

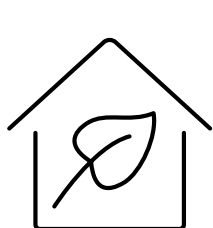


ZugEstates

2025

Nachhaltigkeitsbericht

Umweltkennzahlen



1.1 kg

Treibhausgasemissionen
pro m² Energiebezugsfläche

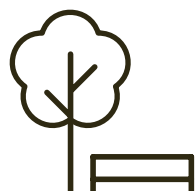
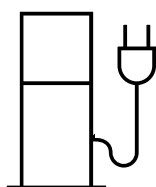
474

Anzahl Kundinnen
und Kunden im
Zusammenschluss
zum Eigenverbrauch



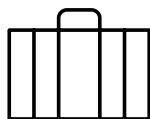
98

Elektroladestationen



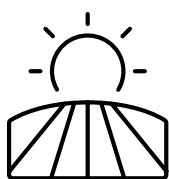
57 %

Anteil zertifizierter
Aussenräume



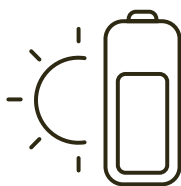
300 Mio.

Volumen der ausgegebenen
Green Bonds



63 kWh

Energieintensität pro m²
Energiebezugsfläche

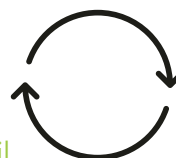


1146 MWh

Effektive Solarstrom-
produktion (deckt Bedarf
von 250 Einfamilienhäusern)

95 %

Erneuerbarer Anteil
am Gesamtenergie-
verbrauch



Inhaltsverzeichnis

Editorial	4
Aktuelle Projekte und Initiativen	5
Sustainable Journey	16
1. Nachhaltigkeitsstrategie	18
1.1 Geschäftsmodell und Wertschöpfungskette	18
1.2 Werte, Ambitionen und Ziele	19
1.3 Wesentliche Themen	20
1.4 Anspruchsgruppen	22
1.5 Organisation	22
1.6 Ratings und Zertifizierungen	23
1.7 UN Sustainable Development Goals (SDG)	24
2. Übergeordnete Themen	25
2.1 Innovation	25
2.2 Wirtschaftlicher Erfolg	26
3. Umweltthemen	29
3.1 Biodiversität	29
3.2 Energie und Emissionen	31
3.3 Materialien	44
3.4 Wasser	46
4. Soziale Themen	49
4.1 Attraktives Arbeitsumfeld	49
4.2 Lebensraumentwicklung	54
4.3 Vernetzte Gemeinschaften	57
5. Governance-Themen	60
5.1 Transparente Kommunikation	60
5.2 Verantwortungsvolle Unternehmensführung	62
6. Abkürzungsverzeichnis	67
7. GRI-Index	68
8. Anhang	72

Editorial

Sehr geehrte Damen und Herren

Areale prägen Städte und Gemeinden und das Leben der Menschen über Generationen hinweg. Daher messen wir der Zukunftsfähigkeit unserer Handlungen eine grosse Bedeutung bei. Wir erreichen dies einerseits über innovative Ansätze beim Bauen und Betreiben von Gebäuden, um die Treibhausgasemissionen so weit wie möglich zu reduzieren. Andererseits passen wir unsere Areale den sich wandelnden Bedürfnissen der Menschen an, die darin leben, arbeiten oder ihre Freizeit verbringen.

Zug Estates weist im Betrieb ihrer Gebäude (Scope 1 und 2) weiterhin äusserst tiefe Emissionswerte aus. Sie liegen seit 2021 zwischen 0.9 und 1.1 kg CO₂eq pro Quadratmeter Energiebezugsfläche und damit deutlich unter dem Branchendurchschnitt. Beim Bauprojekt S43/45 können wir unsere Absichten zur Reduktion der Treibhausgasemissionen beim Bau von Gebäuden in Resultate umsetzen: Allein mit der Anwendung von CO₂-reduziertem Beton sparen wir fast 700 Tonnen CO₂ ein. Dies entspricht dem fast zweieinhalbfachen Jahresausstoss unserer Treibhausgasemissionen im Betrieb aller unserer Gebäude und zeigt, welch enormes Einsparpotenzial beim Bau von Gebäuden besteht. Bereits in der Planungsphase konnte durch die beschlossene Reduktion von Untergeschossflächen der Betonbedarf um knapp 30 Prozent reduziert werden. Als Mitglied der Charta Kreislaforientiertes Bauen arbeiten wir aktiv an Lösungen mit, um die Emissionen im Bau weiter reduzieren zu können.

Vielfältige nachhaltige Themen verfolgen wir beim Lebensraum Metalli, den wir zeitgemäss weiterentwickeln wollen. Zum einen schafft das Projekt dringend benötigten Wohnraum in der Stadt Zug, darunter auch zahlreiche Wohnungen im preisgünstigen Segment. Zum anderen entstehen durch das Projekt mehr Platz und Grünflächen zum Verweilen für alle. Mit dem neuen Bebauungsplan werden die Freiräume viel grüner gestaltet und mit grossen Bäumen versehen, die im Sommer Schatten spenden, eine attraktive Atmosphäre schaffen und das Stadtklima verbessern. Zusätzlich entsteht eine öffentlich zugängliche und begrünte Dachterrasse. Wir legen grossen Wert darauf, dass diese Weiterentwicklung die typischen Merkmale der Metalli-Architektur be-



wahrt (siehe Seite 5ff.). Trotz starker Verdichtung ist der Eingriff in die bestehenden Gebäude zurückhaltend: 85 Prozent der Bausubstanz im Bebauungsplanperimeter bleibt erhalten.

Mitte 2025 wurden unsere Hotel- und Gastronomiebetriebe der Garden Park Zug AG mit den Zertifikaten «ibex fairstay GOLD» und «Swisstainable Level III – leading» ausgezeichnet (siehe Seite 12). Diese Auszeichnungen bestätigen, dass auch die Garden Park Zug AG den vielfältigen Aspekten der Nachhaltigkeit eine grosse Bedeutung beimisst, was für viele internationale Unternehmen bei der Buchung von Übernachtungen und Event-Lokalitäten sehr wichtig ist.

Ich wünsche Ihnen eine kurzweilige Lektüre.

Zug, im Februar 2026

A stylized, handwritten signature in black ink, consisting of a large initial 'P' followed by a series of loops and a horizontal line.

Patrik Stillhart
CEO



Lebensraumentwicklung

Metalli zeitgemäss weiterentwickeln

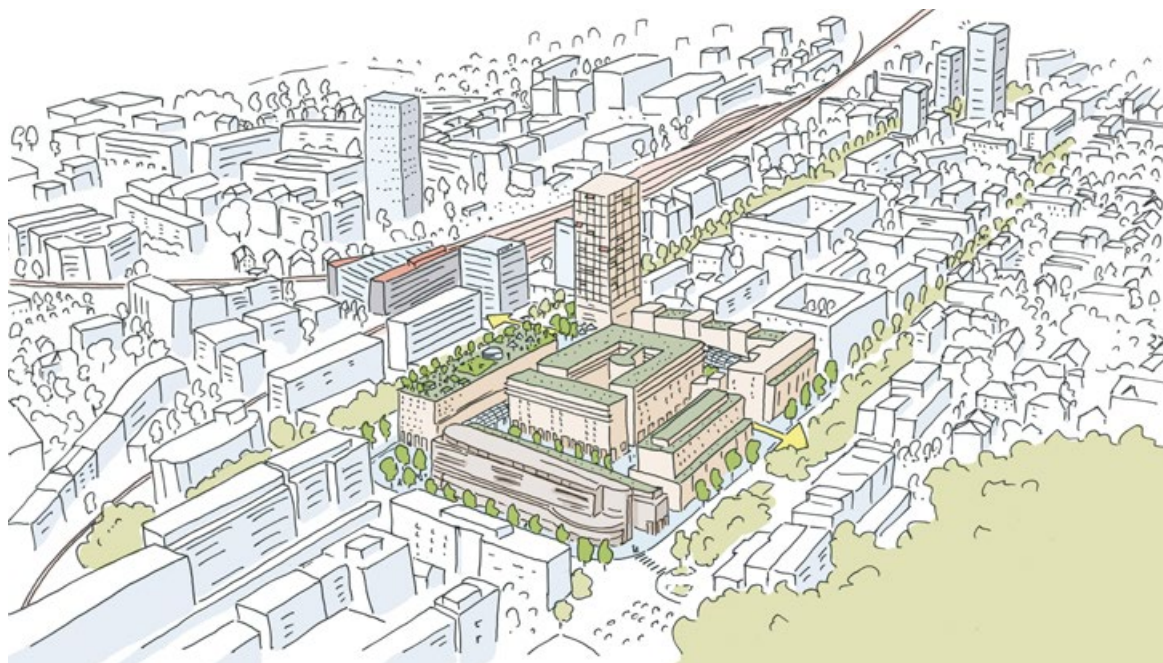
Die heutige Metalli entwickelt sich von einer Einkaufs-Allee zu einem lebendigen, intakten Zuger Stadtteil mit mehr Raum und Qualität zum Verweilen, Begegnen, Wohnen, Einkaufen und Arbeiten. Der meistfrequentierte Ort der Stadt reagiert damit auf ein verändertes Umfeld und die Herausforderungen unserer Zeit. Die qualitätsvolle Weiterentwicklung bewahrt die typischen Merkmale der Metalli-Architektur.



Der neue, grosszügige und begrünte Metalliplatz vernetzt den Lebensraum Metalli mit dem direkten Fussweg zum Bahnhof.

Das Gebiet Metalli hat in seiner Geschichte schon immer die sich ändernden Bedürfnisse der Stadt aufgenommen. Auf einem ursprünglich landwirtschaftlich genutzten Land am Rande der Stadt entstand Anfang des zwanzigsten Jahrhunderts ein wichtiger Industriebetrieb, in den 1980er-Jahren ein beliebtes Einkaufszentrum und heute ein multifunktionaler städtischer Lebensraum. Die Anforderungen an den meistfrequentierten Ort der Stadt verändern sich laufend und es ist wichtig, dass auch baulich darauf reagiert werden kann. Die heutige Metalli stammt aus dem Jahr 1987. Nach fast 40 Jahren besteht Erneuerungsbedarf, um auch den künftigen Bedürfnissen und Anforderungen der Zuger Bevölkerung, der Mieterinnen und Mieter sowie der Kundinnen und Kunden der Einkaufs-Allee gerecht zu werden.

Um sicherzustellen, dass die Entwicklung des Lebensraums Metalli im Einklang mit der Gesamtentwicklung der Stadt Zug erfolgt, wurde 2019 eine Planungsvereinbarung mit der Stadt unterzeichnet und 2020 ein Wettbewerbsverfahren mit mehreren renommierten Planungsteams und einer unabhängigen Fachjury durchgeführt. Die Jury hat einstimmig das Projekt ausgewählt, welches vorbildlich auf die gebaute wie auch die geplante Umgebung eingeht. Die Einkaufs-Allee wird dadurch zu einem lebendigen, intakten Zuger Stadtteil weiterentwickelt und leistet einen wichtigen Beitrag zur Stadtgestaltung. Und nicht zuletzt schafft der Lebensraum Metalli dringend benötigten Wohnraum.

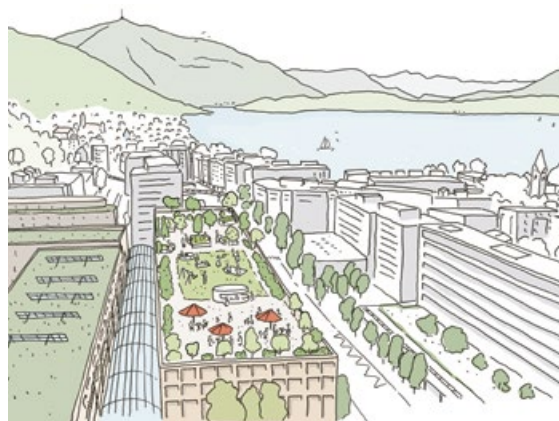


Entlang der Baarerstrasse entstehen ein Hochhaus sowie eine öffentliche, parkähnliche Dachterrasse.

160 neue Wohnungen, 64 davon preisgünstig

Ein wichtiger Bestandteil des Bebauungsplans sind 160 neue Wohnungen, davon 130 zusätzlich und 64 preisgünstig. Der dringend benötigte, zusätzlich geschaffene Wohnraum ermöglicht städtisches Wohnen an zentraler Lage mit hervorragender ÖV-Anbindung und kurzen Wegen innerhalb der Stadt, zum Zugersee und zur Naherholung. Die Wohnungen sind in Grösse, Lage und Ausgestaltung gut durchmischt und für unterschiedliche Bedürfnisse geeignet. Für die vom Umbau betroffenen Wohnungsmieterinnen und -mieter ist eine direkte Anschlusslösung gewährleistet.

Um Platz für die neuen Wohnungen zu schaffen, werden die bestehenden Bauten massvoll aufgestockt und ein Hochhaus errichtet. Die Platzierung des Hochhauses folgt dem Hochhausreglement der Stadt und nimmt die veränderte städtische Durchwegung auf: Während sich die Fussgänger früher auf Höhe Glashof zwischen Metalli und Bahnhof bewegten, liegt die Hauptachse heute weiter südlich beim Hochhaus der Zuger Kantonalbank – also genau dort, wo der neue Metalliplatz als Eingangstor zum Lebensraum Metalli entsteht. Für die Ausgestaltung des Hochhauses, der Aufstockungen und der Plätze werden Architekturwettbewerbe und qualitätssichernde Verfahren durchgeführt.



Mehr Platz und Grün zum Verweilen für alle

Schon heute ist die Metalli der meistfrequentierte Ort der Stadt Zug: Viele Menschen verbringen hier ihre Mittagspause, kommen zum Einkaufen, oder wohnen und arbeiten in diesem Teil der Stadt. Mit zusätzlichen und vergrösserten öffentlichen Plätzen und einer Öffnung Richtung Bahnhof wird die Metalli künftig verstärkt zum Ort für gesellschaftliche und kulturelle Aktivitäten und Begegnungen. Mit dem neuen Bebauungsplan werden die Freiräume viel grüner gestaltet und mit grossen Bäumen versehen, die im Sommer Schatten spenden, eine attraktive Atmosphäre schaffen und das Stadtklima verbessern.



Die qualitätsvolle Weiterentwicklung bewahrt die typischen Merkmale der Metalli-Architektur.

Zusätzlich entsteht auf dem Gebäude entlang der Baarerstrasse eine öffentlich zugängliche Dachterrasse mit Blick auf Zugersee, Zugerberg und Alpen. Sie wird künftig Aufenthaltsbereiche bieten, wo man sich auch nach Feierabend treffen oder einen schönen Sommerabend geniessen kann.

