

ZugEstates

2023

Nachhaltigkeitsbericht

Inhaltsverzeichnis

Editorial	3
Wichtigste Kennzahlen	4
Lektüre	5
Sustainable Journey	6
1. Nachhaltigkeitsstrategie	8
1.1 Nachhaltiges Geschäftsmodell und Wertschöpfungskette	8
1.2 Werte, Ambitionen und Ziele	9
1.3 Wesentliche Themen	10
1.4 Unsere Anspruchsgruppen	12
1.5 Nachhaltigkeitsorganisation	12
1.6 UN Sustainable Development Goals (SDGs)	14
2. Übergeordnete Themen	15
2.1 Innovation	15
2.2 Wirtschaftlicher Erfolg	16
3. Umweltthemen	19
3.1 Biodiversität	19
3.2 Energie und Emissionen	20
3.3 Materialien	31
3.4 Wasser	33
4. Soziale Themen	35
4.1 Attraktives Arbeitsumfeld	35
4.2 Lebensraumentwicklung	40
4.3 Vernetzte Gemeinschaften	42
5. Governance-Themen	45
5.1 Transparente Kommunikation	45
5.2 Verantwortungsvolle Unternehmensführung	47
6. GRI-Index	52
7. Anhang	56

Editorial

Sehr geehrte Damen und Herren

In diesem Jahr veröffentlicht Zug Estates den vorliegenden Nachhaltigkeitsbericht nach GRI-Standards zum ersten Mal gleichzeitig mit dem Geschäftsbericht. Damit legen wir die Berichterstattung zeitlich näher an die Berichtsperiode und tätigen einen wichtigen Schritt zur Integration von Nachhaltigkeits- und Finanzkennzahlen.

Zug Estates verfolgt eine umfassende Nachhaltigkeitsstrategie und befasst sich mit Themen aus dem gesamten ESG-Spektrum. Nach wie vor liegt der Kern unserer Nachhaltigkeitsstrategie bei der Reduktion von Treibhausgasemissionen im Betrieb wie auch bei der Erstellung der Liegenschaften, wo wir den grössten Impact in der Immobilienbranche sehen. Mit 1.1 kg pro m² Energiebezugsfläche (Scope 1 und 2) liegen die aktuellen Treibhausgasemissionen für den Betrieb des gesamten Immobilienportfolios auf einem sehr tiefen Niveau. Um zu einer Erhöhung der Transparenz in der Branche beizutragen, hat Zug Estates 2023 zum ersten Mal beim CO₂-Benchmark von REIDA teilgenommen und dabei mit einem sehr erfreulichen Resultat abgeschlossen, das deutlich unter dem Branchendurchschnitt liegt.

In der Berichterstattung wird die Scope-3-Thematik in Zukunft wichtiger werden. Hier handelt es sich um Emissionen, die beim Einkauf von Dienstleistungen und Produkten und dem Transport von Gütern anfallen oder in der eingekauften Energie stecken. Auf Seite 22 zeigen wir detailliert auf, welche Kategorien für Zug Estates relevant sind und wie wir damit umgehen. Scope-3-Themen wie Mieterstrom, Mitarbeitermobilität oder Geschäftsreisen rapportieren und bearbeiten wir seit einigen Jahren.

Neben dem Bereich Energie & Emissionen legt Zug Estates ihren Schwerpunkt auf die Schaffung und stetige Weiterentwicklung von zukunftsfähigen und vielfältigen Lebensräumen mit einer hohen sozialen Durchmischung. Wir investieren in die Aussenraum-



und Aufenthaltsqualität unserer Areale und passen diese den sich ändernden Nutzerbedürfnissen an. Mit den neu gestalteten Gastronomie- und Konferenzflächen im Park Hotel Zug können wir der Bevölkerung von Zug ein neues Gastronomieerlebnis bieten und der spürbaren Nachfrage nach Räumlichkeiten für Kongresse und Grossanlässe im Zentrum von Zug nachkommen. Auch die Sicherstellung eines attraktiven Mietermixes in der Einkaufs-Allee Metalli sowie der neue Hofladen auf dem Suurstoffi-Areal wurden von den Wünschen und Bedürfnissen unserer Mieterinnen und Mieter, Kundinnen und Kunden geprägt.

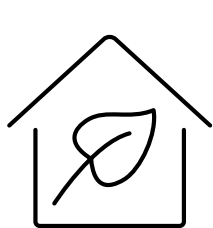
Die vollständige Berichterstattung mit dem Bericht nach GRI-Standards sowie spannende Beiträge zu laufenden Projekten finden Sie unter zugestates.ch. Ich wünsche Ihnen eine kurzweilige Lektüre.

Zug, im Februar 2024

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Patrik Stillhart', written over a thin horizontal line.

Patrik Stillhart
CEO

Wichtigste Kennzahlen



1.1 kg

Treibhausgasemissionen pro m² Energiebezugsfläche

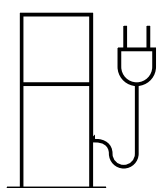
410

Anzahl Kundinnen und Kunden im Zusammenschluss zum Eigenverbrauch



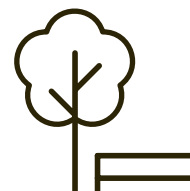
91

Elektroladestationen



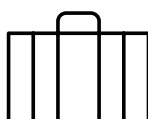
31

Gebäude mit Solaranlagen (49% aller Gebäude)



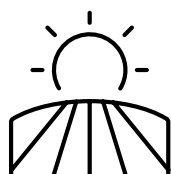
57%

Anteil zertifizierter Aussenräume



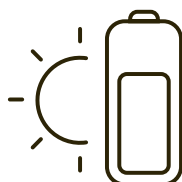
200 Mio.

Volumen der ausgegebenen Green Bonds



64 kWh

Energieintensität pro m² Energiebezugsfläche

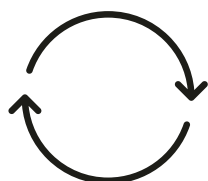


1188 MWh

Solarstromproduktion (deckt Bedarf von 260 Einfamilienhäusern)

94%

Eigenverbrauchsquote ZEV



134



Anzahl Mitarbeitende der Zug Estates Gruppe (FTE)

Lektüre



Verantwortungsvoller Umgang mit dem Bestand

Bei den beiden Umbauprojekten im Park Hotel Zug sowie den eigenen Büros legte Zug Estates grossen Wert darauf, den Materialverbrauch zu reduzieren, und setzte auf recycelte Materialien.



Zum Artikel

Bedürfnisse und Wünsche stets im Blick

Der Schlüssel zum Erfolg von Arealen liegt ganz entscheidend auch darin, diese konsequent an die Bedürfnisse und Wünsche der Nutzerinnen und Nutzer auszurichten.



Zum Artikel



Viele variable Faktoren beeinflussen die Berechnung der Emissionen

Seit 2020 begleitet Marco Caflisch von Amstein + Walther die Berechnung der energie- und wasserbezogenen Kennzahlen von Zug Estates. Im Interview erklärt er die Komplexität der Materie und wo die Herausforderungen in der Bilanzierung liegen.



Zum Artikel

Innovative Speichertechnologie getestet

In der Suurstoffi wurde der weltweit grösste Wärmespeicher basierend auf Phasenwechselmaterialien aus Salzhydraten in Betrieb genommen. Die gesteigerte Speicherkapazität führt zu weniger Einschaltzyklen der Wärmepumpe und erhöht die Lebensdauer.



Zum Artikel



Sustainable Journey

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



Januar 2010

Eröffnung City Garden Hotel:
erster Holzbau von Zug Estates

Juni 2010

Grundsteinlegung für
das CO₂-freie Suurstoffi-Areal

April 2018

Start Urban-Gardening-Projekt
in der Suurstoffi

Januar 2015

Fertigstellung grösste Holzbau-
siedlung der Zentralschweiz

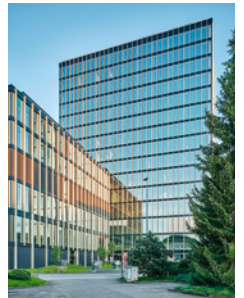


Juli 2018

Erstes Holzhochhaus der Schweiz

September 2019

Start Zusammenschluss zum
Eigenverbrauch in der Suurstoffi



November 2019

Fertigstellung
Gartenhochhaus Aglaya

Erster Green Bond einer Schweizer
Immobilien-gesellschaft

Eröffnung höchstes
Holzhochhaus der Schweiz

April 2020

Anschluss Metalli-Geviert an
den Seewasser-Energieverbund
Circulago

Juni 2020

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

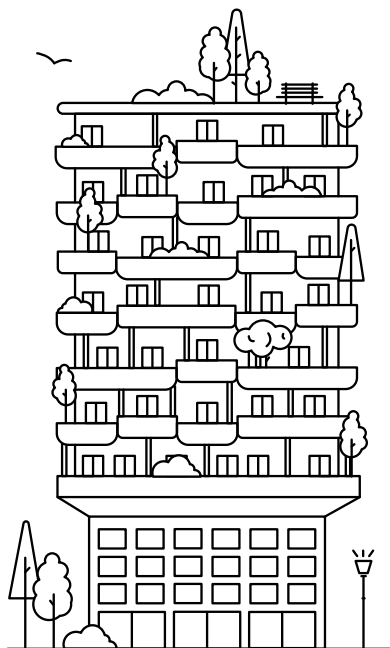


Januar 2022

Emission eines zweiten Green Bonds

Juni 2023

Mitunterzeichnung «Charta Kreislauforientiertes Bauen»



2021

Anschluss von neun weiteren Gebäuden an Circulago



Juni 2022

Anschluss der verbleibenden Liegenschaften an Circulago

Oktober 2022

Energieprojekt Haldenhof: Zusammenspiel von ZEV, Solarstrom und E-Mobilität (inkl. Carsharing und Auto als Batteriespeicher)



August 2023

Eröffnung E-Mobilitätshub in der Einkaufs-Allee Metalli



Ab 2027

Lebensraum Metalli: Weiterentwicklung entlang ökologischer und sozialer Aspekte



1. Nachhaltigkeitsstrategie

1.1 Nachhaltiges Geschäftsmodell und Wertschöpfungskette

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. Sie ist in den GRI-Branchenstandards Real Estate sowie Hotel und Restaurant geschäftstätig. 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 2023 betrug der Gesamtwert des Portfolios CHF 1.83 Mrd. und die Gruppe beschäftigte, umgerechnet in Vollzeitstellen, 134 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-Superior Designhotel City Garden sowie drei City-

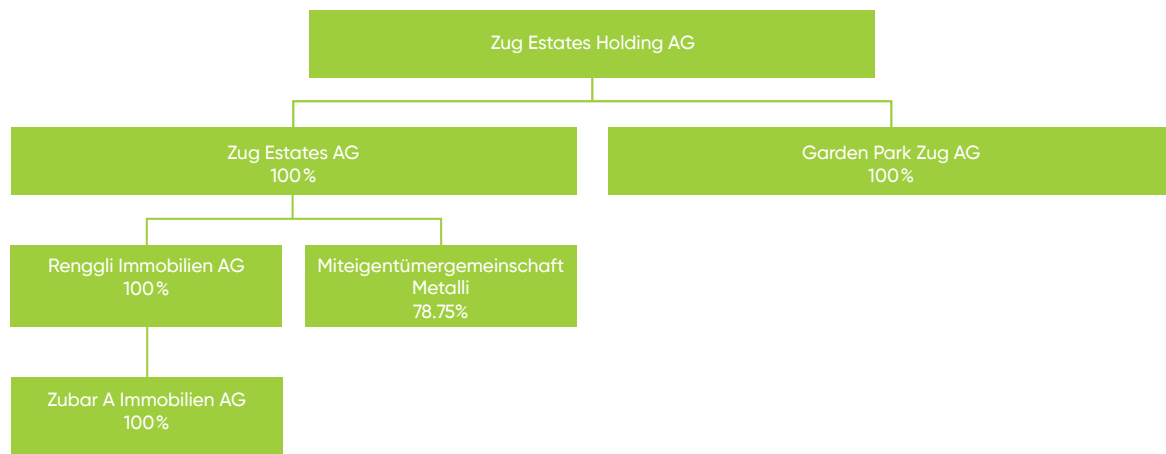
Apartment-Häuser. Mit insgesamt knapp 250 Zimmern und rund 110 Mitarbeitenden bietet die Garden Park Zug AG ihren Gästen erstklassigen Komfort und exzellenten Service. Der Bereich Gastronomie umfasst das im Oktober 2023 eröffnete aigu Restaurant inklusive Bar & Lounge sowie das flexitarische Secret Garden Restaurant.

Die Entwicklung der Areale erfolgt entlang nachhaltiger Grundsätze, die in diesem Bericht ausführlich beschrieben werden. Zu den bisher wichtigsten Resultaten unserer Nachhaltigkeitsstrategie gehört der nahezu CO₂-freie Betrieb unserer 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 unseren Anspruchsgruppen zugutekommt.

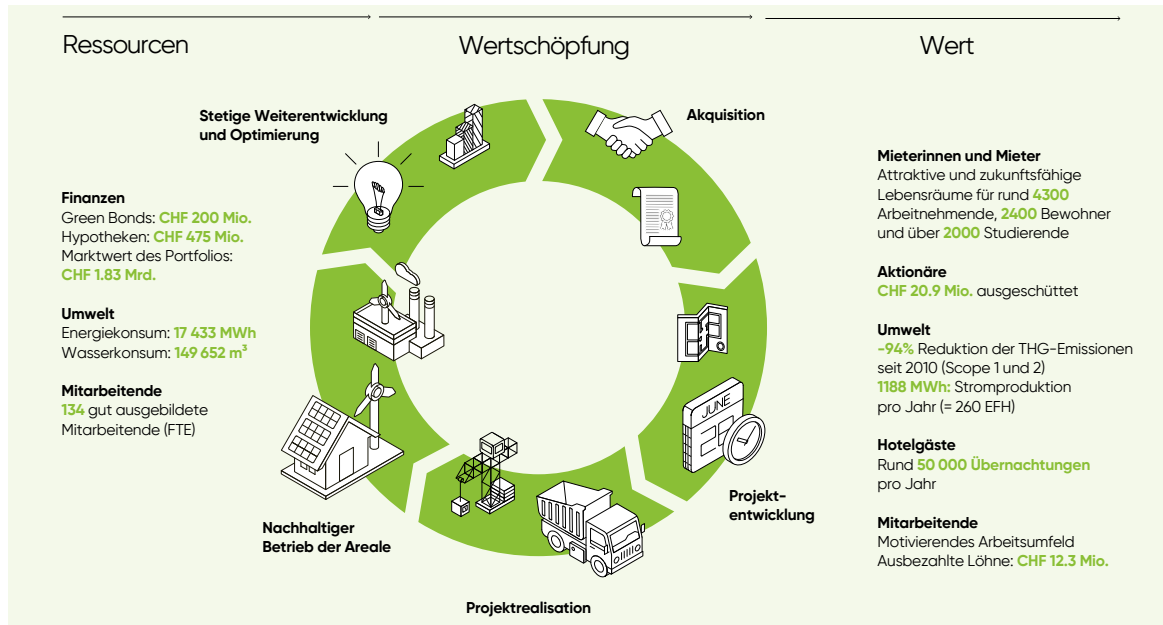
Mit der Annahme der neuen Statuten im April 2023 hat Zug Estates Nachhaltigkeit zusätzlich als wesentlichen Gesellschaftszweck definiert. Gleichzeitig sind nachhaltige Aspekte sowohl Teil der Wertschöpfungskette als auch der Investitionskriterien¹.

