betriebsphase sollen auch die CO<sub>2</sub>-Emissionen aus Bautätigkeiten (graue Energie) bestmöglich reduziert werden (siehe Managementansatz Materialien). Bei laufenden Projektentwicklungen trägt Zug Estates diesem Thema Rechnung.

Zug Estates verfolgt einen Netto-null-Ansatz mit dem Ziel, Treibhausgasemissionen konsequent zu reduzieren oder falls möglich zu vermeiden. CO<sub>2</sub>-Kompensationsprojekte sind nicht Teil der Strategie von Zug Estates.

Zug Estates misst die Energie- und Emissionsdaten aufgrund der tatsächlichen Werte und nicht über errechnete theoretische Planwerte.

Die Anstrengungen im Bereich Energie und Emissionen konzentrieren sich auf vier Handlungsfelder, in denen Zug Estates weitreichende und ambitionierte Ziele verfolgt. Um diese zu erreichen, setzt Zug Estates umfassende Massnahmen um. Diese vier Handlungsfelder werden im Folgenden detailliert erläutert.



Das Energieflussdiagramm der Zug Estates Gruppe zeigt, aus welchen Quellen die Energie bezogen und für welche Zwecke sie verbraucht wird (ohne Mieterstrom).

### 3.2.1 Handlungsfeld Emissionen

#### Ziele

Wir verfolgen das Ziel, unser Immobilienportfolio weitgehend ohne Treibhausgasemissionen (Scope 1 und 2) zu betreiben. Wir berücksichtigen dabei die Treibhausgasemissionen, die bei der Wärme- und Kälteversorgung sowie bei der Produktion des Betriebsstroms entstehen, und beziehen die Emissionen der eigenen Betriebsfahrzeugflotte ein.

Scope 3 ist der dritte und umfangreichste Geltungsbereich für die Emissionsbilanzierung nach dem Greenhouse Gas Protocol (GHG Protocol). Er umfasst, unterteilt in fünfzehn Kategorien, alle indirekten Treibhausgasemissionen aus Quellen, die Zug Estates nicht besitzt oder direkt kontrolliert. Zug Estates rap- portiert bereits einige der Kategorien und plant zu- dem die schrittweise Ausweitung des Scope-3- Reportings (siehe Tabelle, Seite 35).

Das im Oktober 2022 übernommene Renggli-Port- folio mit Liegenschaften in Zug und Rotkreuz wird grösstenteils noch mit fossilen Energieträgern betrie- ben. Die Gebäude sollen mittelfristig ebenfalls mit erneuerbarer Energie versorgt werden. Die Umstel- lung auf nachhaltigere Energiesysteme wird im Rah- men der Entwicklung der Liegenschaften erfolgen. In Rotkreuz ist diese Weiterentwicklung von der aktuell laufenden Ortsplanungsrevision<sup>4</sup> abhängig.

#### Massnahmen

Das Suurstoffi-Areal wurde von Beginn weg mit dem Anspruch eines CO<sub>2</sub>-freien Betriebs geplant und ge- baut. Durch die beinahe komplette Anbindung des Zentrumsareals Zug an den Seewasser-Energiever- bund Circulago<sup>5</sup> sind die Beheizung, die Kühlung so- wie die Warmwasseraufbereitung nahezu CO<sub>2</sub>-frei. Einzig die Liegenschaft Bären wurde aus ökonomi- schen und ökologischen Gründen noch nicht ange- schlossen. Die Umstellung wird mit der Weiterent- wicklung des Lebensraums Metalli geplant, wo sich Synergieeffekte ergeben werden. Der Betrieb im See- wasser-Energieverbund kann dank Biogaszertifikaten zur Kompensation der Spitzenlastabdeckung durch Gas vollständig ohne fossile Energieträger erfolgen.

#### Green Finance Framework

Das im August 2024 erarbeitete Green Finance Fra- mework legt strenge Richtlinien für Emissionen im Be- trieb der Gebäude (Scope 1 und 2) fest. So dürfen die Mittel aus Anleihen und Hypotheken, die unter dieses Framework fallen, nur in Projekte fliessen, die weniger als 1 kg CO<sub>2</sub>eq pro m<sup>2</sup> EBF ausstossen oder die über ein Gebäude- oder Arealzertifikat verfügen. Aktuell beträgt der Wert dieser Mittel aus Green Bonds CHF 300 Mio.

#### Green Lease

Die Zug Estates AG hat 2024 mit der Einführung von Green-Lease-Klauseln in ihren Verträgen und Ver- tragsnachträgen für kommerzielle Mietflächen be- gonnen. Sie thematisieren den Austausch von Verbrauchsdaten, den Bezug von erneuerbaren Ener- giequellen sowie die Materialisierung des Mieteraus- baus. Alle ab Anfang 2025 neu abgeschlossenen kommerziellen Mietverträge beinhalten diese Klau- seln. In Bezug auf die Materialisierung des Mieteraus- baus wird ein Leitfaden zur Verfügung gestellt, der Empfehlungscharakter hat und als Orientierungshilfe dienen soll.

<sup>4</sup> [https://www.zg.ch/behoerden/gemeinden/risch-rotkreuz/projekte-test/copy8\\_of\\_beispieleseite](https://www.zg.ch/behoerden/gemeinden/risch-rotkreuz/projekte-test/copy8_of_beispieleseite)

<sup>5</sup> <https://www.wz.ch/de/ueber-wz/blog/2020/waerme-kaelte/ciculago-der-zugsee-die-regionale-energiezentrale>

**Scope 3: Relevanzmatrix und Massnahmenübersicht**

Kategorie	Relevanz <sup>6</sup>	Massnahmen	Details
1 Gekaufte Waren und Dienstleistungen, z. B. Büromaterial und Dienstleistungen von Dritten	mittel	- Erfassung Büromaterial (seit 2023) - Integration diverser Kriterien in FM-Ausschreibungen	S. 37
2 Investitionsgüter, z. B. Baumaterialien	hoch	- Mitarbeit Charta Kreislaforientiertes Bauen - Umsetzung bei neuen Bauprojekten wie z. B. Lebensraum Metalli und S43/45 - Vertiefungsstudie Grauenergieeinsatz mit der Hochschule Luzern	S. 7 S. 7
3 Brennstoff und energiebezogene Aktivitäten, die nicht in Scope 1 oder 2 enthalten sind (Upstream-Emissionen)	hoch	- Seit 2023 berechnet	S. 37
4 Vorgelagerter Transport und Vertrieb zwischen Tier-1-Lieferant und Organisation	niedrig		
5 Im Betrieb anfallende Abfälle	hoch	- Mitarbeit Charta Kreislaforientiertes Bauen	S. 7
6 Geschäftsreisen	niedrig	- Seit 2024: Auswertung ganze Gruppe	S. 37
7 Pendeln von Arbeitnehmenden	mittel	- Seit 2024: Auswertung ganze Gruppe	S. 37
8 Vorgelagerte geleaste Vermögenswerte	nicht relevant		
9 Downstream-Transport und -Distribution	nicht relevant		
10 Verarbeitung der verkauften Produkte	nicht relevant		
11 Verwendung verkaufter Produkte, z. B. Betriebs-emissionen für im Berichtsjahr verkaufte Gebäude	niedrig		
12 End-of-Life-Behandlung von verkauften Produkten	niedrig		
13 Nachgelagerte geleaste Vermögenswerte; Emissionen aus vermieteten Gebäuden (Mieterstrom)	hoch	- Erfassung Mieterstrom seit 2010 - Seit 2024: Integration Renggli-Portfolio	S. 37
14 Franchise	nicht relevant		
15 Investitionen	nicht relevant		

<sup>6</sup> Die Relevanzanalyse wurde im Dezember 2023 mit Amstein + Walthert durchgeführt und im Berichtsjahr durch das Kernteam Nachhaltigkeit aktualisiert.

## Ergebnisse

Seit 2010 hat Zug Estates ihre Treibhausgasemissionen (Scope 1 und 2) kontinuierlich gesenkt. Die beiden Areale von Zug Estates sind im Betrieb nahezu emissionslos. Damit belegt Zug Estates in der Schweizer Immobilienbranche einen Spitzenrang.

Zug Estates weist für 2024 (1. Oktober 2023 bis 30. September 2024) Treibhausgasemissionen von 0.9 kg CO<sub>2</sub>eq pro m<sup>2</sup> EBF aus (Vorjahr: 1.1 kg). Die Reduktion der Emissionen gegenüber dem Vorjahr ist auf zwei Hauptgründe zurückzuführen. Zum einen lag der Wärme- und Kältebedarf der Liegenschaften unter dem Schnitt der Vorjahre, zum anderen hat Zug Estates zu 100 Prozent inländischen Wasserstrom bezogen (Vorjahr: 40 Prozent), was mit einem tieferen Emissionsfaktor einhergeht. Für das kommende Jahr rechnet das Unternehmen mit einem durchschnittlichen Energiebedarf und damit Emissionen von rund 1.0 kg CO<sub>2</sub>eq pro m<sup>2</sup> EBF.

Die Emissionswerte liegen damit weiterhin deutlich unter dem Branchendurchschnitt und werden sich auch in Zukunft auf diesem sehr tiefen Niveau bewegen.

2024 hat Zug Estates wiederum beim CO<sub>2</sub>-Benchmark von REIDA teilgenommen. Dabei wurden die jährlichen Emissionswerte des Jahres 2023 von insgesamt 31 Unternehmen mit 78 Liegenschaftsportfolios von institutionellen Investoren miteinander verglichen.<sup>7</sup> Mit 1.2 kg CO<sub>2</sub>eq (Vorjahr: 1.3 kg CO<sub>2</sub>eq) schnitt Zug Estates wiederum mit einem sehr erfreulichen Ergebnis ab, welches deutlich unter denjenigen der Peers liegt. Der Verein beabsichtigt mit seinem jährlichen Bericht mehr Transparenz bezüglich der Offenlegung von wichtigen Umweltkennzahlen im Immobilienbereich zu schaffen. Hierfür hat REIDA einen Standard für die Berechnung der wichtigsten Kennzahlen erarbeitet, welcher die Vergleichbarkeit der verschiedenen Immobilienportfolios verbessert.

## Grüne Gebäude

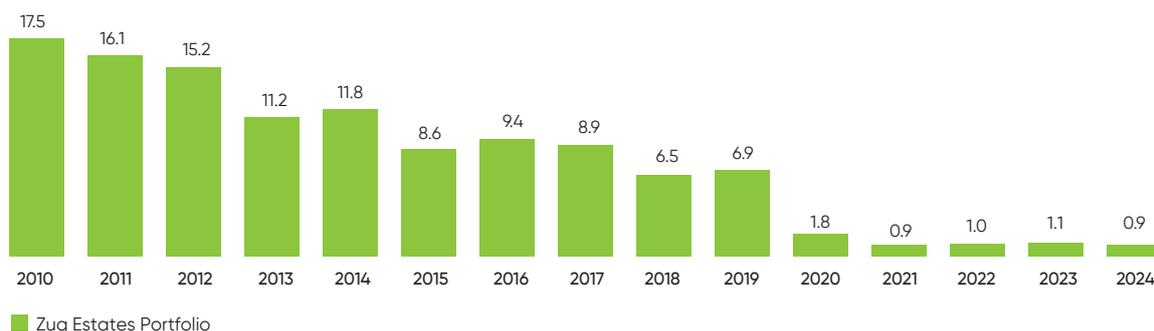
Das Portfolio von Zug Estates besteht zu 95 Prozent aus grünen Gebäuden (Klassifizierung Anhang Green Finance Framework<sup>8</sup>). Diese verursachen im Betrieb weniger als 1 kg CO<sub>2</sub>eq pro m<sup>2</sup> Energiebezugsfläche.

<sup>7</sup> <https://www.reida.ch/index.php/co2-benchmark>

<sup>8</sup> [https://zugestates.ch/assets/documents/Zug\\_Estates\\_Green\\_Finance\\_Framework\\_August\\_2024.pdf](https://zugestates.ch/assets/documents/Zug_Estates_Green_Finance_Framework_August_2024.pdf)

## Absenkpfad Scope 1 und 2, «market-based», exkl. Out-of-Scope-Emissionen (biogen)

Treibhausgasintensität [kg CO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup> EBF]



Die Kennzahlen ab 2023 beziehen sich auf die Periode vom 1. Oktober bis 30. September. In den Jahren zuvor bezog sich der Betrachtungszeitraum auf die Zeitspanne vom 1. April bis 31. März.

### Treibhausgasemissionen (THG-Emissionen)

Die Treibhausgasemissionen berücksichtigen die CO<sub>2</sub>-Emissionen, welche den weitaus grössten Teil der Emissionen von Zug Estates ausmachen. Weitere Treibhausgase wie CH<sub>4</sub>, N<sub>2</sub>O, FKW, PFKW, SF<sub>6</sub> oder NF<sub>3</sub>

fallen nicht ins Gewicht. Die Unterteilung in Scopes sowie die Emissionsberechnung wurden auf Basis des Greenhouse Gas Protocol (GHG Protocol) durchgeführt.

Treibhausgasemission der Zug Estates Gruppe		Einheit	2023	2024
GRI 305-1	Scope 1 (Heizöl, Erdgas, Diesel und Benzin)	t CO <sub>2</sub> eq	267.2	241.4
GRI 305-2	Scope 2 <sup>9</sup> (Allgemeinstrom, Strom für Wärme und E-Fahrzeuge)	t CO <sub>2</sub> eq	32.3	8.9
	<b>Total Scope 1 und 2<sup>10</sup></b>	<b>t CO<sub>2</sub>eq</b>	<b>299.5</b>	<b>250.3</b>
GRI 305-4	Emissionen Scope 1 und 2 pro m <sup>2</sup> Energiebezugsfläche <sup>11</sup>	kg CO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup>	1.1	0.9
	Emissionen Scope 1 und 2 pro m <sup>2</sup> von Zug Estates kontrollierte Fläche <sup>12</sup>	kg CO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup>	1.2	1.0
GRI 305-3	Scope 3			
	Kategorie 1: Büromaterialien (Zug Estates AG)	t CO <sub>2</sub> eq	7.3	3.5
	Kategorie 3: Upstream-Emissionen <sup>13</sup>	t CO <sub>2</sub> eq	956.0	461.2
	Kategorie 6: Geschäftsreisen	t CO <sub>2</sub> eq	0.6	0.03
	Kategorie 7: Pendlermobilität	t CO <sub>2</sub> eq	26.0	48.7 <sup>14</sup>
	Kategorie 13: Mieterstrom	t CO <sub>2</sub> eq	205.1	200.6
	<b>Total Scope 3</b>	<b>t CO<sub>2</sub>eq</b>	<b>1 195.0</b>	<b>714.0</b>
	<b>Total Scope 1 bis 3</b>	<b>t CO<sub>2</sub>eq</b>	<b>1 494.5</b>	<b>964.3</b>
<b>Out-of-Scope-Emissionen</b>				
	Spitzenlast Fernwärme Circulago mit Biogas (Biogene Emissionen) <sup>15</sup>	t CO <sub>2</sub> eq	346.6	317.6

<sup>9</sup> Scope-2-Emissionen werden gemäss «Market-based-Approach» (GHG Protocol) ausgewiesen (siehe Emissionsfaktoren, Seite 43).

<sup>10</sup> Der Abdeckungsgrad beträgt 100 Prozent aller Liegenschaften.

<sup>11</sup> Bezieht sich auf eine Energiebezugsfläche von 271 508 m<sup>2</sup> (2023) und 270 568 m<sup>2</sup> (2024).

<sup>12</sup> Bezieht sich auf die von Zug Estates kontrollierte Fläche von 242 564 m<sup>2</sup> (2023) und 241 641 m<sup>2</sup> (2024).

<sup>13</sup> Brennstoff- und energiebezogene Aktivitäten, die nicht im Scope 1 oder 2 enthalten sind, bspw. vorgelagerte Emissionen von gekauften Brennstoffen oder von eingekauftem Strom: Abbau von Kohle, Raffination von Benzin, Gewinnung, Transport und Verteilung von Erdgas, Herstellung von Biokraftstoffen usw.

<sup>14</sup> Bis 2023 ausschliesslich Zug Estates AG, d. h. ohne Garden Park Zug AG.

<sup>15</sup> Biogene Emissionen entstehen durch die Verbrennung, Verarbeitung oder den biologischen Abbau organischer Materialien, wie Holz, Biogas oder Pflanzenreste, und müssen gemäss GHG Protocol separat ausgewiesen werden.

### 3.2.2 Handlungsfeld Energieherkunft

#### Ziele

Zug Estates legt Wert darauf, dass die für die Wärme- und Kälteversorgung genutzte Energie und der Betriebsstrom des Gebäudeportfolios aus regenerativen Quellen stammen und möglichst viel der Energie selber produziert werden kann. Mit dem geplanten Ausbau der Solarstromproduktion wird der lokal produzierte Strom im Portfolio langfristig weiter steigen.

#### Massnahmen

Eine der wichtigsten Massnahmen betrifft die Umstellung von Öl und Gas aus internationalen Quellen auf die Energiegewinnung aus dem regionalen Seewasser-Energieverbund Circulago. Gleichzeitig wird die Produktion von Solarenergie (für Strom und Wärme) auf den eigenen Arealen ausgebaut. Bereits 2020 wurden die elektronischen Hauptverteilungen aller ZEV-Liegenschaften des Suurstoffi-Areals in den ZEV (Zusammenschluss zum Eigenverbrauch) integriert. Damit kann Zug Estates den vor Ort produzierten Strom zu attraktiven Konditionen an die Mietparteien verkaufen. Dadurch profitieren beide Seiten. Die Mieterinnen und Mieter bezahlen für den Strom weniger als beim lokalen Stromversorger. Zug Estates wiederum erhält eine höhere Entschädigung als über die Einspeisevergütung.

Im Zentrumsareal soll die Eigenstromproduktion ebenfalls Schritt für Schritt erhöht werden. 2022 wurden bei der Haldenstrasse sechs neue Photovoltaikanlagen in Betrieb genommen. Auch hier haben die Mieterinnen und Mieter die Möglichkeit, einem ZEV beizutreten.

2023 wurde auf dem Dach des Park Hotels Zug eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 48 kWp in Betrieb genommen. 2025 ist die Erstellung einer Anlage auf dem Dach der Liegenschaft Industrie-strasse 12 in Zug geplant (36 kWp). 2028 folgen weitere 437 kWp beim Neubauprojekt S43/45 auf dem Suurstoffi-Areal.

#### Ergebnisse

Die Zug Estates Gruppe bezog 2024 Energie im Umfang von 29110 MWh für die Bereitstellung von Wärme, Warmwasser, Kälte, Allgemeinstrom und E-Fahrzeuge (siehe Energieflussgrafik Seite 33). 96 Prozent der bezogenen Energie stammt aus erneuerbaren Quellen.

Weitere Kennzahlen zu Energieeffizienz und Emissionen nach Gebäudenutzungstypen siehe Anhang (Kapitel 7, ab Seite 70).

Energieherkunft	MWh (2024)	%
Strom Eigenproduktion (PV-Anlagen) aus ZEV	740	2%
Strom ab Netz WWZ AG (nationaler Wasserkraftstrom)	7240	25%
Umgebungswärme: hauptsächlich Erdsondenfeld Suurstoffi-Areal	12 250 <sup>16</sup>	42%
Fernwärme Circulago (Seewasser sowie 30% Biogas)	7 810	27%
Heizöl, Erdgas	1 070	4%
<b>Total</b>	<b>29 110</b>	<b>100%</b>

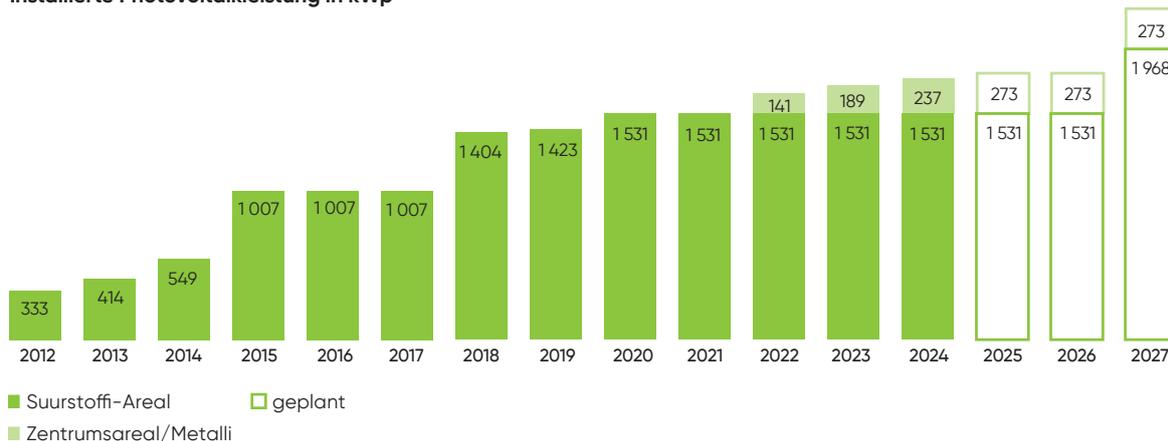
<sup>16</sup> Berechneter, d. h. kein gemessener Wert.