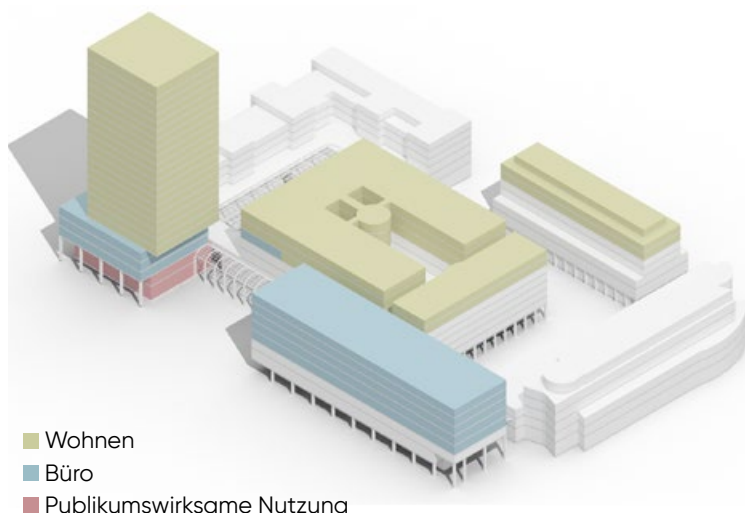
Erhalt der identitätsstiftenden architektonischen Elemente

Zug Estates hat sich von Anfang an bewusst gegen einen kompletten Neubau und für einen gezielten Um- und Ausbau entschieden. 85 Prozent der Bausubstanz innerhalb des Bebauungsplans und die hohe funktionale Qualität des Ortes bleiben erhalten. Lediglich der Gebäudeteil entlang der Baarerstrasse muss knapp zur Hälfte zurückgebaut werden, damit die zusätzlichen Flächen und Aussenräume geschaffen werden können. Der südliche Teil des Gebäudes entlang der Baarerstrasse sowie alle weiteren Gebäude auf dem Metalli-Geviert werden erhalten bzw. aufgestockt. Ebenfalls erhalten werden die für die Identität der Metalli so wichtigen Elemente der überdachten Ladenpassage sowie des gedeckten Metallihofs. Die Weiterentwicklung der Metalli knüpft an die typische Metalli-Architektur mit ihrer Allee, den

Fassaden, Glasdächern und Arkaden sowie den Plätzen an und stellt damit sicher, dass die Identität des Areals bewahrt wird.

Projektstand

Der politische Bewilligungsprozess für den Bebauungsplan Metalli wurde im April 2025 gestartet. Im November 2025 hat der Grosse Gemeinderat der Stadt Zug (GGR) den Bebauungsplan Metalli mit 34:1 Stimmen bei einer Enthaltung nahezu einstimmig gutgeheissen. Nachdem das Referendum ergriffen wurde, wird er am 14. Juni 2026 der Bevölkerung zur Genehmigung vorgelegt.



Weitere
Informationen

www.lebensraum-metalli.ch



Energie und Emissionen | Materialien | Innovation

Klimabewusst sowohl in der Erstellung als auch im Betrieb

Mit dem S43/45 entstehen auf dem Suurstoffi-Areal in Rotkreuz bis Mitte 2027 zwei neue Gebäude. Durch ein weiteres Erdsondenfeld, eine optimierte Tragstruktur mit erstmaliger Anwendung von CO₂-reduziertem Beton und einem energie- und ressourceneffizienten Verbundlüftungssystem setzt Zug Estates konsequent auf die Reduktion von Treibhausgasemissionen – sowohl in der Erstellung als auch im Betrieb von Gebäuden.

Im Rahmen der von Dezember 2024 bis August 2025 ausgeführten Tiefbauarbeiten wurde für das Bauprojekt S43/45 ein weiteres Erdsondenfeld mit 87 Erdsonden realisiert. Das Erdsondenfeld wird über ein Anergienetz mit dem bestehenden Energiesystem

des Suurstoffi-Areals verbunden. Damit können die zwei neuen Gebäude mit nahezu CO₂-freier Wärme- und Kälteenergie versorgt werden. Im Endausbau wird das Areal rund 480 Erdsonden aufweisen.



Erdwärmesonden-Block und Verschlusskappen mit Manometer bei den einzelnen Sonden. Die einzelnen Erdsonden reichen ca. 280 Meter tief in den Boden.



Zu den Tiefbauarbeiten gehörte die Umlegung von Leitungen zum Rückkühlwerk. Durch diese Anlage kann über die Nutzung der Luftaustemperatur das Anergienetz gezielt erwärmt oder gekühlt werden.

Planungsphase birgt grosses Einsparpotenzial

Nicht nur im Betrieb, auch im Bau von Gebäuden steckt ein enormes Potenzial zur Einsparung von Treibhausgasemissionen. Bereits in der Planung des S43/45 wurde Wert darauf gelegt, die Betonmenge zu optimieren. Zum einen wurde die Tragstruktur so vereinfacht, dass ein optimaler Lastabtrag gewährleistet ist, wodurch das Tragwerk effizient und materialoptimiert ausgeführt werden kann. Zum anderen wurde bewusst auf Parkplätze verzichtet, wodurch die Untergeschossflächen um knapp 30 Prozent reduziert werden konnten. Eine von Zug Estates bei der Hochschule Luzern in Auftrag gegebene Studie hat gezeigt, dass auf Gesamtgebäudeebene durch

die Reduktion der Untergeschossflächen 6.4 Prozent der Treibhausgasemissionen eingespart werden konnten und durch die Verringerung des Glasanteils bei der Fassade ein weiteres Prozent.

CO₂-Einsparung beim Beton

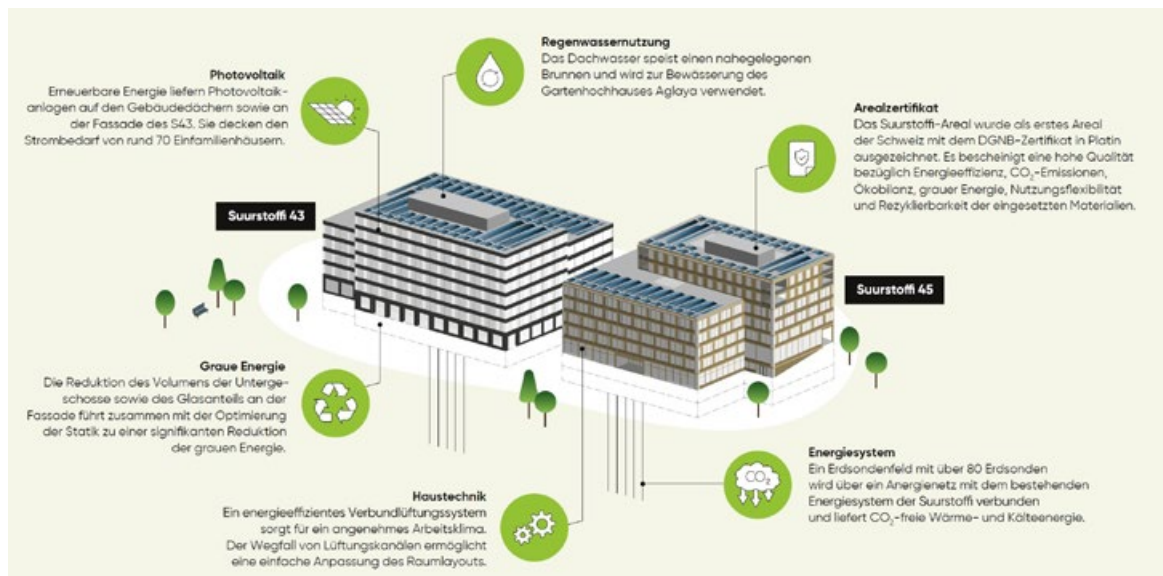
Nachhaltige Betonsorten bieten im Vergleich zu herkömmlichem Beton in mehrfacher Hinsicht wichtige Vorteile. Einerseits kann der Primärrohstoffverbrauch durch die Verwendung von Recyclingmaterialien, das aus Misch- oder Betongranulat aufbereitet wird, verringert werden. Andererseits können die CO₂-Emissionen gesenkt werden – sowohl durch den Einsatz dieses Recyclingmaterials als auch durch CO₂-optimierte Herstellungsprozesse. Zug Estates setzt beim Bauprojekt S43/45 zum ersten Mal auf diese Art von Beton. Für rund 80 Prozent der innenliegenden Bauteile, das entspricht rund 9000 m³, werden CO₂-optimierte Betonsorten eingesetzt.

Die eingesetzten nachhaltigen Betonsorten führen zwar zu leichten Mehrkosten, gleichzeitig aber auch zu einer messbaren Reduktion der Treibhausgasemissionen. Mit den eingesetzten CO₂-reduzierten Betonsorten können gegenüber einem Standardprodukt beim Projekt S43/45 fast 700 Tonnen CO₂ eingespart werden.

Gegenüber herkömmlichem Beton weist ökologisch optimierter Beton keine Qualitätsunterschiede auf. Allerdings verhält er sich anders als herkömmliche Betonmischungen, wodurch Anwendungsverfahren angepasst werden müssen. Und: Nicht jeder Recyclingbeton ist für alle Anwendungen geeignet. Wei-



Durch den Einsatz von CO₂-reduziertem Beton können für das S43/45 fast 700 Tonnen CO₂ eingespart werden.



Breites Spektrum nachhaltiger Massnahmen

re Unterschiede liegen bei der geringeren Verfügbar-
keit sowie beim höheren Einkaufspreis. Beim S43/45
kann Zug Estates wertvolle Praxiserfahrungen bei der
Anwendung von CO₂-reduziertem Beton im Hinblick
auf weitere Bauprojekte sammeln.

Verwendung von biogenen Materialien

Nebst der Anwendung von CO₂-reduzierten Beton-
sorten testet Zug Estates beim Projekt S43/45 auch
erstmals den Einsatz von biogenen Materialien auf
Basis von Lehm. Das ETH-Spin-off Oxara hat ein
Zusatzmittel entwickelt, um aus lehmreichem Aus-
hubmaterial giessfähiges und wasserbeständiges
Baumaterial zu erstellen. Durch einen chemischen
Prozess wird der Lehm ohne Zement oder ein Brenn-
verfahren stabilisiert. Ein zweites Oxara-Produkt ist
ein mineralisches, zementfreies Bindemittel für zirkü-
läre und CO₂-reduzierte Betonprodukte.

Zug Estates hat sich entschieden, beim S43/45 eine
Innenwand aus gepressten, zementfreien Lehmbau-
steinen zu realisieren. Zudem ist geplant, den Beton
in den herkömmlichen Rasengittersteinen und den
Hüllbeton durch ein Produkt mit einem zementfreien
Bindemittel zu ersetzen.

DGNB-Zertifikat



Nachdem im März 2024 das Suurstoffi-
Areal von der Schweizer Gesellschaft
für Nachhaltige Immobilienwirtschaft
(SGNI) als erstes Areal in der Schweiz mit
dem DGNB-Zertifikat in Platin ausgezeichnet wurde,
strebt Zug Estates auch für das S43/45 eine Zerti-
fizierung in Platin an. Der Grundausbau wurde im
April 2025 geprüft und Zug Estates ist zuversichtlich,
das Platinlabel auch für die zwei neuen Gebäude
S43/45 zu erhalten.



Zeitraffer
Video Tiefbau

<https://vimeo.com/1116049329?fl=pl&fe=sh>



Innenvisualisierungen S43/45. Für die Mieterausbauten hat Zug Estates einen Mieterausbauleitfaden erarbeitet. Darin werden Massnahmen für einen nachhaltigen Innenausbau vorgeschlagen.



Nachhaltigkeitsstrategie

«Zertifizierungen sind existenziell für den Geschäftskundenmarkt»

Mitte 2025 wurde die Garden Park Zug AG mit den Zertifikaten «ibex fairstay GOLD» und «Swisstainable Level III – leading» ausgezeichnet. Hoteldirektorin Irene Gangwisch erklärt, wieso sie sich zu diesem Schritt entschieden hat und mit welchen Massnahmen der ökologische Fussabdruck der Hotel- und Gastronomiebetriebe bereits gesenkt werden konnte.



Irene Gangwisch leitet seit 2022 als Direktorin die Garden Park Zug AG.

Wieso hat sich die Garden Park Zug AG für die Zertifizierung ihrer Betriebe entschieden?

Irene Gangwisch: Wer sich heutzutage mit Nachhaltigkeit befasst, stellt sehr schnell fest, dass es unzählige Projektideen und Initiativen gibt. In diesem dynamischen Umfeld den Überblick zu behalten, ist nicht einfach. Man muss seine unternehmerischen Entwicklungsziele sehr gut kennen. Uns war es beispielsweise wichtig, dass unser nachhaltiges Engagement für unsere Kundinnen und Kunden glaubwürdig ist, sprich: sicht- und messbar. Dies vorausgesetzt kommt man an anerkannten Standards kaum vorbei, denn sie sind ein klarer Qualitäts- und Vertrauensbeweis. Wir haben uns für ibex fairstay und Swisstain-

able entschieden. Der vorgegebene Zertifizierungsprozess unterstützte uns, die relevanten Themen zu finden und den Prozess zu steuern.

Kommt das Bedürfnis nach Zertifizierungen und Labels auch von Ihren Kunden?

Ja, absolut. Im Hotelbereich sind anerkannte Labels unerlässlich. In der Region Zug haben wir einen hohen Anteil an Geschäftskunden. Viele Unternehmen buchen nur noch Hotels mit einer gültigen Zertifizierung. Sie setzen ibex fairstay oder swisstainable als Pflichtkriterium in ihre Angebotsanfragen und Reise Richtlinien. Ohne diese Art von Zertifizierung dürfen gewisse Firmen bei uns gar keine Zimmer mehr buchen. Für den Geschäftskundenmarkt sind Zertifizierungen daher existenziell. Ein weiterer Treiber war der Verband HotellerieSuisse. Dieser führte am 1. Januar 2025 eine Messpflicht ein, mit einer Übergangsfrist bis zum 31. Dezember 2027, um den Ressourcenverbrauch der Betriebe zu messen. Mit den beiden Labels erfüllen wir die Kriterien von HotellerieSuisse und können diesen Punkt bereits abhaken.

Was hat sich im Hotelbetrieb der Garden Park Zug AG in Sachen Nachhaltigkeit in den letzten Jahren geändert?

Nachhaltigkeit ist nicht erst seit der Zertifizierung ein Thema. Mit dem Anschluss an den Seewasserverbund Circulago können wir unsere zwei Hotels seit rund fünf Jahren praktisch CO₂-frei betreiben. Dazu zählen Heizung, Warmwasser und die Klimatisierung. 2024 haben wir eine Solaranlage auf dem Park Hotel Zug in Betrieb genommen. Zudem verbrauchen wir seit dem Einbau von Greenjet-Düsen und der ECO-blau-Technologie signifikant weniger Wasser und Reinigungsmittel. Insbesondere vom reduzierten Chemieeinsatz beim Reinigungsprozess sind unsere Mitarbeitenden hell begeistert. Im Einkauf setzen wir gezielt und wo möglich auf lokale Produzenten. Alle diese Massnahmen führen zu einer signifikanten Reduktion des ökologischen Fussabdrucks unserer Betriebe.