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

Konzernstruktur Zug Estates Gruppe per 31. Dezember 2023



Wertschöpfungskette Zug Estates Gruppe



Alle Zahlen per 31.12.2023. Energie- und wasserbezogene Kennzahlen vom 1.10.2022 bis 30.9.2023.

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 CO₂-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 unserer Entwicklung des Suurstoffi-Areals exemplarisch. Hier ging Zug Estates aber nicht nur im Bereich Energie und Emissionen mit einem nahezu emissionslosen Annergiesystem 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 sie versucht, 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 Conduct² festgehalten und geniesst hohe Priorität. Das Erreichen von nachhaltigen Zielsetzungen ist seit 2023 Teil der erfolgsabhängigen Vergütung der Geschäftsleitung.

Unsere Versprechen

- Energie und Emissionen: nahezu CO₂-freier Betrieb dank Zero-Zero-Strategie.
- Lebensraumentwicklung: attraktive Räume für mehr Lebensqualität.
- Materialien: Förderung der Kreislaufwirtschaft dank gezielter Materialwahl sowie Optimierung der Grauenergie bei der Erstellung.
- Wirtschaftlichkeit: Nachhaltigkeit wirtschaftlich erfolgreich umgesetzt.
- Innovation: Mehrwert für Mensch und Natur durch Innovation.

² <https://zugestates.ch/corporate-governance>

Wichtigste Ziele

- Weitgehend emissionsloser Betrieb des Suurstoffi-Areals und des Zentrumsareals/Metalli in Bezug auf Scope 1 und 2 (erstes Zero).
- Mittelfristig sollen die im Oktober 2022 erworbenen Liegenschaften der Renggli Holding AG nach nachhaltigen Grundsätzen weiterentwickelt und ebenfalls emissionslos betrieben werden.
- Erhöhung der Eigenproduktion von Strom mit Photovoltaikanlagen und Strombezug aus regionalen, erneuerbaren Energiequellen (zweites Zero).
- Reduktion der CO₂-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.

Auf Basis interner und externer Quellen (siehe Abbildung unten) entstand eine Themenliste (Longlist). Die Auswahl und Definition der Themen basierte unter anderem auch auf dem Feedback diverser Anspruchsgruppen aufgrund von Mieterumfragen, Mitarbeiterfeedbacks aus Brownbag-Veranstaltungen, Rückmeldungen aus Roadshows, Aktionärs-, Investoren- und Bankengesprächen sowie Beurteilungen von ESG-Fachleuten.

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.

1.3 Wesentliche Themen

GRI 3-1 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 Risk Management, Beschaffung, Compliance, Bewirtschaftung, Arealmanagement und Kommunikation wurden dabei abgedeckt. Begleitet wurde dieser Prozess durch ein auf Nachhaltigkeitsstrategien spezialisiertes Beratungsunternehmen.

interne Quellen

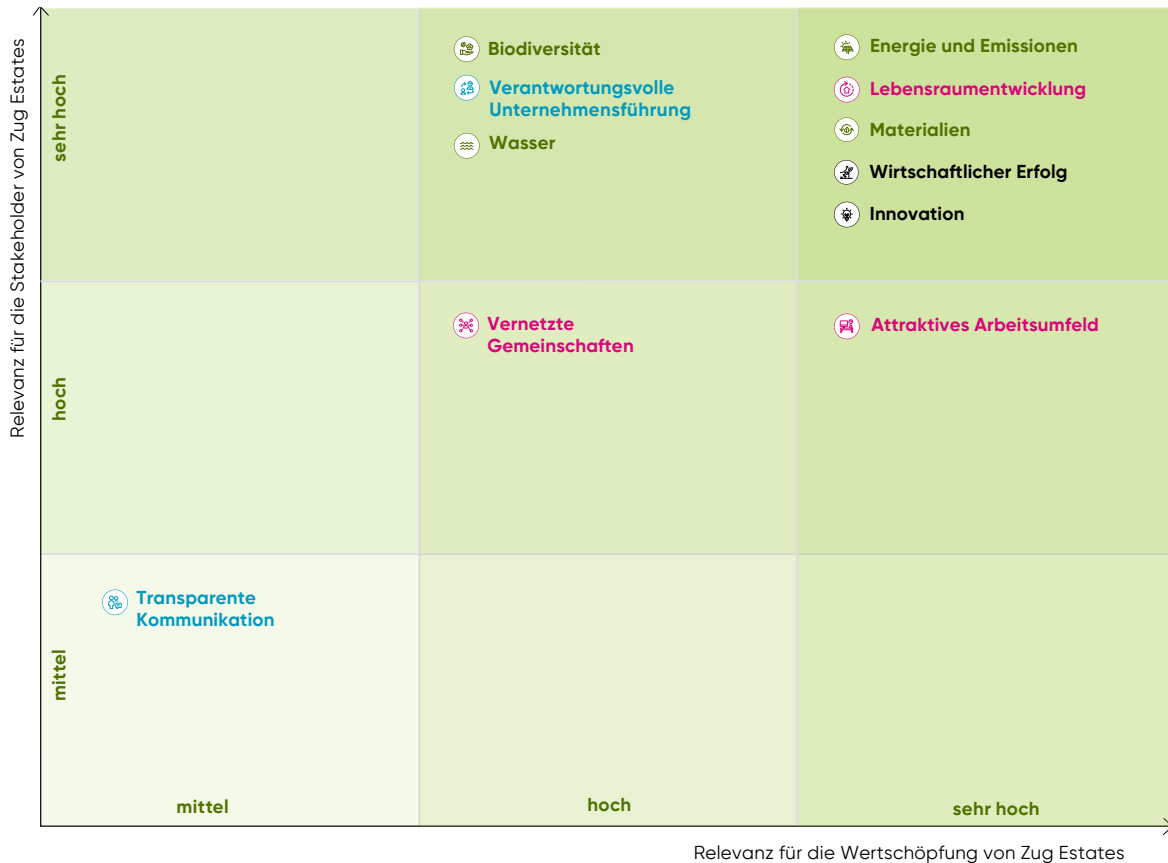
- Geschäftsbericht
- Nachhaltigkeitsbericht
- Richtlinien und Zielsetzungen
- Resultate von Risikoanalysen
- Relevante Marktanalysen
- Interne Befragungen und Interviews
- Mieterbefragungen aus den Vorjahren

Themenliste (Longlist)

externe Quellen

- GRI-Standards
- SASB-Industry-Standards
- Industriespezifische Standards und Richtlinien
- Konkurrenzvergleiche/Nachhaltigkeitsberichte
- Berichte von Analysten sowie Medienanalysen
- Externe Stakeholderbefragungen (Aktionärs-, Investoren- und Bankengespräche)
- UN Sustainable Development Goals (SDGs)
- ESG-Bewertungen

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.

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. Wir sind überzeugt, dass wir als Immobilienunternehmen im Bereich Umwelt, insbesondere bei der Reduktion von Treibhausgasemissionen, den weitaus grössten Impact auf eine nachhaltige Entwicklung haben. Diverse Studien zeigen, dass der grösste Handlungsbedarf in der Bau- und Immobilienbranche bei der Reduktion von CO₂ im Betrieb von Gebäuden besteht – ein Ansatz, den Zug Estates seit über zehn Jahren erfolgreich verfolgt (siehe Absenkpfad auf Seite 23). Die Lebensraumentwicklung steht zudem im Fokus, da wir mit der Entwicklung von Arealen über Jahrzehnte die Art und Weise beeinflussen, wie sich Menschen in unseren Lebensräumen bewegen, arbeiten und wohnen. Daher ist es ein zentrales Anliegen von Zug Estates, attraktive, zukunftsfähige Lebensräume unter Berücksichtigung nachhaltiger Kriterien zu schaffen.

1.4 Unsere 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 Bevölkerungsumfrage³ in Zug hat gezeigt, dass Zug Estates mit den geplanten Stossrichtungen im Lebensraum Metalli auf dem richtigen Weg ist.
- Die Mitarbeitendenumfrage zeigte in den verschiedenen Teams und auf Unternehmensebene Verbesserungsmassnahmen auf, die zu einem grossen Teil angegangen wurden.

³ <https://www.lebensraum-metalli.ch/storie/die-bevolkerung-bringt-sich-ein>

- Gewerbe- und Büromieter sowie ESG-Analysten wünschen mehr Transparenz und eine höhere Vergleichbarkeit bei der Darstellung des Nachhaltigkeitsausweises von Gebäuden.
- Eine Zufriedenheitsumfrage unter den Teilnehmenden des Nachhaltigkeitsforums zeigte auf, dass die präsentierten Themen als relevant und interessant beurteilt wurden und dass ein grosses Interesse an sozialen Themen besteht.

Unser Ansatz für die Einbindung der wichtigsten Stakeholder sowie eine Übersicht zu wichtigen Themen und vorgebrachten Anliegen dieser Gruppen sind auf Seite 46 zu finden.

1.5 Nachhaltigkeitsorganisation

Um bestehenden und künftigen Herausforderungen gerecht werden zu können, wurde der Bereich Nachhaltigkeit organisatorisch wie folgt geregelt:

Im Rahmen der unternehmensweiten Strategieentwicklung ist der Verwaltungsrat für die Festlegung und Kontrolle der Nachhaltigkeitsstrategie verantwortlich. Der Verwaltungsrat übernimmt die Gesamtverantwortung im Bereich 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

Organisation Bereich Nachhaltigkeit:



Berichtsjahr 2023 fanden zwölf 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
- 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

vertieft in Themen (unter anderem auch aus dem Bereich Nachhaltigkeit) einzuarbeiten und sich weiterzubilden. Je nach Thema werden externe Fachreferenten oder relevante Stakeholder eingeladen. Mit Dr. Joëlle Zimmerli wurde der Verwaltungsrat 2023 mit einer ausgewiesenen Nachhaltigkeitsexpertin ergänzt.

Die Kompetenzregelung zwischen Verwaltungsrat und Geschäftsleitung ist im Organisationsreglement⁴ detailliert beschrieben.

GRI 2-13

Der Verwaltungsrat sowie die Geschäftsleitung genehmigen den vorliegenden Bericht nach GRI-Standards.

GRI 2-14

GRI 2-17 Jedes wesentliche Thema (siehe Wesentlichkeitsmatrix) hat einen Themenverantwortlichen. Dieser entwickelt seinen Bereich selbständig weiter und rapportiert an das Kernteam Nachhaltigkeit.






Der Verwaltungsrat gestaltet die Weiterentwicklung der Nachhaltigkeitsthemen aktiv mit. Der jährlich stattfindende Strategieworkshop bietet dem Verwaltungsrat und der Geschäftsleitung Gelegenheit, sich

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

1.6 UN Sustainable Development Goals (SDGs)

Zug Estates trägt zu folgenden Sustainable Development Goals⁵ bei:

⁵ <https://www.eda.admin.ch/agenda2030/de/home/agenda-2030/die-17-ziele-fuer-eine-nachhaltige-entwicklung.html>

	Ziel	Unser Beitrag	Wesentliches Thema Zug Estates
	Zugang zu bezahlbarer, verlässlicher, 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 einem grossen Teil 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 Energiesystem 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 ⁶ . Zudem engagieren wir uns beim E-Mobilitätsprojekt V2X (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 zentraler 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 wird ein Teil der Wohnungen im preisgünstigen Segment erstellt. 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% aller vermietbaren Flächen befinden sich in Holz- und Holzhybridgebäuden (Ziel 12.2). Die Garden Park Zug AG nimmt am Nachhaltigkeitsprogramm «Swisustainable ⁷ » 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. 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 ₂ -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 Energiesystem, 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

⁶ <https://zugestates.ch/stories/innovative-speichertechnologie-in-der-suurstoffi-getestet>

⁷ <https://www.stnet.ch/de/swisustainable/strategie/>

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 & 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.¹

Unter der Führung der Geschäftsleitung 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.

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 Lebensdauer².

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

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

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

Wert von 1.1 kg pro m² Energiebezugsfläche (siehe Absenkepfad, Seite 23) 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:

- 2022: 2. Platz im Ranking der klimabewusstesten Unternehmen der Schweiz
- 2018: Prix-Lignum-Silbermedaille für das erste Holzhochhaus der Schweiz
- 2018: SVSM-Award für das Suurstoffi-Areal (Schweizerische Vereinigung für Standortmanagement)

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.

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.

Zug Estates verfolgt eine aktive Wachstumspolitik. Nach der Akquisition der Renggli Holding AG im November 2022 steht die Realisierung der im beste-

henden 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 2023 (Seite 34)³. Für die Kontrolle und Überwachung finanzieller Risiken ist der Prüfungsausschuss zuständig. Siehe Reglement für den Prüfungsausschuss (Audit Committee)⁴.

³ <https://zugestates.ch/downloads>

⁴ <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
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 ⁵ 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.
Um die Treibhausgasemissionen zu reduzieren, werden Steuern und Abgaben auf CO ₂ steigen.	Ersatz von CO ₂ -intensiven Heizsystemen.	Da das Portfolio bereits heute praktisch CO ₂ -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 ₂ -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. Daher ist Zug Estates von steigenden Energiepreisen unterdurchschnittlich betroffen. Nur ein kleiner Anteil des Stroms wird aktuell auf den Arealen produziert. Daher würden Rationierungen grosse Auswirkungen auf den Betrieb der Liegenschaften haben.	Reduktion der Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen, Erhöhung Eigenproduktion von Solarstrom, Steigerung der Energieeffizienz der Gebäude, langfristige Energielieferverträge.

⁵ <https://zugmap.ch/bmcl/?project=ZugMap.ch&legend=alle%20Themen&rotation=0.00&scale=51802¢er=2684000,1224000>

Ergebnisse und Evaluation

Die wesentlichen Entwicklungen im Geschäftsjahr 2023 können dem Geschäftsbericht 2023⁶ der Zug Estates Holding AG entnommen werden. Über die Umweltauswirkungen unserer Green Bonds⁷ berichten wir jährlich im Rahmen des Green-Bond-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 hat Zug Estates einen zweiten Green Bond über CHF 100 Mio. begeben. Damit besteht das gesamte Anleihenportfolio aus auf Nachhaltigkeit ausgerichteten Finanzierungsinstrumenten. Dies soll auch in Zukunft der Fall sein.