### Photovoltaik

Im Berichtsjahr 2024 wurden 1133 MWh (Vorjahr: 1188 MWh) Strom mit eigenen PV-Anlagen erzeugt, was dem Strombedarf von rund 250 Einfamilienhäusern entspricht. Die Anzahl ZEV-Kundinnen und -Kunden auf beiden Arealen ist per 31. Dezember 2024 auf 438 ge-

stiegen (Vorjahr: 410). Damit haben 66 Prozent aller Mietparteien in den ZEV-Liegenschaften einen Stromliefervertrag mit Zug Estates abgeschlossen. Der Eigenverbrauch (94%) sowie die Rückspeisung ins öffentliche Netz (6%) lagen auf Vorjahresniveau.

#### Installierte Photovoltaikleistung in kWp



### Kennzahlen Photovoltaik

Umsetzung und Potenzial per 31. Dezember 2024	Total	Suurstoffi-Areal	Zentrumsareal/Metalli	Weitere Rendite-liegenschaften
Anzahl Gebäude	63	28	26	9
Anzahl der Gebäude mit PV-Anlage (Anteil in Prozent)	31 (49%)	24 (86%)	7 (27%)	0 (0%)
Objekte mit sinnvollem PV-Potenzial	40	24	13	3
Umsetzungsquote der PV-Anlagen auf Gebäuden mit sinnvollem PV-Potenzial	78%	100%	54%	0%

Produktion und Verbrauch	Einheit	2023	2024	Veränderung
Stromproduktion (PV-Anlagen)	MWh	1 188	1 133	-4.6%
<i>davon eigenverbrauchter PV-Strom (Betriebsstrom)</i>	MWh	983	743	-24.4%
<i>davon verkaufter PV-Strom (an Mieterschaft)</i>	MWh	136	319	+234.6%
<i>davon Einspeisung ins öffentliche Netz</i>	MWh	69	71	+2.8%

### 3.2.3 Handlungsfeld Energieverbrauch

#### Ziele

Wir optimieren den Energieverbrauch unserer Arealinfrastruktur und beziehen die Mieterinnen und Mieter mit ein, um Effizienzmassnahmen umzusetzen. Konkret streben wir eine kontinuierliche relative Reduktion des betrieblichen Stromverbrauchs bis 2030 an (Betriebsstrom pro m<sup>2</sup> Energiebezugsfläche).

#### Massnahmen

In Bezug auf Gebäudeenergieeffizienz und Beleuchtung setzt Zug Estates auf folgende Massnahmen:

- Minergiestandard als Minimalziel für Neubauten.
- Elektrogeräte mit Verbräuchen gemäss aktuell bestem Standard für Neubauten.
- Umstellung sämtlicher Beleuchtungen innerhalb der nächsten drei Jahre auf LED und bedarfsgerechter Betrieb.
- Innenraumkonditionen intelligent steuern: Wärme- und Kälteversorgung orientiert sich an Umweltbedingungen und wird optimiert. Kühlung wird nach Aussentemperatur im Sommer automatisch angepasst (Suurstoffi).
- Intelligente Gebäudeautomationssysteme kommen bei allen Objekten mit Baujahr jünger als 2010 zum Einsatz. Bei Umbauten wird wo möglich entsprechend nachgerüstet.

Zug Estates analysiert die Performance der eigenen Arealinfrastruktur laufend und leitet daraus Betriebsoptimierungsmassnahmen ab. Diese betreffen beispielsweise Verbesserungen bei den Energieerzeugungsanlagen, den Verteilsystemen sowie bei Beleuchtungssystemen.

Zug Estates stellt seit 2021 etappenweise, unter anderem zur Optimierung des Energieverbrauchs und zur Erhöhung des Sicherheitsempfindens, die Beleuchtung auf LED um. Die Umrüstungen betreffen Tiefgaragen, Korridore, Eingangsbereiche oder Hausingänge. 2024 und 2025 werden alle fünfzehn Treppenhäuser in der Metalli umgerüstet.

Massnahmen zur Reduktion des Energieverbrauchs, die über das Green Finance Framework finanziert werden, müssen zu einer Reduktion (kWh/m<sup>2</sup> EBF) von mindestens 30 Prozent führen.

Um auch den Energieverbrauch der Mieterinnen und Mieter positiv zu beeinflussen, prüft Zug Estates, zukünftig entsprechende Anreizsysteme einzuführen. Beispielsweise könnte den Mietparteien ihr eigener Ressourcenverbrauch aufgezeigt werden, um zur Bewusstwerdung und allenfalls zu einer Verbrauchsreduktion beizutragen.

#### Mieterleitfaden Innenausbau

Ein im Herbst 2024 erarbeiteter Mieterausbauleitfaden<sup>17</sup> listet Empfehlungen für einen nachhaltigen Innenausbau auf. Zum Thema Energie und Emissionen schlägt Zug Estates folgende Massnahmen vor:

- LED-Beleuchtung
- Anwesenheits- und Präsenzmelder für Beleuchtung und Lüftung
- Geräte einer hohen Energieeffizienz-Klassierung
- Intelligente Zutrittssysteme
- Raumtemperatursensoren
- Zeitpläne für Lüftungsanlagen
- Anlagen zur Messung und Überwachung des Energieverbrauchs
- Keine Kühlgeräte mit hoher Abwärmeerzeugung
- Keine Gebläsekonvektoren

#### Ergebnisse

Die Umsetzung der Massnahmen führt seit 2010 zu einer Senkung des Betriebsstroms pro m<sup>2</sup> Energiebezugsfläche (siehe Tabelle Energieintensität). Der Verbrauch konnte seit 2010 um zwei Drittel reduziert werden. Der Anteil der erneuerbaren Energien betrug 2024 96 Prozent (Vorjahr: 93%).

Der bilanzierte Endenergieverbrauch bezieht sich auf die Brennstoffe Heizöl und Erdgas sowie auf den Betriebsstrom der Wärmepumpen für die Erzeugung der Nutzenergien Warmwasser und Heizen für das Immobilienportfolio von Zug Estates. Ebenfalls in der Bilanzierung berücksichtigt ist der Endenergieverbrauch der Mobilität mittels Kraftstoff und Strom für die Betriebsflotte. Nachfolgende Zahlen beziehen sich auf das gesamte Portfolio von Zug Estates. Ausser beim Heizöl werden keine Umrechnungstabellen verwendet. Bei diesem wird mit 10.5 kWh pro Liter gerechnet.

<sup>17</sup> [https://zugestates.ch/assets/documents/250101\\_Zug\\_Estates\\_Mieterbauleitfaden\\_Green\\_Lease\\_de.pdf](https://zugestates.ch/assets/documents/250101_Zug_Estates_Mieterbauleitfaden_Green_Lease_de.pdf)

## Energieintensität

GRI 302-1 Energieverbrauch innerhalb der Organisation

GRI 302-3 Energieintensität

	Einheit	2023	2024
Brenn- und Treibstoffverbrauch, nicht erneuerbar (Heizöl, Erdgas, Diesel und Benzin)	MWh	1 169	1 070
<i>davon für Wärmeenergieverbrauch (fossil)</i>	MWh	1 166	1 069
<i>davon für firmeneigene Fahrzeuge (fossil)</i>	MWh	3	1
Brennstoffverbrauch (Biogas), erneuerbar	MWh	78	0
Fernwärme Circulago	MWh	6 097	5 826
Fernkälte Circulago	MWh	2 052	1 983
Stromverbrauch (Allgemeinstrom, Strom für Wärme, Strom für Elektrofahrzeuge, inkl. Eigenverbrauch Photovoltaik)	MWh	8 037	7 941
<i>davon für Allgemeinstrom</i>	MWh	4 336	4 490
<i>davon für Wärme (Strom Energiezentrale Wärmepumpe)</i>	MWh	3 700	3 450
<i>davon für firmeneigene Elektrofahrzeuge</i>	MWh	1	1
<b>Endenergieverbrauch<sup>18</sup>, total</b>	<b>MWh</b>	<b>17 433</b>	<b>16 820</b>
Endenergieverbrauch pro m <sup>2</sup> Energiebezugsfläche <sup>19</sup>	kWh/m <sup>2</sup>	63.9	62.2
Endenergieverbrauch pro m <sup>2</sup> von Zug Estates kontrollierte Fläche <sup>20</sup>	kWh/m <sup>2</sup>	72.0	69.6

<sup>18</sup> Bezieht sich auf tatsächlich gemessene Werte, d. h. ohne die berechnete Umgebungswärme.

<sup>19</sup> Bezieht sich auf eine Energiebezugsfläche von 271 508 m<sup>2</sup> (2023) und 270 568 m<sup>2</sup> (2024).

<sup>20</sup> Bezieht sich auf die von Zug Estates kontrollierte Fläche von 242 564 m<sup>2</sup> (2023) und 242 057 m<sup>2</sup> (2024).

Jahr	2010	2015	2020	2021	2022	2023	2024
Endenergieverbrauch kWh/m <sup>2</sup> EBF (ohne Mieterstrom)	171	85	61	62	65	64	62
<i>davon Betriebsstrom<sup>21</sup></i>	87	40	26	26	29	30	29
<i>davon Wärme-/Kälteverbrauch Circulago sowie Brennstoffe<sup>22</sup></i>	84	45	35	36	36	34	33

<sup>21</sup> Allgemeinstrom, Strom für Wärmepumpen und E-Firmenfahrzeuge.

<sup>22</sup> Dazu gehören Erdöl, fossil betriebene Fahrzeuge und Erdgas.

## Gebäudezertifizierungen

Das Umfeld in Bezug auf Gebäudezertifikate und -labels sowie ESG-Ratings hat sich in den letzten Jahren stark gewandelt. Der Anspruch an Transparenz und Vergleichbarkeit steigt. Um diesen Entwicklungen Rechnung zu tragen, hat sich Zug Estates zur einer Zertifizierung des Suurstoffi-Areals entschieden. Im März 2024 wurde dieses von der Schweizer Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft (SGNI) als erstes Areal in der Schweiz mit dem DGNB-Zertifikat in Platin für nachhaltige Quartiere in Planung und Realisierung ausgezeichnet.<sup>23</sup> Damit sind 47 Prozent des Portfolios von Zug Estates (Basis Marktwert) zertifiziert.

<sup>23</sup> <https://zugestates.ch/stories/suurstoffi-als-erstes-areal-in-der-schweiz-mit-dgnb-zertifikat-in-platin-ausgezeichnet>

### 3.2.4 Handlungsfeld Mobilität

#### Ziele

E-Mobilität ist ein wachsendes Bedürfnis unserer Mieterinnen und Mieter. Daher fördert Zug Estates die E-Mobilität durch den Ausbau der entsprechenden Infrastruktur auf ihren Arealen. Wir fördern die CO<sub>2</sub>-freie Mobilität gezielt, indem wir optimale Voraussetzungen für die Nutzung von ÖV, Elektromobilität und weiteren ökologischen Mobilitätsformen schaffen.

Durch geeignete Anreize versuchen wir, die Pendelkilometer, die unsere Mitarbeitenden mit dem motorisierten Individualverkehr zurücklegen, kontinuierlich zu reduzieren.

Die Anzahl der elektrifizierten Parkplätze im Gesamtportfolio der Zug Estates AG soll stetig erhöht werden. Die öffentlichen Ladestationen auf beiden Arealen werden laufend ausgebaut.

#### Massnahmen

Mit dem Aufbau von Elektroladestationen auf den Arealen Suurstoffi und Zentrumsareal/Metalli schafft Zug Estates die Voraussetzungen, damit ihre Mieterinnen und Mieter bequem auf Elektrofahrzeuge umstellen können. Durch eine Umfrage konnten wir uns ein genaueres Bild vom künftigen Mobilitätsverhalten unserer Mietparteien verschaffen. Dies ermöglicht es uns, die weiteren Installationen für den Ausbau der E-Mobilität bedarfsgerecht zu planen.

Im eigenen Betrieb unterstützen wir unsere Mitarbeitenden bei Verzicht auf einen Parkplatz mit einer grosszügigen Pendlerpauschale für den öffentlichen Verkehr oder einem finanziellen Beitrag an ein Fahrrad. Seit 2021 erhalten Zug-Estates-Mitarbeitende, welche mit einem Elektroauto zur Arbeit kommen, zudem kostenlos eine Ladestation am Arbeitsort. Zug Estates verfügt bei der Garden Park Zug AG aktuell noch über ein fossil betriebenes Fahrzeug.

#### Förderprogramm SWEET

Das Kompetenzzentrum für Mobilität der Hochschule Luzern – Wirtschaft untersucht gemeinsam mit weiteren Forschungseinrichtungen im Rahmen des Förderprogramms SWEET «SWiss Energy research for the Energy Transition» des Bundesamts für Energie (BFE) im Konsortium SWICE<sup>24</sup> «Sustainable Wellbeing for the Individual and the Collectivity in the Energy transition», angeleitet durch die EPFL Lausanne, wie nachhaltige Veränderungen des Mobilitätsverhaltens erreicht werden können, um das Klimaziel der Schweiz erreichen zu können.

In den vergangenen zwei Jahren hat die HSLU zusammen mit ihren Forschungspartnern Fortschritte auf dem Suurstoffi-Areal erzielt. Die erhobenen Grundlagendaten und die eingeleiteten Massnahmen zeigen ein Engagement für Nachhaltigkeit.

Vor zwei Jahren wurden Workshops mit der Gemeinde Risch-Rotkreuz, Vertretenden von angrenzenden Firmen und Mobilitätsexpertinnen und -experten durchgeführt, in welchen Bedürfnisse und Erwartungen sowie Lösungen für eine nachhaltige Entwicklung der Mobilität im Areal diskutiert wurden. Darauf folgte eine Befragung, die wichtige Ausgangsdaten zu Mobilitätsmustern der Haushalte im Areal lieferte. Besondere Aufmerksamkeit galt den Bewohnerinnen und Bewohnern, deren Bedürfnissen in einem Workshop abgeholt und die Ergebnisse zusammengefasst wurden. Hierzu wurde ein wissenschaftlicher Artikel zum Thema Telearbeit publiziert, der die Auswirkungen von Homeoffice auf die CO<sub>2</sub>-Emissionen für den Pendelweg analysiert. Ergänzend wurde ein Bericht zu Nachhaltigkeitslabels für Areale und ihren Einbezug von Mobilität veröffentlicht. Zur Stärkung der Gemeinschaft und der Flexibilität wird eine Co-Working-Befragung lanciert. Der im November 2024 durchgeführte Roundtable Mobilität zeigte eine hohe Bereitschaft der Akteure, innovative Lösungen umzusetzen und die Mobilität im Suurstoffi-Areal zukunftsfähig zu gestalten. Im Fokus der Gespräche standen konkrete Massnahmen wie verbessertes Parkraummanagement, Förderung von Carsharing-Angeboten und die Einführung eines fairen Mobilitätsbonus, um die Nutzung des öffentlichen Verkehrs zu steigern. Ende des Jahres 2024 wurde eine Co-Working-Befragung lanciert. Untersucht wird, wie flexible Arbeitsmodelle wie Homeoffice und Co-Working-Space-Nutzung zur Reduktion des Pendelverkehrs beitragen. Rund dreissig Suurstoffi-Bewohnerinnen und -Bewohner werden im Jahr 2025 testweise erste Erfahrungen mit Co-Working in den Räumlichkeiten von SPACES sammeln.

#### Ergebnisse

Durch die Lösung von Zug Estates mit Energie 360° haben 100 Prozent der Mieterinnen und Mieter von Zug Estates die Möglichkeit, einen E-Parkplatz zu benutzen.

Im Zentrumsareal/Metalli sind per 31. Dezember 2024 zwanzig öffentliche Ladestationen, davon vierzehn Schnellladestationen, in Betrieb. Auf dem Suurstoffi-Areal stehen sechs öffentliche Ladestationen, davon zwei Schnellladestationen, zur Verfügung.

Im Berichtsjahr stellte Zug Estates sieben Mitarbeitenden einen E-Parkplatz zur Verfügung.

<sup>24</sup> <https://www.hslu.ch/de-ch/hochschule-luzern/forschung/projekte/detail/?pid=6207>

## Kennzahlen Mobilität

	31.12.2023	31.12.2024
Anzahl installierte Ladestationen bei allen Liegenschaften	91	98
davon öffentliche Ladestationen	26	26

### Erläuterungen zur Energie- und Treibhausgasbilanzierung

Die Analyse und Aufbereitung der energie- und wasserbezogenen Daten erfolgt durch Amstein + Walthert, Zürich.

#### Systemgrenzen

##### Organisatorische Abgrenzung

Die Bilanzierung berücksichtigt alle Liegenschaften, die sich im Berichtszeitraum im Eigentum von Zug Estates befanden. Liegenschaften im Miteigentum (Stockwerkeigentum) wurden berücksichtigt, falls die Wärme von Zug Estates geliefert wurde (Contracting). Neu- und Umbauten wurden nur berücksichtigt, wenn sie das ganze Berichtsjahr operativ waren. In der Berichtsperiode verkaufte Liegenschaften wurden nicht berücksichtigt. Der Strom der selbstgenutzten Büro- und Hotelflächen von Zug Estates floss in die Berechnungen mit ein. Heizenergie und Allgemiestrom sowie der Wasserverbrauch der betreffenden Liegenschaften wurden ebenfalls erfasst.

Es werden die energie- und wasserbezogenen Daten vom 1. Oktober 2023 bis zum 30. September 2024 rapportiert. Die Mobilitätsdaten werden jährlich erhoben beziehungsweise abgeschätzt. Als Bezugsflächen werden die Energiebezugsflächen (EBF) und die von Zug Estates kontrollierten Flächen verwendet. Die Flächenangaben der von Zug Estates kontrollierten Flächen wurden mit den aktuellen Flächenangaben aus dem Geschäftsbericht der Zug Estates abgeglichen und für das Berichtsjahr 2024 angepasst. Die Energiebezugsflächen werden seit 2020 berechnet und dienen der Berechnung der Intensität.

##### Schnittstelle Mietende/Vermietende

Zug Estates beschafft die Heizenergie immer selbst und verrechnet sie über die Heizkostenabrechnung an die Mieterinnen und Mieter weiter. Somit fließt die Heizenergie voll in die Berechnungen ein. Dasselbe gilt für die Elektrizität auf Allgemeinflächen sowie für die Lüftung und Klimatisierung vermieteter Flächen. Die von den Mietparteien verbrauchte Elektrizität fließt nur bei den Treibhausgasemissionen im Scope 3 in die Bilanz ein.

### Abdeckungsgrad und Schätzungen

Innerhalb der definierten organisatorischen Grenzen wurden sämtliche in Betrieb befindlichen Liegenschaften abgedeckt. Für alle Liegenschaften lagen zum Abschlussdatum der Berichtsperiode eine Schlussrechnung der Werke oder gemessene Verbrauchswerte vor, weshalb keine Verbräuche anhand von vergleichbaren Liegenschaften abgeschätzt werden mussten.

### Bilanzierung der Treibhausgasemissionen

Die Treibhausgasemissionen werden gemäss Greenhouse Gas Protocol (GHG Protocol) bilanziert. Im Berichtsjahr 2024 wurden die Emissionen auf Basis der publizierten Emissionsfaktoren nach der Intep-Studie «Treibhausgas-Emissionsfaktoren für den Gebäudesektor»<sup>25</sup> gemäss KBOB 2022 bilanziert. Der Scope 1 umfasst die Emissionen aus dem Verbrauch von Heizöl und Erdgas zur Wärmeerzeugung sowie aus dem Verbrauch von Benzin und Diesel der firmeneigenen Fahrzeuge. Der Scope 2 umfasst die Emissionen aus der Erzeugung des eingekauften Stroms sowie der eingekauften Wärme und Kälte aus dem Seewasserverbund Circulago. Der Scope 3 umfasst die Emissionen aus der Pendlermobilität, aus der Erzeugung des Mieterstroms, aus Geschäftsreisen und die Upstream-Emissionen der Energiebeschaffung. Zusätzlich werden Out-of-Scope-Emissionen bilanziert, welche erstmals biogene Emissionen aus der Verbrennung von Biogas enthalten.

Die vollständige und korrekte Durchführung der Energie- und Treibhausgasbilanzierung wurde durch Amstein + Walthert bestätigt.<sup>26</sup>

### Emissionsfaktoren

#### Brennstoffe

Intep, 2022, Treibhausgas-Emissionsfaktoren für den Gebäudesektor, Volkart, E., Kook Nauser, I., Alig, M.

#### Elektrizität, Fernwärme/Fernkälte

Intep, 2022, Treibhausgas-Emissionsfaktoren für den Gebäudesektor, Volkart, E., Kook Nauser, I., Alig, M.