Neben den Zertifikaten **ibex fairstay GOLD** und **Swisstainable Level III – leading** durfte das Team der **Garden Park Zug AG 2025** auch den **Swiss Location Award – Genusslocation «Herausragend»** für das **«aigu – Restaurant und Bar»** entgegennehmen.

Gibt es auch Massnahmen, die der Gast vor Ort direkt spürt?

Viele Massnahmen zielen darauf ab, den Ressourcenverbrauch und die Emissionen zu reduzieren. Zugegeben, davon merkt der Gast nur wenig, was so gewollt ist. Wir haben, teilweise angestossen durch den Zertifizierungsprozess, weitere Themen aufgegriffen. Mit Informationen zur Barrierefreiheit durch OK:GO kann sich ein Gast mit körperlichen Einschränkungen im Voraus detailliert über die Begebenheiten in unseren Betrieben informieren. Zudem haben wir ein Rent-a-Bike vor Ort eingerichtet, bieten Ladestationen für Elektrofahrzeuge und haben Angebote für den lokalen ÖV.

Gibt es Bereiche, in denen sich die Garden Park Zug AG zukünftig noch verbessern kann?

Auch wenn wir in vielen Bereichen bereits sehr gut aufgestellt sind: Wir haben noch einige Projekte geplant oder angedacht. Wichtig im Bereich Energieeffizienz bleibt die komplette Umrüstung aller Häuser auf LED. Zudem sollen wo immer möglich Bewegungsmelder installiert werden, um den Verbrauch in Korridoren oder Lagerräumen zu optimieren. Zudem überlegen wir uns, Food-Waste-Messungen zu machen, um die Menüportionen optimal zu berechnen. Und nicht zuletzt gibt es Ideen, Einwegprodukte zu reduzieren, Abfalltrennstationen auf den Hoteletagen zu installieren und bei der Lieferantenauswahl noch stärker die Kriterien Regionalität, Tierwohl, Zertifizierungen und Verpackungen zu berücksichtigen. Mittel- und langfristig soll der Anteil regionaler und saisonaler Produkte weiter erhöht werden.

ibex fairstay



Seit über 25 Jahren begleitet ibex fairstay Schweizer Beherbergungsbetriebe auf ihrem Weg zu einer nachhaltigen Betriebsführung. Das führende Schweizer Nachhaltigkeitslabel zeichnet Hotels, Hostels, Campings und andere Beherbergungsformen aus, die ihre Verantwortung für ein umfassend nachhaltiges Handeln überdurchschnittlich gut wahrnehmen.

Swisstainable

Das Nachhaltigkeitsprogramm Swisstainable möchte dem Engagement des Tourismussektors Sichtbarkeit verleihen und die touristischen Leistungsträger in ihren Bestrebungen in Richtung einer umfassenden Entwicklung zu mehr Nachhaltigkeit unterstützen. Neben programmeigenen Instrumenten werden bestehende Zertifizierungen, Initiativen und Programme integriert und anerkannt, sofern sie gewisse Standards erfüllen.



Garden Park Zug AG

Über die Garden Park Zug AG betreibt die Zug Estates Gruppe zwei führende Hotels in der Stadt Zug. Zum Bereich Hotellerie mit insgesamt rund 240 Zimmern gehören das 4-Sterne-Superior Park Hotel Zug, das 4-Sterne-Designhotel City Garden sowie drei City-Apartment-Häuser.



Partnerschaften | Innovation

Partnerschaften fördern Innovationskraft

Zug Estates ist Mitglied des Vereins Zug Alliance, der die sektorübergreifende Zusammenarbeit fördern will, um Energie und Mobilität schneller zu dekarbonisieren. Die Mitglieder teilen gemeinsame Ziele, bringen aber unterschiedliche Kernkompetenzen in die Partnerschaft ein. Dies begünstigt Synergieeffekte und schafft Mehrwert. So schaffte es Zug Estates, das Pilotprojekt einer temporären, wiederverwendbaren Solaranlage innert kürzester Zeit zu realisieren.



Der Verein Zug Alliance wurde Mitte 2024 gegründet und hat sich ehrgeizige Ziele in den Bereichen Energie und Mobilität gesetzt. «Um die Energiewende auch effektiv umzusetzen», erklärt Andreas Bittig, Co-Geschäftsführer der Zug Alliance, «muss die Energieproduktion erneuerbar und dekarbonisiert sein. Zudem brauchen wir eine Elektrifizierung der Mobilität sowie Effizienzsteigerungen beim Energieverbrauch.» Um diese Ziele zu erreichen, haben sich verschiedene Zuger Unternehmen und Organisationen zur Zug

Alliance zusammengeschlossen. «Der Verein besteht aus Mitgliedern aus Wissenschaft, Unternehmen und Politik. Alle verfolgen gleiche Interessen, bringen aber sehr unterschiedliche Kompetenzen mit», erklärt Andreas Bittig. «Aus den Synergien der verschiedenen Partner entsteht ein grosser Mehrwert. Und nicht zuletzt kommt man gemeinsam schneller vorwärts, als wenn jeder allein arbeitet.»

Temporäre, wiederverwendbare Solaranlage

In Zug Estates, die eines der Gründungsmitglieder ist, sieht Andreas Bittig einen wichtigen Partner. «Das Unternehmen bringt ein breites Spektrum an Kompe-

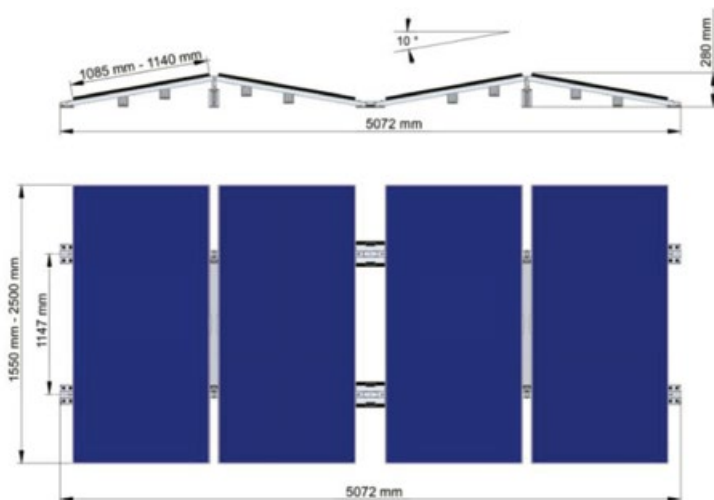


Andreas Bittig ist Co-Geschäftsführer von Zug Alliance. Der Verein fördert die sektorübergreifende Zusammenarbeit im Bereich der Dekarbonisierung.



Eine 100-kWp-Solaranlage in nur vier Stunden

<https://vimeo.com/1113932095?fl=pl&fe=sh>

SSB4:

Vormontierte, faltbare und ballastierte Module. Die Wiederverwendbarkeit dank einfacher Montage und Demontage beschleunigt den kurzfristigen Ausbau von lokal produziertem Solarstrom.

tenzen bezüglich nachhaltiger Energie und weiterer Dienstleistungen auf ihren Arealen mit. Der konstante Energiebedarf in vielen Bereichen wie Wohnen oder Mobilität bietet einiges an Projektpotenzial.»

Ein erstes Pilotprojekt hat Zug Estates 2025 in der Zug Alliance umgesetzt und das Konzept einer temporären, wiederverwendbaren PV-Anlage mitentwickelt. Das System wurde auf dem Dach der Birkenstrasse 39 in Rotkreuz montiert. Die Liegenschaft gehört seit Ende 2022 zum Portfolio von Zug Estates und liegt direkt neben dem Suurstoffi-Areal. «Eine konventionelle Photovoltaikanlage auf einer Liegenschaft zu montieren, die mittelfristig ersetzt wird, rentiert nicht», weiss Alain Baumgartner, Leiter Portfoliomanagement von Zug Estates. «Gerade grössere Gewerbe- und Industrieliegenschaften bieten aber oft ein brachliegendes Potenzial für die Solarstromproduktion.» Die Lösung war eine Anlage, die vor dem Rückbau einfach demontiert und anschliessend auf einem neuen Gebäude wieder montiert werden kann. «Diese Wiederverwendbarkeit reduziert die graue Energie und beschleunigt den kurzfristigen Ausbau zur Erhöhung von lokal produziertem Solarstrom.» Und dieser Ausbau ist sinnvoll und notwendig. Denn der Kanton Zug produziert nur 12 Prozent des Strombedarfs selbst.

Zug Alliance mit breitem Projektspektrum

Die Zug Alliance hat im September 2025 ein weiteres Projekt hervorgebracht und eine skalierbare Technologie für das bidirektionale Laden in die Praxis umgesetzt. Netzdienliches Laden beschreibt die intelligente Nutzung von Elektrofahrzeugen als mobile Speicher im Energienetz der Zukunft. Dabei können Fahrzeuge nicht nur Strom laden, sondern auch wie-

der zurückspeisen – sie können also bidirektional laden. Diese Technologie ermöglicht es, Lastspitzen zu reduzieren, Eigenverbrauch zu optimieren und das Stromnetz punktuell zu entlasten. Die ersten Erkenntnisse versprechen ein interessantes Potenzial. Weitere Projekte der Zug Alliance sind lokale Elektrizitätsgemeinschaften (LEG) oder dynamische Stromtarife.



In der Zug Alliance schaffen Wirtschaft, Wissenschaft und Politik gemeinsam das Wissen, die Rahmenbedingungen und die Produkte und Dienstleistungen, die den Wohlstand von morgen sichern. Ziel ist es, die sektorübergreifende Zusammenarbeit zu fördern, um Energie und Mobilität schneller zu dekarbonisieren. Es sollen Leuchtturmprojekte entstehen, die den Weg in eine nachhaltigere Zukunft beschleunigen. Die Zug Alliance ist als Verein organisiert und wird von den zwei Co-Geschäftsführern Philipp Wetzler (AMAG Group) und Andreas Bittig (Tech Cluster Zug) geführt.

Mitglieder Zug Alliance

- AMAG Group AG
- Cham Group AG
- Siemens Schweiz AG
- Stadt Zug
- Tech Cluster Zug AG
- Zug Estates AG
- Zugerland Verkehrsbetriebe AG
- WWZ AG

Die Zug Alliance kann auf die enge Zusammenarbeit mit dem Kanton Zug und auf die wissenschaftliche Unterstützung der Universität St. Gallen (HSG) zählen.

www.zug-alliance.ch

Sustainable Journey

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



Juni 2010

Grundsteinlegung für das CO₂-freie Suurstoffi-Areal

Januar 2015

Fertigstellung der grössten Holzbausiedlung der Zentralschweiz

April 2018

Start Urban-Gardening-Projekt in der Suurstoffi

September 2019



Start Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV) in der Suurstoffi
Erster Green Bond (CHF 100 Mio.) einer Schweizer Immobiliengesellschaft
Fertigstellung des höchsten Holzhochhauses der Schweiz (Arbo)

Juli 2018

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



Januar 2010

Eröffnung City Garden Hotel: erster Holzbau von Zug Estates



November 2019

Fertigstellung Gartenhochhaus Aglaya



April 2020

Anschluss des Metalli-Geviets an den Seewasser-Energieverbund Circulago



Juni 2020

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



Juni 2023

Mitunterzeichnung «Charta Kreislauf-orientiertes Bauen»



März 2024

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

Dezember 2024

Erstmalige Verwendung von CO₂-optimierten Betonsorten beim Projekt S43/45



August 2024

Erweiterung des Green Bond Framework zu einem Green Finance Framework

Juni 2025

Auszeichnung der Garden Park Zug AG



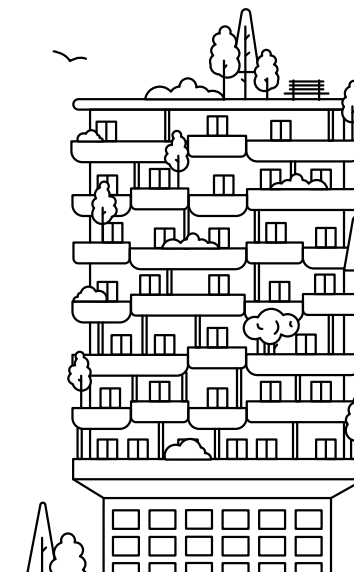
August 2025

Pilotprojekt mit einer mobilen, zirkulären Solaranlage in Rotkreuz



Oktober 2022

Inbetriebnahme der ersten Photovoltaikanlage im Zentrumsareal/Metalli



1. Nachhaltigkeitsstrategie

1.1 Geschäftsmodell und Wertschöpfungskette

GRI 2-6

Die Zug Estates Gruppe schafft Mehrwert durch die Erstellung, den Betrieb sowie die stetige Weiterentwicklung von zukunftsfähigen und vielfältigen Lebensräumen. Dabei konzentriert sie sich auf zentral gelegene Areale in der Region Zug, welche vielfältige Nutzungen und eine nachhaltige Entwicklung ermöglichen. Das Immobilienportfolio verteilt sich im Wesentlichen auf zwei Areale in Zug und Risch-Rotkreuz (beide Kanton Zug, Schweiz) und ist nach Nutzungsarten breit diversifiziert. Der breite Nutzungsmix ist Teil der Geschäftsstrategie. Unsere Lebensräume bieten Wohnraum für rund 2400 Menschen sowie mehr als 4300 Arbeitsplätze. Per 31. Dezember 2025 betrug der Gesamtwert des Portfolios CHF 1.94 Mrd. und die Gruppe beschäftigte, umgerechnet in Vollzeitstellen, 122 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 Stadt und der Region.

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

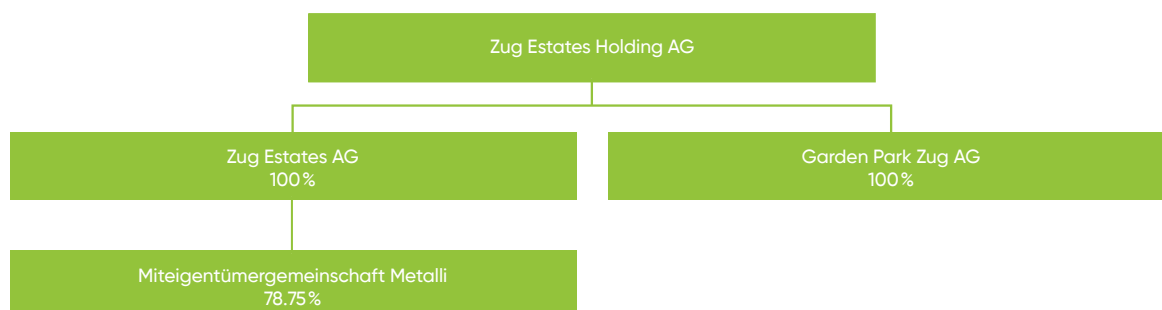
100 Mitarbeitenden bietet die Garden Park Zug AG ihren Gästen erstklassigen Komfort und exzellenten Service. Der Bereich Gastronomie umfasst das aigue Restaurant inklusive Bar & Lounge sowie das Secret Garden Restaurant, welches für private Veranstaltungen und Anlässe zur Verfügung steht.