Tabelle (siehe Spalte Beurteilung) zeigt. Die Analyse, die Beurteilung und das Ableiten von Massnahmen der mit dem Klimawandel verbundenen Risiken (siehe Seite 17) 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 CO₂-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 zu erkennen und Chancen wahrnehmen zu können.

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

Zug Estates erwirtschaftete 2023 ein erfreuliches operatives Geschäftsergebnis. Zug Estates hat von der regen Nachfrage nach attraktiven und gut erschlossenen Mietflächen profitieren können und zahlreiche Vermietungserfolge erzielt. Der Liegenschaftenertrag konnte im Vergleich zum Vorjahr gesteigert werden und die Leerstandsquote wird im laufenden Jahr deutlich sinken. Das Segment Hotel & Gastronomie hat sich erfreulich entwickelt und der Umbau des Erdgeschosses im Park Hotel Zug mit Eröffnung des neuen Restaurants aigu und die Neupositionierung der Garden Park Zug AG wurden erfolgreich abgeschlossen. Detailinformationen können dem Geschäftsbericht 2023 der Zug Estates Gruppe entnommen werden

GRI 201-2 *Finanzielle Folgen des Klimawandels für die Organisation und andere mit dem Klimawandel verbundene Risiken und Chancen*

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

⁶ <https://zugestates.ch/downloads>

⁷ <https://zugestates.ch/stories/green-bond-reporting>

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 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. Zum Beispiel führt Bodenversiegelung 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 fördern. Dazu gehören Gestaltungs- und Unterhaltskonzepte 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. Die Pflanzenwahl ist stets standortgerecht.

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.

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 Areals¹.

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

Ergebnisse und Evaluation

Eigene Angabe: Anteil zertifizierter Grundstücksflächen, die per 31. Dezember 2023 einen besonderen ökologischen Wert darstellen: 57%.

Das gesamte Suurstoffi-Areal mit einer Fläche von 105342 m² (57% 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 Trägerschaft 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% der Umgebungsfläche sind naturnah und strukturreich gestaltet.
- Maximal 30% 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.² 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 15000 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 der Bauungspläne eingeflossen, die von den kantonalen Behörden bereits vorgeprüft wurden und sich nun im Bewilligungsprozess befinden. 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 führen zum begonnenen Klimawandel. Dies hat Auswirkungen auf Mensch und Natur. Ein wesentlicher Teil der Treibhausgasemissionen in der Schweiz verursacht die Immobilienbranche³.

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.

² https://www.naturundwirtschaft.ch/assets/Dateien/Files/Medienmitteilungen/346/Antragsformular_Wohnen_28042021_interaktiv.pdf

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

Wenn die globale Erwärmung mit genügend hoher Wahrscheinlichkeit unter 1.5 Grad Celsius bleiben soll, dann müssen die weltweiten CO₂-Emissionen bis spätestens Mitte dieses Jahrhunderts auf netto null sinken. Zu diesem Zeitpunkt noch ausgestossenes CO₂ 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 zehn 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 CO₂-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 CO₂-Emissionen in der Betriebsphase sollen auch die CO₂-Emissionen aus Bautätigkeiten (Grauenergie) 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. CO₂-Kompensationsprojekte sind nicht Teil der Strategie von Zug Estates.

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.

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 (GHG) Protocol. Er umfasst, unterteilt in fünfzehn Kategorien, alle indirekten Treibhausgasemissionen aus Quellen, die Zug Estates nicht besitzt oder direkt kontrolliert. Zug Estates rapportiert bereits einige der Kategorien und plant zudem die schrittweise Ausweitung des Scope-3-Reportings (siehe Tabelle, Seite 22).

Massnahmen

Das Suurstoffi-Areal wurde von Beginn weg mit dem Anspruch eines CO₂-freien Betriebs geplant und gebaut. Durch die beinahe komplette Anbindung des Zentrumsareals Zug an den Seewasser-Energieverbund Circulago⁴ sind die Beheizung, die Kühlung sowie die Warmwasseraufbereitung aller Liegenschaften nahezu CO₂-frei. Einzig die Liegenschaft Bären wurde aus ökonomischen und ökologischen Gründen noch nicht angeschlossen. Die Umstellung wird mit der Weiterentwicklung des Lebensraums Metalli geplant, wo sich Synergieeffekte ergeben werden. Der Betrieb im Seewasser-Energieverbund kann dank Biogaszertifikaten zur Kompensation der Spitzenlastabdeckung durch Gas vollständig ohne fossile Energieträger erfolgen. Die firmeneigene Betriebsflotte wird bis voraussichtlich Ende 2024 vollständig dekarbonisiert sein.

Das im Oktober 2022 übernommene Renggli-Portfolio wird grösstenteils mit fossilen Energieträgern betrieben. Diese Liegenschaften sollen mittelfristig ebenfalls mit erneuerbarer Energie versorgt werden. Die Anpassung der Energiesysteme wird im Rahmen der Entwicklung der Liegenschaften erfolgen. In Rotkreuz ist die Entwicklung von der aktuell laufenden Ortsplanrevision⁵ abhängig.

⁴ <https://www.w wz.ch/de/ueber-w wz/blog/2020/waerme-kaelte/circulago-der-zugensee-die-regionale-energiezentrale>

⁵ https://www.zg.ch/behoerden/gemeinden/risch-rotkreuz/projekte-test/copy8_of_beispielseite

Scope 3: Relevanzmatrix und Massnahmenübersicht

Kategorie	Relevanz ⁷	Massnahmen	Referenz
1 Gekaufte Waren und Dienstleistungen, z. B. Büromaterial und Dienstleistungen von Dritten	mittel	Ab 2023: Erfassung Büromaterial, Integration in FM-Ausschreibung	Seite 28
2 Investitionsgüter, z. B. Baumaterialien	hoch	Geplant: Umsetzung bei neuen Bauprojekten wie z. B. Lebensraum Metalli und S43/45	Seite 31 ff.
3 Brennstoff und energiebezogene Aktivitäten, die nicht in Scope 1 oder 2 enthalten sind (Upstream-Emissionen)	hoch	Ab 2023 berechnet	Seite 28
4 Vorgelagerter Transport und Vertrieb zwischen Tier1-Lieferant und Organisation	niedrig	Keine Massnahmen in Planung	
5 Im Betrieb anfallende Abfälle	hoch	Geplant: Messung Büroabfall, Abfalltrennung Einkaufs-Allee Metalli	Seite 31 ff.
6 Geschäftsreisen	niedrig	Auswertung Zug Estates AG Geplant: Ausweitung auf ganze Gruppe	Seite 28
7 Pendeln von Arbeitnehmern	mittel	Auswertung Zug Estates AG Geplant: Ausweitung auf ganze Gruppe	Seite 28
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. Mieterstrom	hoch	Erfassung Mieterstrom seit 2010 Geplant 2024: Integration Renggli-Portfolio	Seite 28
12 End-of-Life-Behandlung von verkauften Produkten	niedrig	Keine Massnahmen in Planung	
13 Nachgelagerte geleaste Vermögenswerte	nicht relevant	-	
14 Franchise	nicht relevant	-	
15 Investitionen	nicht relevant	-	

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.

Der auf der nächsten Seite dargestellte Absenkpfad weist ab dem Berichtsjahr 2023 einen neuen Erfassungszeitraum aus. Die Daten werden vom 1. Oktober des Vorjahres bis zum 30. September ausgewiesen. Bis und mit 2022 bezieht sich das Berichtsjahr auf den Erfassungszeitraum vom 1. April bis zum 31. März des Folgejahres⁷. Zudem wurde ein Wechsel der Berechnungsfaktoren von KBOB 2017 auf KBOB 2022 vorgenommen (Detailinformationen siehe Seite 30). Die neuen Berechnungsfaktoren wurden für die ganze Datenreihe angewendet, was zu einer Erhöhung der bislang publizierten Werte im Bereich von 0.1 bis 0.2 kg CO_{2eq} pro m² Energiebezugsfläche (EBF) führt.

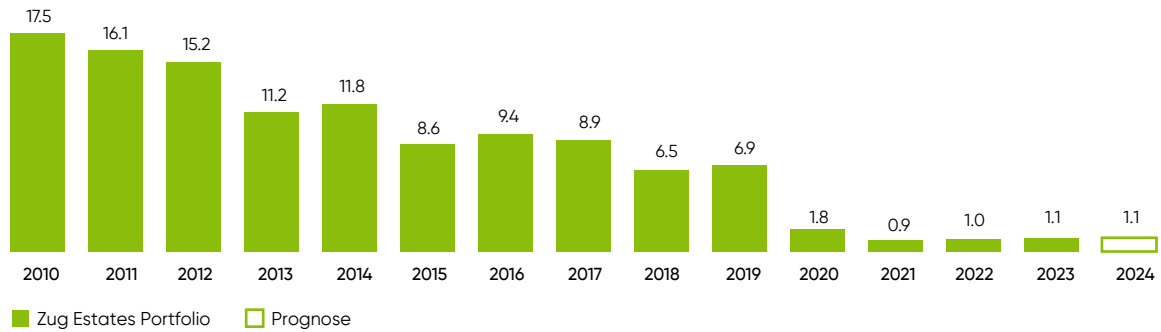
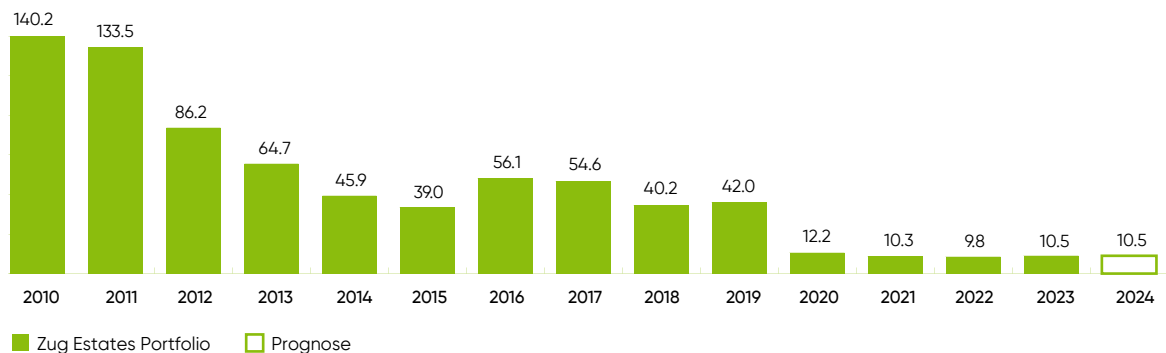
⁶ Die Relevanzanalyse wurde im Dezember 2023 mit Amstein+Walthert durchgeführt und wird jährlich im Kernteam Nachhaltigkeit aktualisiert.

⁷ Beispiele: Berichtsjahr 2022: 1. April 2022 bis 31. März 2023; Berichtsjahr 2023: 1. Oktober 2022 bis 30. September 2023.

Gegenüber dem Vorjahr weist Zug Estates Treibhausgasemissionen von 1.1 kg CO_{2eq} pro m² EBF aus (Vorjahr: 1.0 kg). Der leichte Anstieg ist hauptsächlich auf die Gebäude der weiteren Renditeliegenschaften (Renggli-Portfolio) zurückzuführen, die zum ersten Mal über eine gesamte Berechnungsperiode berücksichtigt wurden.

Trotz des Anstiegs liegen die Emissionswerte nach wie vor deutlich unter dem Branchendurchschnitt und werden sich auch mittelfristig auf diesem sehr tiefen Niveau bewegen.

2023 hat Zug Estates zum ersten Mal beim CO₂-Benchmark von REIDA teilgenommen. Mit 1.3 kg CO_{2eq} schnitt Zug Estates mit einem sehr erfreulichen Ergebnis ab, das deutlich unter denjenigen der Peers liegt. Der Non-Profit-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.

Absenpfad Scope 1 und 2, «marked-based» inkl. Out-of-Scope-Emissionen (Biogas)Spez. Treibhausgasemissionen [kg/m² EBF]**Absenpfad nicht erneuerbare Primärenergie inkl. Out-of-Scope-Emissionen (Biogas)**Spez. Primärenergie nicht erneuerbar [kWh/m² EBF]

3.2.2 Handlungsfeld Energieherkunft

Ziele

Wir legen Wert darauf, dass die für die Wärme- und Kälteversorgung genutzte Energie und der Betriebsstrom des Gebäudeportfolios aus regenerativen Quellen stammen und wir möglichst viel der Energie selber produzieren können. Mit dem Ausbau der Solarstromproduktion wird der lokal produzierte Strom auf unseren Arealen langfristig weiter steigen.

Massnahmen

Eine der wichtigsten Massnahmen betrifft die Umstellung von Öl und Gas aus internationalen Quellen auf die Energiegewinnung aus dem regionalen See- wasser-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

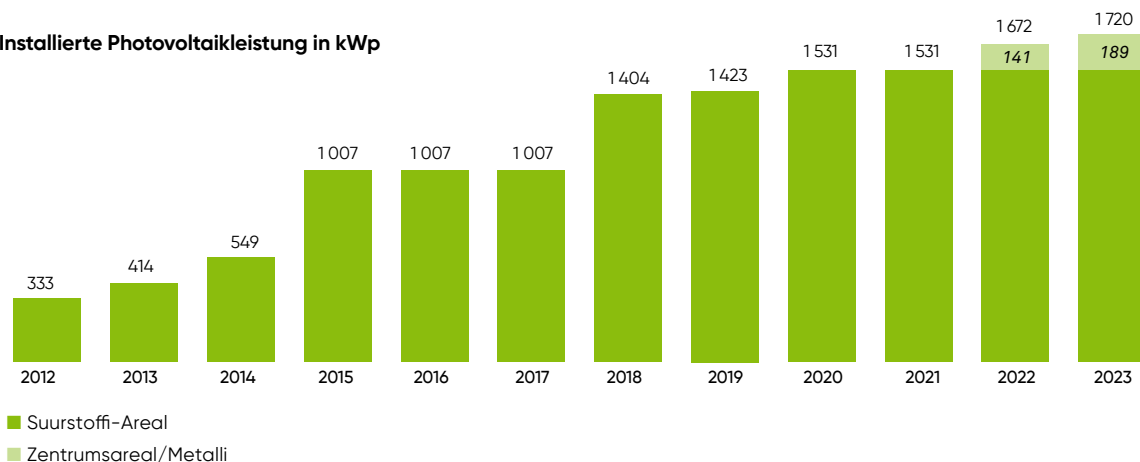
ZEV (Zusammenschluss zum Eigenverbrauch) integriert. Damit kann Zug Estates den vor Ort produzierten Strom zu attraktiven Konditionen an die Mietparteien verkaufen. Dadurch profitieren beide Seiten. Die Mieterinnen und Mieter bezahlen für unseren Strom weniger als beim lokalen Stromversorger. Wir wiederum erhalten eine höhere Entschädigung als über die Einspeisevergütung.