<sup>25</sup> <https://intep.com/publikationen/treibhausgas-emissionsfaktoren-gebaeude-schweiz/>

<sup>26</sup> [https://zugestates.ch/assets/documents/241217\\_Bestaetigung\\_Bilanzierung\\_Zug\\_Estates\\_AW\\_sig.pdf](https://zugestates.ch/assets/documents/241217_Bestaetigung_Bilanzierung_Zug_Estates_AW_sig.pdf)

*Location-based  
REIDA-Durchschnittswerte Schweiz für 2023<sup>27</sup>*

*Umgebungswärme Primärenergie  
Treeze Wärmepumpenrechner<sup>28</sup>*

**Firmenfahrzeuge (fossil) und Pendlermobilität**  
Mobitool 2.1<sup>29</sup>

### Wichtigste Änderungen in der Bilanzierung

- Die Liegenschaft an der Duggelstrasse 28 in Cham wurde im August 2023 verkauft und ist somit nicht mehr in der Bilanz berücksichtigt.
- Sicherheitsstrom wird nicht mehr als Atomstrom, sondern als Wasserstrom (100% inländisch) modelliert (gemäss Abrechnungen WWZ).
- Das Stromherkunftsprodukt für die Periode 2024 besteht gemäss HKN der WWZ aus 100 Prozent nationaler Wasserkraft. Im Berichtsjahr 2023 waren noch 60 Prozent aus Europa.
- Die Firmenflotte der Zug Estates wurde reduziert. Der Mini E wurde im März 2024 verkauft und wurde deshalb nur teilweise mitbilanziert. Zudem gibt es im Suurstoffi-Areal keine Golf E-Carts mehr, welche deshalb nicht mehr Teil der Bilanz sind.
- Neu werden die Scope-2-Emissionen nicht nur market-based berechnet, sondern auch location-based unter Verwendung von REIDA-Faktoren für Strom und Fernwärme (siehe Anhang S. 71).
- Neu wird die Umgebungswärme für Wärmepumpen separat bilanziert, was den End- und Primärenergieverbrauch beeinflusst.
- Anpassung Emissionsfaktor Biogas: Der Emissionsfaktor wurde gemäss Intep-Studie 2022 angepasst. Neu werden die biogenen Emissionen bei den Out-of-Scope-Emissionen mitbilanziert.
- Zuvor wurde für die Fernwärme ein Teil Erdgas mitbilanziert. Ab 2024 gibt es kein Erdgas mehr im Fernwärmemix.

<sup>27</sup> <https://www.reida.ch/>

<sup>28</sup> [https://treeze.ch/fileadmin/user\\_upload/downloads/Publications/Case\\_Studies/Energy/619-GHG\\_Strom\\_Fernwaerme\\_v3.0.pdf](https://treeze.ch/fileadmin/user_upload/downloads/Publications/Case_Studies/Energy/619-GHG_Strom_Fernwaerme_v3.0.pdf)

<sup>29</sup> <https://www.mobitool.ch/de/tools/mobitool-faktoren-v2-1-25.html>

### 3.3 Materialien

#### Relevanz

Der Bausektor ist verantwortlich für rund 50 Prozent des Rohstoffbedarfs, einen Drittel der CO<sub>2</sub>-Emissionen und über 80 Prozent des Abfallaufkommens in der Schweiz. Gleichzeitig ist eine weiterhin starke Bautätigkeit zu erwarten, um die demografische und gesellschaftliche Weiterentwicklung der Schweiz tragen zu können. Eine verstärkt kreislauffähige Bauwirtschaft ist ein Gebot der Stunde, als Antwort auf den fortschreitenden Ressourcenverbrauch und als Beitrag zur Erreichung der schweizerischen und globalen Klimaziele.

In der Immobilienbranche gibt es zwei grosse Treiber von CO<sub>2</sub>-Emissionen: die Beschaffung und die Herstellung von Rohstoffen für die Erstellung der Gebäude sowie der Energiebedarf für das Heizen, Kühlen und die Stromversorgung für den Betrieb der Gebäude. Zug Estates hat den CO<sub>2</sub>-Abdruck im Betrieb von Gebäuden auf ein Minimum reduziert (siehe Kapitel Energie und Emissionen). Der nächste grosse Hebel ist die graue Energie, die in den verwendeten Baumaterialien steckt. Bei ihren Bauprojekten hat Zug Estates die Möglichkeit, einen Beitrag zur Reduktion von grauer Energie zu leisten.

#### Umgang mit dem Thema

Mit Fokus auf den Erhalt der bestehenden Gebäudesubstanz sowie auf kreislauffähiges Bauen schont Zug Estates Primärressourcen sowie Deponieraum und senkt die CO<sub>2</sub>-Emissionen ihrer Bautätigkeit. Diese fallen in den Bereich der Scope-3-Emissionen, die auf Seite 35 beschrieben sind.

Bei ihrer Entwicklungs- und Bautätigkeit will Zug Estates langfristig bauen, den Materialeinsatz reduzieren, Materialien wiederverwenden und der Materialwahl Beachtung schenken. In regelmässigem Austausch mit Forschungs- und Innovationspartnern halten die Projektverantwortlichen sich über aktuelle Entwicklungen auf dem Laufenden.

Durch die Mitwirkung bei der Charta Kreislauffähiges Bauen und mit Teilnahmen an Kongressen und Fachvorträgen fördert Zug Estates aktiv den fachlichen Austausch und die Weiterentwicklung innerhalb der Branche, um in diesen Themen gemeinsam Wissen zu generieren und Fortschritte zu machen.

Zug Estates verfolgt die folgenden konkreten Ziele im Hinblick auf die Reduktion von grauer Energie und die Verwendung von Baumaterialien, insbesondere bei

der Planung der nächsten Bauprojekte Lebensraum Metalli sowie Suurstoffi 43/45:

- Der Rückbau von Bestandesbauten wird minimiert. Rückgebautes Material wird sofern möglich vor Ort wiederverwendet oder in den Materialkreislauf zurückgeführt.
- Bei der Auswahl der Materialien werden die Kreislauffähigkeit sowie die graue Energie berücksichtigt. Sofern vorhanden, werden recycelte Materialien bevorzugt.
- Durch digitale Planung, Lean-Management mit Vorfabrikation und die Anwendung intelligenter Verbindungstechniken werden die Voraussetzungen für die zukünftige Rückbaubarkeit und Wiederverwend- oder Wiederverwertbarkeit geschaffen.
- Durch sinnvolle und einfache Lösungen im Bereich der Haustechnik werden zum einen die Betriebsenergieaufwendungen optimiert und zum anderen auch die graue Energie bei der Erstellung gesenkt (Beispiel Suurstoffi 43/45).

#### Graue Energie

Bei den Neubauten soll möglichst wenig CO<sub>2</sub> während der Bauphase emittiert werden. Gemessen wird diese graue Energie über die Einheit kg CO<sub>2</sub>eq pro m<sup>2</sup> Energiebezugsfläche pro Jahr. Dazu ist die Erstellung eines Materialpasses und einer Ökobilanz nötig. Neubauten sollen diese Kennzahl ausweisen.

#### Kreislaufwirtschaft

Bei den Neubauten sowie den Abbruchbereichen sollen zirkuläre Ansätze der Kreislaufwirtschaft umgesetzt werden. Dabei geht es darum, geeignete Materialverbindungen und Materialien zu wählen, damit diese nach deren Lebensende möglichst vollständig für neue Projekte wiederverwendet werden können. Gemessen wird die Kreislauffähigkeit über einen Zirkularitätsindex. Um Erfahrungen mit einem digitalen Materialkataster sammeln zu können, ist Zug Estates im August 2022 dem Netzwerk von Madaster beigetreten.

#### Charta Kreislauffähiges Bauen

Im Juni 2023 hat Zug Estates die Charta Kreislauffähiges Bauen<sup>30</sup> unterzeichnet. Darin verpflichten sich die Mitglieder, verschiedene Aktionen zu prüfen und ausgewählte davon bis 2026 umzusetzen. Zu den Aktionsfeldern gehören «Bedarf hinterfragen», «Langfristig denken & langlebig bauen», «Materialeinsatz reduzieren», «Wiederverwendung fördern» und «Richtiges Material wählen». Zug Estates ent-

<sup>30</sup> [www.cbcharta.ch](http://www.cbcharta.ch)

wickelt die Charta zusammen mit aktuell rund zwanzig öffentlichen und privaten Partnerorganisationen weiter und arbeitet aktiv im Steuerungskomitee und in den Arbeitsgruppen mit. Der in der Suurstoffi angesiedelte Switzerland Innovation Park Central ist verantwortlich für die Organisation des zukünftigen Erfahrungsaustauschs unter den Partnerorganisationen und die Weiterentwicklung der Charta.<sup>31</sup>

### Mieterabfälle

Hauskehricht wird in gebührenpflichtigen Kehrichtsäcken gesammelt und kann sowohl in der Metalli als auch in der Suurstoffi an mehreren Sammelstellen deponiert werden. Dies gilt ebenfalls für Grüngut (Kompost). Recyclingfähiges Material wie Glas, PET, Karton, Papier, aber auch Sperrgut kann in den Entsorgungsstellen der Gemeinden entsorgt werden. Der Ökihof Zug befindet sich 500 Meter von der Metalli entfernt; in Rotkreuz liegt der Ökihof direkt neben dem Suurstoffi-Areal.

Die Garden Park Zug AG bekämpft die Lebensmittelverschwendung und setzt dabei auf die App «Too Good To Go». Appnutzerinnen und -nutzer können online zu viel produziertes Essen bestellen und abholen.

### Ergebnisse und Evaluation

Sowohl für den Lebensraum Metalli als auch für das Neubauprojekt S43/45 konnten im letzten Jahr wichtige Erkenntnisse gewonnen und Massnahmen geplant werden.

### Neubauprojekt S43/45

Durch die Analyse und Berechnungen der grauen Energie konnte Zug Estates diese mit den eingeleiteten Massnahmen signifikant reduzieren. Dies ist unter anderem gelungen, indem ein Untergeschoss weggelassen, der Glasanteil reduziert und Recyclingbeton eingesetzt wird. Das Projekt ist zudem nochmals nutzungsneutraler und flexibler geworden (insbesondere im Bereich der Lüftung), was sich über den Lebenszyklus positiv auf die Nutzbarkeit der Immobilie auswirken wird (siehe Seite 5).

### Projekt Lebensraum Metalli

Im Lebensraum Metalli wurde eine Bauteilaufnahme im Bestand durchgeführt, um die Wiederverwertung von Bauteilen aktiv angehen zu können. Eine Entscheidung, die massgeblich zur Reduktion von grauer Energie führen wird, hat Zug Estates bei der Entwicklung des Lebensraums Metalli bereits während der Planungsphase getroffen. Der Eingriff in die beste-

hende Bausubstanz wird möglichst klein gehalten. An diversen Stellen wird daher in mehrheitlich nachhaltiger Holzbauweise aufgestockt statt neu gebaut. Und nicht zuletzt bestehen bereits Ideen, wie gewisse Materialien im Neubau wiederverwertet werden können.

Zug Estates hat sich zum Ziel gesetzt, die graue Energie zu messen und entsprechende Vorgaben für den bevorstehenden Architekturwettbewerb zu machen.

### Mieterleitfaden Innenausbau

Ein im Herbst 2024 erarbeiteter Mieterausbauleitfaden<sup>32</sup> listet Empfehlungen für einen nachhaltigen Innenausbau auf. Zum Thema Materialien schlägt Zug Estates unter anderem folgende Massnahmen vor:

- Wiederverwendung von Bauelementen und Möbeln
- Hoher Recyclinganteil
- Lokale bzw. regionale Beschaffung

### Bauen mit Holz

Holz als Baumaterial hat für Zug Estates eine hohe Relevanz, da es nicht nur über einen tiefen Grauenergiewert verfügt, sondern auch CO<sub>2</sub> über die gesamte Nutzungsdauer bindet und so der Umwelt entzieht. Seit über zehn Jahren setzen wir deshalb auf das Baumaterial Holz und haben in dieser Zeit mehrere Pionierprojekte umgesetzt. 2010 realisierten wir mit dem City Garden Hotel in Zug unseren ersten Holzbau. 2014 folgte in der Suurstoffi mit neun Häusern und 156 Wohnungen die einst grösste Holzbausiedlung der Zentralschweiz. 2018 entwickelten wir mit dem S22 das erste Holzhochhaus der Schweiz. 2019 folgte mit dem 60 Meter hohen Arbo das derzeit noch höchste Holzhochhaus der Schweiz. Sowohl das S22 als auch das Arbo befinden sich auf dem Suurstoffi-Areal.

2024 lag der Anteil der vermietbaren Flächen in Holzbauten an der Gesamtfläche bei 17.4 Prozent.

<sup>31</sup> <https://zugestates.ch/stories/lancierung-charta-kreislauforientiertes-bauen>

<sup>32</sup> [https://zugestates.ch/assets/documents/250101\\_Zug\\_Estates\\_Mieterbauleitfaden\\_Green\\_Lease\\_de.pdf](https://zugestates.ch/assets/documents/250101_Zug_Estates_Mieterbauleitfaden_Green_Lease_de.pdf)

## 3.4 Wasser

### Relevanz

Wasser wird im Zuge des Klimawandels zu einem immer kostbareren Gut und es wird auch in der wasserreichen Schweiz mit häufigeren und längeren Trockenperioden zu rechnen sein.

Jedes Immobilienunternehmen trägt mit dem Betrieb von Gebäuden zu einer steigenden Wasserintensität in der Standortgemeinde bei. In den Geschäftsbeziehungen ist der Wasserverbrauch insbesondere in der vorgelagerten Wertschöpfungsstufe relevant. Bei Bautätigkeiten besteht die Gefahr, Grundwasser oder Gewässer zu verschmutzen. Und nicht zuletzt gehen durch die Bodenversiegelung beim Bau von Gebäuden oder Wegen wichtige Bodenfunktionen, vor allem Wasserdurchlässigkeit und Bodenfruchtbarkeit, verloren.

Nachgelagert haben Mieterinnen und Mieter von Wohnungen und Gewerbeflächen einen grossen Einfluss auf den Wasserverbrauch.

### Umgang mit dem Thema

Zug Estates will zur Ressource Wasser Sorge tragen und einen umsichtigen Umgang damit sowohl in der Entwicklungs- und Erstellungsphase als auch im Betrieb der Liegenschaften sicherstellen.

Während der Bauphase ist der Schutz von Grundwasser und Gewässer über die Werkverträge geregelt. Darin verpflichten sich die Auftragnehmer, die Vorschriften zum Gewässerschutz einzuhalten und Massnahmen zu treffen, um Gewässerverschmutzung zu vermeiden.

In der Projektentwicklung strebt Zug Estates eine möglichst geringe Bodenversiegelung an und plant und erstellt bei Bedarf Retentionsanlagen und Wasserspeicher, um den Oberflächenabfluss des Regenwassers zu hemmen und das Wasser in das Grundwasser zurückzuführen. Das gewonnene Meteorwasser kann sinnvoll weiterverwendet werden, beispielsweise bei der Bewässerung von Gartenanlagen. Damit reduzieren wir den Wasserbedarf bei der kommunalen Versorgung.

Um den Wasserverbrauch der Mieterinnen und Mieter zu reduzieren, verbauen wir wassereffiziente Haushaltsgeräte und Wasserspareinrichtungen. Unser Bewirtschaftungsteam sensibilisiert die Mietparteien durch gezielte Informationen, um diese auf freiwilliger Basis zum Wassersparen zu animieren. In allen Hotelzimmern der Garden Park Zug AG wurden 2024 die

Duschen und Waschbecken mit neuen Wassersparhähnen ausgerüstet. Das Wasser-Einsparpotenzial beträgt bis zu 60 Prozent.<sup>33</sup> Zudem wird den Hotelgästen ein reduzierter Bettwäsche- und Handtuchwechsel empfohlen.

Wir haben uns folgende Ziele gesetzt, um den nachhaltigen und effizienten Umgang mit Wasser zu gewährleisten:

- Wir streben an, den Trinkwasserverbrauch kontinuierlich zu reduzieren. Dabei fokussieren wir uns sowohl auf den direkten Verbrauch in den eigenen Betrieben (Immobilien sowie Hotel & Gastronomie) als auch auf den indirekten Verbrauch durch die Mieterinnen und Mieter.
- Um den Oberflächenabfluss zu minimieren, wollen wir alle neu geplanten Aussenräume gemäss den Mindestanforderungen der Stiftung Natur & Wirtschaft gestalten (siehe Thema Biodiversität). Wo möglich sollen auch bestehende Flächen renaturiert werden.
- Wir verhindern Verschmutzungen und Verunreinigungen aller Art. Damit leisten wir einen Beitrag, damit regional jederzeit sauberes Trinkwasser für die Bevölkerung zur Verfügung steht.

Dem Umgang mit Meteorwasser haben wir insbesondere in unserem Gartenhochhaus Aglaya grosse Beachtung geschenkt. Das Gebäude verfügt über eine unterirdische Zisterne, in der das Dachwasser des Wohnturms sowie der umliegenden Gebäude gesammelt wird. Von der Zisterne wird es auf die verschiedenen Pflanzentröge an der Fassade verteilt. Zudem ist auch bei den Gebäuden S43/45 der Bau einer Zisterne vorgesehen. Das darin gesammelte Dachwasser soll zur Speisung eines nahegelegenen Brunnens und zur Bewässerung des Gartenhochhauses Aglaya verwendet werden.

### Wasserverfügbarkeit

Wie der Water Risk Atlas des World Resources Institute zeigt, liegen die beiden Areale von Zug Estates in einer Region mit einer hohen Wasserverfügbarkeit.<sup>34</sup> Im Moment lassen sich keine Hinweise auf Wasserknappheit oder ungenügende Trinkwasserqualität finden. Bei ihrer Entwicklung fokussiert sich Zug Estates auf den Kanton Zug und die angrenzenden Kantone (insbesondere Zürich und Luzern)<sup>35</sup>, die in Bezug auf die Wasserverfügbarkeit ebenfalls unkri-

<sup>33</sup> <https://greenjet.ch/>

<sup>34</sup> <https://www.wri.org/applications/aqueduct/water-risk-atlas/>

<sup>35</sup> <https://zugestates.ch/uber-zug-estates#investment-criteria>

tisch sind. Die Wasserentnahme und -intensität der Mietflächen werden jährlich pro Gebäude gemessen. Unregelmässigkeiten oder ein signifikanter Mehrverbrauch können damit identifiziert und behoben werden.

### Ergebnisse und Evaluation

Im Berichtsjahr sind keine Verunreinigungen oder Verschmutzungen von Trinkwasser oder Gewässer aufgetreten.

sprechenden Reglementen. Da sich Zug Estates an den Anforderungen der Gemeinden und damit den gesetzlichen Rahmenbedingungen orientiert, wurden keine intern erarbeiteten Abwasserqualitätsstandards, Mindestanforderungen oder sektorspezifischen Standards definiert. Zudem ist aufgrund der Gebäudenutzung (Wohnen, Büro, Retail und Hotel & Gastronomie) das Risiko gefährlicher Stoffe sehr gering.

#### Wasserentnahme

GRI 303-3

Zug Estates hat keine vertragsrechtliche Möglichkeit, ihren Mieterinnen und Mietern Vorgaben zum Trinkwasserverbrauch zu machen, und setzt daher auf Informationskampagnen in Zusammenarbeit mit den lokalen Wasserlieferanten und hofft auf freiwillige Aktionen und Massnahmen. Aus diesem Grund hat Zug Estates bislang darauf verzichtet, Zielwerte für den Verbrauch zu definieren. Zug Estates bezieht kein Wasser aus Gebieten mit Wasserstress.

GRI 303-1 Wasser als gemeinsam genutzte Ressource

Siehe Abschnitt «Umgang mit dem Thema».

GRI 303-2 Umgang mit den Auswirkungen der Wasserrückführung

100 Prozent der Liegenschaften sind an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. Beide Standortgemeinden regeln den Umgang mit Abwasser in ent-

	Einheit	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Von Zug Estates kontrollierte Fläche	m <sup>2</sup>	181 777	222 641	222 641	242 563	242 563	242 057
Wasserentnahme	m <sup>3</sup>	147 057	138 027	131 570	150 350	149 652	148 232
Wasserintensität	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0.83	0.62	0.59	0.62	0.62	0.61

### Wasserherkunft

Das Wasser für sämtliche Liegenschaften wird von zwei lokalen Anbietern bezogen.

Areal	Wasserlieferant	Quellgebiet	Wasserquelle	Menge in m <sup>3</sup> (2024)
Suurstoffi-Areal	Wassergenossenschaft Rotkreuz <sup>36</sup>	regional	Quell- und Grundwasser	71 507
Zentrumsareal/Metalli	WWZ AG, Zug <sup>37</sup>	regional	Quell- und Grundwasser	70 053
Weitere Renditeliegenschaften	Wassergenossenschaft Rotkreuz WWZ AG, Zug	regional	Quell- und Grundwasser	6 672

<sup>36</sup> <https://wgr-rotkreuz.ch/home.html>

<sup>37</sup> <https://www.wwz.ch/de/privatpersonen/wasser>

### Mieterleitfaden

Ein im Herbst 2024 erarbeiteter Mieterausbauleitfaden<sup>38</sup> listet Empfehlungen für einen nachhaltigen Innenausbau auf. Zum Thema Wasser schlägt Zug Estates folgende Massnahmen vor:

- Armaturen mit niedrigem Wasserlauf und effiziente Sparbrausen für Duschen und Wasserhähne.
- Prüfen von Möglichkeiten zur Grauwassernutzung.