Der Betrieb und die Entwicklung der Areale folgt hohen Anforderungen an die Nachhaltigkeit. Zu den bisher wichtigsten Resultaten unserer Nachhaltigkeitsstrategie gehört der nahezu CO₂-freie Betrieb der beiden Areale Suur-stoffi 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 als belebter Aufenthalts- und Begegnungsort für die Bevölkerung der Stadt Zug weiterentwickeln, der auch nach Ladenschluss und an den Wochenenden genutzt wird. Dadurch schafft Zug Estates langfristig einen Mehrwert, welcher der Gesellschaft, der Umwelt und den verschiedenen Anspruchsgruppen zugutekommt.

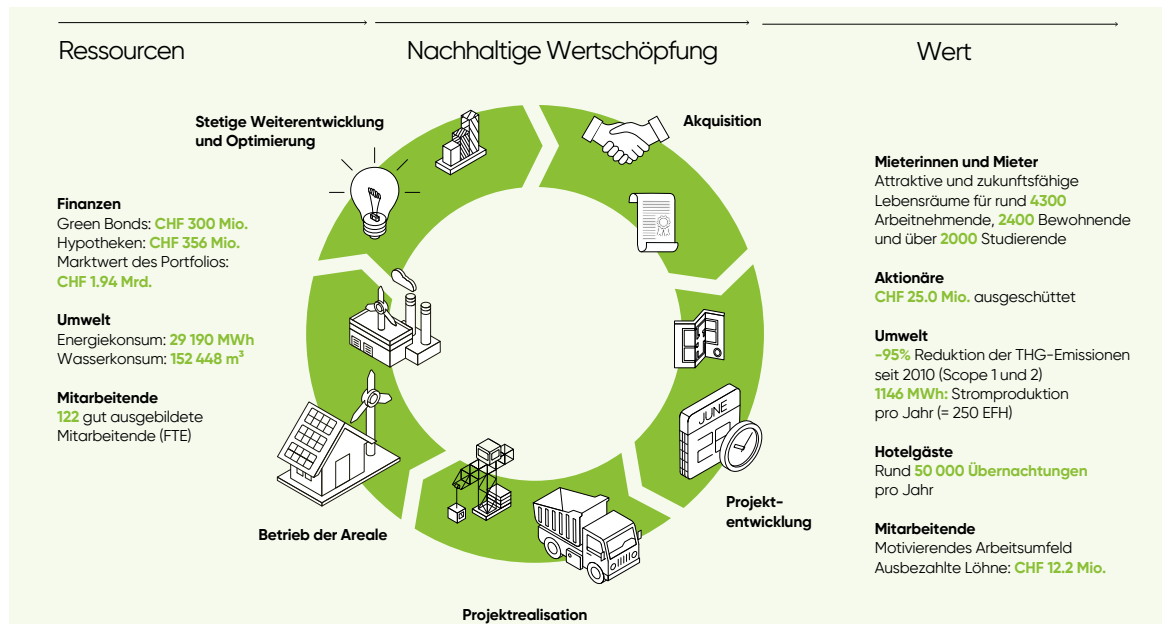
Die Statuten der Zug Estates Holding AG definieren die Nachhaltigkeit als wesentlichen Gesellschaftszweck. Nachhaltige Aspekte sind Teil der Wertschöpfungskette und der Investitionskriterien¹.

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

Konzernstruktur Zug Estates Gruppe per 31. Dezember 2025



Wertschöpfungskette Zug Estates Gruppe



Alle Zahlen per 31.12.2025. Energie- und wasserbezogene Kennzahlen vom 1. Oktober 2024 bis 30. September 2025.

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

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

Nicht zuletzt ist Zug Estates den Prinzipien einer guten Unternehmensführung verpflichtet. Ausdruck davon sind eine effiziente Führungsorganisation, ausgebaute Kontrollmechanismen und eine transparente Informationspolitik. Ethisch korrektes Verhalten aller Mitarbeitenden der Zug Estates Gruppe ist im Code of Conduct² festgehalten und genießt hohe Priorität. Das Erreichen von nachhaltigen Zielsetzungen ist seit 2023 Teil der erfolgsabhängigen Vergütung der Geschäftsleitung.

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

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

Wichtigste Ziele

- Schaffung von Mehrwerten durch die Erstellung, den Betrieb sowie die stetige Weiterentwicklung von zukunftsfähigen und vielfältigen Lebensräumen.
- Weitgehend emissionsloser Betrieb aller Liegenschaften in Bezug auf Scope 1 und 2.
- Erhöhung der Eigenproduktion von Strom mit Photovoltaikanlagen und Strombezug aus regionalen, erneuerbaren Energiequellen.
- Reduktion des Verbrauchs nicht erneuerbarer Primärrohstoffe und des Ausstosses grauer Treibhausgasemissionen (Scope 3) sowie Förderung der Kreislaufwirtschaft.
- Stärkung der Biodiversität und Verbesserung des Mikroklimas durch die Begrünung von Plätzen, Dächern und Fassaden sowie das Pflanzen von Bäumen.
- Beitrag an ein grösseres und vielfältiges Wohnungsangebot.
- Hohe Mieterzufriedenheit durch eine zukunftsfähige und vielfältige Gestaltung sowie eine aktive Bewirtschaftung und umsichtige Transformation unserer Lebensräume.
- Nutzung nachhaltiger Finanzierungsinstrumente.

1.3 Wesentliche Themen

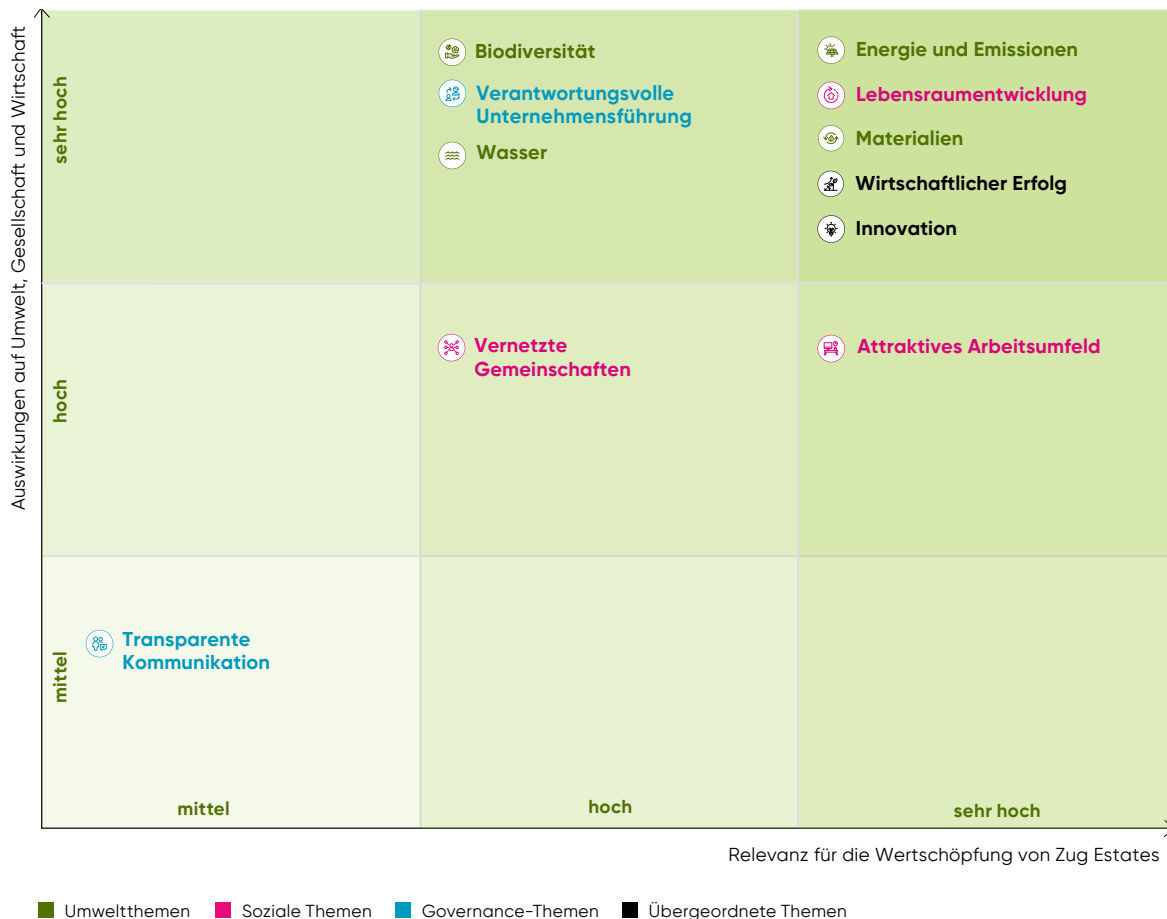
Zur Bestimmung der relevanten ESG-Themen bildete Zug Estates 2020/2021 eine interdisziplinäre Arbeitsgruppe, welche aus Mitgliedern der Geschäftsleitung sowie aus internen Spezialisten bestand. Sämtliche relevanten Geschäftsbereiche und -prozesse wie Risikomanagement, Beschaffung, Compliance, Bewirtschaftung,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

GRI 3-1

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

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

Wesentlichkeitsmatrix



Die Wesentlichkeitsmatrix wird jährlich durch das Kernteam Nachhaltigkeit beurteilt. Alle Anpassungen der Matrix werden durch die Geschäftsleitung und den Verwaltungsrat freigegeben. Aktuell sind auf Basis dieses Prozesses elf wesentliche Themen definiert worden. Diese geben die Struktur des vorliegenden Berichts vor und helfen uns dabei, unsere nachhaltige Geschäftstätigkeit anhand aktuell und mittelfristig geltender thematischer Prioritäten weiterzuentwickeln. Die Wesentlichkeitsmatrix wurde im Herbst 2025 durch das Kernteam Nachhaltigkeit beurteilt. Es wurden keine Veränderungen vorgenommen.

Wie aus der Wesentlichkeitsmatrix hervorgeht, liegt das Hauptaugenmerk bei Zug Estates auf Umweltthemen und der Lebensraumentwicklung – dies nicht ohne Grund. Diverse Studien zeigen, dass der grösste Handlungsbedarf in der Bau- und Immobilienbranche bei der Reduktion der Treibhausgasemissionen liegt, sowohl im Betrieb der Liegenschaften wie auch bei der Erstellung. Diesen Ansatz verfolgt Zug Estates seit über fünfzehn Jahren erfolgreich (siehe Absenpfad auf Seite 34).

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 und zukunftsfähige Lebensräume zu schaffen und zu betreiben.

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.

1.4 Anspruchsgruppen

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

- Aktionäre, Investoren und Kreditgeber/Banken
- Mietparteien
- Behörden/Verwaltung und Politik
- Bevölkerung von Zug
- Mitarbeitende
- Finanzanalysten und Ratingagenturen
- Medien und Journalisten
- Organisationen und Verbände

GRI 2-29

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

- Das Projekt Lebensraum Metalli erhält breite Unterstützung in der Politik. Der Grosse Gemeinderat (GGR) der Stadt Zug hat den Bebauungsplan Metalli am 18. November 2025 mit 34 zu einer Stimme bei einer Enthaltung fast einstimmig verabschiedet. Die Volksabstimmung findet am 14. Juni 2026 statt.
- Alle zwei Jahre findet eine Mieterumfrage statt. Im Jahr 2025 wurden die Gewerbemietler befragt. Die Ergebnisse weisen auf eine hohe Zufriedenheit in beiden Arealen hin. Es konnten wichtige Erkenntnisse für Optimierungsmassnahmen eruiert werden.

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

Unser Ansatz für die Einbindung der wichtigsten Stakeholder sowie eine Übersicht zu wichtigen Themen und vorgebrachten Anliegen dieser Gruppen sind auf Seite 61 zu finden.

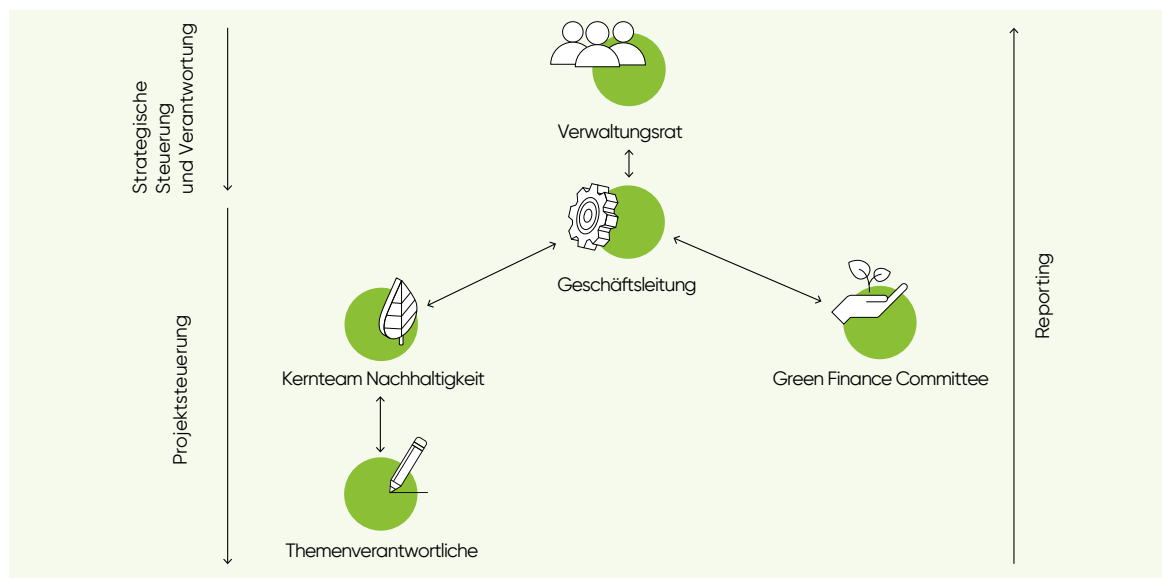
1.5 Organisation

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

Verwaltungsrat und Geschäftsleitung

Im Rahmen der unternehmensweiten Strategieentwicklung ist der Verwaltungsrat für die Festlegung und Kontrolle der Nachhaltigkeitsstrategie verantwortlich. Er übernimmt die Gesamtverantwortung im Bereich Nachhaltigkeit und gestaltet die Weiterentwicklung der Nachhaltigkeitsthemen aktiv mit. Der jährlich stattfindende Strategieworkshop bietet dem Verwaltungsrat und der Geschäftsleitung Gelegenheit, sich vertieft mit strategischen Themen (unter anderem auch aus dem Bereich Nachhaltigkeit) auseinanderzusetzen. Je nach Thema werden externe Fachreferenten oder relevante Stakeholder eingeladen. Mit den Zugängen von Dr. Joëlle Zimmerli und Julia Häcki konnte zudem die Fachexpertise des Verwaltungsrats im Bereich Nachhaltigkeit und ESG gestärkt werden.