Im Zentrumsareal soll die Eigenstromproduktion ebenfalls Schritt für Schritt erhöht werden. Im Herbst 2022 wurden bei der Haldenstrasse sechs neue Photovoltaikanlagen in Betrieb genommen. Auch hier haben die Mieterinnen und Mieter die Möglichkeit, einem ZEV beizutreten⁸. Im Berichtsjahr wurde im Zentrumsareal eine neue Photovoltaikanlage auf dem Dach des Park Hotels Zug mit einer Leistung von 48 kWp in Betrieb genommen.

⁸ <https://zugestates.ch/zev-zentrumsareal>

Ergebnisse

Installierte Photovoltaikleistung in kWp



Kennzahlen Photovoltaik

Potenzial per 31. Dezember 2023	Total	Suurstoffi-Areal	Zentrumsareal/Metalli	Weitere 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	2022	2023
Stromproduktion (PV-Anlagen)	MWh	1 234	1 188
<i>davon eigenverbrauchter PV-Strom (Betriebsstrom)</i>	MWh	963	983
<i>davon verkaufter PV-Strom (an Mieterschaft)</i>	MWh	217	136
<i>davon Einspeisung ins öffentliche Netz</i>	MWh	54	69

Im Berichtsjahr 2023 wurden 1 188 MWh (Vorjahr: 1 234 MWh) Strom mit eigenen PV-Anlagen erzeugt, was dem Strombedarf von rund 260 Einfamilienhäusern entspricht.

Der Eigenverbrauch reduzierte sich leicht von 96% auf 94%. Die Rückspeisung ins öffentliche Netz stieg dementsprechend von 4% auf 6%.

Die Anzahl ZEV-Kundinnen und -Kunden auf beiden Arealen ist per 31. Dezember 2023 auf 410 gestiegen. Diese erfreuliche Entwicklung entspricht einer Zunahme von 12.3% gegenüber dem 31. Dezember 2022. Damit haben 62% aller Mietparteien in den ZEV-Liegenschaften einen Stromliefervertrag mit Zug Estates abgeschlossen.

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 m² Energiebezugsfläche). Zudem sollen Anreize zur Stromreduktion für Kundinnen und Kunden geschaffen werden, die an einem ZEV beteiligt sind.

Strategie Gebäudeenergieeffizienz und Beleuchtung:

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

Massnahmen

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. 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.

Seit 2021 hat Zug Estates unter anderem zur Optimierung des Energieverbrauchs die Beleuchtung in diversen Bereichen (u. a. Tiefgaragen Sauerstoff) auf LED umgestellt. Weitere Umrüstungen bei Nebenflächen wie Korridoren, Eingangsbereichen oder Hauseingängen folgen.

Ergebnisse

Seit 2010 konnte der Betriebsstrom pro m² Energiebezugsfläche aufgrund diverser einleitend beschriebener Massnahmen und Initiativen um zwei Drittel reduziert werden.

Energieintensität

Jahr	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Endenergieverbrauch kWh/m ² EBF (ohne Mieterstrom)	171	156	147	119	103	85	89	91	73	72	61	62	65	64
davon Betriebsstrom ⁹	87	79	75	65	44	40	40	41	36	34	26	26	29	30
davon Wärme/Kälteverbrauch Circulago sowie Brennstoffe ¹⁰	84	77	72	54	59	45	49	50	37	38	35	36	36	34

⁹ Allgemestrom und Strom für Wärmepumpen, E-Firmenfahrzeuge.

¹⁰ Dazu gehören Erdöl oder fossile Fahrzeuge.

Gebäudezertifizierungen

Zug Estates misst die Energie- und Emissionsdaten aufgrund der tatsächlichen Werte und nicht über errechnete theoretische Planwerte. Das Konzept wurde 2010 zusammen mit der Hochschule Luzern erarbeitet und ständig weiterentwickelt. Deshalb verfügte per Ende 2023 keines der Gebäude von Zug Estates über ein Gebäudezertifikat.

Aufgrund der Prüfung der Bauten auf dem Sauerstoff-Areal durch die Firma OekoWatt GmbH wurde festgestellt, dass die Anforderungen für eine Minergie-Zertifizierung (gemessen an den Standards zum Zeitpunkt der Realisierung) erfüllt werden.

Da sich das Umfeld in Bezug auf Gebäudezertifikate und -labels sowie Ratings in den letzten Jahren stark gewandelt hat und verschiedene Anspruchsgruppen mehr Transparenz und Vergleichbarkeit wünschen,

hat sich Zug Estates tiefer mit einer Arealzertifizierung befasst. Um diesen Entwicklungen Rechnung zu tragen und da das Suurstoffi-Areal die Bedingungen an ein nachhaltiges Areal erfüllt, erarbeitet Zug Estates derzeit die Nachzertifizierung des Areals nach SGNI/DGNB. Der Abschluss dieses Prozesses ist im zweiten Quartal 2024 geplant.

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 CO₂-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.

Massnahmen

Mit dem Aufbau von Elektroladestationen auf den Arealen Metalli und Suurstoffi 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 Mieterparteien 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. Dieses soll bis voraussichtlich Ende 2024 durch ein Elektrofahrzeug ersetzt werden.

Die öffentlichen Ladestationen auf beiden Arealen werden laufend ausgebaut.

Ergebnisse

Durch die Lösung von Zug Estates mit Energie 360° haben 100% der Mieterinnen und Mieter von Zug Estates die Möglichkeit, einen E-Parkplatz zu benutzen. Fünf Mitarbeitende nutzten im Berichtsjahr dieses Angebot (Vorjahr: vier).

Im Zentrumsareal/Metalli sind per 31. Dezember 2023 20 öffentliche Ladestationen, davon 14 Schnellladestationen, in Betrieb. Auf dem Suurstoffi-Areal stehen sechs öffentliche Ladestationen, davon zwei Schnellladestationen, zur Verfügung.

Mobility as a Service (MaaS)

Mit dem Projekt «Sorglos mobil» der PostAuto AG und der Mobility Genossenschaft unterstützte Zug Estates auf dem Suurstoffi-Areal ein Pilotprojekt im Bereich Mobility as a Service (MaaS). Mit «Sorglos mobil» konnten die Mieterinnen und Mieter direkt vor ihrer Haustür auf eine E-Fahrzeugflotte – bestehend aus Velos, Autos und Cargobikes – zugreifen. Auch der öffentliche Verkehr konnte hinzugebucht werden. Das Pilotprojekt wurde wie geplant Ende 2022 beendet. Alle Beteiligten konnten spannende Erkenntnisse für weitere Projekte gewinnen¹¹.

¹¹ <https://zugestates.ch/stories/spannende-erkenntnisse-f%C3%BCr-eine-m%C3%B6gliche-mobilit%C3%A4tswende>

Kennzahlenüberblick E-Mobilität

	31.12.2022	31.12.2023
Anzahl installierte Ladestationen bei allen Liegenschaften	78	91
<i>davon öffentliche Ladestationen</i>	11*	26

* Ausschliesslich Zentrumsareal/Metalli

Übergeordnete Kennzahlen Energie und Emissionen

Energieverbrauch und Energieintensität

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 Endenergiever-

brauch 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.

GRI 302-1 Energieverbrauch innerhalb der Organisation

GRI 302-3 Energieintensität

	Einheit	2022	2023
Brenn- und Treibstoffverbrauch, nicht erneuerbar (Heizöl, Erdgas, Diesel und Benzin)	MWh	1 102	1 169
<i>davon für Wärmeenergieverbrauch (fossil)</i>	MWh	1 099	1 166
<i>davon für firmeneigene Fahrzeuge (fossil)</i>	MWh	3	3
Brennstoffverbrauch (Biogas), erneuerbar	MWh	100	78
Fernwärme Circulago	MWh	6 196	6 097
Fernkälte Circulago	MWh	2 289	2 052
Stromverbrauch (Allgemeinstrom, Strom für Wärme, Strom für Elektrofahrzeuge, inkl. Eigenverbrauch Photovoltaik)	MWh	7 950	8 037
<i>davon für Allgemeinstrom</i>	MWh	4 437	4 336
<i>davon für Wärme (Strom Energiezentrale Wärmepumpe)</i>	MWh	3 512	3 700
<i>davon für firmeneigene Elektrofahrzeuge</i>	MWh	2	1
Endenergieverbrauch, total	MWh	17 637	17 433
Endenergieverbrauch pro m ² Energiebezugsfläche ¹²	kWh/m ²	64.6	63.9
Endenergieverbrauch pro m ² von Zug Estates kontrollierte Fläche ¹³	kWh/m ²	72.0	72.0

¹² Bezieht sich auf eine Energiebezugsfläche von 271 508 m² (2022 und 2023).

¹³ Bezieht sich auf die von Zug Estates kontrollierte Fläche von 242 564 m² (2022 und 2023).

Der Anteil der erneuerbaren Energien betrug 2023 93% (Vorjahr: 93%).

Treibhausgasemissionen (THG-Emissionen)

GRI 305-1	Direkte THG-Emissionen (Scope 1)
GRI 305-2	Indirekte energiebedingte THG-Emissionen (Scope 2)
GRI 305-3	Sonstige indirekte THG-Emissionen (Scope 3)
GRI 305-4	Intensität der THG-Emissionen

Die Treibhausgasemissionen berücksichtigen die CO₂-Emissionen, welche den weitaus grössten Teil der Emissionen von Zug Estates ausmachen. Weitere Treibhausgase wie CH₄, N₂O, FKW, PFKW, SF₆ oder NF₃ fallen nicht ins Gewicht. Die Unterteilung in Scopes sowie die Emissionsberechnung wurden auf Basis des Greenhouse Gas Protocol (GHG Protocol) durchgeführt.

	Einheit	2022	2023 ¹⁴
Scope 1 (Heizöl, Erdgas, Diesel und Benzin):	t CO ₂ eq	247.6	267.2
Scope 2 ¹⁵ (Allgemeinstrom, Strom für Wärme und E-Fahrzeuge):	t CO ₂ eq	8.8	32.3
Treibhausgasemissionen, total (Scope 1 und 2)¹⁶	t CO₂eq	256.4	299.5
Emissionen Scope 1 und 2 pro m ² Energiebezugsfläche ¹⁷	kg CO ₂ eq/m ²	0.9	1.1
Emissionen Scope 1 und 2 pro m ² von Zug Estates kontrollierte Fläche ¹⁸	kg CO ₂ eq/m ²	1.1	1.2
Scope 3: Total	t CO ₂ eq	61.2	1 195.0
Kategorie 1: Büromaterialien		n. a.	7.3
Kategorie 3: Upstream-Emissionen ¹⁹		n. a.	956.0
Kategorie 6: Geschäftsreisen (Zug Estates AG)		1.1	0.6
Kategorie 7: Pendlermobilität (Zug Estates AG)		28.2	26.0
Kategorie 11: Mieterstrom (ohne Renggli-Portfolio)		31.9	205.1 ²⁰
Treibhausgasemissionen, total (Scope 1 bis 3)	t CO₂eq	378.8	1 494.5
Out-of-Scope-Emissionen			
Spitzenlast Fernwärme Circulago mit Biogas	t CO ₂ eq	46.5	1.1

¹⁴ Umstellung der Emissionsberechnung mittels der neusten Emissionsfaktoren aus der Intep-Studie gemäss KBOB 2022.

¹⁵ Scope-2-Emissionen werden gemäss «Market-based Approach» (GHG Protocol) ausgewiesen (siehe Emissionsfaktoren, Seite 30).

¹⁶ Der Abdeckungsgrad beträgt 100% aller Liegenschaften.

¹⁷ Bezieht sich auf eine Energiebezugsfläche von 271 508 m² (2022 und 2023).

¹⁸ Bezieht sich auf die von Zug Estates kontrollierte Fläche von 242 564 m² (2022 und 2023).

¹⁹ Bei der Förderung von Rohöl, der Erzeugung von Elektrizität in Kraftwerken oder der Gewinnung von Erdgas entstehen Verluste in Form von nicht nutzbarer oder nicht gewinnbarer Energie. Diese Verluste treten vor dem Punkt auf, an dem die Energie in den Nutzungsprozess übergeht. Zudem entstehen Netzverluste, wenn elektrische Energie über Stromleitungen und Netze transportiert wird. Diese Verluste treten während des Transports von einem Punkt zum anderen aufgrund von Widerstand und anderen physikalischen Faktoren auf.

²⁰ Wechsel Quelle für Schweizer Lieferantenmix von AIB zu Intep-Studie, die auch von REIDA verwendet wird (Erläuterung siehe Seite 30).

Energieträgermix

Wärmeenergiequelle in Prozent des Gesamtenergieverbrauchs

Heizöl	3.6%
Erdgas (Naturgas)	1.7%
Biogas	0.4%
Fernwärme	27.5%
Wärmepumpe	66.8%
Holzheizsysteme (z. B. Pellets)	0%
Total	100%

Weitere Kennzahlen zu Energieeffizienz und Intensität der Treibhausgasemissionen nach Gebäudenutzungstypen siehe Anhang (Kapitel 7, ab Seite 56).

Erläuterungen zur Energie- und Treibhausgasbilanzierung

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

Systemgrenzen

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. Einzelne in der Berichtsperiode gekaufte Liegenschaften werden erst im Folgejahr 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.

Aufgrund der Umstellung in der jährlichen Berichtsperiode wurde die Bilanzierung für das Berichtsjahr vom 1. Oktober 2022 bis zum 30. September 2023 vorgenommen. Für die Rapportierung eines vollen Berichtsjahres wurde die Bilanzierung vom 1. Oktober 2022 bis zum 31. März 2023 aus der letzten Berichtsperiode 2022 übernommen und um die Bilanzierung vom 1. April bis zum 30. September 2023 erweitert. Zukünftig werden die energie- und wasserbezogenen Daten jeweils vom 1. Oktober bis zum 30. September des Folgejahres rapportiert. Die Berichtsperiode für die Bilanzierung der Vorjahre wurde nicht angepasst.

Die Mobilitätsdaten werden jährlich erhoben, beziehungsweise abgeschätzt.

Als Bezugsflächen werden die Energiebezugsflächen (EBF) und die von Zug Estates kontrollierte Fläche verwendet. Im Berichtsjahr 2023 wird erstmalig der Begriff «von Zug Estates kontrollierte Fläche» anstelle des Begriffes «vermietbare Flächen» eingeführt. Die Flächenangabe der von Zug Estates kontrollierten Flächen wurde mit den aktuellen Flächenangaben aus dem Geschäftsbericht von Zug Estates abgeglichen und für das Berichtsjahr 2023 angepasst (siehe Wichtigste Änderungen in Bilanzierung). Die Energiebezugsflächen wurden ab 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 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. Bei Liegenschaften, für die zum Abschlussdatum der Berichtsperiode noch keine Schlussrechnung der Werke oder gemessene Verbrauchswerte vorlagen, wurden die Verbräuche anhand von vergleichbaren Liegenschaften abgeschätzt. In den Scope-3-Emissionen Mieterstrom sind die Emissionen für das Renggli-Portfolio im Berichtsjahr 2023 aufgrund fehlender Daten noch nicht einkalkuliert.