- Installation von Systemen zur automatischen Zählerablesung.
- Messgeräte zur Überwachung des Wasserverbrauchs.

<sup>38</sup> [https://zugestates.ch/assets/documents/250101\\_Zug\\_Estates\\_Mieterbauleitfaden\\_Green\\_Lease\\_de.pdf](https://zugestates.ch/assets/documents/250101_Zug_Estates_Mieterbauleitfaden_Green_Lease_de.pdf)

## 4. Soziale Themen

### 4.1 Attraktives Arbeitsumfeld

#### Relevanz

Kompetente und motivierte Mitarbeitende sind ein Schlüsselement für den wirtschaftlichen Erfolg von Unternehmen. Daher legt Zug Estates Wert darauf, ein attraktives Arbeitsumfeld zu schaffen, in dem Mitarbeitende befähigt werden, einen Beitrag zur Erreichung der Unternehmensziele zu leisten und sich gleichzeitig weiterentwickeln zu können. Durch wettbewerbsfähige Arbeitsbedingungen und sinnstiftende Aufgaben möchten wir die besten Kandidatinnen und Kandidaten für uns gewinnen, um den angestrebten Erfolg sicherzustellen.

#### Umgang mit dem Thema

Die Personalabteilung wird bei der Zug Estates AG vom CFO und bei der Garden Park Zug AG von der Hoteldirektorin geführt, die beide von den jeweiligen Personalverantwortlichen operativ unterstützt werden. Es werden in beiden Gesellschaften konkrete Ziele verfolgt, um das angestrebte Arbeitsumfeld zu erreichen und zu bewahren. So strebt die Zug Estates Gruppe eine geringe jährliche Fluktuationsrate an, um Know-how im Unternehmen zu halten. Sowohl die Fluktuationsrate als auch die Überstunden- und Feriensaldi gehören zu den Standardreports der monatlichen Geschäftsleitungssitzungen der Zug Estates AG. Allfällige Massnahmen sollen schnell eingeleitet werden können und Überbelastungen frühzeitig erkannt und diesbezügliche Ausfälle verhindert werden.

Die Anstellungs- und Arbeitsbedingungen werden in verschiedenen Dokumenten geregelt. 2021 wurden das Anstellungsreglement, die Personalpolitik (inkl. Code of Conduct), das Reglement zum Wertschriften- und Insiderhandel, die Richtlinie zum Umgang mit Geschenken und Einladungen (Korruptionsprävention) und die Weisung Persönlichkeitsschutz (Diskriminierung) für die Zug Estates AG überarbeitet (Details siehe Kapitel «Verantwortungsvolle Unternehmensführung»). Alle Mitarbeitenden wurden über die neuen Dokumente informiert. Dasselbe gilt auch für neu angestellte Mitarbeitende. Die Personalpolitik und die Anstellungsbedingungen für die Garden Park Zug AG wurden 2022 einem Review unterzogen. Einzelne Eckwerte wurden angepasst und das komplett überarbeitete Mitarbeitendenmanual wurde 2023 eingeführt und an alle Mitarbeitenden verteilt.

#### Leistungs- und Entwicklungsdialog

Ein regelmässiger Dialog über die Leistung und über die Entwicklungsmöglichkeiten ist sowohl für das Unternehmen als auch die Mitarbeitenden und Führungskräfte zielführend.

Die Zug Estates AG unterscheidet grundsätzlich zwischen dem Leistungs- und dem Entwicklungsdialog. Der Leistungsdialog orientiert sich jeweils an einem Kalenderjahr. Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung legen jährlich Unternehmens- und Bereichsziele fest. Im Gespräch mit den Mitarbeitenden, die eigene Zielvorschläge in die Diskussion einbringen sollen, werden daraus sowohl die individuellen Zielsetzungen als auch die Ziele des Teams definiert.

Die Ziele im Rahmen des Entwicklungsdialogs, der die individuellen Weiterbildungsmöglichkeiten beinhaltet, können auch mit einem mehrjährigen Fokus festgelegt werden.

Für beide Elemente wird regelmässig eine Evaluation zum Stand der Zielerreichung vorgenommen. Insgesamt gibt es drei obligatorische Gespräche, welche alle Führungskräfte und Mitarbeitenden jährlich durchzuführen haben.

Der Prozess wird von der Personalabteilung dokumentiert und kontrolliert.

#### Aus- und Weiterbildung

Die Aus- und Weiterbildung der Mitarbeitenden trägt dazu bei, dass das Know-how bei Zug Estates auf dem neusten Stand ist. Alle Mitarbeitenden sollen durchschnittlich zwei Tage pro Kalenderjahr in die Aus- und Weiterbildung investieren. Die Planung von Aus- und Weiterbildungsmassnahmen findet im Rahmen des Entwicklungsdialogs statt. Zug Estates beteiligt sich an externen Weiterbildungen und übernimmt einen Anteil der Kursgebühren oder spricht Zeit- oder Feriengutschriften.

Die Zug Estates Gruppe bekennt sich zur Berufsbildung und bietet jährlich Lehrstellen für Schulabgehende an. Per 31. Dezember 2024 beschäftigte die Gruppe dreizehn Auszubildende (Vorjahr: zehn).

#### Diversität und Chancengleichheit

Wir verfolgen das Ziel, den Frauenanteil in Führungs- und Kaderpositionen zu erhöhen, so dass mittelfristig auf allen Hierarchiestufen ein ausgeglichenes Geschlechterverhältnis besteht. Einen Beitrag dazu leisten wir durch Teilzeitmodelle sowie flexible Arbeitszeiten. Gerade auf der obersten Kaderstufe sowie in der Geschäftsleitung ist es unter anderem branchen-

bedingt schwierig, geeignete Bewerberinnen zu finden. Zug Estates möchte deshalb zukünftig noch stärker auf die interne Förderung setzen.

Es werden keine Stellensuchenden aufgrund ihres Alters, ihres Geschlechts, ihrer Identität oder ihrer Nationalität abgelehnt. Wir legen im Bewerbungsprozess Wert darauf, bis in die letzte Vorstellungsrunde die oben beschriebene Diversität aufrechtzuerhalten. Im Endeffekt erhält diejenige Person den Zuschlag, die die Anforderungen (u.a. bezüglich Fach- und Branchenwissen, Persönlichkeit) am besten erfüllt.

Wir entschädigen gleiche Arbeit mit gleichem Lohn. Der Erfahrungsschatz (Berufserfahrung sowie Aus- und Weiterbildungen) von Mitarbeitenden wird dabei mitberücksichtigt.

#### **Persönlichkeitsschutz und Beschwerdeprozess**

Alle Mitarbeitenden der Zug Estates Gruppe haben ein Recht auf Schutz ihrer persönlichen Integrität am Arbeitsplatz. Verletzungen der persönlichen Integrität beeinträchtigen das Wohlbefinden und die Zusammenarbeit im Betrieb, weshalb sie innerhalb der Zug Estates Gruppe nicht toleriert werden. Sämtliche Verhaltensweisen, die zu einer Verletzung der persönlichen Integrität führen, gelten als inakzeptabel. Darunter fallen insbesondere Diskriminierung (z.B. hinsichtlich Alter, Ethnie, geistiger oder körperlicher Behinderung, Religion, Geschlecht, sexueller Orientierung), sexuelle Belästigung, Mobbing und Ausbeutung jeglicher Art.

Massnahmen zum Persönlichkeitsschutz gelten immer auch für temporäre und externe Mitarbeitende sowie für Partner und Lieferanten.

Im Falle einer Verletzung des Persönlichkeitsschutzes können Mitarbeitende eine Beschwerde auf den regulären Beschwerdekanälen einreichen. Das Beschwerdeverfahren ist detailliert im Kapitel «Verantwortungsvolle Unternehmensführung» auf Seite 61 beschrieben. Im Jahr 2024 sind wie im Vorjahr keine Fälle gemeldet worden.

#### **Anstellungsbedingungen**

Für alle Mitarbeitenden der Zug Estates AG wird die im Anstellungsvertrag definierte wöchentliche Arbeitszeit als Jahresarbeitszeit geführt. Bei der Jahresarbeitszeit wird der Zeitraum für die Abrechnung der Arbeitszeit auf ein ganzes Jahr festgelegt. Die tägliche Arbeitszeit ist zudem gleitend. Mit der Kombination aus Jahresarbeitszeit und Gleitzeit soll eine möglichst hohe Flexibilität bei der Gestaltung der Arbeitszeit erreicht werden und den über das Jahr

schwankenden Marktgegebenheiten und den betrieblichen Erfordernissen von Zug Estates unter Berücksichtigung der Interessen der Mitarbeitenden optimal Rechnung getragen werden.

Bei familiären Notfällen oder dringenden privaten Angelegenheiten können Mitarbeitende auch kurzfristig freinehmen. Ansonsten sind private Kurzabsenzen während der Arbeitszeit auf das Arbeitsende und den Arbeitsbeginn (Randstunden) zu legen.

Alle Mitarbeitenden der Zug Estates AG mit einem Vollzeitpensum haben die Möglichkeit, einen Tag pro Woche im Homeoffice zu arbeiten. Diese Dauer kann durch eine individuelle Absprache mit der Geschäftsleitung verlängert werden. Bei tieferen Pensen entscheidet der bzw. die Vorgesetzte über die Möglichkeiten und die allfällige Höhe des Homeoffice-Anteils. Die Rahmenbedingungen und Voraussetzungen sind im Homeoffice-Reglement geregelt. Die Analyse der Pendlermobilität hat gezeigt, dass 2024 wie auch bereits 2023 rund 14 Prozent der Arbeitstage im Homeoffice geleistet wurden.

Es besteht kein genereller Anspruch auf die Gewährung von unbezahltem Urlaub. Nach Absprache mit der Geschäftsleitung kann jedoch unbezahlter Urlaub (kurz- oder langfristig) gewährt werden, wenn die betrieblichen Verhältnisse einen solchen erlauben. Die Modalitäten müssen mit dem bzw. der Personalverantwortlichen abgesprochen werden. 2024 wurden zehn Anträge auf unbezahlten Urlaub gestellt und bewilligt.

Ein Teilzeitpensum ist in allen Bereichen und Hierarchiestufen von Zug Estates möglich. Grundsätzlich besteht Flexibilität, ob beispielsweise ein 60-Prozent-Pensum an drei Tagen geleistet oder die Arbeitszeit pro Arbeitstag reduziert wird. Per 31. Dezember 2024 arbeiteten 31.3 Prozent aller Mitarbeitenden (Frauen: 49.4%, Männer: 10.1%) der Zug Estates Gruppe in einem Teilzeitpensum (Vorjahr: 29.4%).

Pensenänderungen (Erhöhung oder Reduktion) sind möglich, insofern es die betrieblichen Erfordernisse zulassen. Sie müssen durch die Mitarbeitenden bei ihren Vorgesetzten beantragt und von der Geschäftsleitung bewilligt werden. 2024 wurden insgesamt sieben Anträge eingereicht (Vorjahr: zwölf), die analog Vorjahr, alle gutgeheissen wurden.

#### **Zusatzleistungen**

Die Zug Estates AG hat eine Reihe von Massnahmen beschlossen, die über das gesetzliche Minimum hinausgehen:

- So hat die Zug Estates AG eine Zusatzversicherung abgeschlossen, welche die gesetzlichen Leistungen gemäss UVG (Bundesgesetz über die Unfallversicherung) ergänzt. Dabei sind 80 Prozent des Lohnanteils, der den nach UVG versicherten Lohn übersteigt, während zweier Jahren ab Unfallereignis versichert.
- Bei unverschuldeter Arbeitsunfähigkeit infolge Unfalls oder Krankheit haben die Mitarbeitenden Anspruch auf 100 Prozent des Nettolohns. Die Dauer liegt zwischen einem und sechs Monaten und richtet sich nach der Anzahl Dienstjahre.
- Mutterschaftsurlaub: Nach der Geburt hat die Mitarbeitende während sechzehn Wochen Anspruch auf Taggelder in der Höhe von 100 Prozent ihres Gehaltes (exkl. Bonus/Gratifikation).
- Vaterschaftsurlaub: Während des gesetzlichen zweiwöchigen Vaterschaftsurlaubs gewähren wir 100-prozentige Lohnfortzahlung.
- Unfallversicherung-Zusatz: Die Police deckt einen Spitalaufenthalt in der Privatabteilung.

### Gesundheit

Zug Estates ist die Gesundheit ihrer Mitarbeitenden sehr wichtig und sie schafft unter anderem durch mitarbeiterfreundliche Anstellungsbedingungen ein Arbeitsumfeld, welches diesem Anspruch gerecht wird.

Gegenüber dem Vorjahr ist die Krankheitsrate in der Zug Estates Gruppe von 3.9 Prozent auf 4.6 Prozent gestiegen. Die Ausfallrate aufgrund von Unfällen sank von 0.8 Prozent auf 0.4 Prozent. Aus Rücksicht auf den Persönlichkeitsschutz wird der Krankheitsgrund nicht erfasst. Basis der Berechnung ist die Summe aller Soll-Stunden der Belegschaft gemäss Arbeitsverträgen. Eine firmeninterne Laufgruppe fördert die Bewegung der Mitarbeitenden sowie den Zusammenhalt im Unternehmen.

Im Rahmen der grössten Schweizer Veloförderaktion Bike to Work<sup>1</sup> legten sechs Teams der Zug Estates AG über 2 000 Kilometer mit dem Fahrrad zurück. Neben der Förderung der körperlichen Gesundheit konnten rund 300 kg CO<sub>2</sub> eingespart werden.

## Ergebnisse und Evaluation

### Mitarbeitendenzufriedenheit

Zug Estates überprüft die Zufriedenheit ihrer Mitarbeitenden alle zwei bis drei Jahre im Rahmen einer Zufriedenheitsumfrage. Die letzte Umfrage wurde im Frühling 2024 von Great Place to Work durchgeführt. Auf Basis der hohen Rücklaufquote und der sehr

guten Resultate wurde die Zug Estates Holding AG im Mai 2024 erneut zertifiziert.<sup>2</sup>

Die Mitarbeitenden der Zug Estates identifizieren sich stark mit dem Unternehmen und äussern sich sehr positiv zur Unternehmenskultur. Insbesondere schätzen sie Gleichbehandlung, Respekt, Anerkennung, Fairness untereinander sowie die beruflichen Entwicklungsmöglichkeiten. Die Führungspersonen geniessen hohe Integrität und viel Vertrauen.

### Angestellte

Alle Mitarbeitenden arbeiten im Kanton Zug. Bei den Zahlen handelt es sich um die Anzahl Personen (keine Vollzeitäquivalente), die in einem Voll- oder Teilzeitpensum, befristet oder unbefristet, bei Zug Estates angestellt sind.

GRI 2-7

### Mitarbeitende nach Arbeitsverträgen

	31.12.2024		
	Immobilien	Hotel & Gastro	Gruppe
Frauen, unbefristet	20 (39%)	52 (53%)	72 (48%)
Frauen, befristet	1 (2%)	8 (8%)	9 (6%)
Männer, unbefristet	29 (57%)	36 (36%)	65 (43%)
Männer, befristet	1 (2%)	3 (3%)	4 (3%)
<b>Total</b>	<b>51 (100%)</b>	<b>99 (100%)</b>	<b>150 (100%)</b>
Mitarbeitende mit nicht garantierten Arbeitszeiten	0	19	19

### Mitarbeitende Vollzeit/Teilzeit

	31.12.2024		
	Immobilien	Hotel & Gastro	Gruppe
Frauen, >90%	16 (31%)	25 (25%)	41 (27%)
Männer, >90%	26 (51%)	36 (37%)	62 (42%)
Frauen, 50–90%	4 (8%)	25 (25%)	29 (19%)
Männer, 50–90%	3 (6%)	1 (1%)	4 (3%)
Frauen, <50%	1 (2%)	10 (10%)	11 (7%)
Männer, <50%	1 (2%)	2 (2%)	3 (2%)
<b>Total</b>	<b>51 (100%)</b>	<b>99 (100%)</b>	<b>150 (100%)</b>

<sup>1</sup> <https://www.biketowork.ch>

<sup>2</sup> <https://www.greatplacetowork.ch/workplace/item/4843/>

GRI 2-8 *Mitarbeitende, die keine Angestellten sind*

Die Zug Estates Gruppe beschäftigte im Berichtsjahr 2024 folgende Mitarbeitende, die keine Angestellten sind:

Stellen	Anzahl
Putzkräfte für Büroräumlichkeiten (Zug Estates AG)	0.34
Externe Lohnbuchhaltung (Zug Estates AG)	0.14
Externe Bewirtschaftung für Liegenschaften der 2022 übernommenen Renggli Holding AG	2.60

\* Die Daten wurden in Vollzeitäquivalenten und als Durchschnitt des jeweiligen Berichtsjahres erhoben.

Die oben genannten Kategorien von Mitarbeitenden, die keine Angestellten sind, wurden identifiziert, indem nur diejenigen Arbeiten berücksichtigt wurden, welche unter der direkten Kontrolle von Zug Estates stehen. Dies beinhaltet Arbeiten, welche entweder am Arbeitsplatz von Zug Estates ausgeführt oder extern gemacht werden, aber dann an Zug Estates zur Kontrolle geschickt werden.

GRI 2-21 *Verhältnis zur Jahresvergütung*

Für die Zug Estates AG und Zug Estates Holding AG beträgt die Rate der höchsten Vergütung im Vergleich zum Median aller Angestellten (exkl. der höchsten Vergütung) 4.99:1 (Vorjahr 4.50:1). Die Vergütung der höchstbezahlten Person ist im Vergleich zum Jahr 2023 um 12.4 Prozent gestiegen. Die Medianvergütung ist um 1.3 Prozent gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Das Verhältnis des prozentualen Anstiegs der Jahresgesamtvergütung der höchstbezahlten Person zum mittleren prozentualen Anstieg der Medianvergütung beträgt 9.41:1. Im Vorjahr konnte diese Zahl nicht angegeben werden, 2022 betrug sie 0.66:1.

Die Auswertung umfasst die Zug Estates Holding AG und die Zug Estates AG und die Gesamtvergütung beinhaltet den Jahreslohn sowie den Bonus des entsprechenden Berichtsjahres. Für die Berechnung wurden alle Jahrelöhne und Boni auf ein 100-Prozentpensum hochgerechnet.

*Tarifverträge*

Die Anstellungsbedingungen der Mitarbeitenden unterscheiden sich von Gruppengesellschaft zu Gruppengesellschaft. Für die Mitarbeitenden der Zug Estates AG gelten keine Gesamtarbeitsverträge. 87 der 99 Mitarbeitenden (87.9%) der Garden Park Zug AG sind dem Landes-Gesamtarbeitsvertrag (L-GAV) des Gastgewerbes unterstellt. Total arbeiten 58.0 Prozent der Mitarbeitenden unter einem Gesamtarbeitsvertrag.

*Neu eingestellte Angestellte und Angestelltenfluktuation*

	31.12.2024		
	Immobilien	Hotel & Gastro	Gruppe
Im Berichtsjahr eingetreten (Anzahl)	6	21	27
Im Berichtsjahr ausgetreten (Anzahl)	2	32	34
Fluktuationsrate	4%	32%	

Die Fluktuationsrate berücksichtigt sämtliche Abgänge festangestellter Mitarbeitenden (keine befristeten Arbeitsverträge) und setzt diese in Relation zum durchschnittlichen Bestand an Mitarbeitenden während der Periode.

Die Zug Estates Gruppe hat seit dem Börsengang im Jahr 2012 nie eine Massenentlassung durchgeführt.

*Betriebliche Leistungen, die nur vollzeitbeschäftigten Angestellten, nicht aber Zeitarbeitnehmenden oder teilzeitbeschäftigten Angestellten angeboten werden*

Zug Estates legt Wert auf die Gleichbehandlung aller Mitarbeitenden. Alle betrieblichen Leistungen gelten demnach auch für befristete Anstellungen und Teilzeitmitarbeitende. Alle Vollzeit- und Teilzeitangestellten sind gesetzeskonform bezüglich AHV, Unfall/Krankheit und Pensionskasse versichert.

Die Zug Estates AG bietet einige Lohnnebenleistungen an. Dazu gehören beispielsweise Pendlerpauschalen von bis zu CHF 2500, ein Mobiltelefon mit Abo für private und geschäftliche Verwendung sowie Dienstaltersgeschenke. Zudem finden jährlich mehrere Mitarbeiteranlässe statt.