Organisation Bereich Nachhaltigkeit:



- GRI 2-13** Die Kompetenzregelung zwischen Verwaltungsrat und Geschäftsleitung ist im Organisationsreglement³ detailliert beschrieben.
- GRI 2-14** Der Verwaltungsrat sowie die Geschäftsleitung genehmigten den vorliegenden Bericht nach GRI-Standards am 17. Februar 2026.

Kernteam Nachhaltigkeit

Für die Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie, das Einbringen von Projektideen sowie für die Überprüfung der wesentlichen Themen ist das Kernteam Nachhaltigkeit unter der Leitung des CEO zuständig. Es besteht aus einem interdisziplinären Team, dem auch Mitglieder der Geschäftsleitung angehören. Im Berichtsjahr 2025 fanden zehn Sitzungen statt, die in der Regel ein bis 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 des Miteinbezugs der Mitarbeitenden.
- Regelmässiges Reporting zu Auswirkungen, Risiken und Chancen von ökologischen und sozialen Themen.

Green Finance Committee

Das 2024 gegründete Green Finance Committee stellt sicher, dass sich stets genügend förderungsfähige Projekte im Green Basket mit mindestens dem Gegenwert der Nettoerlöse aus den Emissionen der Green Bonds befinden. Das Green Finance Committee setzt sich zusammen aus dem CEO, dem CFO und dem Leiter Portfoliomanagement. Die detaillierten Aufgaben des Committees sind im Green Finance Framework⁴ beschrieben.

Themenverantwortliche

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

³ <https://zugestates.ch/assets/documents/211130-Organisationsreglement-Zug-Estates-Holding-AG.pdf>

⁴ https://zugestates.ch/assets/documents/Zug_Estates_Green_Finance_Framework_August_2024.pdf

1.6 Ratings und Zertifizierungen

ESG-Ratings

Zug Estates wird von verschiedenen Ratingorganisationen bewertet. In den letzten Jahren konnten die Ergebnisse kontinuierlich verbessert werden. Durch regelmässige Analysen lotet Zug Estates weiteres Verbesserungspotenzial aus und strebt Optimierungen dort an, wo der grösste Impact besteht.

Angaben per 31. Dezember 2025.



Prime Status, C+ (Skala D- bis A+)



B- (Skala von D- bis A+)



Low Risk

Zertifizierungen

Zug Estates setzt auf ausgewählte Zertifizierungen, die die Geschäfts- und Nachhaltigkeitsstrategie unterstützen und belegen.



Platin-Zertifizierung Suurstoffi-Areal (Zug Estates AG)



Nachhaltigkeitsprogramm Swisstainable:
Level III – leading (Garden Park Zug)



ibex fairstay GOLD-Label (Garden Park Zug)



Zertifizierungen 2022 und 2024 (Zug Estates Gruppe)

1.7 UN Sustainable Development Goals (SDG)

Zug Estates trägt zu untenstehenden Sustainable Development Goals⁵ bei.

	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 95 Prozent aus erneuerbaren Quellen bezogen (Ziel 7.2).	Energie und Emissionen
	Eine widerstandsfähige Infrastruktur aufbauen, breitenwirksame und nachhaltige Industrialisierung fördern und Innovationen unterstützen	Zug Estates hat mehrere nachhaltige Projekte mit nationaler Ausstrahlung umgesetzt. Dazu zählen das Anergiesystem in der Suurstoffi, das erste Holzhochhaus der Schweiz oder das Gartenhochhaus Aglaya. 2025 setzte Zug Estates in Zusammenarbeit mit der Zug Alliance das Pilotprojekt einer zirkulären Solaranlage um (siehe Seite 14).	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 sollen 40 Prozent der neuen Wohnungen im preisgünstigen Segment erstellt werden. Des Weiteren sind die gute Vernetzung mit umliegenden Quartieren und Stadtteilen sowie die Schaffung von zusätzlichen Aussenräumen mit hoher Aufenthaltsqualität, die einen Beitrag an das Stadtklima leisten, wichtige Projektziele (Ziele 11.1, 11.3, 11.6, 11.7).	Lebensraum-entwicklung
	Für nachhaltige Konsum- und Produktionsmuster sorgen	17,4 Prozent aller vermietbaren Flächen befinden sich in Holz- und Holzhybridgebäuden (Ziel 12.2). Die Garden Park Zug AG wurde 2025 mit dem ibex fairstay GOLD-Label ausgezeichnet und hat im Nachhaltigkeitsprogramm Swisstainable von Schweiz Tourismus die höchste Stufe erreicht: Level III – leading (siehe Seite 12). Zug Estates berücksichtigt die Prinzipien der Kreislaufwirtschaft und beteiligt sich aktiv bei der Charta Kreislauforientiertes Bauen. Das Unternehmen setzt wo möglich auf den Erhalt des Bestandes, den Einsatz von Sekundärmaterialien sowie 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 Anergiesystem, den ersten Holzhochhäusern der Schweiz und dem Gartenhochhaus immer wieder Pionierarbeit geleistet. Damit hat das Unternehmen zur Sensibilisierung und Aufklärung im Bereich der nachhaltigen Infrastruktur beigetragen. Diesen Anspruch haben wir auch beim Projekt Lebensraum Metalli (Ziel 13.3).	Energie und Emissionen Materialien

Die über das Green Finance Framework⁶ definierten förderfähigen Projekte nehmen ebenfalls Bezug auf die SDG.

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

⁶ https://zugestates.ch/assets/documents/Zug_Estates_Green_Finance_Framework_August_2024.pdf

2. Übergeordnete Themen

2.1 Innovation

Relevanz

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

Ein zentraler Innovationstreiber ist der Bereich Nachhaltigkeit. Unser Ziel, die Areale ohne Treibhausgasemissionen und mit möglichst wenig Energiezufuhr von aussen zu betreiben, sowie der Anspruch, die Kreislaufwirtschaft und die Biodiversität auf unseren Arealen zu fördern, zwingen uns immer wieder, Bewährtes zu hinterfragen und Neues auszuprobieren. Dabei spielt digitale Technologie (z. B. für die Steuerung des Anergienetzes 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 bis 2024 höchsten Holz-Hybridhochhauses der Schweiz (Arbo) sowie das Gartenhochhaus Aglaya. Mit all diesen Projekten hat Zug Estates bewusst neue Wege beschritten, ist kalkulierbare Risiken eingegangen und hat eine Vorreiterrolle im Markt eingenommen, welche Entscheidungsfindungsprozesse anderer Unternehmen beeinflusst hat.

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

Bei den beiden 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.

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

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

Ergebnisse und Evaluation

Dass Zug Estates insbesondere in Bezug auf die ökologische Nachhaltigkeit eine Pionierrolle eingenommen und frühzeitig Innovationen in Bezug auf die Energie-, Wärme- und Kälteversorgung ihrer Areale vorangetrieben hat, zeigt sich bei den Treibhausgasemissionen über das gesamte Portfolio. Mit einem Wert von 1.1 kg pro m² Energiebezugsfläche (siehe Absenckpfad, Seite 34) liegen die Treibhausgasemissionen des Portfolios von Zug Estates deutlich unter dem Branchendurchschnitt.

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

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

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.

Digitalisierung von Geschäftsprozessen

Mit der Einführung der drei zentralen Systeme (Garaio REM, Dynamics 365, d.velop documents) und deren Integration in die Microsoft-Landschaft hat Zug Estates die Basis gelegt für künftige Digitalisierungsprojekte. Das zentrale Datenmodell, das 2024 in der Abteilung Bewirtschaftung eingeführt wurde, ermöglicht die Digitalisierung über Systemgrenzen hinweg, da jedes Informationsobjekt nur einmal im führenden System gepflegt wird und die Umsysteme diese Information konsumieren. Zug Estates ist damit für die Digitalisierung von weiteren Geschäftsprozessen bestens gerüstet. 2025 wurde im Rahmen des Projekts «Service Center Wohnen» der Prozess der Wiedervermietung digital neu aufgesetzt.

Temporäre, wiederverwendbare Solaranlage

Eine Photovoltaikanlage auf einer alten Gewerbeliegenschaft montieren, welche mittelfristig durch einen Neubau ersetzt wird? Zug Estates hat zusammen mit dem Verein Zug Alliance im Rahmen eines Pilotprojekts das Konzept einer temporären, wiederverwendbaren PV-Anlage mitentwickelt und das System auf dem Dach der Birkenstrasse 39 in Rotkreuz montiert. Die Liegenschaft gehört seit Ende 2022 zum Portfolio von Zug Estates und liegt direkt neben dem Suurstoffi-Areal. Die Anlage kann vor dem Rückbau einfach demontiert und anschliessend auf einem neuen Gebäude gleich wieder montiert werden. Diese Wiederverwendbarkeit reduziert die graue Energie und beschleunigt den kurzfristigen Ausbau zur Erhöhung von lokal produziertem Solarstrom, da Dächer von grösseren Gewerbe- und Industrieliegenschaften oft ein brachliegendes Potenzial für die Solarstromproduktion darstellen (siehe Seite 38).

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 bestehenden Portfolio vorhandenen Potenziale im Vordergrund – insbesondere die Weiterentwicklung des Zentrumsareals in Zug, die Fertigstellung des Suurstoffi-Areals und die Entwicklung der Renggli-Liegenschaften in Rotkreuz.

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

Risikomanagement

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

GRI 2-12

Zug Estates erstellt jährlich einen Risikobericht. Darin wird jedes relevante unternehmerische Risiko nach Eintrittswahrscheinlichkeit und Schadenpotenzial kategorisiert und gewichtet. Der Bericht listet Massnahmen zur Reduktion der Risiken auf. Der Risikomanagementprozess hilft der Zug Estates Gruppe, bewusst mit Chancen und Risiken umzugehen und so ihre Ziele zu erreichen. Dabei ist die Risikolage der Gruppe alle drei Jahre umfassend neu zu beurteilen.

Des Weiteren kontrolliert der Verwaltungsrat die Geschäftsleitung und überwacht ihre Arbeitsweise laufend. Ein ausführlicher Beschrieb der vielfältigen Informations- und Kontrollinstrumente befindet sich im Geschäftsbericht 2025 (Seite 34).¹ Für die Kontrolle und Überwachung finanzieller Risiken ist der Prüfungsausschuss zuständig (siehe Reglement für den Prüfungsausschuss.)²

¹ <https://zugestates.ch/downloads>

² <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
Physische Risiken			
Der Klimawandel führt zu steigenden Temperaturen, lang anhaltenden Hitzeperioden und einer Erhöhung der Anzahl 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 in der 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/Metalli) 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 Projekt Lebensraum Metalli ist die Vermeidung von Hitzeinseln durch Begrünung ein zentrales Thema.
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 ³ 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 sowie Mieterinnen und Mietern.
Transitionsrisiken			
Um die Treibhausgasemissionen zu reduzieren, werden Steuern und Abgaben auf CO ₂ steigen.	Steigende Kosten beim Betrieb von CO ₂ -intensiven Heizsystemen führen zu höheren Wohnnebenkosten für Mieterinnen und Mieter und allenfalls höheren Betriebskosten bei Zug Estates.	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 bei einer Erweiterung des Portfolios auf CO ₂ -freie Heiz- und Kühlsysteme.

³ <https://zugmap.ch/bmcl/?project=ZugMap.ch&legend=alle%20Themen&rotation=0.00&scale=79077¢er=2684142,1223584&layers=3f671ec1-730a-4384-a984-52d8eb37c804>

Klimarisiko	Auswirkungen	Beurteilung	Massnahmen
Steigende Energiepreise und Energierationalisierungen.	Steigende Nebenkosten für Mieterinnen und Mieter und höhere Betriebskosten bei der Garden Park Zug AG.	Ein Grossteil der Kälte- und Wärmeenergie stammt aus dem eigenen Energiesystem Suurstoffi oder dem Seewasser-Energieverbund Circulago. Zug Estates ist daher von steigenden Energiepreisen unterdurchschnittlich betroffen. Rationierungen hätten grosse Auswirkungen auf den Betrieb der Liegenschaften.	Reduktion der Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen, Erhöhung der Eigenproduktion von Solarstrom, Steigerung der Energieeffizienz der Gebäude, langfristige Energielieferverträge.

Ergebnisse und Evaluation

Die wesentlichen Entwicklungen im Geschäftsjahr 2025 können dem Geschäftsbericht 2025⁴ der Zug Estates Holding AG entnommen werden. Über die Umweltauswirkungen unserer Green Bonds⁵ berichten wir jährlich im Rahmen des Green Finance Reporting. 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 Leistungsausweis von Zug Estates im Bereich Nachhaltigkeit unterstützt die Beschaffung von Fremdkapital. So hat Zug Estates bereits 2019 als erste Schweizer Immobiliengesellschaft einen Green Bond mit einem Volumen von CHF 100 Mio. ausgegeben. Per 31. Dezember 2025 besteht das gesamte Anleihenportfolio in der Höhe von CHF 300 Mio. aus auf Nachhaltigkeit ausgerichteten Finanzierungsinstrumenten. Diese Zielsetzung verfolgen wir auch in Zukunft.

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

Zug Estates hat im Geschäftsjahr 2025 ein sehr erfreuliches operatives Ergebnis erwirtschaftet. Das wirtschaftliche Umfeld hat sich im vergangenen Jahr zwar nicht mehr so positiv präsentiert wie im Vorjahr und die Mietflächennachfrage war insgesamt etwas schwächer. Dank dem qualitativ hochwertigen Portfolio mit Fokus auf attraktive, gut erschlossene Lagen hat sich die Vermietungssituation aber auch im Jahr 2025 erfreulich entwickelt. Die Leerstandsquote konnte auf einem sehr tiefen Niveau gehalten und die Liegenschaftenerträge konnten weiter gesteigert werden. Auch im Segment Hotel & Gastronomie konnten die Umsätze und die Profitabilität erhöht werden.

Das starke operative Ergebnis führte zu einer erfreulichen Erhöhung sowohl des Konzernergebnisses als auch des Konzernergebnisses ohne Neubewertungs- und Sondereffekte.