Bilanzierung der Treibhausgasemissionen

Die Treibhausgasemissionen werden gemäss Greenhouse Gas Protocol (GHG Protocol) bilanziert. Im Berichtsjahr 2023 wurden die Emissionen neu auf Basis der publizierten Emissionsfaktoren nach der Intep-Studie «Treibhausgas-Emissionsfaktoren für den Gebäudesektor»²¹ gemäss KBOB 2022 bilanziert. Der Scope 1 umfasst die Emissionen aus dem Verbrauch von Heizöl und Erdgas zur Wärmeerzeugung sowie

²¹ <https://intep.com/projekte/emissionsfaktoren-fuer-den-gebuedesektor/>

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 erstmalig die Upstream-Emissionen der Energiebeschaffung.

Die vollständige und korrekte Durchführung der Energie- und Treibhausgasbilanzierung wurde durch Amstein + Walthert bestätigt.²²

Emissionsfaktoren

Brennstoffe:

Neu für Berichtsjahr 2023: Intep, 2022, Treibhausgas-Emissionsfaktoren für den Gebäudesektor, Volkart, E., Kook Nauser, I., Alig, M.²³

Vergangene Berichtsjahre: BAFU, 2019, CO₂-Emissionsfaktoren des Treibhausgasinventars der Schweiz²⁴; Alig, M., Tschümperlin, L., Frischknecht, R., 2017, Treibhausgasemissionen Strom- und Fernwärmemixe Schweiz gemäss GHG Protocol²⁵.

Elektrizität, Fernwärme/Fernkälte:

Neu für Berichtsjahr 2023: Intep, 2022, Treibhausgas-Emissionsfaktoren für den Gebäudesektor, Volkart, E., Kook Nauser, I., Alig, M.

Vergangene Berichtsjahre: Alig, M., Tschümperlin, L., Frischknecht, R., 2017, Treibhausgasemissionen Strom- und Fernwärmemixe Schweiz gemäss GHG Protocol.

Firmenfahrzeuge (fossil) und Pendlermobilität: Mobitool 2.1²⁶

Wichtigste Änderungen in der Bilanzierung

- Umstellung der Emissionsberechnung mittels der neuesten Emissionsfaktoren aus der Intep-Studie gemäss KBOB 2022
- Anpassung der Emissionsberechnung nach dem Location-based-Ansatz. Neu werden die Emissionsfaktoren für den CH-Fernwärmemix gemäss der REIDA-Methodik verwendet. Zuvor wurde im Location-based-Ansatz der Stromanteil der Wärmepumpe in der Circulago-Fernwärme mit dem Emissionsfaktor des CH-Verbraucherstrommixes berechnet.
- Anpassung des Emissionsfaktors Strom CH-Verbraucherstrommix für die Berichtsjahre 2022 und 2023 aufgrund eines unplausiblen Emissionsfaktors aus der online verfügbaren Strommix-Quelle für europäische Länder (AIB²⁷). Neu wird für die Jahre 2022 und 2023 der Emissionsfaktor Strom CH-Verbraucherstrommix aus der REIDA-Studie verwendet.
- Im Berichtsjahr 2023 sind die Energieverbräuche des Renggli Portfolios erstmalig für ein ganzes Bilanzierungsjahr eingeflossen.
- Änderung der Begrifflichkeit vermietete Fläche zu von Zug Estates kontrollierte Fläche. In diesem Zusammenhang wurde die Flächenangabe direkt überarbeitet und von einzelnen Liegenschaften minim angepasst. Neu beträgt die von Zug Estates kontrollierte Fläche 242'564 m² (im Berichtsjahr 2022 noch 240'228 m²)
- Neu wurden mit Ausnahme der Liegenschaft Baarerstrasse 30 alle Liegenschaften im Zentrumsareal mit Fernwärme versorgt.
- Das Stromherkunftsprodukt für die Periode 2023 besteht gemäss HKN aus 40% nationaler Laufwasserproduktion und 60% europäischem Wasserkraftstrom.
- Als Stromherkunftsprodukt beziehen die beiden Hotels an der Industriestrasse 14 + 16 und der Metallstrasse 20 ab dem 01.01.2023 ebenfalls das oben definierte Stromherkunftsprodukt HKN.
- Neu wurden die Upstream-Emissionen aus der Energiebeschaffung im Scope 3 erhoben (Erklärung siehe Seite 28, Fussnote 17).

²² https://zugestates.ch/assets/documents/231218_Bestaetigung_Bilanzierung_Zug_Estates_AW_sig.pdf

²³ <https://intep.com/projekte/emissionsfaktoren-fuer-den-gebuedesektor/>

²⁴ https://www.bafu.admin.ch/dam/bafu/de/dokumente/klima/fachinfo-daten/CO2_Emissionsfaktoren_THG_Inventar.pdf.download.pdf/CO2_Emissionsfaktoren.pdf

²⁵ https://treeze.ch/fileadmin/user_upload/downloads/Publications/Case_Studies/Energy/619-GHG_Strom_Fernw%C3%A4rme_v3.0.pdf

²⁶ <https://www.mobitool.ch/de/tools/mobitool-faktoren-v2-1-25.html>

²⁷ <https://www.aib-net.org/facts/european-residual-mix/2022>

3.3 Materialien

Relevanz

Der Bausektor ist verantwortlich für rund 50% des Rohstoffbedarfs, einen Drittel der CO₂-Emissionen und über 80% des Abfallaufkommens in der Schweiz. Gleichzeitig ist eine weiterhin starke Bautätigkeit zu erwarten, um die demographische 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.

In der Immobilienbranche gibt es zwei grosse Treiber von CO₂-Emissionen: die Beschaffung und die Herstellung von Rohstoffen für die Erstellung der Gebäude und der Energiebedarf für das Heizen, Kühlen und die Stromversorgung für den Betrieb der Gebäude. Zug Estates hat den CO₂-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 Graue Energie zu leisten.

Umgang mit dem Thema

Mit Fokus auf den Erhalt der bestehenden Gebäudesubstanz sowie auf kreislauforientiertes Bauen schont Zug Estates Primärressourcen und Deponieraum und senkt die CO₂-Emissionen ihrer Bautätigkeit. Bei ihrer Entwicklungs- und Bautätigkeit will Zug Estates langfristig bauen, den Materialeinsatz reduzieren, Materialien wiederverwenden und der Materialwahl Beachtung schenken. Auf dem Weg zu einer kreislauffähigen Bauwirtschaft fördert und nutzt Zug Estates Innovationen wie die Digitalisierung, neue Geschäftsmodelle und Prozesse. In regelmässigem Austausch mit Forschungs- und Innovationspartnern halten die Projektverantwortlichen sich über aktuelle Entwicklungen auf dem Laufenden.

Mit Teilnahmen an Kongressen und Fachvorträgen fördert Zug Estates 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 Graue 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).

Ambitionen Graue Energie

Bei den Neubauten soll möglichst wenig CO₂ während der Bauphase (Graue Energie) emittiert werden. Gemessen wird die Graue Energie über die Einheit kg CO₂eq/m² Energiebezugsfläche. 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 Materialkatalog sammeln zu können, ist Zug Estates im August 2022 dem Netzwerk von Madaster beigetreten.

Im Juni 2023 hat Zug Estates zudem die «Charta kreislauffähiges Bauen»²⁸ unterzeichnet. Darin verpflichten sich die Mitglieder, verschiedene Aktionen zu prüfen und ausgewählte davon bis 2026 umzusetzen. Zu den Themenbereichen gehören «Sanieren statt neu bauen», «Langfristig bauen», «Materialeinsatz reduzieren», «Wiederverwenden», «Richtiges Material wählen» und «Abfall reduzieren». Zug Estates hat die Charta zusammen mit elf öffentlichen und privaten Partnerorganisationen mitentwickelt. Der in der Suurstoffi angesiedelte Switzerland Innovation Park Central ist verantwortlich für die

²⁸ www.cbcharta.ch

Organisation des zukünftigen Erfahrungsaustauschs unter den Partnerorganisationen und die Weiterentwicklung der Charta²⁹.

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 Sondermüll 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

Zug Estates hatte im Berichtsjahr keine laufenden Neu- oder Umbauprojekte. Sobald grössere Bauprojekte anstehen, sollen diese systematisch gemäss unterzeichneter Charta hinsichtlich ihrer Kreislauffähigkeit beurteilt werden.

Eine Entscheidung, die massgeblich zur Reduktion von Grauenergie führen wird, hat Zug Estates bei der Entwicklung des Lebensraums Metalli bereits während der Planungsphase getroffen. Der Eingriff in die bestehende Bausubstanz wird klein gehalten. An diversen Stellen wird daher 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 Grauenergie zu messen und entsprechende Vorgaben für den bevorstehenden Architekturwettbewerb zu machen.

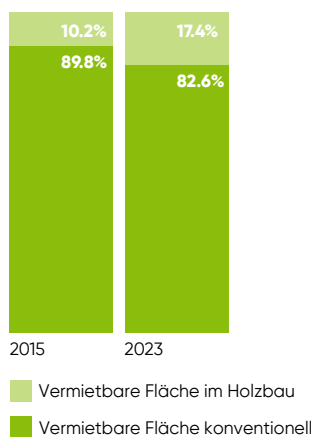
Bauen mit Holz

Holz als Baumaterial hat für Zug Estates eine hohe Relevanz, da es nicht nur über einen tiefen Grauenergiewert verfügt, sondern auch CO₂ 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 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 höchste Holzhochhaus der Schweiz. Sowohl das S22 als auch das Arbo befinden sich auf dem Suurstoffi-Areal.

In einer Studie in Zusammenarbeit mit der Hochschule Luzern und Erne AG Holzbau konnte nachgewiesen werden, dass eine Holzhybridkonstruktion im Vergleich zu einer Massivbauweise zwischen 10% und 15% CO₂ einsparen kann. Als relevant zeigen sich dabei vor allem die Decken- und Tragkonstruktionen. Auch die Fassadenmaterialisierung oder Ausgestaltung der Untergeschosse bieten ein sehr grosses Potenzial, den Grauenergieverbrauch zu minimieren. Dies war mit ein Grund für Zug Estates, beim geplanten Gebäude S43 auf ein zweites Untergeschoss zu verzichten. Die Studie³⁰ zeigt, dass die Wahl von Holz zu einer CO₂-Reduktion führte und dass Bauen mit Holz auch in Zukunft eine valable Option für Zug Estates darstellt.

Anteil der vermietbaren Flächen in Holzbauten an der Gesamtfläche



²⁹ <https://zugestates.ch/stories/lancierung-charta-kreislauforientiertes-bauen>

³⁰ https://zugestates.ch/assets/documents/20220930d_Schlussbericht_HSLU_Holz-Hybrid-und-Massivbau-anhand-vier-Geb%C3%A4uden.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 Bau-tätigkeiten 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 Haushaltgeräte 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 sind Strahlregler für die Dusche und Spardüsen eingebaut³¹.

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

- Wir streben an, den Trinkwasserverbrauch kontinuierlich zu verbessern. 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. Diese Verwendung könnte als Vorbild für weitere Neubauprojekte dienen.

Wie der Water Risk Atlas des World Resources Institute zeigt, liegen die beiden Areale von Zug Estates in einer Region mit einer hohen Wasserverfügbarkeit³². 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)³³, die in Bezug auf die Wasserverfügbarkeit ebenfalls unkritisch sind. Die Wasserentnahme und -intensität der Mietflächen werden jährlich pro Gebäude gemessen. Unregelmässigkeiten oder ein signifikanter Mehrverbrauch können damit identifiziert und behoben werden.

³¹ <https://www.parkhotel.ch/de/kennenlernen/nachhaltigkeit>

³² <https://www.wri.org/applications/aqueduct/water-risk-atlas/>

³³ <https://zugestates.ch/uber-zug-estates#investment-criteria>

Ergebnisse und Evaluation

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

keine intern erarbeitete Abwasserqualitätsstandards, Mindestanforderungen oder sektorspezifische Standards definiert. Zudem ist aufgrund der Gebäudenutzung (Wohnen, Büro, Retail und Hotel & Gastronomie) das Risiko gefährlicher Stoffe sehr gering.

GRI 303-1 *Wasser als gemeinsam genutzte Ressource*
Siehe Abschnitt «Umgang mit dem Thema».

Wasserentnahme

GRI 303-3

GRI 303-2 *Umgang mit den Auswirkungen der Wasserrückführung*

100% der Liegenschaften sind an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. Beide Standortgemeinden regeln den Umgang mit Abwasser in entsprechenden Reglementen^{16, 17}. Da sich Zug Estates an den Anforderungen der Gemeinden und damit den gesetzlichen Rahmenbedingungen orientiert, haben wir

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.

	Einheit	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Von Zug Estates kontrollierte Fläche	m ²	170 290	181 777	222 641	222 641	242 563	242 563
Wasserentnahme	m ³	144 207	147 057	138 027	131 570	150 350	149 652
Wasserintensität	m ³ /m ²	0.87	0.83	0.62	0.59	0.62	0.62

Wasserherkunft

Das Wasser für die beiden Areale (100% der Liegenschaften) wird von zwei lokalen Anbietern bezogen.

Areal	Wasserlieferant	Quellgebiet	Wasserquelle	Menge in m ³ (2023)
Suurstoffi-Areal	Wassergenossenschaft Rotkreuz ³⁴	regional	Quell- und Grundwasser	67 500
Zentrumsareal/Metalli	WWZ AG, Zug ³⁵	regional	Quell- und Grundwasser	75 057
Weitere Renditeliegenschaften	Wassergenossenschaft Rotkreuz WWZ AG, Zug	regional	Quell- und Grundwasser	7 095

³⁴ <https://wgr-rotkreuz.ch/home.html>

³⁵ <https://www.wwz.ch/de/privatpersonen/wasser>

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. Die Fluktuationsrate wird monatlich in der Geschäftsleitungssitzung ausgewiesen, sodass Massnahmen schnell eingeleitet werden können. Überstunden- sowie Feriensaldi werden monatlich von der HR-Abteilung überprüft, um Überbelastungen frühzeitig zu erkennen und diesbezügliche Ausfälle zu verhindern. Sowohl die Fluktuationsrate als auch die Überstunden- und Feriensaldi gehören zu den Standardreports der monatlichen Geschäftsleitungssitzungen der Zug Estates AG.

Die Anstellungs- und Arbeitsbedingungen werden in verschiedenen Dokumenten geregelt. Im Herbst 2021 wurden das Anstellungsreglement, die Personalpolitik (inkl. Code of Conduct), das Reglement zum Werteschriften- 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 im zweiten Halbjahr 2022 einem Review unterzogen. Einzelne Eckwerte wurden auf Anfang 2023 angepasst und das komplett überarbeitete Mitarbeitendenmanual wurde auf Anfang

Oktober 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 2023 beschäftigte die Gruppe zehn Auszubildende (Vorjahr: acht).