GRI 2-30

GRI 401-1

GRI 401-2

GRI 404-1 Durchschnittliche Stundenzahl der Aus- und Weiterbildung pro Jahr und Angestellten

	2024		
	Immobilien	Hotel & Gastro	Gruppe
Durchschnittliche Anzahl	36.5	0.5	12.7
Pro Frau	73.9	0.4	19.4
Pro Mann	10.4	0.6	4.9
Geschäftsleitung	4.8	0.0	4.0
Kader	26.1	2.4	13.9
Mitarbeitende	599	0.1	13.1
Mitarbeitende in Ausbildung	408.0	383.4	387.2

Prozentsatz der Angestellten, die eine regelmässige Beurteilung ihrer Leistung und ihrer beruflichen Entwicklung erhalten

GRI 404-3

Im Berichtsjahr 2024 hat Zug Estates mit 90 Prozent der Mitarbeitenden ein Gespräch zur Leistungsbeurteilung und zur Planung der beruflichen Entwicklung durchgeführt, ungeachtet des Geschlechts, der Funktion oder des Arbeitsvertrags (Bereich Immobilien: 100%, Bereich Hotel & Gastronomie: 85%). Falls der Beurteilungszeitraum zu kurz ist, verzichtet Zug Estates aufgrund der geringen Aussagekraft auf eine Leistungsbeurteilung.

GRI 405-1 Diversität in Kontrollorganen und unter Angestellten

	Anzahl	<30 Jahre	30-50 Jahre	>50 Jahre	Männer	Frauen
Verwaltungsrat	5	0%	20%	80%	60%	40%
Erweiterte Geschäftsleitung	6	0%	66.7%	33.3%	83.3%	16.7%
Kader	31	6.5%	61.2%	32.3%	67.7%	32.3%
Mitarbeitende	100	24.0%	58.0%	18.0%	39.0%	61.0%
Mitarbeitende in Ausbildung	13	100.0%	0%	0%	30.8%	69.2%
Total	155	25.2%	52.9%	21.9%	46.5%	53.5%

Die aktuelle Führungsstruktur ist auf der Website von Zug Estates ersichtlich<sup>3</sup>.

Diskriminierungsvorfälle und ergriffene Abhilfemassnahmen

GRI 406-1

GRI 405-2 Verhältnis des Grundgehalts und der Vergütung von Frauen zum Grundgehalt und zur Vergütung von Männern

Zug Estates führte 2020 erstmals eine Lohngleichheitsanalyse anhand des Logib-Tools des Bundes durch, um Lohndiskriminierung zu verhindern. Dabei wurden bei keiner der Angestelltenkategorien signifikante Lohnunterschiede zwischen den Geschlechtern festgestellt.

	2024		
	Immobilien	Hotel & Gastro	Gruppe
Vorgebrachte Beschwerden	0	0	0
Geahndete Fälle	0	0	0

Diskriminierung, Belästigung und Ausbeutung jeglicher Art werden nicht toleriert. Die Weisung «Persönlichkeitsschutz» sowie der Code of Conduct<sup>4</sup> geben klare Vorgaben und Richtlinien vor. Für das Melden von Diskriminierungsvorfällen besteht ein Beschwerdeverfahren (siehe Seite 63).

<sup>3</sup> <https://zugestates.ch/uber-zug-estates#governance-structure>

<sup>4</sup> <https://zugestates.ch/corporate-governance>

## 4.2 Lebensraumentwicklung

### Relevanz

Die Immobilienbranche entwickelt, realisiert und betreibt langlebige Gebäude und Areale, welche die Städte und Dörfer mit ihrer Bevölkerung für Generationen prägen. Die Lebensraumentwicklung und die Gestaltung von Gebäuden und Arealen haben über einen sehr langen Zeitraum hinweg direkte Auswirkungen auf das Leben und Wohlbefinden der Anwohnerinnen und Anwohner und wirken sich direkt auf die Umwelt aus. Dementsprechend wichtig ist es, Areale und Quartiere integral zu entwickeln und nachhaltig zu betreiben, damit attraktive und zukunftsfähige Lebensräume für Nutzerinnen und Nutzer sowie Mieterinnen und Mieter entstehen.

Die Weiterentwicklung von Arealen und Liegenschaften führt zu Emissionen und Immissionen, die das Wohlbefinden von Mietparteien, Arealnutzenden und Nachbarn beeinträchtigen. Zug Estates ist bestrebt, diesen Einfluss so gering wie möglich zu halten.

### Umgang mit dem Thema

Attraktive und zukunftsfähige Lebensräume entstehen, indem Zug Estates bei allen baulichen Eingriffen grossen Wert auf soziale Nachhaltigkeit legt. Folgende Schwerpunkte und Massnahmen haben sich herauskristallisiert:

- Mit gezielter Nutzungsdurchmischung und publikumsattraktiven Erdgeschossnutzungen konzipiert Zug Estates Areale als vielfältige und attraktive Lebensräume, die es ermöglichen, viele Dinge des täglichen Bedarfs in Gehdistanz zu erledigen.
- Durch eine qualitätsvolle Aussenraumgestaltung mit vielfältigen Begegnungsmöglichkeiten steigert Zug Estates die Aufenthaltsqualität und fördert die Attraktivität der Areale. Dazu gehören beispielsweise Gartenanlagen, abwechslungsreiche Aufenthalts-, Bewegungs- und Spielflächen sowie gezielt platzierte Wasserflächen.
- Zug Estates antizipiert zukünftige Bedürfnisse von Mietparteien und Kundschaft durch Studien und Expertengespräche und stellt durch eine hohe Nutzungsflexibilität der Gebäude und dem Aus- oder Aufbau entsprechender Infrastruktur sicher, dass auf veränderte Ansprüche schnell reagiert werden kann.
- Feedback und Beschwerden von Mietparteien und Kundschaft dienen zur stetigen Verbesserung der Areale und Servicequalität und damit zur Steigerung der Kundenzufriedenheit.
- Zug Estates geht bei Ersatzneubauten und Sanierungen behutsam mit dem historischen Bestand

um. Das Unternehmen ist bestrebt, wichtige identitätsstiftende Elemente zu erhalten und tauscht sich diesbezüglich mit dem Denkmalschutz aus.

- Zug Estates strebt die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum an, um einen Beitrag gegen die Wohnungsknappheit im Kanton Zug zu leisten. Durch unterschiedliche Wohnungstypen und -grössen sowie einen Anteil preisgünstiger Wohnungen fördert das Unternehmen die soziale Durchmischung.

Der Leiter Entwicklung und Bauprojekte verfolgt diese Ziele mit seinem Team und externen Partnern. Konkurrenzverfahren mit fachkundigen Jurys sichern die Qualität der Planung. Es geht uns darum, die Lebensqualität und Nachhaltigkeit unserer Areale kontinuierlich zu erhöhen und so zum Ziel beizutragen, unterschiedlichen Bevölkerungsschichten qualitätsvollen Lebensraum zur Verfügung zu stellen. Eine vielfältige Durchmischung ist für Zug Estates ein zentrales Element attraktiver Lebensräume.

Bei der Entwicklung von Projekten setzen die durch die Behörden zu bewilligenden Bebauungspläne die Rahmenbedingungen. Sie regeln Themen wie Ausnutzung, Baudimensionen sowie Nutzungsart und nicht zuletzt auch diverse Umweltaspekte. Im Rahmen der Projektentwicklung Lebensraum Metalli regelt zudem eine Planungsvereinbarung die Zusammenarbeit mit den Behörden.

Zur Sicherstellung und Weiterentwicklung der Aussenraumgestaltung und der Aufenthaltsqualität in der Suurstoffi wurden Workshops mit den zuständigen Landschaftsarchitekten und dem aktuellen Unterhaltsgärtner durchgeführt. Wichtige Themen sind dabei Biodiversität, Hitzeentwicklung, ökologische Vielfalt, einheimische Bepflanzung, optimaler Unterhalt, optisch ansprechende Gestaltung sowie Nutzungsmöglichkeiten für die Bewohnerinnen und Bewohner. Ein entsprechendes Projekt wurde im Frühling/Sommer 2023 umgesetzt.<sup>5</sup>

Anfragen zu Händen unserer Bewirtschaftung, aber auch vergangene Mieterumfragen haben gezeigt, dass für Themen wie E-Mobilität und Veloparkplätze und -services ein erhöhtes Interesse besteht. Aus diesem Grund hat sich Zug Estates entschieden, das Suurstoffi-Areal für das durch das Bundesamt für Energie BFE geförderte Programm SWEET (SWiss Energy research for the Energy Transition) als Real-labor zur Verfügung zu stellen.

<sup>5</sup> <https://zugestates.ch/stories/staerking-des-aussenraumkonzepts>

### Grundsatz zur Standortwahl

Zug Estates legt einen hohen Wert auf gut erschlossene Standorte und eine qualitätsvolle Aussenraumgestaltung. Dabei fördert sie die Weiterentwicklung und den Erhalt von Gebieten mit hoher Biodiversität und verzichtet bei ihrer Standortauswahl für Entwicklungsprojekte auf Parzellen in Naturschutzgebieten und besonders schützenswerten Zonen. Des Weiteren werden bereits bebaute und erschlossene Grundstücke gegenüber unbebauten Parzellen weitestgehend bevorzugt, um den ökologischen Wert solcher Gebiete zu bewahren. Bei der Entscheidung für den Kauf von weiteren Liegenschaften und Arealen ist die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr ebenfalls ein relevantes Kriterium.

### Grundsätze zur Vermietung

Aufgrund der sehr hohen Nachfrage nach Wohnungen und dem eingeschränkten Wohnungsangebot weist der Kanton Zug eine der tiefsten Leerstandsquoten der Schweiz auf. Die Wohnungsknappheit ist entsprechend auch eine der Haupt Sorgen der lokalen Bevölkerung. Zug Estates ist sich dessen bewusst und strebt bei der Entwicklung ihres Portfolios die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum an, um einen Beitrag gegen die Wohnungsknappheit zu leisten. Gleichzeitig trägt Zug Estates auch bei der Vermietung ihrer bestehenden Wohnungen der Knappheit auf dem Mietwohnungsmarkt Rechnung. Einerseits achtet Zug Estates bei der Vermietung auf eine optimale Belegung der Wohnungen. Grössere Wohnungen sollen bewusst an Familien und Mehrpersonenhaushalte vergeben werden. Andererseits bevorzugt Zug Estates lokale Mietinteressenten, welche bereits in der Region wohnhaft sind oder eine Anstellung in der Region haben.

### Ergebnisse und Evaluation

Den Erfolg unseres Ansatzes überprüfen wir regelmässig durch Zufriedenheitsumfragen und die Ermittlung der Leerstandsquote (siehe Geschäftsbericht 2024, S. 10)<sup>6</sup>. Eine Besucherfrequenzmessung auf den Erdgeschossflächen in der Einkaufs-Allee Metalli liefert zudem wichtige Erkenntnisse zu deren Attraktivität, Nutzung und Weiterentwicklung. In Zukunft soll ebenfalls die Verweildauer gemessen werden.

### Mieterumfrage

Mit einer alle zwei Jahre stattfindenden Mieterumfrage erhebt die Zug Estates AG alternierend die Zufriedenheit der Mieterinnen und Mieter der Wohnungen sowie der Büro- und Gewerbeflächen. Die Analyse der Ergebnisse ermöglicht es, bei Bedarf gezielte

Massnahmen zur Steigerung der Kundenzufriedenheit zu ergreifen.

2024 wurden sämtliche Wohnungsmieterinnen und -mieter befragt. Der Onlinefragebogen wurde in enger Zusammenarbeit mit dem externen Partner Customer Experience Experts GmbH entwickelt. Gemessen wurde die Zufriedenheit in den Bereichen Verwaltung, Hauswartung, Wohnung, Wohnkomfort, Garten/Umgebung, Preis-Leistungs-Verhältnis und Nachhaltigkeit. Die gewonnenen Erkenntnisse helfen Zug Estates, die Qualität der Betreuung zu verbessern, die Mieterbeziehungen zu stärken und langfristig, durch hohe Mieterzufriedenheit, den Leerstand tief zu halten. Alle Fragen waren freiwillig (keine Pflichtfragen) und der Fragebogen konnte wahlweise anonym oder personalisiert ausgefüllt werden. Die Antworten wurden auf einer Skala von «sehr zufrieden» (5) bis «sehr unzufrieden» (1) abgefragt.

265 von insgesamt 635 Wohnungsmietparteien haben an der Umfrage teilgenommen, was einer sehr erfreulichen Rücklaufquote von 41.7 Prozent entspricht. Eine hohe Zufriedenheit wurde in folgenden Bereichen erzielt:

- Areal: Ø 4.3 von 5
- Wohnung: Ø 4.2 von 5
- Mietverhältnis: Ø 4.1 von 5
- Liegenschaftsverwaltung: Ø 3.9 von 5

Bei der Hauswartung und den Veloparkplätzen wurde eine durchschnittliche Zufriedenheit von 3.8 von 5 erreicht. Weitere Informationen siehe Seite 12.

Die zusätzlichen Kommentare der Mieterinnen und Mieter mit Verbesserungsvorschlägen und konstruktiver Kritik bieten eine Chance, sich in diesen Bereichen weiter zu verbessern.

Auf Grundlage der Rückmeldungen wurden die notwendigen Massnahmen abgeleitet. Die Mieterinnen und Mieter wurden im Anschluss über das weitere Vorgehen informiert. Im Jahr 2025 werden die Mietparteien der Gewerbe- und Büroflächen befragt.

### Öffentlichkeitsarbeit und Beratung

Die Projektentwicklungen der Zug Estates AG wirken sich direkt auf die Nachbarschaft und die lokale Bevölkerung aus. Daher analysieren wir neben allgemeinen Bedürfnissen und Wünschen projekt- oder bedarfsabhängig auch Aspekte zu Umwelt, Gesundheit und Sicherheit.

<sup>6</sup> <https://zugestates.ch/downloads>

Im Dialog mit den relevanten Anspruchsgruppen wie Mietparteien, Behörden, Politik, Bevölkerung und wichtigen Interessensgruppen werden deren Anliegen so weit wie möglich berücksichtigt. Ein bewährtes Mittel sind Mitwirkungsverfahren, die bei grossen Bauprojekten sicherstellen, dass die wichtigsten Anliegen in die Projekte einfließen. Diesem Prozess kommt eine hohe Bedeutung zu, da die lokale Bevölkerung über viele Bauvorhaben abstimmen kann. Mittel zur Information, zum Dialog und zur Mitwirkung sind unter anderem Websites mit Feedbackmöglichkeiten, Bevölkerungsumfragen, Newsletter, Informationsbroschüren, Informationsveranstaltungen oder Ausstellungen. Diese kommen bedarfsgerecht zum Einsatz.

### Soziale Durchmischung, preisgünstiger Wohnraum

Für Studierende existiert in der Suurstoffi ein Angebot von 74 preisgünstigen Zimmern. Die Anzahl soll bis zum Abschluss der Arealentwicklung auf 96 Zimmer steigen.

160 Wohnungen in der Suurstoffi bieten die Möglichkeit für betreutes Alterswohnen. Neben einer grossen Auswahl an Services (u. a. Wohnungsreinigung, Bügeln oder Waschen) können Optionen wie 24/7-Telefon- und -Notrufzentrale, Alarmierung von Blaulichtorganisationen oder die technische Überwachung von Notrufgeräten dazugebucht werden.

Mitten in Zug werden rund um das Projekt Lebensraum Metalli neue Stadtwohnungen entstehen. Die Wohnungstypen entsprechen den unterschiedlichen Bedürfnissen einer modernen urbanen Gesellschaft. 40 Prozent der neu erstellten Wohnungen werden im preisgünstigen Segment sein.

### Vernetzung und Verkehrsanschlüsse

Das Metalli-Geviert und das Suurstoffi-Areal sind verkehrsfrei. Beide Areale von Zug Estates sind bestmöglich an den öffentlichen Verkehr angeschlossen. Innerhalb von zehn Gehminuten können alle Mieterinnen und Mieter den Bahnhof Zug respektive den Bahnhof Rotkreuz erreichen. Beide Bahnhöfe bieten sowohl regelmässige Direktverbindungen nach Luzern und Zürich als auch Verbindungen in die Region. Die Haltestelle Metalli/Bahnhof Zug wird von sieben Buslinien der Zugerland Verkehrsbetriebe bedient. Am Bahnhof Rotkreuz erschliessen sechs Buslinien die Region.

Um das Suurstoffi-Areal direkt mit dem Bahnhof zu verbinden, hat sich Zug Estates mit CHF 2.0 Mio. an der Personenüberführung am Bahnhof Rotkreuz beteiligt. Die Überführung wurde im Herbst 2019 eröffnet.

### Nutzungsanpassungen

Der Wandel von Kundenbedürfnissen und Kaufverhalten führen seit jeher in der Einkaufs-Allee Metalli

zu kontinuierlichen Anpassungen des Retailangebots. Bei Neuvermietungen achtet Zug Estates darauf, dass die Einkaufs-Allee Metalli ein attraktives und umfassendes Sortiment für die gesamte Bevölkerung anbieten kann.

Die Möglichkeit, Güter des alltäglichen Bedarfs direkt in der Suurstoffi kaufen zu können, ist ein lang ersehnter Wunsch, wie bisherige Mieterumfragen gezeigt haben. Mit der Eröffnung eines Hofladens im August 2023 konnte Zug Estates diesem Nutzerbedürfnis nachkommen.

### Sanierung Bären

Die unter Denkmalschutz stehende Liegenschaft Bären wurde von April 2023 bis Juni 2024 einer Gesamtanierung unterzogen. Bei den Umbau- und Sanierungsarbeiten wurde grossen Wert darauf gelegt, den historischen Charakter des Gebäudes zu erhalten<sup>7</sup>.

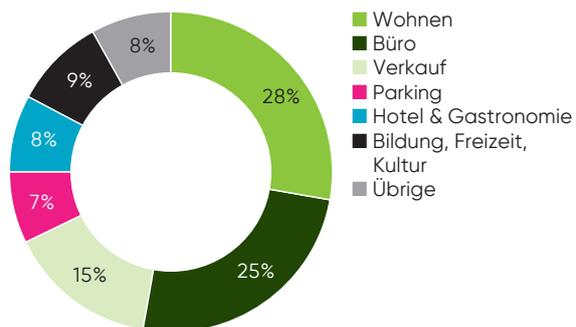
### Veloparkplätze

Mit der Entwicklung des Lebensraums Metalli im Zentrum von Zug werden deutlich mehr Veloparkplätze entstehen.

### Nutzungsdurchmischung

#### Portfolio nach Nutzung

Basis Soll-Mietertrag<sup>1</sup> per 31. Dezember 2024



<sup>1</sup> Aus Sicht Geschäftsbereich Immobilien

<sup>7</sup> [https://zugestates.ch/assets/documents/240629\\_Zuger\\_Zeitung\\_Sanierung\\_Baeren\\_Zug.pdf](https://zugestates.ch/assets/documents/240629_Zuger_Zeitung_Sanierung_Baeren_Zug.pdf)

## 4.3 Vernetzte Gemeinschaften

### Relevanz

Vernetzte Gemeinschaften stärken die Zusammenarbeit und den Zusammenhalt untereinander, fördern den Wissensaustausch und sind ein Quell von Innovation. Gerade bei Umweltthemen stellt Zug Estates eine grosse Dynamik im Markt fest. So bedingt die Transformation hin zu kreislaforientiertem Bauen die Zusammenarbeit der verschiedenen Marktakteure – von den Unternehmern und Lieferanten über die Planer und Bewilligungsbehörden zu den Bauherren – und einen offenen Austausch über gemachte Erfahrungen und innovative Lösungsansätze. Zug Estates leistet in diesem Bereich einen aktiven Beitrag. Zum einen bieten wir Plattformen wie das Nachhaltigkeitsforum an, zum anderen unterstützen wir spannende Projekte und Ideen finanziell oder personell.

Vernetzte Gemeinschaften tragen zu unserem Management-Ansatz Innovation bei, indem Ideen und Ressourcen geteilt und gemeinsam neue Lösungen entwickelt werden können. Ohne unser Engagement in diesem Bereich besteht die Gefahr, Trends oder lokale Initiativen zu verpassen sowie an Wettbewerbsfähigkeit und Innovationskraft einzubüssen.

### Umgang mit dem Thema

Zug Estates fokussiert sich bei der Vernetzung von Gemeinschaften auf ihre Mieterinnen und Mieter und die Nutzerschaft, die Branchenakteurinnen und -akteure sowie Hochschulen und Universitäten.

### Vernetzung mit und zwischen Mietparteien

Durch eine Stärkung der Identifikation mit dem Areal und dem Quartier und die Integration in die Gemeinde erhöht sich die Zufriedenheit der Mieterinnen und Mieter, was sich in einer tieferen Mieterfluktuation zeigen sollte. Das Bewirtschaftungsteam von Zug Estates fördert die Vernetzung zwischen den Mietparteien durch Quartierveranstaltungen (z. B. Tag der offenen Tür, Weihnachtsapéro oder Christbaumverkauf). Auch das seit Jahren erfolgreiche Projekt Urban Gardening bietet die Möglichkeit, sich zu vernetzen. Zudem nutzen wir die Digitalisierung, um die Bewohnerinnen und Bewohner stärker miteinander zu vernetzen: Dank unserer Mieter-App ist die Mieter- und Nutzerschaft des Suurstoffi-Areals mit ihrem Quartier verbunden.