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

GRI 201-2

Zu den grössten finanziellen Folgen des Klimawandels zählen vor allem steigende Schäden an Gebäuden und Infrastruktur durch Wetterereignisse sowie die Kosten für die Gebäudekühlung und Energieversorgung. Die finanziellen Folgen sind gemäss interner Analyse überschaubar, wie die vorhergehende Tabelle (siehe Spalte «Beurteilung») zeigt. Die Analyse und Beurteilung der mit dem Klimawandel verbundenen Risiken sowie das Ableiten entsprechender Massnahmen der mit dem Klimawandel verbundenen Risiken (siehe Seiten 27 und 28) 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 erkennen und Chancen wahrnehmen zu können.

⁴ <https://zugestates.ch/downloads>

⁵ <https://zugestates.ch/green-finance>

3. Umweltthemen

Bei den Umweltthemen liegt der Kern der Nachhaltigkeitsstrategie von Zug Estates in der Reduktion der Treibhausgasemissionen. Nachdem sich Zug Estates lange 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 Areale verursachten Emissionen (Managementansatz Materialien). Darüber hinaus strebt Zug Estates in ihren Arealen eine Stärkung der Biodiversität, eine Verbesserung des Mikroklimas und einen schonenden Umgang mit Wasser an.

3.1 Biodiversität

Relevanz

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

Umgang mit dem Thema

Der Abgleich mit Kartenmaterial des Bundesamtes für Umwelt¹ zeigt, dass sich die Liegenschaften von Zug Estates nicht in oder nahe bei biodiversitätssensitiven Gebieten befinden.

Zug Estates nimmt sich der Thematik an und berücksichtigt Aspekte der Biodiversität bei den Aussenflächen der Areale, um die Artenvielfalt zu erhalten und 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 und um eine möglichst hohe Biodiversität auf unseren Arealen zu erreichen, verfolgen wir vielfältige Ziele:

- Bei der Planung von neuen Aussenräumen achten wir auf Massnahmen, die die Biodiversität fördern (z. B. Begrünung von Dachflächen).
- Bei allen Aussenraumflächen streben wir eine biodiversitätsfördernde Bewirtschaftung an (z. B. Verzicht auf chemische Behandlung von Böden, Anlegen von Magerwiesen, wo sinnvoll).
- Auf den Arealen von Zug Estates sollen sich invasive Pflanzenarten, sogenannte Neophyten, nicht vermehren. Allfällige Bestände werden regelmässig ersetzt. Wo sinnvoll, werden einheimische Pflanzen eingesetzt. Es wird auf eine standortgerechte Pflanzenwahl geachtet.

In Zusammenarbeit mit der Projektentwicklung und der Bewirtschaftung werden 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.

Unterhalts- und Pflegekonzept

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

Eine im Jahr 2022 durchgeführte Expertenanalyse des Aussenraums in der Suurstoffi hat Optimierungspotenziale aufgezeigt, die zu einer Verbesserung sowohl der Aussenraum- und Aufenthaltsqualität als auch der Biodiversität führen. In mehreren Workshops wurden Massnahmen diskutiert, evaluiert und geplant. Die Arbeiten wurden im ersten Halbjahr 2023 ausgeführt. Dazu gehörten die Umgestaltung von Plätzen sowie das Anlegen von Magerwiesen und der Bau von Stein- oder Totholzhaufen zur Förderung der Biodiversität am Ostrand des Areals.²

¹ <https://map.geo.admin.ch/#/?map?lang=de¢er=2629172.11,1224824.93&z=5.625&topic=bafu&layers=&bgLayer=ch.swisstopo.pixelkarte-grau&catalogNodes=bafu,768,781,1361,767,784,798,804,806,826,843,849,851,1505,15157,2801,2828,2833,766>

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

Ergebnisse und Evaluation

Suurstoffi-Areal

Das gesamte Suurstoffi-Areal mit einer Fläche von 105'342m² ist durch die Stiftung Natur & Wirtschaft zertifiziert. Dies entspricht 57 Prozent aller Grundstücksflächen von Zug Estates.

Zertifizierung Stiftung Natur & Wirtschaft

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:

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

Die vollständigen Kriterien für Wohnareale sind auf der Website der Stiftung Natur & Wirtschaft verfügbar.³

2025 wurde die Suurstoffi erfolgreich durch Natur & Wirtschaft rezertifiziert.⁴ Bei der Rezertifizierung wurden unter anderem die folgenden Punkte sehr positiv beurteilt:

- Ersatz von Gehölzmonokulturen durch verschiedene einheimische Gehölzarten.
- Gehölze werden zurückhaltend geschnitten.
- Aufschichtung des Astmaterials zu einem Haufen.
- An der Bahnlinie findet sich eine langgezogene Blumenwiese, welche sich artenreich entwickelt.
- Pflegeplan sieht ein reduziertes Schnittintervall der Rasenflächen vor. Gewissen Bereiche werden nur 2-mal jährlich gemäht.

³ https://www.naturundwirtschaft.ch/assets/Dateien/Files/Medienmitteilungen/346/Antragsformular_Wohnen_21052025.pdf

⁴ https://zugestates.ch/assets/documents/2025_Zertifikat_Zug-Estates-AG-Areal-Suurstoffi.pdf

– Hohe Kompetenz der mit dem Unterhalt betrauten Gartenbaufirma.

Eine Ausdehnung der 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.

Aussenraum Suurstoffi

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 hat Zug Estates ein Vorzeigeprojekt in Sachen Fassadenbegrünung realisiert. Über 15'000 Pflanzen leben in der Vertikale des 70 Meter hohen Gebäudes. Vogelnerster und die Sichtung von Insekten und Schmetterlingen bis ins oberste Stockwerk lassen auf eine gesteigerte Biodiversität schliessen.

Zentrumsareal/Metalli

Die Empfehlungen aus der Bestandesaufnahme sowie die Empfehlungen von Landschaftsarchitekten zum Thema Begrünung und Biodiversität beim Projekt Lebensraum Metalli⁵ sind in die Anpassung des Bebauungsplans eingeflossen, der von den kantonalen Behörden bereits vorgeprüft wurde. Im geplanten Architekturwettbewerb sind die Berücksichtigung der Biodiversität und Massnahmen zur Hitzeminderung wichtige Kriterien. Die Teams werden dazu eine qualitative Beschreibung bzw. Erläuterung abgeben müssen.

Gegenüber der heutigen Situation soll die Begrünung der Aussenräume und die damit verbundene Biodiversität gestärkt werden. Die neuen Plätze erhalten grosskronige Bäume in Wurzelwannen, auch die öffentlich zugängliche Dachterrasse wird begrünt.

⁵ <https://lebensraum-metalli.ch/>

3.2 Energie und Emissionen

Relevanz

Die durch das menschliche Handeln verursachten Treibhausgasemissionen verstärken die Erderwärmung und tragen zum Klimawandel bei. Diese wissenschaftlich belegte Tatsache hat Auswirkungen auf Mensch und Natur. Einen wesentlichen Teil der Treibhausgasemissionen in der Schweiz verursacht die Immobilienbranche.⁶

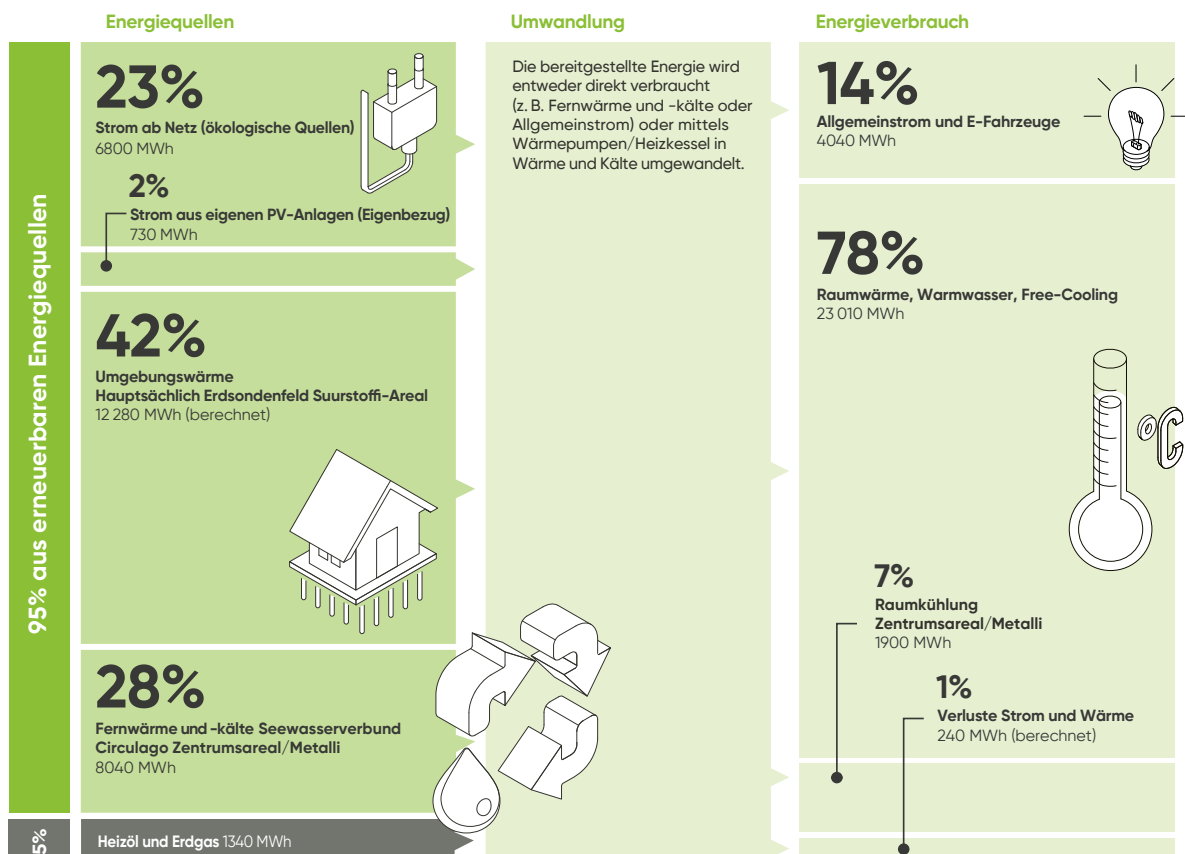
Der Bundesrat hat die langfristige Klimastrategie der Schweiz am 27. Januar 2021 verabschiedet und deren Eingabe beim UN-Klimasekretariat gutgeheissen. Damit kommt die Schweiz dem Übereinkommen von Paris nach, das alle Staaten zur Erarbeitung von Klimastrategien für den Zeithorizont bis 2050 aufruft. Wenn die globale Erwärmung mit genügend hoher 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 fünfzehn Jahren zwei Ziele: Zum einen sollen beim Betrieb von Gebäuden keine Emissionen 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 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 diejenigen aus Bautätigkeiten (graue Energie) bestmöglich reduziert werden (siehe Managementansatz «Materialien», Seite 44). Bei laufenden Projektentwicklungen trägt Zug Estates diesem Thema Rechnung.

⁶ <https://www.bafu.admin.ch/bafu/de/home/themen/klima/inkuerze.html>



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

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.

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

Die Anstrengungen im Bereich Energie und Emissionen konzentrieren sich auf vier Handlungsfelder, in denen Zug Estates mit umfassenden Massnahmen weitreichende und ambitionierte Ziele verfolgt.

3.2.1 Handlungsfeld Emissionen

Ziele

Zug Estates verfolgt das Ziel, das Immobilienportfolio weitgehend ohne Treibhausgasemissionen (Scope 1 und 2) zu betreiben. Berücksichtigt werden die Treibhausgasemissionen, die bei der Wärme- und Kälteversorgung, bei der Produktion des Betriebsstroms und bei der Nutzung der eigenen Fahrzeuge entstehen.

Scope 3 ist der dritte und umfangreichste Geltungsbereich für die Emissionsbilanzierung nach dem Greenhouse Gas Protocol (GHG Protocol). Er umfasst, unterteilt in fünfzehn Kategorien, alle indirekten Treibhausgasemissionen aus Quellen, die Zug Estates nicht besitzt oder direkt kontrolliert (siehe Seite 33). Zug Estates rapportiert bereits einige Kategorien und plant die schrittweise Ausweitung des Scope-3-Reportings.

Das im Jahr 2022 übernommene Renggli-Portfolio mit Liegenschaften in Zug und Rotkreuz wird grösstenteils mit fossilen Energieträgern betrieben. Die Gebäude sollen mittelfristig ebenfalls mit erneuerbarer Energie versorgt werden. Die Umstellung auf nachhaltigere Energiesysteme wird im Rahmen der Entwicklung der Liegenschaften erfolgen. In Rotkreuz ist diese Weiterentwicklung von der aktuell laufenden Ortsplanungsrevision⁷ und der Erarbeitung eines Bebauungsplans abhängig. Die Stimmbewölkerung der Gemeinde Risch Rotkreuz hat im November 2025 die Ortsplanungsrevision genehmigt. Die Gemeinde wird als nächster Schritt im 2026 mit allen betroffenen Grundeigentümern die Ausarbeitung eines gemeinsamen Bebauungsplans für das gesamte Gebiet angehen.

Massnahmen

Das Suurstoffi-Areal wurde von Beginn weg mit dem Anspruch eines CO₂-freien Betriebs geplant und gebaut. Im Rahmen der Tiefbauarbeiten für die letzten zwei Gebäude in der Suurstoffi wurde ein weiteres Erdsondenfeld mit 87 Erdsonden erstellt. Das Erdsondenfeld wird über ein Anergienetz mit dem bestehenden Energiesystem des Areals verbunden. Im Endausbau wird das Suurstoffi-Areal rund 480 Erdsonden aufweisen.

Durch die beinahe komplette Anbindung des Zentrumsareals Zug an den Seewasser-Energieverbund Circulago⁸ sind die Beheizung, die Kühlung sowie die Warmwasseraufbereitung der Liegenschaften im Zentrumsareal 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.

Im Frühling 2025 wurde mit der WWZ AG ein Vertrag abgeschlossen, um die Liegenschaft Baarerstrasse 75–79 an den Seewasserverbund Circulago anzuschliessen. Die Umsetzung ist für 2028 vorgesehen.

Green Finance Framework

Das 2024 erarbeitete Green Finance Framework legt strenge Richtlinien für Emissionen im Betrieb der Gebäude fest. So dürfen die Mittel aus Anleihen und Hypotheken, die unter dieses Framework fallen, nur in Projekte fliessen, die weniger als 1 kg CO₂eq pro m² EBF ausstossen oder die über ein Gebäude- oder Arealzertifikat verfügen. Aktuell beträgt der Wert dieser Mittel aus Green Bonds CHF 300 Mio.