Diversität und Chancengleichheit

Wir verfolgen das Ziel, den Frauenanteil in Führungs- und Kaderpositionen zu erhöhen, sodass mittelfristig auf allen Hierarchiestufen ein ausgeglichenes Geschlechterverhältnis besteht. Einen Beitrag dazu leis-

ten wir durch Teilzeitmodelle sowie flexible Arbeitszeiten (Jahresstundenmodell). Gerade auf der obersten Kaderstufe sowie in der Geschäftsleitung ist es unter anderem branchenbedingt 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 (z. B. hinsichtlich Alter, Ethnie, Behinderung, Religion, Geschlecht, sexueller Orientierung). 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, 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 47 beschrieben. Im Jahr 2023 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 der 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 2023 rund 14% 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. 2023 wurden vier Anträge auf unbezahlten Urlaub gestellt und bewilligt (Vorjahr: zwei).

Ein Teilzeitpensum ist in allen Bereichen und Hierarchiestufen von Zug Estates möglich. Grundsätzlich besteht Flexibilität, ob beispielsweise ein 60%-Pensum an drei Tagen geleistet oder die Arbeitszeit pro Arbeitstag reduziert wird. Per 31. Dezember 2023 arbeiteten 29,4% aller Mitarbeitenden (Frauen: 49,4%, Männer: 4,2%) der Zug Estates Gruppe in einem Teilzeitpensum (Vorjahr: 32,9%).

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. 2023 wurden insgesamt zwölf Anträge eingereicht (Vorjahr: elf), 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 Zusatz-Versicherung abgeschlossen, welche die gesetzlichen Leistungen gemäss UVG (Bundesgesetz über die Unfallversicherung) ergänzt. Dabei sind 80% 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% 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 16 Wochen Anspruch auf Taggelder in der Höhe von 100% ihres Gehaltes (exkl. Bonus/Gratifikation).
- Vaterschaftsurlaub: Während des gesetzlichen zweiwöchigen Vaterschaftsurlaubs gewähren wir 100%ige 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 5.4% auf 3.9% gefallen. Die Ausfallrate aufgrund von Unfällen sank von 0.9% auf 0.8%. 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.

Ergebnisse und Evaluation

Mitarbeitendenzufriedenheit

Wir überprüfen die Zufriedenheit unserer Mitarbeitenden alle zwei Jahre im Rahmen von Umfragen. Die letzte Mitarbeitendenumfrage wurde von Great Place to Work (GPTW) durchgeführt und hat im November/Dezember 2021 stattgefunden. Aufgrund der positiven

Rückmeldungen wurden sowohl die Zug Estates AG als auch die Garden Park Zug AG für das Jahr 2022 durch Great Place to Work zertifiziert. Die nächste Mitarbeitendenumfrage ist 2024 vorgesehen.

Anfang Dezember 2023 hat die Zug Estates AG neue Büroräumlichkeiten in der Metalli in Zug bezogen. Bei dieser Gelegenheit wurden die beiden bisherigen Bürostandorte zusammengelegt. Die neue Arbeitswelt auf rund 900 m² umfasst neben rund 40 Arbeitsplätzen mehrere Arbeits- und Begegnungszonen, welche Gelegenheit zur Kollaboration und zum Austausch bieten und die Zusammenarbeit zwischen den verschiedenen Geschäftsbereichen fördern sollen.

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

	31.12.2023		
	Immobilien	Hotel & Gastro	Gruppe
Frauen, unbefristet	20 (40%)	57 (54%)	77 (50%)
Frauen, befristet	0 (0%)	6 (6%)	6 (4%)
Männer, unbefristet	29 (58%)	38 (36%)	67 (43%)
Männer, befristet	1 (2%)	4 (4%)	5 (3%)
Total	50 (100%)	105 (100%)	155 (100%)
Mitarbeitende mit nicht garantierten Arbeitszeiten	0	19	19

Mitarbeitende Vollzeit/Teilzeit

	31.12.2023		
	Immobilien	Hotel & Gastro	Gruppe
Frauen, >90%	15 (30%)	27 (26%)	42 (27%)
Männer, >90%	27 (54%)	42 (40%)	69 (44%)
Frauen, 50–90%	4 (8%)	19 (18%)	23 (15%)
Männer, 50–90%	1 (2%)	0 (0%)	1 (1%)
Frauen, <50%	1 (2%)	17 (16%)	18 (12%)
Männer, <50%	2 (4%)	0 (0%)	2 (1%)
Total	50 (100%)	105 (100%)	155 (100%)

Mitarbeitende, die keine Angestellten sind

Die Zug Estates Gruppe beschäftigte im Berichtsjahr 2023 folgende Mitarbeitende, die keine Angestellten sind:

GRI 2-8

Stellen	Anzahl
Putzkräfte für Büroräumlichkeiten (Zug Estates AG)	0.34
Externe Lohnbuchhaltung (Zug Estates AG)	0.14

* 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 ist die Rate der höchsten Vergütung im Vergleich zum Median aller Angestellten (exkl. der höchsten Vergütung) 4.50:1 (Vorjahr 4.26:1). Während die Vergütung der höchstbezahlten Person im Vergleich zum Jahr 2022 gleich blieb, ist die Medianvergütung im Jahr 2023 aufgrund von zahlreichen Neueinstellungen um 5.13% gegenüber dem Vorjahr gesunken. Der prozentuale Anstieg der Jahresgesamtvergütung für die höchstbezahlte Person im Verhältnis zum mittleren prozentualen Anstieg der Jahresgesamtvergütung für alle Angestellten (ohne die höchstbezahlte Person) kann daher in diesem Jahr nicht angegeben werden. Im Vorjahr 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 Jahreslöhne und Boni auf ein 100%-Pensum hochgerechnet.

GRI 2-30 *Tarifverträge*

Die Anstellungsbedingungen der Mitarbeitenden unterscheiden sich von Gruppengesellschaft zu Gruppengesellschaft. Für die Mitarbeitenden der Zug Estates AG gelten keine Gesamtarbeitsverträge. 96 der 105 Mitarbeitenden (91.5%) der Garden Park Zug AG sind dem Landes-Gesamtarbeitsvertrag (L-GAV) des Gastgewerbes unterstellt. Total arbeiten 61.9% der Mitarbeitenden unter einem Gesamtarbeitsvertrag.

Neu eingestellte Angestellte und Angestelltenfluktuation

GRI 401-1

	31.12.2023		
	Immobilien	Hotel & Gastro	Gruppe
Im Berichtsjahr eingetreten (Anzahl)	15	32	47
Rate der neu eingestellten Mitarbeitenden	26%	30%	
Im Berichtsjahr ausgetreten (Anzahl)	17	30	47
Fluktuationsrate	36%	28%	

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 in ihrer zwölfjährigen Firmengeschichte noch keine Massenentlassung durchgeführt.

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

GRI 401-2

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

	2023		
	Immobilien	Hotel & Gastro	Gruppe
Durchschnittliche Anzahl	41.9	3.2	15.7
Pro Frau	84.4	3.9	23.3
Pro Mann	13.6	2.2	6.9
Geschäftsleitung	4.2	0.0	3.5
Kader	30.2	8.4	20.4
Mitarbeitende	56.8	2.8	16.5
Mitarbeitende in Ausbildung	592.3	393.4	413.3

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

GRI 404-3

Im Berichtsjahr 2023 hat Zug Estates mit 81% der Mitarbeitenden ein Gespräch zur Leistungsbeurteilung und zur Planung der beruflichen Entwicklung durchgeführt, ungeachtet des Geschlechts, der Funktion oder des Arbeitsvertrags (Bereich Immobilien: 94%, Bereich Hotel & Gastronomie: 74%). Falls der Beurteilungszeitraum zu klein 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	29	10.3%	58.6%	31.1%	58.6%	41.4%
Mitarbeitende	110	21.8%	53.6%	24.6%	40.9%	59.1%
Mitarbeitende in Ausbildung	10	100.0%	0%	0%	40%	60%
Total	160	23.1%	50.6%	26.3%	46.2%	53.8%

Die aktuelle Führungsstruktur ist auf der Website von Zug Estates ersichtlich¹.

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 Lohnvergleichsanalyse anhand des Logib-Tools des Bundes durch, um Lohndiskriminierung zu verhindern. Dabei wurden bei keiner der Angestelltenkategorien signifikante Lohnunterschiede zwischen den Geschlechtern festgestellt.

	2023		
	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 (<https://zugestates.ch/corporate-governance>) geben klare Vorgaben und Richtlinien vor. Für das Melden von Diskriminierungsvorfällen besteht ein Beschwerdeverfahren (siehe Seite 49).

¹ <https://zugestates.ch/uber-zug-estates#governance-structure>

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.

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 konzipieren wir unsere 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 steigern wir die Aufenthaltsqualität und fördern die Attraktivität unserer Areale. Dazu gehören beispielsweise Gartenanlagen, abwechslungsreiche Aufenthalts-, Bewegungs- und Spielflächen sowie gezielt platzierte Wasserflächen.
- Wir antizipieren zukünftige Bedürfnisse von Mietparteien und Kundschaft durch Studien und Expertengespräche und stellen durch eine hohe Nutzungsflexibilität der Gebäude und dem Aus- oder Aufbau entsprechender Infrastruktur sicher, dass Zug Estates auf veränderte Ansprüche schnell reagieren kann.
- Wir nutzen Feedback und Beschwerden von Mietparteien und Kundschaft zur stetigen Verbesserung unserer Areale und Servicequalität und damit zur Steigerung der Kundenzufriedenheit.
- Wir streben beim Wohnungsangebot unterschiedliche Wohnungstypen und -grössen an. Durch einen Anteil preisgünstiger Wohnungen fördern wir 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 umgesetzt².

Anfragen zu Handen 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 beim durch das Bundesamt für Energie BFE geförderten Programm SWEET (SWiss Energy research for the Energy Transition) als Reallabor zur Verfügung zu stellen. Dem Konsortium SWICE (Sustainable Well-being for the Individual and the Collectivity in the Energy transition) gehört unter anderem die Hochschule Luzern (HSLU) – Wirtschaft an. Im Herbst 2022 führte die HSLU eine gross angelegte Mieterumfrage³ durch, um Themen zu eruieren, die im Bereich «New Work, Mobility and Energy» verbessert werden könnten. Auf Basis der Resultate wurde ein Fokusgruppen-Workshop⁴ durchgeführt. Dieser hat gezeigt, dass es Interesse an verschiedenen innovativen Mobilitätsthemen bei den Bewohnerinnen und Bewohnern der Suurstoffi gibt, die als Interventions-

² <https://zugestates.ch/stories/staerkung-des-aussenraumkonzepts>

³ https://zugestates.ch/assets/documents/Ergebnisbericht_Suurstoffi_2022.pdf

⁴ https://zugestates.ch/assets/documents/Zusammenfassung_Fokusgruppen_Workshop_Suurstoffi.pdf

massnahmen umgesetzt werden können. Besonders hat die Priorisierung gezeigt, dass die Veloinfrastruktur, aber auch speziell die Mobilitäts-App sowie Carpooling mögliche Interventionen darstellen, die dazu beitragen könnten, die Bewohnerinnen und Bewohner der Suurstoffi bei der Wahl von nachhaltigeren Transportmitteln zu unterstützen.

Ergebnisse und Evaluation

Den Erfolg unseres Ansatzes überprüfen wir regelmässig durch Zufriedenheitsumfragen und die Ermittlung der Leerstandsquote (siehe Geschäftsbericht 2023, S. 10)⁵. 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

Zug Estates plant die Durchführung einer Mieterzufriedenheitsumfrage. Diese soll ab 2024 in einem Zwei-Jahres-Rhythmus über das gesamte Portfolio hinweg durchgeführt werden. Neben der Erhebung einer Zufriedenheitsrate sollen aus den gewonnenen Erkenntnissen Weiterentwicklungsmassnahmen abgeleitet werden, die die Attraktivität der Areale sowie die Nutzerzufriedenheit erhöhen.

Soziale Durchmischung

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 (www.lebensraum-metalli.ch) neue Stadtwohnungen entstehen. Die Wohnungstypen entsprechen den unterschiedlichen Bedürfnissen einer modernen urbanen Gesellschaft. Der Mix umfasst auch Wohnungen im preisgünstigen Segment.

Vernetzung

Das Metalli-Geviert und das Suurstoffi-Areal sind verkehrsfrei. Beide Areale der 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.

Bei der Entscheidung für den Kauf von neuen Arealen ist die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr ebenfalls ein relevantes Kriterium.

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 nachkommen⁶.

Veloparkplätze

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

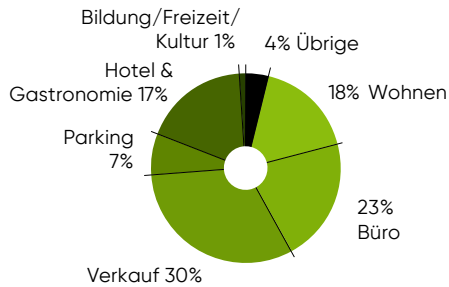
⁵ <https://zugestates.ch/downloads>

⁶ <https://zugestates.ch/stories/eroeffnung-selbstbedienungs-hofladen-in-der-suurstoffi>

Nutzungsdurchmischung

Nutzung Zentrumsareal/Metalli

Basis Soll-Mietertrag^{1,2} per 31. Dezember 2023

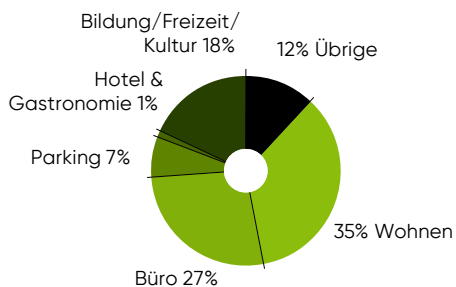


¹ Soll-Mietertrag der Liegenschaft Zug, Baarerstrasse 20–22 (Miteigentum), sind anteilig eingeflossen

² Aus Sicht Geschäftsbereich Immobilien

Nutzung Suurstoffi-Areal, Risch-Rotkreuz

Basis Soll-Mietertrag per 31. Dezember 2023



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 kreislauforientiertem 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 persönlich.

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, Mieterapéro 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.

Projektentwicklung

Bei ihren Projektentwicklungen achtet Zug Estates darauf, die Anliegen der relevanten Anspruchsgruppen wie Mieterinnen und Mieter, Behörden, Politik, Bevölkerung und wichtigen Interessensgruppen zu berücksichtigen. Beim Projekt Lebensraum Metalli beziehen wir diese Anspruchsgruppen bei wichtigen Fragestellungen in den Entwicklungsprozess ein, indem wir Gesprächs- und Feedbackmöglichkeiten anbieten und regelmässig über relevante Schritte informieren. Zur Stärkung der Zusammenarbeit mit den Behörden wurde 2019 eine Planungsvereinbarung⁷ mit der Stadt Zug unterzeichnet, die das gemeinsame Vorgehen verbindlich regelt.