### Branchenvernetzung

Neben der Vernetzung der Mieter- und Nutzerschaft unterstützen wir den Wissensaustausch in der Immobilienbranche. So nimmt Zug Estates im Bereich der nachhaltigen Immobilienentwicklung seit Jahren eine

Vorbildfunktion ein und trägt zur Sensibilisierung verschiedener Branchenakteurinnen und -akteure bei. Ein jährlich wiederkehrendes Nachhaltigkeitsforum, organisiert durch das Kernteam Nachhaltigkeit, fördert den Wissensaustausch in der Immobilienwirtschaft und bietet Zugang zu aktuellen Branchenthemen.

Zudem tragen unsere Mitarbeitenden im Rahmen verschiedener Lehrtätigkeiten sowie durch Teilnahme an Branchenanlässen zur besseren Verankerung von Nachhaltigkeitsansätzen in der Branche bei.

### Austausch mit Bildungspartnern

Weiter nimmt Zug Estates am Wissensaustausch zwischen der Wissenschaft und der Industrie teil – durch Unterstützung des Switzerland Innovation Park Central, welcher seine Räumlichkeiten auf dem Suurstoffi-Areal hat. Zug Estates ist Kernmitglied des Innovationsparks und arbeitet in verschiedenen Forschungsprojekten eng mit dem Innovationspark sowie weiteren Mitgliedern zusammen.

Seit mehreren Jahren sponsert Zug Estates zudem das Schweizer Bauforum, das sich zu einem beliebten Branchenanlass entwickelt hat. Es wird durch die Hochschule Luzern in Zusammenarbeit mit dem Netzwerk Nachhaltiges Bauen Schweiz (NNBS) organisiert.

### Ergebnisse und Evaluation

Zum neunten Mal führte Zug Estates im August 2024 das Nachhaltigkeitsforum<sup>8</sup> durch (siehe Seite 14). Mit dem Themenkreis Innenverdichtung und Wohnungsknappheit griff Zug Estates ein aktuelles Thema auf und stiess auf grosses Interesse bei ihren Zielgruppen.

Zug Estates ermöglicht es den Mitarbeitenden, sich in Rücksprache mit dem bzw. der Vorgesetzten im Bildungsbereich zu engagieren. Regelmässig beteiligen sich Mitarbeitende an Forschungsprojekten von Hochschulen und Universitäten oder begleiten studentische Arbeiten (Bachelor- und Masterarbeiten). Zwei Mitarbeitende von Zug Estates unterrichten an Berufs- und Hochschulen.

Am Ende des Berichtsjahres 2024 hatte in 83 Prozent (Vorjahr: 80%) der Wohnungen des Suurstoffi-Areals mindestens eine Person pro Haushalt die Mieter-App installiert. Unser Ziel ist es, diesen Wert in Zukunft kontinuierlich weiter zu steigern und alle Wohnungsmieterinnen und -mieter über die App erreichen zu können.

<sup>8</sup> [www.zugestates.ch/nachhaltigkeitsforum](http://www.zugestates.ch/nachhaltigkeitsforum)

*GRI 413-1 Betriebsstätten mit Einbindung der lokalen Gemeinschaften, Folgenabschätzungen und Förderprogrammen*

Alle Betriebsstätten (100%) sind lokal eingebunden. Es besteht ein regelmässiger Kontakt zu lokalen Behörden und politischen Gremien an beiden unserer Standorte. Durch die Förderung lokaler Veranstaltungen und Vereine (Sponsorings) engagiert sich die Zug Estates Gruppe auch gesellschaftlich.

Die Einbeziehung der Bevölkerung der Stadt Zug bei der Mitwirkung zum Projekt Lebensraum Metalli erfolgt unter der Leitung der Projektentwicklung. Beim Projekt Lebensraum Metalli fördert Zug Estates den Dialog mit der Zuger Bevölkerung durch phasenbezogene Ausstellungen, regelmässige Publikationen und einer Projektwebsite. In den letzten Jahren fanden Gespräche mit diversen Anspruchsgruppen wie Quartiervereinen, dem Heimatschutz, der IG Metalli oder den Behörden statt. Die Mieterinnen und Mieter werden durch Info-schreiben regelmässig über den aktuellen Planungsstand informiert. Dank all diesen Massnahmen kann festgestellt werden, dass das Projekt Lebensraum Metalli bei den wichtigsten Anspruchsgruppen bekannt ist. Eine durch ein unabhängiges Institut durchgeführte Umfrage kam im Oktober 2022 zum Schluss, dass rund 88 Prozent der Befragten die vorgestellte Vision zum Lebensraum Metalli «ansprechend» oder «sehr ansprechend» finden. Für Zug Estates ist dies ein klares Indiz dafür, dass der partnerschaftliche Mitwirkungsprozess funktioniert.<sup>9</sup> Dies ermöglicht uns, das Areal im Einklang mit der Gesamtentwicklung der Stadt Zug zu entwickeln und auf die Bedürfnisse der Nutzerinnen und Nutzer sowie der Lokalbevölkerung auszurichten.

Swiss Council Community (SCC), Verband Immobilien Schweiz (VIS), Verein Innovationspark Zentralschweiz, ZUG ALLIANCE, Zug International Business Forum (ZIBF), Zug Tourismus, Zuger Wirtschaftskammer, Zürcher Wirtschaftskammer.

*Anteil der Ausgaben für lokale Lieferanten*

*GRI 204-1*

Zug Estates hat im Berichtsjahr 2024 98.3 Prozent der Ausgaben im Inland getätigt (Vorjahr: 99.2%). Nur ein Bruchteil unserer Investitionen fliesst ins Ausland.

*GRI 2-28 Mitgliedschaft in Verbänden und Interessensgruppen*

Die Zug Estates Holding AG sowie ihre Tochterfirmen sind Mitglied in folgenden Verbänden und Interessensgruppen: Berufsbildungsfonds Schweiz, Charta Kreislauforientiertes Bauen, ERFA Elektro Industrie Zentralschweiz, Gewerbeverein der Stadt Zug, Gewerbeverein Risch-Rotkreuz, Hauseigentümergebiet Zugerland, Hotelierverein Zugerland, Hotellerie Suisse, Interessengemeinschaft Metalli, ITZ InnovationsTransfer Zentralschweiz, Madaster Schweiz, Organisation kaufmännische Grundbildung Treuhand/Immobilien (OKGT), Schweizer Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft (SGNI), Schweizerischer Tourismus-Verband, Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft (SVIT) Zentralschweiz, Swiss Circle,

<sup>9</sup> <https://zugestates.ch/stories/die-bevoelkerung-bringt-sich-ein>

## 5. Governance-Themen

### 5.1 Transparente Kommunikation

#### Relevanz

Die Schaffung und Bewahrung von Vertrauen und die Sicherstellung der Glaubwürdigkeit sind zentrale Ziele unseres Unternehmens. Eine wichtige Rolle spielt in diesem Umfeld die Unternehmenskommunikation. Durch Kommunikationsgrundsätze wie Relevanz, Rechtzeitigkeit und Vollständigkeit der Informationen sollen die unterschiedlichen Anforderungen und Bedürfnisse der Anspruchsgruppen berücksichtigt werden. In einem börsenkotierten Umfeld muss zudem eine Vielzahl von Regeln beachtet werden. Eine Missachtung kann zu Vertrauens- und Imageverlust bei Investoren oder zu Sanktionen durch die Schweizer Börse führen.

#### Umgang mit dem Thema

Transparente Kommunikation erreichen wir dank klaren, zielgruppen- und stufengerechten Botschaften und durch die Nutzung verschiedener Kommunikationskanäle. Wir verfolgen eine offene Kommunikationsstrategie, welche die Gleichbehandlung aller Zielgruppen sicherstellt.

Zug Estates informiert ihre Investoren transparent und vertrauenswürdig. In der Kommunikation fokussieren wir uns auf das Wesentliche und informieren zeitnah. Unser Informationsstil ist sachlich und richtet sich an langfristig orientierte Investoren. Wir stehen den Investoren sowohl an der Generalversammlung als auch unter dem Jahr via [ir@zugestates.ch](mailto:ir@zugestates.ch) für Fragen und Auskünfte zur Verfügung. Die Regeln betreffend Gleichbehandlung gehen jedoch in jedem Fall vor.

Darüber hinaus bieten wir unseren Analysten einen proaktiven Austausch an. Dazu nimmt das Management jährlich an Roadshows teil und in regelmässigen Abständen führt Zug Estates eine Property-Tour durch ihre Areale durch. Wir streben eine Beurteilung seitens Analysten an, welche unser mittel- bis langfristiges Wachstumspotenzial widerspiegelt.

Ein besonderes Augenmerk legen wir auf die Einhaltung der Richtlinie betreffend Ad-hoc-Publizität<sup>1</sup>. Zug Estates hat ein internes Reglement zu Publikationspflichten und der Offenlegung von Managementtransaktionen erstellt. Zug Estates veröffentlicht jährlich einen Nachhaltigkeitsbericht nach GRI-Standards sowie ein Green Bond Reporting. Zug Estates tauscht sich regelmässig mit ESG-Ratingagenturen aus und informiert sie schriftlich über wesentliche Änderungen.

Nicht zuletzt legt Zug Estates die finanzielle Unterstützung durch die öffentliche Hand sowie Parteispenden offen.

Wir stehen über unser eigenes Bewirtschaftungsteam laufend mit unseren Mieterinnen und Mietern in Kontakt und informieren sie durch Aushänge oder direkt per E-Mail oder Brief frühzeitig über Veränderungen. Auf dem Suurstoffi-Areal haben wir zudem eine Mieter-App in Betrieb, um die Mieterkommunikation zu vereinfachen. Durch regelmässige und frühzeitige Informationen erhöhen wir die Akzeptanz von Massnahmen und können rechtzeitig auf Mieterrückmeldungen reagieren. Wir evaluieren laufend Möglichkeiten, die digitale Mieterkommunikation weiter auszubauen.

Unsere Mitarbeitenden haben die Möglichkeit, in der regelmässig durchgeführten Mitarbeitendenumfrage (letztmals im Jahr 2024) eine Beurteilung zur internen Kommunikation abzugeben. In diesem Bereich streben wir eine gute bis sehr gute Beurteilung an (siehe Kapitel «Attraktives Arbeitsumfeld»). Seit 2020 führen wir regelmässige Informationsveranstaltungen für unsere Mitarbeitenden durch, bei denen die Vertretenden der Geschäftsleitung, des Kaders oder Mitarbeitende über aktuelle Entwicklungen oder Projektfortschritte informieren und die Möglichkeit besteht, Fragen zu stellen. Der Zusammenzug der beiden Standorte in neue Büroräumlichkeiten Ende 2023 hat einen positiven Einfluss auf den Informationsfluss und die gegenseitige Kommunikation.

#### Green Finance Reporting

Zug Estates hat drei Green Bonds emittiert. Die Green-Bond-Vorgaben verpflichten Zug Estates zu einem regelmässigen Reporting. Neben der Mittelverwendung soll darin beschrieben werden, wie sich die eingesetzten Mittel auf Natur und Umwelt auswirken. Die Aufbereitung und Auswertung der Kennzahlen erfolgt durch die Amstein + Walthert AG, Zürich. Das Reporting<sup>2</sup> kann auf der Website von Zug Estates eingesehen werden.

<sup>1</sup> <https://www.ser-ag.com/de/topics/ad-hoc-publicity.html>

<sup>2</sup> <https://zugestates.ch/green-finance>

**Ergebnisse und Evaluation**

Der Corporate Rating Report von ISS ESG bescheinigt der Zug Estates Holding AG einen sehr hohen Grad an Transparenz.

GRI 201-4

*Finanzielle Unterstützung durch die öffentliche Hand*

Gelder der öffentlichen Hand unterliegen einem hohen Interesse in der Bevölkerung und der Politik. Aus Gründen der Transparenz und Glaubwürdigkeit legen wir diese Zahlungen offen. Im Jahr 2024 hat die Zug Estates Gruppe keine Kurzarbeitsentschädigungen für den Hotelbetrieb erhalten (Vorjahr: TCHF 242). Zug Estates hat Energieförderbeiträge in der Höhe von TCHF 105 erhalten (Vorjahr: TCHF 139). Die Regeln be-

züglich dieser Förderbeiträge sind für alle Marktteilnehmer gleich.

Zug Estates hat im Geschäftsjahr 2024 keine weiteren Mittel (u. a. Steuererleichterungen und -gutschriften, Subventionen, Zuschüsse, Prämien, Lizenzbefreiungen, Exportkreditgarantien oder weitere finanzielle Anreize) erhalten.

*Parteispenden*

GRI 415-1

Im Berichtsjahr wurden keine Parteispenden getätigt (Vorjahr: TCHF 15).

*Ansatz für die Einbindung von Stakeholdern*

GRI 2-29

Hauptzielgruppe	Frequenz Kontaktaufnahme	Art der Kontaktaufnahme	Wichtigste Anliegen der Gruppe
Aktionärinnen und Aktionäre sowie Investorinnen und Investoren	Regelmässig	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Generalversammlung</li> <li>- Finanz- und Nachhaltigkeitsberichterstattung</li> <li>- Medienmitteilung</li> <li>- Website</li> <li>- Webcast</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sichere Wertanlage</li> <li>- Attraktive Kursperformance</li> <li>- Stabile Ausschüttungsquote</li> <li>- Mitbestimmungsrechte</li> <li>- Verantwortungsvolle Unternehmensführung</li> </ul>
Analysten	Regelmässig	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Finanz- und Nachhaltigkeitsberichterstattung</li> <li>- Analysten- und Medienkonferenzen</li> <li>- Roadshows</li> <li>- E-Mail/Telefon</li> <li>- Nachhaltigkeitsforum</li> <li>- Property-Tour</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Transparente, vollständige Berichterstattung</li> <li>- Entwicklungspotenzial des Unternehmens</li> <li>- Einblick in die Unternehmensstrategie</li> <li>- Verantwortungsvolle Unternehmensführung</li> </ul>
Mieterinnen und Mieter	Bei Bedarf	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mieter-App (Suurstoffi)</li> <li>- Brief/Aushänge</li> <li>- E-Mail/Telefon</li> <li>- Website</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Information über Veränderungen</li> <li>- Einfache Kontaktaufnahme</li> <li>- Schnelle Bearbeitung von Anfragen</li> <li>- Transparente, einfache Abrechnung</li> </ul>
Medien	Bei Bedarf	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Medienmitteilungen</li> <li>- E-Mail/Telefon</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Neuigkeiten zu Bauprojekten</li> <li>- Kurze Reaktionszeiten</li> <li>- Meldungen mit Newswert</li> </ul>
Mitarbeitende	Häufig	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Intranet</li> <li>- Team-Meetings</li> <li>- Mitarbeiterinformationsveranstaltungen</li> <li>- Brownbag</li> <li>- Firmenanlässe</li> <li>- Mitarbeitendenumfragen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Weiterentwicklungsmöglichkeiten</li> <li>- Sozialeleistungen und Benefits</li> <li>- Transparente und offene Kommunikation</li> <li>- Innovative und nachhaltige Arbeitgeberin</li> <li>- Flexible und selbstbestimmte Arbeitszeitgestaltung</li> <li>- Offene und persönliche Unternehmenskultur</li> <li>- Teamarbeit und Teamzusammenhalt</li> <li>- Moderne Infrastruktur</li> </ul>
Öffentlichkeit und Zuger Bevölkerung	Bei Bedarf	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ausstellungen</li> <li>- Sponsorings</li> <li>- Website und Social Media</li> <li>- Medienberichte</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bezahlbarer Wohnraum und breites Wohnungsangebot</li> <li>- Lebensräume mit einem Mehrwert für die Allgemeinheit</li> <li>- Mitspracherecht/Beteiligung bei Bauvorhaben</li> <li>- Regelmässige Information über Fortschritte/Planungsstand</li> </ul>
Behörden und Politik	Regelmässig	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Partizipative Verfahren</li> <li>- Bilateraler Austausch</li> <li>- Nachhaltigkeitsforum</li> <li>- Sitzungen</li> <li>- E-Mail/Telefon/Briefpost</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zusammenarbeit bei der Weiterentwicklung</li> <li>- Städtebauliche Entwicklung im Einklang mit dem Leitbild</li> <li>- Qualitätsvolle Aussenräume</li> <li>- Miteinbezug der Bevölkerung bei Bauprojekten (Mitwirkung)</li> <li>- Zusammenbringen verschiedener Interessen</li> <li>- Bezahlbarer Wohnraum und breites Wohnungsangebot</li> </ul>
Geschäftspartner und Lieferanten	Bei Bedarf	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nachhaltigkeitsforum</li> <li>- E-Mail/Telefon</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Langfristige Zusammenarbeit zu wirtschaftlich attraktiven Konditionen</li> </ul>

## 5.2 Verantwortungsvolle Unternehmensführung

### Relevanz

GRI 2-23 Eine verantwortungsvolle Unternehmensführung ergibt sich für Zug Estates durch das Befolgen der unternehmerischen Leitsätze und Werte. Dazu gehört, dass Zug Estates langfristige Profitabilität vor kurzfristiges Gewinnstreben stellt. Als börsenkotiertes Immobilienunternehmen in der Schweiz handeln wir im Einklang mit den Menschenrechten und nehmen Rücksicht auf die Umwelt. Das Unternehmen legt grossen Wert darauf, ethische Grundsätze, Werte und Handlungsweisen im Geschäftsalltag im Umgang mit all seinen Anspruchsgruppen zu befolgen, und erwartet dieses Verhalten auch von seinen Lieferanten und Geschäftspartnern.

Korruption, Insiderhandel, Verstösse gegen regulatorische Vorgaben sowie Verletzung des Persönlichkeitsschutzes oder der persönlichen Integrität können dem Unternehmen sowohl finanziell schaden als auch rufschädigend wirken. Sie werden nicht geduldet und sind in jeglicher Form zu verurteilen.

Mit der Digitalisierung ergeben sich zahlreiche neue Möglichkeiten. Durch die Vernetzung und Automatisierung ist auch Zug Estates daran, Prozesse effizienter zu gestalten. Daraus ergeben sich jedoch auch neue Risiken, wie beispielsweise Datenmissbrauch, Datenschutzverletzungen oder Datendiebstahl. Die Auswirkungen solcher Ereignisse auf Unternehmen können erheblich sein.

### Umgang mit dem Thema

GRI 2-23 Zur Sicherstellung einer verantwortungsvollen Unternehmensführung verfügt Zug Estates über Reglemente, Richtlinien und Weisungen sowie über darauf basierende Prozesse in allen relevanten Geschäftsbereichen.

GRI 2-24 Gesetze, Reglemente, Weisungen und Normen werden von Zug Estates eingehalten und umgesetzt. Dabei sind die Mitarbeitenden aller Stufen aufgabenspezifisch für deren Einhaltung verantwortlich. Relevante Veränderungen im regulatorischen Umfeld werden laufend verfolgt, um frühzeitig agieren zu können.

Über neue Reglemente oder wesentliche Änderungen darin werden die Mitarbeitenden entweder durch die direkten Vorgesetzten, per E-Mail oder an einer der regelmässig stattfindenden Mitarbeitendenveranstaltungen informiert. Externe Angestellte werden von der Personalabteilung oder von dem bzw. der direkten Vorgesetzten über die ethischen Grund-

sätze bei Zug Estates informiert, Lieferanten und Geschäftspartner über die zu unterschreibenden Werk- oder Dienstleistungsverträge sowie den Verhaltenskodex für Lieferanten, der integraler Vertragsbestandteil ist.

### Grundsatzerklärung zur Achtung der Menschenrechte

Zug Estates achtet die grundlegenden und universal geltenden Menschenrechte. Die diesbezügliche Grundsatzerklärung zur Achtung und Einhaltung der Menschenrechte<sup>3</sup> vom Juni 2023 berücksichtigt insbesondere Lieferanten und die vorgelagerte Wertschöpfungskette, aber auch die Mitarbeitenden und Kunden.

Zug Estates hat Prozesse eingeführt, um die Einhaltung der Schweizer Gesetzgebung zu Konfliktmineralien und zur Kinderarbeit zu gewährleisten. Zug Estates ist von den schweizerischen Sorgfalts- und Berichterstattungspflichten bezüglich Mineralien und Metallen aus Konflikt- und Hochrisikogebieten nicht betroffen.