Green Lease

Die Zug Estates AG hat 2024 mit der Einführung von Green-Lease-Klauseln in ihren Verträgen und Vertragsnachträgen für kommerzielle Mietflächen begonnen. Sie thematisieren den Austausch von Verbrauchsdaten, den Bezug von erneuerbaren Energiequellen sowie die Materialisierung des Mieterausbaus. Alle seit 2025 neu abgeschlossenen kommerziellen Mietverträge beinhalten diese Klauseln. In Bezug auf die Materialisierung des Mieterausbaus wird ein Leitfaden zur Verfügung gestellt, der als Orientierungshilfe dienen soll.

⁷ https://www.zg.ch/behoerden/gemeinden/risch-rotkreuz/projekte-test/copy8_of_beispieleseite

⁸ <https://www.wwz.ch/de/ueber-wwz/blog/2020/waerme-kaelte/ciculago-der-zugsee-die-regionale-energiezentrale>

Scope 3: Relevanzmatrix und Massnahmenübersicht

Kategorie	Relevanz ⁹	Massnahmen	Details
1 Gekaufte Waren und Dienstleistungen, z. B. Büromaterial und Dienstleistungen von Dritten	mittel	- Erfassung Büromaterial (seit 2023) - Integration diverser Kriterien in FM-Ausschreibungen	S. 35
2 Investitionsgüter, z. B. Baumaterialien	hoch	- Mitarbeit Charta Kreislaforientiertes Bauen - Einsatz von CO ₂ -reduziertem Beton bei Neubauprojekten	S. 8
3 Brennstoff und energiebezogene Aktivitäten, die nicht in Scope 1 oder 2 enthalten sind (Upstream-Emissionen)	hoch	- Seit 2023 berechnet	S. 35
4 Vorgelagerter Transport und Vertrieb zwischen Tier-1-Lieferant und Organisation	niedrig		
5 Im Betrieb anfallende Abfälle	hoch	- Mitarbeit Charta Kreislaforientiertes Bauen	
6 Geschäftsreisen	niedrig	- Seit 2024: Auswertung ganze Gruppe	S. 35
7 Pendeln von Arbeitnehmenden	mittel	- Seit 2024: Auswertung ganze Gruppe	S. 35
8 Vorgelagerte geleaste Vermögenswerte	nicht relevant		
9 Downstream-Transport und -Distribution	nicht relevant		
10 Verarbeitung der verkauften Produkte	nicht relevant		
11 Verwendung verkaufter Produkte, z. B. Betriebs-emissionen für im Berichtsjahr verkaufte Gebäude	niedrig		
12 End-of-Life-Behandlung von verkauften Produkten	niedrig		
13 Nachgelagerte geleaste Vermögenswerte; Emissionen aus vermieteten Gebäuden (Mieterstrom)	hoch	- Erfassung Mieterstrom seit 2010	S. 35
14 Franchise	nicht relevant		
15 Investitionen	nicht relevant		

⁹ Die Relevanzanalyse wurde 2023 mit Amstein + Walthert durchgeführt und im Berichtsjahr durch das Kernteam Nachhaltigkeit aktualisiert.

Ergebnisse

Treibhausgasemissionen

Von 2010 bis 2021 hat Zug Estates ihre Treibhausgasemissionen (Scope 1 und 2) kontinuierlich gesenkt. Seit 2021 sind beide Areale im Betrieb nahezu emissionslos. Damit belegt Zug Estates in der Schweizer Immobilienbranche einen Spitzenrang.

Zug Estates weist für 2025 (1. Oktober 2024 bis 30. September 2025) Treibhausgasemissionen von 1.1 kg CO₂eq pro m² EBF aus (Vorjahr: 0.9 kg). Die leichte Erhöhung der Emissionen gegenüber dem Vorjahr ist hauptsächlich auf den höheren Heizenergieverbrauch aufgrund eines kälteren Winters zurückzuführen. Für das kommende Jahr rechnet das Unternehmen mit einem durchschnittlichen Energiebedarf und damit Emissionen von rund 1.0 kg CO₂eq pro m² EBF. Die Emissionswerte liegen damit weiterhin deutlich unter dem Branchendurchschnitt und werden sich auch in Zukunft auf diesem sehr tiefen Niveau bewegen.

2025 hat Zug Estates wiederum beim CO₂-Benchmark von REIDA teilgenommen. Dabei wurden die jährlichen Emissionswerte des Jahres 2024 von ins-

gesamt 36 Unternehmen mit 90 Liegenschaftsportfolios von institutionellen Investoren miteinander verglichen.¹⁰ Mit 1.1 kg CO₂eq (Market-based-Ansatz; Vorjahr: 1.2 kg CO₂eq) schnitt Zug Estates erneut mit einem sehr erfreulichen Ergebnis ab, welches deutlich unter denjenigen der Peers liegt. Der Verein beabsichtigt, mit seinem jährlichen Bericht mehr Transparenz bezüglich der Offenlegung von wichtigen Umweltkennzahlen im Immobilienbereich zu schaffen. Hierfür hat REIDA einen Standard für die Berechnung der wichtigsten Kennzahlen erarbeitet, welcher die Vergleichbarkeit der verschiedenen Immobilienportfolios verbessert.

Grüne Gebäude

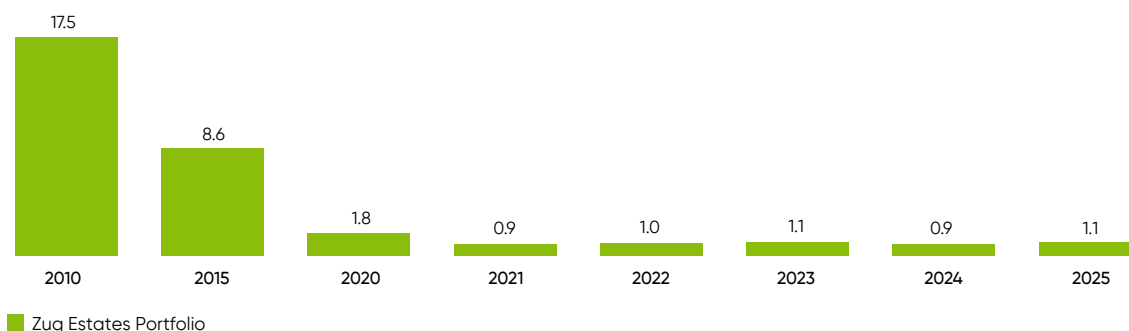
Das Portfolio von Zug Estates besteht zu 95 Prozent aus grünen Gebäuden (Klassifizierung Anhang Green Finance Framework¹¹). Diese verursachen im Betrieb weniger als 1 kg CO₂eq pro m² Energiebezugsfläche.

¹⁰ <https://www.reida.ch/index.php/co2-benchmark>

¹¹ https://zugestates.ch/assets/documents/Zug_Estates_Green_Finance_Framework_August_2024.pdf

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

Treibhausgasintensität [kg CO₂eq/m² EBF]



Überblick Treibhausgasemissionen

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.

Treibhausgasemission der Zug Estates Gruppe		Einheit	2024	2025
GRI 305-1	Scope 1 (Heizöl, Erdgas, Diesel und Benzin)	t CO ₂ eq	241.4	284.4
GRI 305-2	Scope 2 ¹² (Allgemeinstrom, Strom für Wärme und E-Fahrzeuge)	t CO ₂ eq	8.9	9.4
	Total Scope 1 und 2¹³	t CO₂eq	250.3	293.7
GRI 305-4	Emissionen Scope 1 und 2 pro m ² Energiebezugsfläche ¹⁴	kg CO ₂ eq/m ²	0.9	1.1
	Emissionen Scope 1 und 2 pro m ² von Zug Estates kontrollierte Fläche ¹⁵	kg CO ₂ eq/m ²	1.0	1.2
GRI 305-3	Scope 3			
	Kategorie 1: Büromaterialien (Zug Estates AG)	t CO ₂ eq	3.5	3.2
	Kategorie 3: Upstream-Emissionen ¹⁶	t CO ₂ eq	461.2	480.9
	Kategorie 6: Geschäftsreisen	t CO ₂ eq	0.03	0.4
	Kategorie 7: Pendlermobilität	t CO ₂ eq	48.7	47.4
	Kategorie 13: Mieterstrom	t CO ₂ eq	200.6	119.5 ¹⁷
	Total Scope 3	t CO₂eq	714.0	651.4
	Total Scope 1 bis 3	t CO₂eq	964.3	945.1
Out-of-Scope-Emissionen				
	Spitzenlast Fernwärme Circulago mit Biogas (Biogene Emissionen) ¹⁸	t CO ₂ eq	317.6	335.0

¹² Scope-2-Emissionen werden gemäss «Market-based-Approach» (GHG Protocol) ausgewiesen (siehe Emissionsfaktoren, Seiten 42–43).

¹³ Der Abdeckungsgrad beträgt 100 Prozent aller Liegenschaften.

¹⁴ Bezieht sich auf eine Energiebezugsfläche von 270 568 m² (2024) und 269'080 m² (2025).

¹⁵ Bezieht sich auf die von Zug Estates kontrollierte Fläche von 241 641 m².

¹⁶ Brennstoff- und energiebezogene Aktivitäten, die nicht im Scope 1 oder 2 enthalten sind, z. B. vorgelagerte Emissionen von gekauften Brennstoffen oder von eingekauften Strom: Abbau von Kohle, Raffination von Benzin, Gewinnung, Transport und Verteilung von Erdgas, Herstellung von Biokraftstoffen etc..

¹⁷ Emissionsfaktor neu von REIDA übernommen.

¹⁸ Biogene Emissionen entstehen durch die Verbrennung, Verarbeitung oder den biologischen Abbau organischer Materialien, wie Holz, Biogas oder Pflanzenreste und müssen gemäss GHG Protocol separat ausgewiesen werden.

Schadstoffe

Gebäudeschadstoffe

Gebäudeschadstoffe wie Asbest, PCB/CP, PAK und andere Bauschadstoffe sind seit 1990 in der Schweiz verboten. Gemäss gesetzlichen Vorgaben müssen

Gebäude, die vor 1990 gebaut wurden, auf Bauschadstoffe untersucht werden.

Portfolio	Mietfläche in m ²	Baujahr	Beurteilung
Zentrumsareal/Metalli	78 041	Vor und nach 1990	<p>Vor der Generalsanierung der Liegenschaft Bären (Baujahr 1880) wurde diese umfassend geprüft. Es mussten zahlreiche Massnahmen getroffen werden.</p> <p>Für die Projektentwicklung Lebensraum Metalli wurde 2024 ein «Gebäudecheck Bauschadstoffe» durch ein darauf spezialisiertes Unternehmen durchgeführt. Die Untersuchung erbrachte keine konkreten Schadstoffbefunde. Sanierungsmassnahmen sind nicht notwendig. Die nicht zugänglichen Bereiche müssen im Falle baulicher Eingriffe noch nachuntersucht werden.</p> <p>Für die geplanten Sanierungen sind entsprechende Prüfungen vorgesehen.</p>
Suurstoffi-Areal	113 706	Nach 1990	Keine Massnahmen notwendig, da alle Gebäude zwischen 2011 und 2027 fertiggestellt wurden.
Weitere Renditeliegen-schaften	17 031	Vor und nach 1990	Analyse der Gebäude bei allfälligen Umbauten, Sanierungen oder Projektentwicklungen.

Luftschadstoffe

Zu den Luftschadstoffen zählen Schadstoffe, welche aus Baumaterialien emittieren (z.B. Farbe). Zug Estates hält sich an die gesetzlichen Regelungen.

Für die Erlangung des DGNB-Zertifikats in Platin mussten für das Suurstoffi-Areal klare Vorgaben eingehalten werden. Beim Neubauprojekt S43/45, das ebenfalls nach DGNB geplant wird, sind nach dem Grundausbau (2027) sowie nach dem Mieterausbau (2027/2028) Luftschadstoffmessungen geplant.

Baustellenschadstoffe

Zug Estates verpflichtet ausführende Unternehmen und Lieferanten, sämtliche Emissionen und Immissionen (u. a. Lärm, Schmutz, Staub und Erschütterungen), die durch Bautätigkeiten entstehen, so gering wie möglich zu halten. Verletzungen der gesetzlichen Vorschriften werden sanktioniert.

Staub

Gemäss Luftreinhalte-Verordnung¹⁹ (LRV) und den Richtlinien über betriebliche und technische Massnahmen zur Begrenzung der Luftschadstoff-Emissionen von Baustellen (Baurichtlinie Luft) des Bundesamts für Umwelt BAFU sind die Staubemissionen durch und auf Baustellen auf ein Minimum zu begrenzen. Die Erfüllung der Anforderungen werden vom Generalunternehmer kontrolliert und dokumentiert.

Um Staubemissionen zu begrenzen, wurden beim Neubauprojekt S43/45 diverse Massnahmen eingeführt. Dazu zählen: Radwäsche von Fahrzeugen, Befechtung der trockenen Böden, etc.

Lärm

Gemäss Lärmschutz-Verordnung²⁰ (LSV) und der Richtlinie über bauliche und betriebliche Massnahmen zur Begrenzung des Baulärms (Baulärm-Richtlinie²¹) ist die Baustelle so einzurichten und zu betreiben, dass der Baulärm den allgemeinen Geräuschpegel nicht übersteigt oder durch geeignete Massnahmen reduziert wird. Zug Estates hat beim Neubauprojekt S43/45 zum Wohl ihrer Mieterinnen und Mieter strengere Vorgaben gemacht als gesetzlich verlangt (z. B. gekürzte Arbeitszeiten).

Die geltenden behördlichen Bestimmungen zu Grenzwerten oder Arbeits- und Ruhezeiten sind einzuhalten. Immissions- und emissionsintensive Arbeiten müssen Zug Estates und den betroffenen Anspruchsgruppen im Voraus kommuniziert werden. Lärmintensive Arbeiten sind auf ein Minimum zu reduzieren und müssen angemeldet werden. Die Baustellen werden regelmässig kontrolliert.

¹⁹ https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/1986/208_208_208/de

²⁰ https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/1987/338_338_338/de

²¹ <https://www.bafu.admin.ch/de/baulaerm>

3.2.2 Handlungsfeld Energieherkunft

Ziele

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

Massnahmen

Von 2020 bis 2024 wurden alle Liegenschaften bis auf eine im Zentrumsareal/Metalli in Zug an den regionalen Seewasser-Energieverbund Circulago angeschlossen und die Ölheizungen ausser Betrieb genommen. Die zusätzlichen Flächen, die durch das Projekt Lebensraum Metalli entstehen, werden ebenfalls an Circulago angeschlossen.

Die Produktion von Solarenergie (für Strom und Wärme) auf den eigenen Liegenschaften wird schrittweise ausgebaut. Durch die Bildung von ZEV (Zusammenschluss zum Eigenverbrauch) wird sichergestellt, dass der Eigenverbrauch des selbst produzierten Stroms möglichst hoch ist.