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,

⁷ https://assets.website-files.com/62b472a2843f074c8d0dd63c/62fba6bda8ca0515f72b276b_190822_Zug_Estates_Medienmitteilung.pdf

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 achten Mal führte Zug Estates im September 2023 ihr Nachhaltigkeitsforum⁸ durch. Über 200 Gäste aus Wirtschaft, Politik und Wissenschaft konnten im Audimax der Hochschule Luzern auf dem Suurstoffi-Areal begrüsst werden. Referenten waren Philosoph und Futurist Dr. David Bosshart und Kai-Uwe Bergmann (Partner bei BIG – Bjarke Ingels Group). Dass sich das Forum zu einem beliebten Treffpunkt entwickelt hat und Zug Estates auf dem richtigen Weg ist, zeigte eine erfreuliche Anzahl der Teilnehmenden und die im Nachgang durchgeführte Zufriedenheitsumfrage.

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 2023 hatte in 80% (Vorjahr: 77%) 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.

Betriebsstätten mit Einbindung der lokalen Gemeinschaften, Folgenabschätzungen und Förderprogrammen

GRI 413-1

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 die Projektwebsite lebensraum-metalli.ch. 2023 fanden diverse Gespräche mit diversen Anspruchsgruppen wie Quartiervereinen, dem Heimatschutz, der IG Metalli oder den Behörden statt. Die Mieterinnen und Mieter werden durch Infoschreiben 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% 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 funktioniert⁹. 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.

Mitgliedschaft in Verbänden und Interessensgruppen

GRI 2-28

Die Zug Estates Holding AG sowie ihre Tochterfirmen sind Mitglied in folgenden Verbänden und Interessensgruppen: Berufsbildungsfonds Schweiz, Charta Kreislaforientiertes Bauen, ERFA Elektro Industrie Zentralschweiz, Gewerbeverein der Stadt Zug, Gewerbeverein Risch-Rotkreuz, Hauseigentümergebiet Zugerland, Hotelierverein Zugerland, Hotellerie Suisse, Interessengemeinschaft Metalli, Madaster Schweiz, Organisation kaufmännische Grundbildung

⁸ www.zugestates.ch/nachhaltigkeitsforum

⁹ <https://www.lebensraum-metalli.ch/storie/die-bevolkerung-bringt-sich-ein>

Treuhand/Immobilien (OKGT), Schweizer Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft (SGNI), Schweizerischer Tourismus-Verband, Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft (SVIT) Zentralschweiz, Swiss Circle, Swiss Council Community (SCC), Verband Immobilien Schweiz (VIS), Verein Innovationspark Zentralschweiz, Zug International Business Forum (ZIBF), Zug Tourismus, Zuger Wirtschaftskammer

GRI 204-1 Anteil der Ausgaben für lokale Lieferanten

Zug Estates hat im Berichtsjahr 2023 99,2% der Ausgaben im Inland getätigt (Vorjahr: 99%). Nur ein Bruchteil unserer Investitionen fließt ins Ausland.

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 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-Publizität¹. 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-Ratinga-

genturen 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 (die nächste ist 2024 geplant) 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 monatliche 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 Zusammenschluss der beiden Standorte in neue Büroräumlichkeiten hat einen positiven Einfluss auf den Informationsfluss und die gegenseitige Kommunikation. Aus diesem Grund werden die Mitarbeiterinformationsveranstaltungen ab 2024 quartalsweise durchgeführt.

Green-Bond-Reporting

Zug Estates hat zwei 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 Reporting² kann auf der Website von Zug Estates eingesehen werden.

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

² <https://zugestates.ch/stories/green-bond-reporting>

Ergebnisse und Evaluation

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 2023 hat die Zug Estates Gruppe im Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie Kurzarbeitsentschädigungen in der Höhe von TCHF 242 für den Hotelbetrieb erhalten (Vorjahr: TCHF 122). Zug Estates hat Energieförderbeiträge in der Höhe von TCHF 139 erhalten (Vorjahr: TCHF 65). Die Regeln bezüglich dieser beiden Förderbeiträge sind für alle Marktteilnehmer gleich.

Ansatz für die Einbindung von Stakeholdern

GRI 2-29

Zug Estates hat im Geschäftsjahr 2023 keine weiteren Mittel (u. a. Steuererleichterungen und -gutschriften, Subventionen, Zuschüsse, Prämien, Lizenzbefreiungen, Exportkreditgarantien oder weitere finanzielle Anreize) erhalten.

Parteispenden

GRI 415-1

Zug Estates hat im Jahr 2023 das Komitee «NEIN zur SP-Wohn-Initiative» mit einem Betrag von TCHF 15 unterstützt. Zug Estates stimmt dem Anliegen für eine gute soziale Durchmischung in der Stadt Zug zu und hat beim Projekt Lebensraum Metalli entsprechende Pläne. Die vorgeschlagenen Massnahmen der Initiative betrachtet das Unternehmen aber als ungeeignet. Im letzten Jahr wurden keine Parteispenden getätigt.

Hauptzielgruppe	Frequenz Kontaktaufnahme	Art der Kontaktaufnahme	Wichtigste Anliegen der Gruppe
Aktionärinnen und Aktionäre sowie Investorinnen und Investoren	Regelmässig	<ul style="list-style-type: none"> - Generalversammlung - Berichterstattung - Medienmitteilung - Website - Webcast 	<ul style="list-style-type: none"> - Sichere Wertanlage - Attraktive Kursperformance - Stabile Ausschüttungsquote - Mitbestimmungsrechte - Verantwortungsvolle Unternehmensführung
Analysten	Regelmässig	<ul style="list-style-type: none"> - Berichterstattung - Roadshows - E-Mail/Telefon - Nachhaltigkeitsforum - Property-Tour 	<ul style="list-style-type: none"> - Transparente, vollständige Berichterstattung - Entwicklungspotenzial des Unternehmens - Einblick in die Unternehmensstrategie - Verantwortungsvolle Unternehmensführung
Mieterinnen und Mieter	Bei Bedarf	<ul style="list-style-type: none"> - Mieter-App (Suurstoffi) - Brief/Aushänge - E-Mail/Telefon - Website 	<ul style="list-style-type: none"> - Information über Veränderungen - Einfache Kontaktaufnahme - Schnelle Bearbeitung von Anfragen - Transparente, einfache Abrechnung
Medien	Bei Bedarf	<ul style="list-style-type: none"> - Medienmitteilungen - E-Mail/Telefon 	<ul style="list-style-type: none"> - Neuigkeiten zu Bauprojekten - Kurze Reaktionszeiten - Meldungen mit Newswert
Mitarbeitende	Häufig	<ul style="list-style-type: none"> - Veranstaltungen - E-Mail - Umfragen - Monatliche Mitarbeiterinformation (physisch oder online) - Intranet 	<ul style="list-style-type: none"> - Weiterentwicklungsmöglichkeiten - Transparente und offene Kommunikation - Innovative und nachhaltige Arbeitgeberin - Flexible und selbstbestimmte Arbeitszeitgestaltung - Offene und persönliche Unternehmenskultur
Öffentlichkeit und Zuger Bevölkerung	Bei Bedarf	<ul style="list-style-type: none"> - Ausstellungen (Metalli) - Website - Social Media 	<ul style="list-style-type: none"> - Lebensräume mit einem Mehrwert für die Allgemeinheit - Mitspracherecht/Beteiligung bei Bauvorhaben - Regelmässige Information über Fortschritte/Planungsstand
Behörden und Politik	Regelmässig	<ul style="list-style-type: none"> - Nachhaltigkeitsforum - Sitzungen - E-Mail/Telefon/Briefpost 	<ul style="list-style-type: none"> - Partnerschaftliche Zusammenarbeit bei der Weiterentwicklung - Städtebauliche Entwicklung im Einklang mit dem Stadtbild Zug - Miteinbezug der Bevölkerung bei Bauprojekten (Mitwirkung) - Zusammenbringen verschiedener Interessen
Geschäftspartner und Lieferanten	Bei Bedarf	<ul style="list-style-type: none"> - Nachhaltigkeitsforum - E-Mail/Telefon 	<ul style="list-style-type: none"> - Langfristige Zusammenarbeit zu wirtschaftlich attraktiven Konditionen

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.

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 Grundsätze bei Zug Estates informiert, Lieferanten und Geschäftspartner über die zu unterschreiben den 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»³ 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 sowie bezüglich Kinderarbeit befreit.

Code of Conduct

Die unternehmerischen Leitsätze und Werte sind im Code of Conduct⁴ 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 Lieferanten⁵ integraler Vertragsbestandteil aller relevanten neuen Verträge. Von unseren Geschäftspartnern erwarten wir, dass sie ihrem Handeln dieselben 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.

³ https://zugestates.ch/assets/documents/Zug_Estates_Grundsatzerklaerung_zur_Achtung_der_Menschenrechte.pdf

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

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

Gesundheit und Sicherheit

Aufgrund der Analyse der Ereignisse der letzten Jahre haben sich Baustellen als grösster Gefahrenherd für die Arbeitssicherheit bei der Zug Estates Gruppe herauskristallisiert. Zug Estates prüft die Einhaltung der SUVA-Normen und verpflichtet ihre Baustellenlieferanten über die «Allgemeine Werkvertragsbedingung» vertraglich zur Einhaltung der aktuell gültigen Arbeits- und Sicherheitsvorschriften.

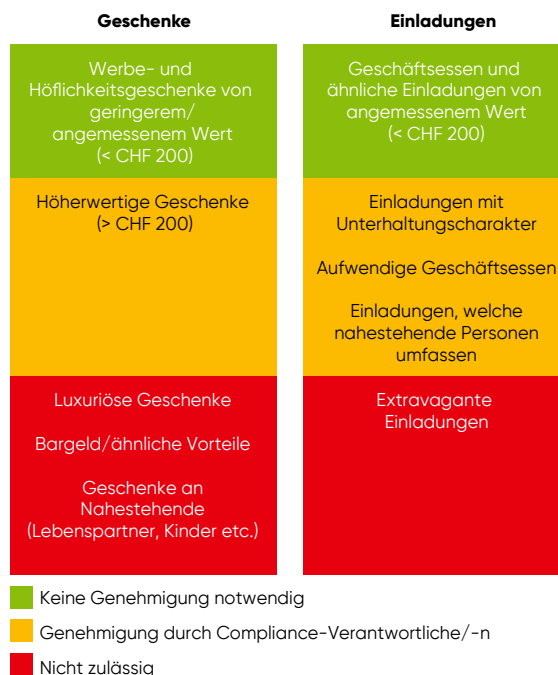
Alle arbeitssicherheitsrelevanten Ereignisse (von Mitarbeitenden und Drittpersonen) werden dokumentiert. Neben der Beschreibung des Hergangs werden auch die getroffenen Massnahmen beschrieben, um Folgeereignisse auszuschliessen.

Mitarbeitende	2023		
	Immobilien	Hotel & Gastro	Gruppe
Tödliche Arbeitsunfälle	0	0	0
Arbeitsbedingte Verletzung mit schweren Folgen (Ausfall mehr als drei Arbeitstage)	0	3	3
Dokumentierbare arbeitsbedingte Verletzungen (Bagatellunfall mit Ausfall von bis zu drei Tagen)	0	1	1

Lieferanten	2023		
	Immobilien	Hotel & Gastro	Gruppe
Tödliche Arbeitsunfälle	0	0	0
Arbeitsbedingte Verletzung mit schweren Folgen (Ausfall mehr als drei Arbeitstage)	0	0	0
Dokumentierbare arbeitsbedingte Verletzungen (Bagatellunfall mit Ausfall von bis zu drei Tagen)	1	0	0

Korruptionsprävention: Richtlinie zum Umgang mit Geschenken und Einladungen

Eine Massnahme zur Vorbeugung von Korruption ist die klare Regelung für den Umgang mit Geschenken und Einladungen (Richtlinie zum Umgang mit Geschenken und Einladungen (Korruptionsprävention)). Mit ihr soll die Integrität der eigenen Mitarbeitenden als auch von Geschäftspartnern und weiteren mit Zug Estates in Verbindung stehenden Personen gewahrt werden. Folgende Grafik fasst die Richtlinie zusammen:



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 Handelssperfristen für Aktien sind im Geschäftsbericht 2023 (Seite 38) publiziert.

Unternehmen, die aufgrund ihrer Tätigkeit mit Zug Estates Einsicht in vertrauliche Informationen haben, gelten möglicherweise als Insider im Sinne des Finanzmarktinfrastrukturgesetzes (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.

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 Gesellschaftsstatuten⁶ 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 Gruppengesellschaften 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 2023 (Seite 46) publiziert⁷. Alle Mitglieder des Verwaltungsrats unterhalten keine wesentlichen geschäftlichen Beziehungen zur Zug Estates Holding AG bzw. zur Zug Estates Gruppe.

GRI 2-11

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

Zug Estates hat die wichtigsten Aktionäre mit ihren Beteiligungen offengelegt (siehe Geschäftsbericht 2023, Seite 70).

Beschwerdeverfahren

Allgemein

GRI 2-25

Zug Estates lebt eine offene und transparente Unternehmenskultur. Per E-Mail (info@zugestates.ch) oder per Online-Kontaktformular⁸ können Beschwerden, Anliegen oder negative Auswirkungen direkt gemeldet werden. Kritische Anliegen können durch die Stakeholder dem Management oder dem Verwal-

tungsrat mitgeteilt und durch Aktionäre an der Generalversammlung vorgebracht werden. Komplexe Fälle mit hoher Tragweite werden an Geschäfts- und Verwaltungsratssitzungen besprochen.

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 Website⁹.

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 Organisationsreglement¹⁰ 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 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

⁶ https://zugestates.ch/assets/documents/230406_Statuten_Zug_Estates_Holding_AG.pdf

⁷ <https://zugestates.ch/downloads>

⁸ <https://zugestates.ch/kontakt>

⁹ <https://zugestates.ch/corporate-governance>

¹⁰ <https://zugestates.ch/assets/documents/211130-Organisationsreglement-Zug-Estates-Holding-AG.pdf>

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 Immobilienbewirtschaftersinnen 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

GRI 2-10

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 2023 der Zug Estates Holding AG auf Seite 32.

Bewertung der Leistung des höchsten Kontrollorgans

Der Verwaltungsrat bewertet die bei den Mitgliedern vorhandenen Kompetenzen im Rahmen einer Selbstbeurteilung. 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.

Über diesen Bericht

Berichtszeitraum, Berichtshäufigkeit und Kontaktstelle

GRI 2-3

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

Die Zug Estates Holding AG hat in diesem vorliegenden Bericht vom 21. Februar 2024 für den Zeitraum vom 01. 01. 2023 bis 31. 12. 2023 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 01. 10. 2022 bis 30. 09. 2023, was an den entsprechenden Stellen deklariert ist. Zug Estates berichtet jährlich über ihre Nachhaltigkeitsthemen. Der letzte Bericht erschien am 25. August 2023.

GRI 2-2 Kontaktstelle für Fragen zum Bericht

Zug Estates Holding AG, Philipp Hodel, Leiter Kommunikation, Baarerstrasse 18, CH-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.