### Code of Conduct

Die unternehmerischen Leitsätze und Werte sind im Code of Conduct<sup>4</sup> festgelegt, in welchem die Handlungsweisen beschrieben und geregelt sind. Zug Estates kommuniziert ihre Unternehmenswerte und Grundsätze klar und verständlich gegenüber ihren Mitarbeitenden. Der Code of Conduct ist Teil der Personalpolitik und damit integraler Bestandteil aller Arbeitsverträge. Er ist zentral sowie für alle Mitarbeitenden zugänglich auf einer internen Wissensdatenbank abrufbar. Der bzw. die Compliance-Verantwortliche ist für die Information zu den Richtlinien und für deren Einhaltung zuständig. Bei Verdacht auf einen Verstoß werden Schritte unternommen, um den Verdacht zu überprüfen. Dies kann je nach Fall durch die direkten Vorgesetzten, durch den bzw. die Compliance-Verantwortliche/-n oder durch die Personalabteilung erfolgen. Erhärtete Verstösse werden verfolgt und geahndet.

### Verhaltenskodex für Lieferanten

Seit dem 1. August 2023 ist der Verhaltenskodex für Lieferanten<sup>5</sup> integraler Vertragsbestandteil aller relevanten neuen Verträge. Von unseren Geschäftspartnern erwarten wir, dass sie ihrem Handeln dieselben

<sup>3</sup> [https://zugestates.ch/assets/documents/Zug\\_Estates\\_Grundsatzerklaerung\\_zur\\_Achtung\\_der\\_Menschenrechte.pdf](https://zugestates.ch/assets/documents/Zug_Estates_Grundsatzerklaerung_zur_Achtung_der_Menschenrechte.pdf)

<sup>4</sup> <https://zugestates.ch/assets/documents/Zug-Estates-Code-of-conduct.pdf>

<sup>5</sup> <https://zugestates.ch/assets/documents/Zug-Estates-Verhaltenskodex-Lieferanten.pdf>

ethischen Grundsätze wie Zug Estates zugrunde legen, sich aktiv für verantwortungsvolles Handeln einsetzen und sich zu einem respektvollen, regelkonformen und fairen Verhalten innerhalb des Unternehmens und gegenüber allen unseren Anspruchsgruppen verpflichten.

**Gesundheit und Sicherheit**

Zug Estates hat im Berichtsjahr die Rolle eines Sicherheitsbeauftragten eingeführt. Dieser ist dafür verantwortlich, die Arbeitssicherheit und den Gesundheitsschutz zu gewährleisten. Zu den Aufgaben gehören das Erkennen von Gefahren, das Erarbeiten von Sicherheitsmassnahmen, die Schulung von Mitarbeitenden und die Einhaltung gesetzlicher Vorschriften. Der Sicherheitsbeauftragte trägt dazu bei, Unfälle und gesundheitliche Risiken am Arbeitsplatz zu minimieren.

Im Berichtsjahr hat Zug Estates das Notfallhandbuch aktualisiert. Darin werden die Notfallorganisation, die empfohlenen Verhaltens- und Vorgehensweisen für mögliche Situationen sowie die wichtigsten Kontakte detailliert beschrieben.

Zug Estates prüft die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften bezüglich Arbeitssicherheit und verpflichtet alle an Bauvorhaben beteiligten Unternehmen über die «Allgemeinen Werkvertragsbedingungen» vertraglich zur Einhaltung der aktuell gültigen Arbeits- und Sicherheitsvorschriften. Alle arbeitssicherheitsrelevanten Ereignisse (von Mitarbeitenden und Drittpersonen) werden dokumentiert. Neben der Beschreibung des Hergangs werden auch die getroffenen Massnahmen beschrieben, um Folgeereignisse auszuschliessen.

**Emissionen und Immissionen auf die Nachbarschaft aufgrund Bautätigkeiten**

Zug Estates verpflichtet ausführende Unternehmen und Lieferanten, sämtliche Emissionen und Immissionen (u. a. Schmutz, Staub und Erschütterungen), die durch Bautätigkeiten entstehen, so gering wie möglich zu halten. Die geltenden behördlichen Bestimmungen zu Grenzwerten oder Arbeits- und Ruhezeiten sind einzuhalten. Immissions- und emissionsintensive Arbeiten müssen Zug Estates und den betroffenen Anspruchsgruppen im Voraus kommuniziert werden. Lärmintensive Arbeiten sind auf ein Minimum zu reduzieren und müssen angemeldet werden. Verletzungen der gesetzlichen Vorschriften oder Grundsätze werden sanktioniert.

**Korruptionsprävention: Richtlinie zum Umgang mit Geschenken und Einladungen**

Eine Massnahme zur Vorbeugung von Korruption ist die Richtlinie für den Umgang mit Geschenken und Einladungen. Mit ihr soll die Integrität der eigenen Mitarbeitenden als auch von Geschäftspartnern und weiteren mit Zug Estates in Verbindung stehenden Personen gewahrt werden.

*Übersicht Richtlinie Geschenke und Einladungen*

Geschenke	Einladungen
Werbe- und Höflichkeitsgeschenke von geringerem/ angemessenem Wert (< CHF 200)	Geschäftsessen und ähnliche Einladungen von angemessenem Wert (< CHF 200)
Höherwertige Geschenke (> CHF 200)	Einladungen mit Unterhaltungscharakter Aufwendige Geschäftsessen Einladungen, welche nahestehende Personen umfassen
Luxuriöse Geschenke Bargeld/ähnliche Vorteile Geschenke an Nahestehende (Lebenspartner, Kinder etc.)	Extravagante Einladungen

■ Keine Genehmigung notwendig  
■ Genehmigung durch Compliance-Verantwortliche/-n  
■ Nicht zulässig

**Insiderhandel**

Insiderinformationen sind vertrauliche Informationen, deren Bekanntwerden geeignet ist, den Kurs von Effekten einer börsenkotierten Gesellschaft erheblich zu beeinflussen (Art. 2j FinfraG). Eine Information hat einen erheblichen Einfluss auf den Kurs von Effekten, wenn wahrscheinlich ist, dass ein Investor bzw. eine Investorin eine solche Information beim Investitionsentscheid (Kauf, Verkauf oder Halten entsprechender Effekten) berücksichtigen würde, wenn er bzw. sie Kenntnis von ihr hätte.

Die Mitglieder des Verwaltungsrats, die Geschäftsleitung der Gesellschaft sowie von Tochtergesellschaften der Zug Estates Holding sowie weitere Mitarbeitende von Zug Estates haben Kenntnis von Insiderinformationen. Das Reglement zum Werteschriften- und Insiderhandel verbietet den Insiderhandel, beschreibt die Geheimhaltungspflicht und listet mögliche Sanktionen bei Verstössen auf. Die darin definierten Handelssperrfristen für Aktien sind im Geschäftsbericht 2024 (Seite 38) publiziert.

Unternehmen, die aufgrund ihrer Tätigkeit mit Zug Estates Einsicht in vertrauliche Informationen haben, gelten möglicherweise als Insider im Sinne des Finanzmarktinfrastukturgesetzes (FinfraG). Mittels einer Geheimhaltungsvereinbarung regelt Zug Estates den Umgang mit vertraulicher Information mit externen Partnern. Zudem werden organisatorische, technische und prozessuale Massnahmen getroffen, um die Vertraulichkeit der Informationen zu gewährleisten.

### Sponsorings

Alle Sponsoringanfragen werden durch die Geschäftsleitung beurteilt und freigegeben.

### IT-Sicherheit, Cybersecurity und Datenschutz

Mit Unterstützung von IT-Experten wurden für die ganze Zug Estates Gruppe hohe Sicherheitsstandards gesetzt, welche laufend an die neue Situation angepasst werden und alle relevanten Systeme abdecken. Weitere Informationen veröffentlicht Zug Estates in ihrem Information Security Report.<sup>6</sup>

### Interessenskonflikte

GRI 2-15

Beschlüsse und Wahlen des Verwaltungsrats kommen mit dem absoluten Mehr der Stimmenden zustande. Der bzw. die Vorsitzende hat gemäss Art. 16 der Gesellschaftsstatuten<sup>7</sup> bei Stimmgleichheit den Stichentscheid. Abstimmungen und Wahlen erfolgen offen. Die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung vermeiden alles, was den Interessen der Zug Estates Holding AG oder der Gruppen-gesellschaften zuwiderlaufen oder einen entsprechenden Anschein erwecken könnte. Daher müssen sie aus eigenem Antrieb oder auf Verlangen des Verwaltungsrats in den Ausstand treten, wenn Geschäfte behandelt werden, die ihre eigenen Interessen oder die Interessen von ihnen nahestehenden natürlichen oder juristischen Personen berühren. Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung sind verpflichtet, mögliche Interessenskonflikte unverzüglich und vollständig offenzulegen. Die weiteren Tätigkeiten aller Verwaltungsräte, insbesondere diejenigen in anderen Führungs- und Aufsichtsgremien, in amtlichen Funktionen oder in politischen Ämtern, sind öffentlich im Geschäftsbericht 2024 (Seite 46) publiziert.<sup>8</sup> Alle Mitglieder des Verwaltungsrats unterhalten keine wesentlichen geschäftlichen Beziehungen zur Zug Estates Holding AG bzw. zur Zug Estates Gruppe.

<sup>6</sup> [https://zugestates.ch/assets/documents/250106\\_IT-Security-Report-DE.pdf](https://zugestates.ch/assets/documents/250106_IT-Security-Report-DE.pdf)

<sup>7</sup> [https://zugestates.ch/assets/documents/230406\\_Statuten\\_Zug-Estates\\_Holding\\_AG.pdf](https://zugestates.ch/assets/documents/230406_Statuten_Zug-Estates_Holding_AG.pdf)

<sup>8</sup> <https://zugestates.ch/downloads>

Der Verwaltungsratspräsident ist Vorsitzender des höchsten Kontrollorgans, übt jedoch keine operative Führungsfunktion innerhalb der Zug Estates Gruppe aus.

GRI 2-11

Zug Estates hat die wichtigsten Aktionäre mit ihren Beteiligungen offengelegt (siehe Geschäftsbericht 2024, Seite 70).

### Beschwerdeverfahren

#### Allgemein

Zug Estates lebt eine offene und transparente Unternehmenskultur. Per E-Mail ([info@zugestates.ch](mailto:info@zugestates.ch)) oder per Online-Kontaktformular<sup>9</sup> können Beschwerden, Anliegen oder negative Auswirkungen direkt gemeldet werden. Kritische Anliegen können durch die Stakeholder dem Management oder dem Verwaltungsrat mitgeteilt und durch Aktionäre an der Generalversammlung vorgebracht werden. Komplexe Fälle mit hoher Tragweite werden an Geschäfts- und Verwaltungsratssitzungen besprochen.

GRI 2-25

Für Mitarbeitende der Zug Estates Gruppe, Lieferanten und weitere Dritte steht mit der ENQUIRE Rechtsanwälte AG eine externe Whistleblowing-Meldestelle zur Verfügung. Sie stellt die Anonymität der Meldenden gegenüber Zug Estates sicher. ENQUIRE berichtet bei Bedarf zu Händen der Geschäftsleitung. Bei Verdacht auf ein Involvement der Geschäftsleitung wird der Verwaltungsrat beigezogen. ENQUIRE ist beauftragt, den Sachverhalt bei Meldungen zu klären und kann für allfällige Untersuchungen beigezogen werden. Die Kontaktdaten von ENQUIRE befinden sich auf der Corporate-Governance-Webseite.<sup>10</sup>

Die periodische Berichterstattung an den Verwaltungsrat und die unverzügliche Information über ausserordentliche Vorkommnisse sowie bei Auftreten erhöhter Risiken aus der operativen Geschäftstätigkeit sind Aufgaben der Geschäftsleitung und im Organisationsreglement<sup>11</sup> festgelegt.

GRI 2-16

#### Mitarbeitende

Die Mitarbeitenden der Zug Estates Gruppe sind verpflichtet, eine Meldung über jede ihnen bekannte, versuchte oder vollendete Verletzung der Vorgaben von Reglementen oder Richtlinien zu erstatten. Jede Beschwerde wird vertraulich behandelt und untersucht. Beschwerden werden an die zuständige

<sup>9</sup> <https://zugestates.ch/kontakt>

<sup>10</sup> <https://zugestates.ch/corporate-governance>

<sup>11</sup> <https://zugestates.ch/assets/documents/211130-Organisationsreglement-Zug-Estates-Holding-AG.pdf>

Person oder bei schwereren Fällen an Kader- oder die zuständigen Geschäftsleitungsmitglieder weitergeleitet.

Auch bei einem entsprechenden Verdacht ist von den Mitarbeitenden der Zug Estates Gruppe eine Meldung zu erstatten. Diese Meldungen werden auf Wunsch anonym behandelt. Dem bzw. der Meldenden erwachsen aus einer berechtigten Meldung keine Nachteile.

Als Meldestellen stehen innerhalb der Zug Estates Gruppe zur Verfügung:

- Der/die direkte/nächsthöhere Vorgesetzte
- Der/die Compliance-Verantwortliche
- Der/die Vorsitzende des Prüfungsausschusses/Audit Committee der Zug Estates Holding AG

Vergeltungsmassnahmen gegen Mitarbeitende, die in gutem Glauben Meldungen machen, sind untersagt. Die zuständigen Stellen schützen die Rechte der beschuldigten Person.

Die Mitarbeitenden haben die Möglichkeit, ihren direkten Vorgesetzten oder der Compliance-Stelle Feedback zum Beschwerdeverfahren zu geben und Verbesserungsvorschläge anzubringen.

#### *Mieterinnen und Mieter*

Mieterbeschwerden gehen direkt bei den zuständigen Immobilienbewirtschaftnerinnen oder -bewirtschaftern ein, welche diese aufnehmen, beantworten und falls nötig, entsprechende Massnahmen zur Beseitigung der negativen Auswirkung vornehmen. Bei grösseren Beschwerden werden die Vorgesetzten oder die Geschäftsleitung einbezogen. Dieser Prozess wird mit Hilfe einer regelmässigen Mieterumfrage überprüft.

#### **Verfahren für die Einholung von Ratschlägen und die Meldung von Anliegen**

GRI 2-26

Über das Kontaktformular der Website oder den persönlichen Kontakt können sich Einzelpersonen zur Umsetzung der Richtlinien beraten lassen und Anliegen zum Geschäftsgebaren anbringen. Das Kernteam Nachhaltigkeit und der bzw. die Compliance-Verantwortliche stehen für Fragen und Hilfestellungen allen Mitarbeitenden zur Seite. Falls eine anonyme Kontaktaufnahme gewünscht ist, können sich alle Stakeholder an die externe Meldestelle wenden.

#### **Spesen**

Verwaltungsrat, Geschäftsleitung und Mitarbeitende erhalten sämtliche geschäftlich begründeten Spesen vergütet. Spesen müssen von dem bzw. der Vorgesetzten genehmigt werden und werden von der Personalabteilung stichprobenartig auf ihre Konformität überprüft. Geschäftsleitungsmitglieder und Kadermitarbeitende können abhängig von ihrer Kaderstufe Kleinspesen bis zu einem Grenzbetrag nicht verrechnen, erhalten im Gegenzug jedoch einen monatlichen, reglementarisch festgelegten Pauschalspesenbetrag erstattet. Das Spesenreglement wurde von der Steuerverwaltung des Kantons Zug geprüft und genehmigt.

#### **Kriterien für die Wahl des höchsten Gremiums**

Bei der Auswahl von neuen Mitgliedern des Verwaltungsrats wird unter anderem darauf geachtet, dass der Gesamtverwaltungsrat alle definierten Kernkompetenzen adäquat abdeckt und die festgelegten Diversitätskriterien (siehe Kapitel «Attraktives Arbeitsumfeld») erfüllt werden. Weitere Informationen zur Wahl und Amtszeit befinden sich im Geschäftsbericht 2024 der Zug Estates Holding AG auf Seite 32.

GRI 2-10

#### **Bewertung der Leistung des höchsten Kontrollorgans**

Der Verwaltungsrat bewertet die bei den Mitgliedern vorhandenen Kompetenzen im Rahmen einer Selbsteurteilung. Diese bilden die Ausgangslage, um erforderliche und vorhandene Kompetenzen im Gesamtgremium abzugleichen. Kommt die Analyse zu dem Schluss, dass im Verwaltungsrat gewisse Kompetenzen nicht ausreichend vorhanden sind oder gar fehlen, so fliesst dies in den nächsten Auswahlprozess für neue Mitglieder ein.

GRI 2-18

#### **Ergebnisse und Evaluation**

*Einhaltung von Gesetzen und Verordnungen*

GRI 2-27

Im Berichtszeitraum gab es keine wesentlichen Verstösse gegen Gesetze und Verordnungen.

*Bestätigte Korruptionsvorfälle und ergriffene Massnahmen*

GRI 205-3

Im Berichtsjahr wurden bei Zug Estates keine Fälle von Korruption verzeichnet.

GRI 403-9 *Arbeitsbedingte Verletzungen**Arbeitsunfälle Mitarbeitende*

	2024		
	Immobilien	Hotel & Gastro	Gruppe
Tödlich	0	0	0
Arbeitsbedingte Verletzungen mit schweren Folgen (Ausfall mehr als drei Arbeitstage)	0	2	2
Dokumentierbare arbeitsbedingte Verletzungen (Bagatellunfall mit Ausfall von bis zu drei Tagen)	0	3	3
Total Verletzungen	0	5	5
Total Verletzungen pro 200 000 Arbeitsstunden	0	5.6	3.6

*Arbeitsunfälle Lieferanten*

	2024		
	Immobilien	Hotel & Gastro	Gruppe
Tödlich	0	0	0
Arbeitsbedingte Verletzungen mit schweren Folgen (Ausfall mehr als drei Arbeitstage)	0	0	0
Dokumentierbare arbeitsbedingte Verletzungen (Bagatellunfall mit Ausfall von bis zu drei Tagen)	0	0	0

**Über diesen Bericht**GRI 2-1 *Organisationsprofil*

Rechtlicher Name: Zug Estates Holding AG

Rechtsform: Die Zug Estates Holding AG ist eine Aktiengesellschaft und an der SIX Swiss Exchange, Zürich, kotiert (Valorennummer: 14 805 212, Tickersymbol: ZUGN)

Ort der Unternehmenszentrale: Zug Estates Holding AG, Baarerstrasse 18, 6300 Zug

Länder, in denen die Zug Estates Holding AG tätig ist: Schweiz

GRI 2-2 *Kontaktstelle für Fragen zum Bericht*

Zug Estates Holding AG, Philipp Hodel, Leiter Kommunikation, Baarerstrasse 18, 6300 Zug, ir@zugestates.ch, +41 41 729 10 10 (Zentrale)

Der vorliegende Nachhaltigkeitsbericht umfasst den identischen Konsolidierungskreis wie die Finanzberichterstattung. Abweichungen sind an den entsprechenden Stellen in diesem Bericht nach GRI-Standards markiert und begründet.

*Berichtszeitraum, Berichtshäufigkeit und Kontaktstelle*

GRI 2-3

Die Zug Estates Holding AG fällt nicht unter die Berichterstattungspflicht gemäss Art. 964a OR betreffend nichtfinanzielle Belange. Der vorliegende Nachhaltigkeitsbericht wird freiwillig erstellt und ist kein Bericht über nichtfinanzielle Belange im Sinne von Art. 964b OR.

Die Zug Estates Holding AG hat im vorliegenden Bericht vom 20. Februar 2025 für den Zeitraum vom 1. 1.2024 bis 31.12.2024 in Übereinstimmung mit den GRI-Standards 2021 berichtet. Dies entspricht demselben Zeitraum wie die Finanzberichterstattung. Finanzielle Kennzahlen wurden nach Swiss GAAP FEER, dem Artikel 17 der Richtlinie betreffend Rechnungslegung der SIX Swiss Exchange und den gesetzlichen Vorschriften berechnet. Die Umweltkennzahlen wurden anhand des Greenhouse Gas Protocol erfasst. Die energie- und wasserbezogenen Kennzahlen beziehen sich auf den Zeitraum vom 1.10.2023 bis 30.09.2024, was an den entsprechenden Stellen deklariert ist. Zug Estates berichtet jährlich über ihre Nachhaltigkeitsthemen. Der letzte Bericht erschien am 21. Februar 2024.

*Richtigstellung oder Neudarstellung von Informationen*

GRI 2-4

Neudarstellungen sind an der jeweiligen Stelle im Bericht vermerkt.

*Externe Prüfung*

GRI 2-5

Zug Estates hat keine externe Prüfung der Informationen und Daten zur Nachhaltigkeitsberichterstattung eingeholt. Der Verwaltungsrat ist über diese Entscheidung informiert und hat diesen Bericht studiert und freigegeben.

## 6. GRI-Index



2025

**Anwendungserklärung** Zug Estates Holding AG hat in Übereinstimmung mit den GRI-Standards für den Zeitraum 1. Januar 2024 bis 31. Dezember 2024 berichtet. Für den Content Index – Essentials Service hat GRI Services geprüft, ob der GRI-Index in einer Weise dargestellt wurde, die mit den Anforderungen für die Berichterstattung gemäss den GRI-Standards übereinstimmt, und ob die Informationen im GRI-Index klar dargestellt und für die Stakeholder zugänglich sind.

Diese Dienstleistung wurde für die deutsche Version des Berichts erbracht.