GRI 2-4 Richtigstellung oder Neudarstellung von Informationen

Neudarstellungen sind an der jeweiligen Stelle im Bericht vermerkt.

GRI 2-5 Externe Prüfung

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.

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 (Valorenummer: 14 805 212, Tickersymbol: ZUGN)

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

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

6. GRI-Index



CONTENT INDEX
ESSENTIALS SERVICE

2024

Anwendungserklärung Zug Estates Holdign AG hat in Übereinstimmung mit den GRI-Standards für den Zeitraum 1. Januar 2023 bis 31. Dezember 2023 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. 8, 51
	2-2	Entitäten, die in der Nachhaltigkeitsberichterstattung der Organisation berücksichtigt werden	S. 51
	2-3	Berichtszeitraum, Berichtshäufigkeit und Kontaktstelle	S. 50
	2-4	Richtigstellung oder Neudarstellung von Informationen	S. 51
	2-5	Externe Prüfung	S. 51

Tätigkeiten und Mitarbeiter:innen

GRI 2: Allgemeine Angaben 2021	2-6	Aktivitäten, Wertschöpfungskette und andere Geschäftsbeziehungen	S. 9
	2-7	Angestellte	S. 37
	2-8	Mitarbeiter:innen, die keine Angestellten sind	S. 37-38

Unternehmensführung

GRI 2: Allgemeine Angaben 2021	2-9	Führungsstruktur und Zusammensetzung	Geschäftsbericht 2023, S. 29-32
	2-10	Nominierung und Auswahl des höchsten Kontrollorgans	S. 50
	2-11	Vorsitzende:r des höchsten Kontrollorgans	S. 49, Geschäftsbericht 2023, S. 30
	2-12	Rolle des höchsten Kontrollorgans bei der Beaufsichtigung der Bewältigung der Auswirkungen	S. 16
	2-13	Delegation der Verantwortung für das Management der Auswirkungen	S. 13
	2-14	Rolle des höchsten Kontrollorgans bei der Nachhaltigkeitsberichterstattung	S. 13
	2-15	Interessenskonflikte	S. 49
	2-16	Übermittlung kritischer Anliegen	S. 49
	2-17	Gesammeltes Wissen des höchsten Kontrollorgans	S. 13
	2-18	Bewertung der Leistung des höchsten Kontrollorgans	S. 50

GRI-Standard	Angabe	Ort	Weitere Angaben und Auslassung
	2-19 Vergütungspolitik	Geschäftsbericht 2023, S. 42-47	
	2-20 Verfahren zur Festlegung der Vergütung	Geschäftsbericht 2023, S. 42-47	
	2-21 Verhältnis der Jahresgesamtvergütung	S. 38	
Strategie, Richtlinien und Praktiken			
GRI 2: Allgemeine Angaben 2021	2-22 Anwendungserklärung zur Strategie für nachhaltige Entwicklung	S. 3	
	2-23 Verpflichtungserklärung zu Grundsätzen und Handlungsweisen	S. 47	
	2-24 Einbeziehung politischer Verpflichtungen	S. 47	
	2-25 Verfahren zur Beseitigung negativer Auswirkungen	S. 49	
	2-26 Verfahren für die Einholung von Ratschlägen und die Meldung von Anliegen	S. 50	
	2-27 Einhaltung von Gesetzen und Verordnungen	S. 50	
	2-28 Mitgliedschaft in Verbänden und Interessensgruppen	S. 43	
	2-29 Ansatz für die Einbindung von Stakeholdern	S. 12, S. 46	
	2-30 Tarifverträge	S. 38	
WESENTLICHE THEMEN			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-1 Verfahren zur Bestimmung wesentlicher Themen	S. 10-11	
	3-2 Liste der wesentlichen Themen	S. 11	
Innovation			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management von wesentlichen Themen	S. 15-16	
Eigener Indikator	Treibhausgasemissionen pro Quadratmeter Energiebezugsfläche im Portfolio	S. 16	
Wirtschaftlicher Erfolg			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management von wesentlichen Themen	S. 16-18	
GRI 201: Wirtschaftliche Leistung 2016	201-1 Unmittelbar erzeugter und ausgeschütteter wirtschaftlicher Wert	S. 18, Geschäftsbericht 2023, S. 80-81	
	201-2 Finanzielle Folgen des Klimawandels für die Organisation und andere mit dem Klimawandel verbundene Risiken und Chancen	S. 18	
Biodiversität			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management von wesentlichen Themen	S. 19-20	
Eigener Indikator	Anteil zertifizierter Grundstücksflächen, die einen besonderen ökologischen Wert darstellen	S. 20	

GRI-Standard	Angabe	Ort	Weitere Angaben und Auslassung
Energie und Emissionen			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3	Management von wesentlichen Themen	S. 20–30
GRI 305: Emissionen 2016	305-1	Direkte THG-Emissionen (Scope 1)	S. 28
	305-2	Indirekte energiebedingte THG-Emissionen (Scope 2)	S. 28
	305-3	Sonstige indirekte THG-Emissionen (Scope 2)	S. 28
	305-4	Intensität der Treibhausgasemissionen	S. 28
GRI 302: Energie 2016	302-1	Energieverbrauch innerhalb der Organisation	S. 27
	302-3	Energieintensität	S. 25, 27
Materialien			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3	Management von wesentlichen Themen	S. 31–32
Eigener Indikator	Anteil der vermietbaren Flächen in Holzbauten an der Gesamtfläche		S. 32
Wasser			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3	Management von wesentlichen Themen	S. 33–34
GRI 303: Wasser und Abwasser 2018	303-1	Wasser als gemeinsam genutzte Ressource	S. 34
	303-2	Umgang mit den Auswirkungen der Wasserrückführung	S. 34
	303-3	Wasserentnahme	S. 34
Attraktives Arbeitsumfeld			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3	Management von wesentlichen Themen	S. 35–39
GRI 401: Beschäftigung 2016	401-1	Neu eingestellte Angestellte und Angestelltenfluktuation	S. 38
	401-2	Betriebliche Leistungen, die nur vollzeitbeschäftigten Angestellten, nicht aber Zeitarbeitnehmern oder teilzeitbeschäftigten Angestellten angeboten werden	S. 38
GRI 403: Sicherheit und Gesundheit am Arbeitsplatz 2018	403-9	Arbeitsbedingte Verletzungen	S. 37
GRI 404: Aus- und Weiterbildung 2016	404-1	Durchschnittliche Stundenzahl der Aus- und Weiterbildung pro Jahr und Angestellten	S. 39
	404-3	Prozentsatz der Angestellten, die eine regelmässige Beurteilung ihrer Leistung und ihrer beruflichen Entwicklung erhalten	S. 39
GRI 405: Diversität und Chancengleichheit 2016	405-1	Diversität in Kontrollorganen und unter Angestellten	S. 39
	405-2	Verhältnis des Grundgehalts und der Vergütung von Frauen zum Grundgehalt und zur Vergütung von Männern	S. 39
GRI 406: Nichtdiskriminierung 2016	406-1	Diskriminierungsvorfälle und ergriffene Abhilfemassnahmen	S. 39

GRI-Standard	Angabe	Ort	Weitere Angaben und Auslassung
Lebensraumentwicklung			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3	Management von wesentlichen Themen	S. 40–42
Eigener Indikator	Nutzungsdurchmischung		S. 42
Vernetzte Gemeinschaften			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3	Management von wesentlichen Themen	S. 42–44
GRI 413: Lokale Gemeinschaften 2016	413-1	Betriebsstätten mit Einbindung der lokalen Gemeinschaften, Folgenabschätzungen und Förderprogrammen	S. 43
GRI 204: Beschaffungspraktiken 2016	204-1	Anteil an Ausgaben für lokale Lieferanten	S. 44
Transparente Kommunikation			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3	Management von wesentlichen Themen	S. 45–46
GRI 201: Wirtschaftliche Leistung 2016	201-4	Finanzielle Unterstützung durch die öffentliche Hand	S. 46
GRI 415: Politische Einflussnahme 2016	415-1	Parteispenden	S. 46
Verantwortungsvolle Unternehmensführung			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3	Management von wesentlichen Themen	S. 47–51
GRI 205: Antikorruption 2016	205-3	Bestätigte Korruptionsvorfälle und ergriffene Massnahmen	S. 50

7. Anhang

Energieeffizienz nach Gebäudenutzungstypen

	Einheit	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Energieeffizienz und Energieintensität								
Gewerbe								
Endenergiebedarf	GWh	7.03	6.44	6.61	6.37	6.80	7.24	6.77
Energiebezugsfläche	m ²	46 404	46 404	46 927	50 001	50 001	50 001	50 001
Energiebedarf/Energiebezugsfläche	kWh/m ²	151.5	138.7	140.8	127.5	136.0	144.7	135.5
Büro								
Endenergiebedarf	GWh	2.46	2.36	2.54	3.00	2.83	3.60	3.70
Energiebezugsfläche	m ²	30 609	38 399	47 394	73 678	73 678	78 367	78 367
Energiebedarf/Energiebezugsfläche	kWh/m ²	80.5	61.6	53.6	40.8	38.4	45.9	47.2
Wohnen								
Endenergiebedarf	GWh	4.74	4.80	5.03	4.04	3.78	4.11	4.21
Energiebezugsfläche	m ²	60 972	78 951	78 951	77 534	77 534	86 225	86 225
Energiebedarf/Energiebezugsfläche	kWh/m ²	77.7	60.8	63.7	52.1	48.7	47.7	48.8
Weitere								
Endenergiebedarf	GWh	1.58	1.54	1.61	1.67	1.94	2.68	2.75
Energiebezugsfläche	m ²	24 087	28 282	29 223	49 196	49 196	56 915	56 915
Energiebedarf/Energiebezugsfläche	kWh/m ²	65.8	54.4	55.0	33.9	39.4	47.2	48.4
Total	kWh/m²	97.6	78.8	77.9	60.9	61.3	64.9	64.2

Diese Berechnungstabelle berücksichtigt alle Energiearten (siehe Tabelle Energieintensität auf Seite 27).

Emissionen nach Gebäudenutzungstyp (market-based)

	Einheit	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023*
Intensität der THG-Emissionen								
Gewerbe								
Treibhausgasemissionen	t	658.1	558.9	622.5	127.8	95.1	16.4	9.7
Energiebezugsfläche	m ²	46 404	46 404	46 927	50 001	50 001	50 001	50 001
THG-Emissionen/Energiebezugsfläche	kg/m ²	14.2	12.0	13.3	2.6	1.9	0.3	0.2
Büro								
Treibhausgasemissionen	t	242.5	203.0	231.9	14.0	0.1	62.1	78.9
Energiebezugsfläche	m ²	30 609	38 399	47 394	73 678	73 678	78 367	78 367
THG-Emissionen/Energiebezugsfläche	kg/m ²	7.9	5.3	4.9	0.2	0.0	0.8	1.0
Wohnen								
Treibhausgasemissionen	t	407.2	373.5	404.7	282.0	116.9	79.7	85.4
Energiebezugsfläche	m ²	60 972	78 951	78 951	77 534	77 534	86 225	86 225
THG-Emissionen/Energiebezugsfläche	kg/m ²	6.7	4.7	5.1	3.6	1.5	0.9	1.0
Weiteres								
Treibhausgasemissionen	t	114.6	97.5	109.6	21.4	8.0	97.2	125.7
Energiebezugsfläche	m ²	24 087	28 282	29 223	49 196	49 196	59 915	56 915
THG-Emissionen/Energiebezugsfläche	kg/m ²	4.8	3.4	3.7	0.4	0.2	1.7	2.2
Durchschnittswert	kg/m²	8.8	6.4	6.8	1.8	0.9	0.9	1.1

* Ab 2023: Wechsel auf KBOB 2022 sowie inkl. Out of Scope Emissionen.

Emissionen nach Gebäudenutzungstyp (location-based)

	Einheit	2020	2021	2022	2023*
Intensität der THG-Emissionen					
Gewerbe					
Treibhausgasemissionen	t	163.1	124.5	21.7	355.4
Energiebezugsfläche	m ²	50 001	50 001	50 001	50 001
THG-Emissionen/Energiebezugsfläche	kg/m ²	3.3	2.5	0.4	7.1
Büro					
Treibhausgasemissionen	t	37.1	17.7	65.7	202.5
Energiebezugsfläche	m ²	73 678	73 678	78 367	78 367
THG-Emissionen/Energiebezugsfläche	kg/m ²	0.5	0.2	0.8	2.6
Wohnen					
Treibhausgasemissionen	t	309.4	115.8	84.4	256.2
Energiebezugsfläche	m ²	77 534	77 534	86 225	86 225
THG-Emissionen/Energiebezugsfläche	kg/m ²	4.0	1.5	1.0	3.0
Weitere					
Treibhausgasemissionen	t	34.4	20.7	100.2	200.4
Energiebezugsfläche	m ²	49 196	49 196	56 915	56 915
THG-Emissionen/Energiebezugsfläche	kg/m ²	0.7	0.4	1.8	3.5
Durchschnittswert	kg/m ²	2.2	1.2	1.0	3.7

* Der Unterschied zu den Vorjahren liegt daran, dass mit den benötigten Umwandlungsfaktoren nur der Stromverbrauch "location based" berechnet wurde. Die neuen Faktoren berechnen nun auch die Fernwärme nach diesem Ansatz.

Wassereffizienz nach Gebäudenutzungstypen

	Einheit	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Effizienz Wassernutzung								
Gewerbe								
Wasserverbrauch	m ³	36 368	39 250	36 954	28 869	29 748	36 119	33 956
Energiebezugsfläche	m ²	46 404	46 404	46 927	50 001	50 001	50 001	50 001
Wasserverbrauch/Energiebezugsfläche	l/m ²	783.7	845.8	787.5	577.4	595.0	722.4	679.1
Büro								
Wasserverbrauch	m ³	18 786	25 933	26 123	25 480	26 308	31 198	31 277
Energiebezugsfläche	m ²	30 609	38 399	47 394	73 678	73 678	78 367	78 367
Wasserverbrauch/Energiebezugsfläche	l/m ²	613.7	675.4	551.2	345.8	357.1	398.1	399.1
Wohnen								
Wasserverbrauch	m ³	49 417	59 283	60 352	61 188	56 848	59 684	61 460
Energiebezugsfläche	m ²	60 972	78 951	78 951	77 534	77 534	86 225	86 225
Wasserverbrauch/Energiebezugsfläche	l/m ²	810.5	750.9	764.4	789.2	733.2	692.2	712.8
Weitere								
Wasserverbrauch	m ³	15 135	18 422	17 422	18 599	18 593	23 349	22 959
Energiebezugsfläche	m ²	24 087	28 282	29 223	49 196	49 196	56 915	56 915
Wasserverbrauch/Energiebezugsfläche	l/m ²	628.3	651.4	596.2	378.1	377.9	410.2	403.4
Durchschnittswert	l/m ²	739	744	696	536	525	554	551