**Verwendeter GRI 1** GRI 1: Grundlagen 2021

GRI-Standard	Angabe	Ort	Weitere Angaben und Auslassung
--------------	--------	-----	--------------------------------

### ALLGEMEINE ANGABEN

#### Die Organisation und ihre Berichterstattungspraktiken

GRI 2: Allgemeine Angaben 2021	2-1	Organisationsprofil	S. 20, 65
	2-2	Entitäten, die in der Nachhaltigkeitsberichterstattung der Organisation berücksichtigt werden	S. 65
	2-3	Berichtszeitraum, Berichtshäufigkeit und Kontaktstelle	S. 65
	2-4	Richtigstellung oder Neudarstellung von Informationen	S. 65
	2-5	Externe Prüfung	S. 65

#### Tätigkeiten und Mitarbeiter:innen

GRI 2: Allgemeine Angaben 2021	2-6	Aktivitäten, Wertschöpfungskette und andere Geschäftsbeziehungen	S. 20–21
	2-7	Angestellte	S. 51
	2-8	Mitarbeiter:innen, die keine Angestellten sind	S. 52

#### Unternehmensführung

GRI 2: Allgemeine Angaben 2021	2-9	Führungsstruktur und Zusammensetzung	Geschäftsbericht 2024, S. 29–32 <sup>1</sup>
	2-10	Nominierung und Auswahl des höchsten Kontrollorgans	S. 64
	2-11	Vorsitzende:r des höchsten Kontrollorgans	S. 63, Geschäftsbericht 2024, S. 30 <sup>1</sup>
	2-12	Rolle des höchsten Kontrollorgans bei der Beaufsichtigung der Bewältigung der Auswirkungen	S. 28
	2-13	Delegation der Verantwortung für das Management der Auswirkungen	S. 25
	2-14	Rolle des höchsten Kontrollorgans bei der Nachhaltigkeitsberichterstattung	S. 25
	2-15	Interessenskonflikte	S. 63
	2-16	Übermittlung kritischer Anliegen	S. 63
	2-17	Gesammeltes Wissen des höchsten Kontrollorgans	S. 25
	2-18	Bewertung der Leistung des höchsten Kontrollorgans	S. 64

<sup>1</sup> zugestates.ch/downloads

GRI-Standard	Angabe	Ort	Weitere Angaben und Auslassung
	2-19 Vergütungspolitik	Geschäftsbericht 2024, S. 42-47 <sup>2</sup>	
	2-20 Verfahren zur Festlegung der Vergütung	Geschäftsbericht 2024, S. 42-47 <sup>2</sup>	
	2-21 Verhältnis der Jahresgesamtvergütung	S. 52	
<b>Strategie, Richtlinien und Praktiken</b>			
GRI 2: Allgemeine Angaben 2021	2-22 Anwendungserklärung zur Strategie für nachhaltige Entwicklung	S. 4	
	2-23 Verpflichtungserklärung zu Grundsätzen und Handlungsweisen	S. 61	
	2-24 Einbeziehung politischer Verpflichtungen	S. 61	
	2-25 Verfahren zur Beseitigung negativer Auswirkungen	S. 63	
	2-26 Verfahren für die Einholung von Ratschlägen und die Meldung von Anliegen	S. 64	
	2-27 Einhaltung von Gesetzen und Verordnungen	S. 64	
	2-28 Mitgliedschaft in Verbänden und Interessensgruppen	S. 58	
	2-29 Ansatz für die Einbindung von Stakeholdern	S. 24, 60	
	2-30 Tarifverträge	S. 52	
<b>WESENTLICHE THEMEN</b>			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-1 Verfahren zur Bestimmung wesentlicher Themen	S. 22-23	
	3-2 Liste der wesentlichen Themen	S. 23	
<b>Innovation</b>			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management von wesentlichen Themen	S. 27	
Eigener Indikator	Treibhausgasemissionen pro Quadratmeter Energiebezugsfläche im Portfolio	S. 27-28	
<b>Wirtschaftlicher Erfolg</b>			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management von wesentlichen Themen	S. 28-30	
GRI 201: Wirtschaftliche Leistung 2016	201-1 Unmittelbar erzeugter und ausgeschütteter wirtschaftlicher Wert	S. 30, Geschäftsbericht 2024, S. 80-81 <sup>2</sup>	
	201-2 Finanzielle Folgen des Klimawandels für die Organisation und andere mit dem Klimawandel verbundene Risiken und Chancen	S. 30	
<b>Biodiversität</b>			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management von wesentlichen Themen	S. 31-32	
Eigener Indikator	Anteil zertifizierter Grundstücksflächen, die einen besonderen ökologischen Wert darstellen	S. 32	

<sup>2</sup> zugestates.ch/downloads

GRI-Standard	Angabe	Ort	Weitere Angaben und Auslassung
<b>Energie und Emissionen</b>			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3	Management von wesentlichen Themen	S. 32-44
GRI 305: Emissionen 2016	305-1	Direkte THG-Emissionen (Scope 1)	S. 37
	305-2	Indirekte energiebedingte THG-Emissionen (Scope 2)	S. 37
	305-3	Sonstige indirekte THG-Emissionen (Scope 3)	S. 37
	305-4	Intensität der Treibhausgasemissionen	S. 37
GRI 302: Energie 2016	302-1	Energieverbrauch innerhalb der Organisation	S. 41
	302-3	Energieintensität	S. 41
<b>Materialien</b>			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3	Management von wesentlichen Themen	S. 45-46
Eigener Indikator	Anteil der vermietbaren Flächen in Holzbauten an der Gesamtfläche		S. 46
<b>Wasser</b>			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3	Management von wesentlichen Themen	S. 47-48
GRI 303: Wasser und Abwasser 2018	303-1	Wasser als gemeinsam genutzte Ressource	S. 48
	303-2	Umgang mit den Auswirkungen der Wasserrückführung	S. 48
	303-3	Wasserentnahme	S. 48
<b>Attraktives Arbeitsumfeld</b>			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3	Management von wesentlichen Themen	S. 49-53
GRI 401: Beschäftigung 2016	401-1	Neu eingestellte Angestellte und Angestelltenfluktuation	S. 52
	401-2	Betriebliche Leistungen, die nur vollzeitbeschäftigten Angestellten, nicht aber Zeitarbeitnehmern oder teilzeitbeschäftigten Angestellten angeboten werden	S. 52
GRI 403: Sicherheit und Gesundheit am Arbeitsplatz 2018	403-9	Arbeitsbedingte Verletzungen	S. 65
GRI 404: Aus- und Weiterbildung 2016	404-1	Durchschnittliche Stundenzahl der Aus- und Weiterbildung pro Jahr und Angestellten	S. 53
	404-3	Prozentsatz der Angestellten, die eine regelmässige Beurteilung ihrer Leistung und ihrer beruflichen Entwicklung erhalten	S. 53
GRI 405: Diversität und Chancengleichheit 2016	405-1	Diversität in Kontrollorganen und unter Angestellten	S. 53
	405-2	Verhältnis des Grundgehalts und der Vergütung von Frauen zum Grundgehalt und zur Vergütung von Männern	S. 53
GRI 406: Nichtdiskriminierung 2016	406-1	Diskriminierungsvorfälle und ergriffene Abhilfemassnahmen	S. 53

GRI-Standard	Angabe	Ort	Weitere Angaben und Auslassung
<b>Lebensraumentwicklung</b>			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3	Management von wesentlichen Themen	S. 54-56
Eigener Indikator	Nutzungsdurchmischung		S. 56
<b>Vernetzte Gemeinschaften</b>			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3	Management von wesentlichen Themen	S. 57-58
GRI 413: Lokale Gemeinschaften 2016	413-1	Betriebsstätten mit Einbindung der lokalen Gemeinschaften, Folgenabschätzungen und Förderprogrammen	S. 58
GRI 204: Beschaffungspraktiken 2016	204-1	Anteil an Ausgaben für lokale Lieferanten	S. 58
<b>Transparente Kommunikation</b>			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3	Management von wesentlichen Themen	S. 59-60
GRI 201: Wirtschaftliche Leistung 2016	201-4	Finanzielle Unterstützung durch die öffentliche Hand	S. 60
GRI 415: Politische Einflussnahme 2016	415-1	Parteispenden	S. 60
<b>Verantwortungsvolle Unternehmensführung</b>			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3	Management von wesentlichen Themen	S. 61-65
GRI 205: Antikorruption 2016	205-3	Bestätigte Korruptionsvorfälle und ergriffene Massnahmen	S. 64

## 7. Anhang

### 7.1 Energieeffizienz nach Gebäudenutzungstypen

	Einheit	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Energieeffizienz und Energieintensität							
Gewerbe							
Endenergiebedarf	GWh	6.61	6.37	6.80	7.24	6.77	4.69
Energiebezugsfläche	m <sup>2</sup>	46 927	50 001	50 001	50 001	50 001	43 388
Energiebedarf/Energiebezugsfläche	kWh/m <sup>2</sup>	140.8	127.5	136.0	144.7	135.5	108.0
Büro							
Endenergiebedarf	GWh	2.54	3.00	2.83	3.60	3.70	3.89
Energiebezugsfläche	m <sup>2</sup>	47 394	73 678	73 678	78 367	78 367	69 568
Energiebedarf/Energiebezugsfläche	kWh/m <sup>2</sup>	53.6	40.8	38.4	45.9	47.2	55.9
Wohnen							
Endenergiebedarf	GWh	5.03	4.04	3.78	4.11	4.21	5.03
Energiebezugsfläche	m <sup>2</sup>	78 951	77 534	77 534	86 225	86 225	99 408
Energiebedarf/Energiebezugsfläche	kWh/m <sup>2</sup>	63.7	52.1	48.7	47.7	48.8	50.6
Weitere							
Endenergiebedarf	GWh	1.61	1.67	1.94	2.68	2.75	3.22
Energiebezugsfläche	m <sup>2</sup>	29 223	49 196	49 196	56 915	56 915	59 229
Energiebedarf/Energiebezugsfläche	kWh/m <sup>2</sup>	55.0	33.9	39.4	47.2	48.4	54.3
<b>Total</b>	<b>kWh/m<sup>2</sup></b>	<b>77.9</b>	<b>60.9</b>	<b>61.3</b>	<b>64.9</b>	<b>64.2</b>	<b>62.0</b>

Diese Berechnungstabelle berücksichtigt alle Energiearten ohne Umgebungswärme (siehe Tabelle Energieintensität auf Seite 41).

### 7.2 Emissionen nach Gebäudenutzungstyp (market-based, ohne Out-of-Scope-Emissionen)

	Einheit	2019	2020	2021	2022	2023*	2024
Intensität der THG-Emissionen							
Gewerbe							
Treibhausgasemissionen	t	622.5	127.8	95.1	16.4	9.7	3.1
Energiebezugsfläche	m <sup>2</sup>	46 927	50 001	50 001	50 001	50 001	43 388
THG-Emissionen/Energiebezugsfläche	kg/m <sup>2</sup>	13.3	2.6	1.9	0.3	0.2	0.1
Büro							
Treibhausgasemissionen	t	231.9	14.0	0.1	62.1	78.9	64.5
Energiebezugsfläche	m <sup>2</sup>	47 394	73 678	73 678	78 367	78 367	69 568
THG-Emissionen/Energiebezugsfläche	kg/m <sup>2</sup>	4.9	0.2	0.0	0.8	1.0	0.9
Wohnen							
Treibhausgasemissionen	t	404.7	282.0	116.9	79.7	85.4	69.9
Energiebezugsfläche	m <sup>2</sup>	78 951	77 534	77 534	86 225	86 225	99 408
THG-Emissionen/Energiebezugsfläche	kg/m <sup>2</sup>	5.1	3.6	1.5	0.9	1.0	0.7
Weiteres							
Treibhausgasemissionen	t	109.6	21.4	8.0	97.2	125.7	112.9
Energiebezugsfläche	m <sup>2</sup>	29 223	49 196	49 196	59 915	56 915	59 229
THG-Emissionen/Energiebezugsfläche	kg/m <sup>2</sup>	3.7	0.4	0.2	1.7	2.2	1.9
<b>Durchschnittswert</b>	<b>kg/m<sup>2</sup></b>	<b>6.8</b>	<b>1.8</b>	<b>0.9</b>	<b>0.9</b>	<b>1.1</b>	<b>0.9</b>

\* Ab 2023 Wechsel auf Faktoren aus Intep-Studie (2022), welche auf den KBOB-2022-Faktoren basiert. Vorher basieren Zahlen auf KBOB 2017.

**7.3 Emissionen nach Gebäudenutzungstyp (location-based), KBOB 2022**

	Einheit	2020	2021	2022	2023*	2024
Intensität der THG-Emissionen						
Gewerbe						
Treibhausgasemissionen	t	163.1	124.5	21.7	355.4	215.6
Energiebezugsfläche	m <sup>2</sup>	50 001	50 001	50 001	50 001	43 388
THG-Emissionen/Energiebezugsfläche	kg/m <sup>2</sup>	3.3	2.5	0.4	7.1	5.0
Büro						
Treibhausgasemissionen	t	37.1	17.7	65.7	202.5	200
Energiebezugsfläche	m <sup>2</sup>	73 678	73 678	78 367	78 367	69 568
THG-Emissionen/Energiebezugsfläche	kg/m <sup>2</sup>	0.5	0.2	0.8	2.6	2.9
Wohnen						
Treibhausgasemissionen	t	309.4	115.8	84.4	256.2	263
Energiebezugsfläche	m <sup>2</sup>	77 534	77 534	86 225	86 225	99 408
THG-Emissionen/Energiebezugsfläche	kg/m <sup>2</sup>	4.0	1.5	1.0	3.0	2.6
Weitere						
Treibhausgasemissionen	t	34.4	20.7	100.2	200.4	200.6
Energiebezugsfläche	m <sup>2</sup>	49 196	49 196	56 915	56 915	59 229
THG-Emissionen/Energiebezugsfläche	kg/m <sup>2</sup>	0.7	0.4	1.8	3.5	3.4
Durchschnittswert	kg/m <sup>2</sup>	2.2	1.2	1.0	3.7	3.2

\* Der Unterschied zu den Vorjahren liegt daran, dass mit den benötigten Umwandlungsfaktoren nur der Stromverbrauch location based berechnet wurde. Neu werden ebenfalls Faktoren verwendet, um die Emissionen der Fernwärme nach diesem Ansatz zu berechnen.

**7.4 Wassereffizienz nach Gebäudenutzungstypen**

	Einheit	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Effizienz Wassernutzung							
Gewerbe							
Wasserverbrauch	m <sup>3</sup>	36 954	28 869	29 748	36 119	33 956	28 551
Energiebezugsfläche	m <sup>2</sup>	46 927	50 001	50 001	50 001	50 001	43 388
Wasserverbrauch/Energiebezugsfläche	l/m <sup>2</sup>	787.5	577.4	595.0	722.4	679.1	658.0
Büro							
Wasserverbrauch	m <sup>3</sup>	26 123	25 480	26 308	31 198	31 277	24 937
Energiebezugsfläche	m <sup>2</sup>	47 394	73 678	73 678	78 367	78 367	69 568
Wasserverbrauch/Energiebezugsfläche	l/m <sup>2</sup>	551.2	345.8	357.1	398.1	399.1	358.4
Wohnen							
Wasserverbrauch	m <sup>3</sup>	60 352	61 188	56 848	59 684	61 460	71 975
Energiebezugsfläche	m <sup>2</sup>	78 951	77 534	77 534	86 225	86 225	99 408
Wasserverbrauch/Energiebezugsfläche	l/m <sup>2</sup>	764.4	789.2	733.2	692.2	712.8	722.2
Weitere							
Wasserverbrauch	m <sup>3</sup>	17 422	18 599	18 593	23 349	22 959	23 009
Energiebezugsfläche	m <sup>2</sup>	29 223	49 196	49 196	56 915	56 915	59 229
Wasserverbrauch/Energiebezugsfläche	l/m <sup>2</sup>	596.2	378.1	377.9	410.2	403.4	388.5
Durchschnittswert	l/m <sup>2</sup>	696	536	525	554	551	546

## 7.5 Environmental Indicators for Direct Real Estate Vehicles

<b>Parameters</b>				
Reference Period	2021	2022	2023	2024
Reference Area	Measured			
Consumption Types considered	Heating, general electricity & tenant electricity			
Data quality considered	Measured			
Climate correction?	No			
Source of emission factors used	"treeze, 2017, greenhouse gas emissions from Switzerland's electricity and district heating mix in accordance with the GHG Protocol, Alig & Tschümperlin"		Intep, 2022, Greenhouse gas emissions for the buildings sector, Volkart, E., Kook Nauser, I., Alig, M.	
<b>Coverage ratio</b>				
	2021	2022	2023	2024
Total area of completed properties (m <sup>2</sup> )	250 409	250 409	271 508	270 568
Area of completed properties covered				
Coverage ratio	100%	100%	100%	100%
<b>Energy consumption and energy intensity</b>				
	2021	2022	2023	2024
Proportion of portfolio measured (data coverage)	100%	100%	100%	100%
Energy consumption (kWh)	24 278 026	27 270 106	29 843 143	28 961 345
<i>Energy consumption (kWh), Scope 1</i>	1 913 211	1 183 397	1 243 907	1 068 624
<i>Energy consumption (kWh), Scope 2</i>	13 788 140	14 883 073	17 125 401	16 493 407
<i>Energy consumption (kWh), Scope 1+2</i>	15 701 351	16 066 470	18 369 308	17 562 031
<i>Energy consumption (kWh), Scope 3 (tenant)</i>	8 576 675	11 203 636	11 473 835	11 399 314
Energy intensity (kWh/m <sup>2</sup> )	97	109	110	107
<i>Energy intensity (kWh/m<sup>2</sup>), Scope 1</i>	7.6	4.7	4.6	3.9
<i>Energy intensity (kWh/m<sup>2</sup>), Scope 2</i>	51.0	55.0	63.3	61.0
<i>Energy intensity (kWh/m<sup>2</sup>), Scope 1+2</i>	62.7	64.2	67.7	64.9
<i>Energy intensity (kWh/m<sup>2</sup>), Scope 3</i>	34.3	44.7	42.3	42.1
<b>Energy mix (% of own energy consumption)</b>				
	2021	2022	2023	2024
Fuels	9.0	5.2	4.7	3.7
<i>Heating oil</i>	2.8	0.4	3.0	2.3
<i>Natural gas</i>	6.2	4.8	1.4	1.4
Biogas	0.0	0.0	0.3	0.0
Wood/pellets	0.0	0.0	0.0	0.0
Heat	21.9	24.9	23.1	27.0
<i>District heating (without cooling)</i>	21.9	24.9	23.1	27.0
<i>Local heating</i>				
<i>Environmental heat</i>				
Electricity	69.1	69.9	72.2	69.3
<i>Electricity heat pump</i>	48.5	50.6	56.0	53.7
<i>Electricity direct heating</i>				
General electricity (without tenant electricity)	20.6	19.3	16.2	15.5

<b>Greenhouse gas emissions and intensity</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>
Proportion of portfolio measured (data coverage)	100%	100%	100%	100%
Greenhouse gas emissions (kg CO <sub>2</sub> eq)	391 144	453 403	1 262 413	912 047
Greenhouse gas emissions (kg CO <sub>2</sub> eq), Scope 1	219 384	244 058	267 200	241 396
Greenhouse gas emissions (kg CO <sub>2</sub> eq), Scope 2	2 800	8 800	32 315	8 935
Greenhouse gas emissions (kg CO <sub>2</sub> eq), Scope 1+2	222 184	252 858	299 515	250 331
Greenhouse gas emissions (kg CO <sub>2</sub> eq), Scope 3	168 960	200 545	962 898	661 716
Green house gas emission intensity (kg CO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> )	1.6	1.8	4.6	3.4
Green house gas emission intensity (kg CO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> ), Scope 1	0.9	1.0	1.0	0.9
Green house gas emission intensity (kg CO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> ), Scope 2	0.0	0.0	0.1	0.0
Green house gas emission intensity (kg CO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> ), Scope 1+2	0.9	1.0	1.1	0.9
Green house gas emission intensity (kg CO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> ), Scope 3	0.7	0.8	3.5	2.4
<b>Tenant energy and emission intensity - Scope 3.13</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>
Coverage ratio - Scope 3.13 (%)	92%	92%	92%	92%
Tenant electricity intensity - Scope 3.13 (kWh/m <sup>2</sup> )	34.3	44.7	42.3	42.1
Green house gas emission intensity - Scope 3.13 (kg CO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> )	0.41	0.45	0.76	0.74
<b>Water consumption and intensity</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>
Proportion of portfolio measured (data coverage)	100%	100%	100%	100%
Water consumption (m <sup>3</sup> )	134 085	131 570	149 652	148 232
Water intensity (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	0.54	0.53	0.55	0.55
<b>Share of renewable energy consumption</b> (supplied final energy for general electricity and heating, excluding tenant electricity )	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>
% of renewable energy consumption	92%	93%	93%	96%