Bereits 2020 wurden die elektronischen Hauptverteilungen aller ZEV-Liegenschaften des Suurstoffi-Areals in den ZEV (Zusammenschluss zum Eigenverbrauch) integriert. 2022 wurden bei der Haldenstrasse in Zug sechs neue Photovoltaikanlagen in Betrieb genommen. Auch hier haben die Mieterinnen und Mieter die Möglichkeit, einem ZEV beizutreten.

Mit einem ZEV kann Zug Estates den vor Ort produzierten Strom zu attraktiven Konditionen an die Mietparteien verkaufen. Dadurch profitieren beide Seiten. Die Mieterinnen und Mieter bezahlen für den Strom weniger als beim lokalen Stromversorger. Zug Estates wiederum erhält eine höhere Entschädigung als über die Einspeisevergütung.

Ergebnisse

Die Zug Estates Gruppe bezog 2025 Energie im Umfang von 29190 MWh für die Bereitstellung von Wärme, Warmwasser, Kälte, Allgemeinstrom und E-Fahrzeuge (siehe Energieflussdiagramm, Seite 31). 95 Prozent der bezogenen Energie stammt aus erneuerbaren Quellen.

Weitere Kennzahlen zu Energieeffizienz und Emissionen nach Gebäudenutzungstypen siehe Anhang (Kapitel 8, ab Seite 72).

Energieherkunft	MWh (2025)	Anteil in %
Strom Eigenproduktion (PV-Anlagen) aus ZEV	730	2.5%
Strom ab Netz WWZ AG (erneuerbare Energiequellen)	6 800	23.3%
Umgebungswärme: hauptsächlich Erdsondenfeld Suurstoffi-Areal	12 280 ²²	42.1%
Fernwärme Circulago (Seewasser sowie 30% Biogas)	8 040	27.5%
Biogas (Liegenschaft Bären)	90	0.3%
Heizöl	810	2.8%
Erdgas	440	1.5%
Total	29 190	100%

²² Berechneter Wert

Photovoltaik

Im Berichtsjahr 2025 wurden 1146 MWh (Vorjahr: 1133 MWh) Strom mit eigenen PV-Anlagen erzeugt, was dem jährlichen Strombedarf von rund 250 Einfamilienhäusern entspricht. Über 92 Prozent des produzierten Stroms konnte selber verbraucht werden (Betriebsstrom) oder wurde der Mieterschaft über einen ZEV verkauft.

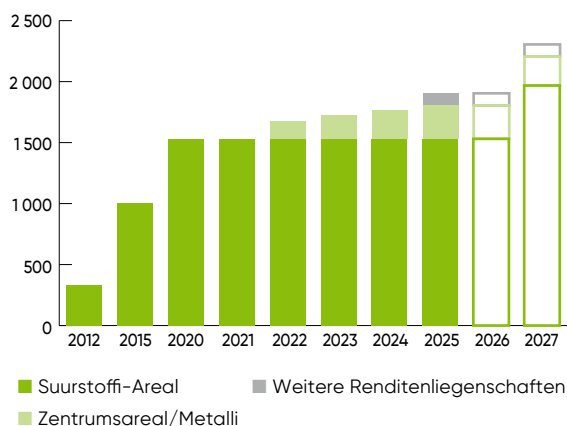
Wie untenstehende Darstellung zeigt, hat Zug Estates in den letzten Jahren die installierte Photovoltaikleistung kontinuierlich erhöht. 2025 wurde auf dem Dach der Liegenschaft Industriestrasse 12 in Zug

eine Anlage (51 kWp) in Betrieb genommen. Im Rahmen eines Pilotprojekts mit dem Verein Zug Alliance hat Zug Estates zudem 2025 eine zirkuläre Photovoltaikanlage mit einer Leistung von rund 100 kWp installiert. 2027 folgen weitere 437 kWp beim Neubauprojekt S43/45 auf dem Suurstoffi-Areal.

Zusammenschluss zum Eigenverbrauch

Die Anzahl ZEV-Kundinnen und -Kunden auf beiden Arealen ist per 31. Dezember 2025 auf 474 gestiegen (Vorjahr: 438). Damit haben 64 Prozent aller Mietparteien in den ZEV-Liegenschaften einen Stromliefervertrag mit Zug Estates abgeschlossen.

Installierte Photovoltaikleistung in kWp



Kennzahlen Photovoltaik

Umsetzungspotenzial und -quote per 31. Dezember 2025	Total	Suurstoffi-Areal	Zentrumsareal/Metalli	Weitere Rendite-liegenschaften
Anzahl Gebäude	63	28	26	9
Anzahl der Gebäude mit PV-Anlage (Anteil in Prozent)	33 (52%)	24 (86%)	8 (31%)	1 (11%)
Objekte mit sinnvollem PV-Potenzial	40	24	13	3
Umsetzungsquote der PV-Anlagen auf Gebäuden mit sinnvollem PV-Potenzial	83%	100%	62%	33%

Produktion und Verbrauch	Einheit	2024	2025	Veränderung
Installierte Photovoltaikleistung	kWp	1768	1919	+8.5%
Stromproduktion (PV-Anlagen)	MWh	1 133	1146	+1.1%
- davon eigenverbraucher PV-Strom (Betriebsstrom)	MWh	743	733	0.0%
- davon verkaufter PV-Strom (an Mieterschaft via ZEV)	MWh	319	325	0.0%
- davon Einspeisung ins öffentliche Netz	MWh	71	88	+23.9%

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).

Massnahmen

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

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

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

Zug Estates stellt seit 2021 etappenweise, unter anderem zur Optimierung des Energieverbrauchs und zur Erhöhung des Sicherheitsempfindens, die Beleuchtung auf LED um. Die Umrüstungen betreffen Tiefgaragen, Korridore, Eingangsbereiche und Hauseingänge. Zug Estates geht bei modernen Beleuchtungskonzepten von einer Energieersparnis zwischen 50 und 60 Prozent aus. Ein bedeutender Meilenstein wurde 2025 erreicht: Alle Einstellhallen von Zug Estates sind mittlerweile umgerüstet. 2026 ist der Abschluss der Umrüstung aller 15 Treppenhäuser in der Metalli geplant.

Massnahmen zur Reduktion des Energieverbrauchs, die über das Green Finance Framework finanziert

werden, müssen zu einer Reduktion (kWh/m² EBF) von mindestens 30 Prozent führen.

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

Mieterleitfaden Innenausbau

Ein 2024 erarbeiteter Mieterausbauleitfaden²³ listet Empfehlungen für einen nachhaltigen Innenausbau auf. Zum Thema Energie und Emissionen schlägt Zug Estates folgende Massnahmen vor:

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

Ergebnisse

Die Umsetzung der Massnahmen führt seit 2010 zu einer Senkung des Betriebsstroms pro m² Energiebezugsfläche (siehe Tabelle Energieintensität, Seite 40). Der Verbrauch konnte seit 2010 um beinahe zwei Drittel reduziert werden. Der Anteil der erneuerbaren Energien betrug 2025 95 Prozent (Vorjahr: 96%).

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

²³ https://zugestates.ch/assets/documents/250101_Zug_Estates_Leitfaden_Mieterausbau_Green_Lease_de.pdf

Energieintensität

GRI 302-1 Energieverbrauch innerhalb der Organisation

GRI 302-3 Energieintensität

	Einheit	2024	2025
Brenn- und Treibstoffverbrauch, nicht erneuerbar (Heizöl, Erdgas, Diesel und Benzin)	MWh	1 070	1 249
davon für Wärmeenergieverbrauch (fossil)	MWh	1 069	1 247
davon für firmeneigene Fahrzeuge (fossil)	MWh	1	2
Brennstoffverbrauch (Biogas), erneuerbar	MWh	0	88
Fernwärme Circulago	MWh	5 826	6 147
Fernkälte Circulago	MWh	1 983	1 899
Stromverbrauch (Allgemeinstrom, Strom für Wärme, Strom für Elektrofahrzeuge, inkl. Eigenverbrauch Photovoltaik)	MWh	7 941	7 491
davon für Allgemeinstrom	MWh	4 490	4 039
davon für Wärme (Strom Energiezentrale Wärmepumpe)	MWh	3 450	3 452
davon für firmeneigene Elektrofahrzeuge	MWh	1	1
Endenergieverbrauch²⁴, total	MWh	16 820	16 874
Endenergieverbrauch pro m ² Energiebezugsfläche ²⁵	kWh	62.2	62.7
Endenergieverbrauch pro m ² von Zug Estates kontrollierte Fläche ²⁶	kWh	69.6	69.8

²⁴ Bezieht sich auf tatsächlich gemessene Werte, d. h. ohne die berechnete Umgebungswärme.

²⁵ Bezieht sich auf eine Energiebezugsfläche von 270 568 m² (2024) und 269 080 m² (2025).

²⁶ Bezieht sich auf die von Zug Estates kontrollierte Fläche von 241 641 m².

Jahr	2010	...	2015	...	2021	2022	2023	2024	2025
Endenergieverbrauch kWh/m ² EBF (ohne Mieterstrom)	171		85		62	65	64	62	63
davon Betriebsstrom ²⁷	87		40		26	29	30	29	28
davon Wärme-/Kälteverbrauch Circulago sowie Brennstoffe ²⁸	84		45		36	36	34	33	35

²⁷ Allgemeinstrom, Strom für Wärmepumpen und E-Firmenfahrzeuge.

²⁸ Dazu gehören Erdöl, fossil betriebene Fahrzeuge und Erdgas.

Gebäudezertifizierungen

Das Umfeld in Bezug auf Gebäudezertifikate und -labels sowie ESG-Ratings hat sich in den letzten Jahren stark gewandelt. Der Anspruch an Transparenz und Vergleichbarkeit steigt. Um diesen Entwicklungen Rechnung zu tragen, hat sich Zug Estates zu einer Zertifizierung des Suurstoffi-Areals entschieden. 2024 wurde dieses von der Schweizer Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft (SGNI) als erstes Areal in der Schweiz mit dem DGNB-Zertifikat in Platin für nachhaltige Quartiere ausgezeichnet.²⁹ Damit sind 47 Prozent des Portfolios von Zug Estates (Basis Marktwert) zertifiziert. Zug Estates strebt für die zwei Liegenschaften S43/45 ebenfalls eine Zertifizierung in Platin an.

²⁹ <https://zugestates.ch/stories/suurstoffi-als-erstes-areal-in-der-schweiz-mit-dgnb-zertifikat-in-platin-ausgezeichnet>

3.2.4 Handlungsfeld Mobilität

Ziele

E-Mobilität ist ein wachsendes Bedürfnis unserer Mieterinnen und Mieter. Daher fördert Zug Estates die E-Mobilität durch den Ausbau der entsprechenden Infrastruktur auf ihren Arealen. Wir fördern die 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. Die öffentlichen Ladestationen auf beiden Arealen werden laufend ausgebaut.

Massnahmen

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

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

Förderprogramm SWEET

Das Kompetenzzentrum für Mobilität der Hochschule Luzern – Wirtschaft untersucht gemeinsam mit weiteren Forschungseinrichtungen im Rahmen des Förderprogramms SWEET «SWiss Energy research for the Energy Transition»³⁰ des Bundesamts für Energie (BFE) im Konsortium SWICE «Sustainable Wellbeing for the Individual and the Collectivity in the Energy Transition», angeleitet durch die EPFL Lausanne, wie nachhaltige Veränderungen des Mobilitätsverhaltens erreicht werden können, um das Klimaziel der Schweiz zu erreichen.

In den vergangenen drei Jahren hat die HSLU zusammen mit ihren Forschungspartnern im Suurstoffi-Areal wichtige Grundlagen erarbeitet. Workshops mit der Gemeinde Risch-Rotkreuz, Firmen und Mobilitätsexpertinnen und -experten dienten dazu, Bedürfnisse und Erwartungen zu erfassen. Eine anschliessende Befragung lieferte erste Daten zu den Mobilitätsmustern der Haushalte im Areal. Ergänzt wurden diese Arbeiten durch einen wissenschaftlichen Artikel zu den Auswirkungen von Homeoffice auf die CO₂-Emissionen des Pendelverkehrs sowie einen Bericht zu Nachhaltigkeitslabels für Areale.

2025 standen zwei Interventionen im Zentrum: Erstens wurde ein Co-Working-Space für Bewohnerinnen und Bewohner geöffnet, um den Einfluss wohnortnaher Arbeitsplätze auf das Mobilitätsverhalten zu untersuchen. Rund dreissig Personen nahmen teil. Die Ergebnisse zeigen, dass sich die Pendeldistanzen reduzierten, während sich gleichzeitig positive Effekte wie eine verbesserte Work-Life-Balance einstellten. Befragungen, qualitative Rückmeldungen und GPS-Tracking lieferten die Datengrundlage.

Zweitens fand im Frühjahr 2025 ein Round Table zum Thema Mobilität statt, bei dem Vertretende der Gemeinde, Unternehmen und Forschungspartner über Mobilitätsmanagement im Areal diskutierten. Im Fokus standen die Herausforderungen hybrider Arbeitsmodelle und deren Einfluss auf Wohlbefinden, Zufriedenheit und betriebliche Flexibilität. Zudem wurden praxisnahe Beratungsangebote für Unternehmen vorgestellt, die zur Weiterentwicklung betrieblicher Mobilitätsstrategien beitragen können.

Der Ausblick auf das Jahr 2026 umfasst die Fortführung der Befragungen und die Durchführung eines weiteren Round Table. Es werden weitere Grundlagen erarbeitet, um die nachhaltige Entwicklung des Suurstoffi-Areals zu stärken.

Ergebnisse

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

Im Zentrumsareal/Metalli sind per 31. Dezember 2025 zwanzig öffentliche Ladestationen, davon vierzehn Schnellladestationen, in Betrieb. Auf dem Suurstoffi-Areal stehen sechs öffentliche Ladestationen, davon zwei Schnellladestationen, zur Verfügung.

³⁰ <https://www.bfe.admin.ch/bfe/de/home/forschung-und-clean-tech/foerderprogramm-sweet.html>

Kennzahlen Mobilität

	31.12.2024	31.12.2025
Anzahl installierte Ladestationen bei allen Liegenschaften	98	98
davon öffentliche Ladestationen	26	26

Erläuterungen zur Energie- und Treibhausgasbilanzierung

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

Systemgrenzen

Organisatorische Abgrenzung

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

Es werden die energie- und wasserbezogenen Daten vom 1. Oktober 2024 bis zum 30. September 2025 rapportiert. Die Mobilitätsdaten werden jährlich erhoben beziehungsweise abgeschätzt. Als Bezugsflächen werden die Energiebezugsflächen (EBF) und die von Zug Estates kontrollierten Flächen verwendet. Die Flächenangaben der von Zug Estates kontrollierten Flächen wurden mit den aktuellen Flächenangaben aus dem Geschäftsbericht der Zug Estates abgeglichen und für das Berichtsjahr 2025 angepasst. Die Energiebezugsflächen werden seit 2020 berechnet und dienen der Berechnung der Intensität.

Schnittstelle Mietende/Vermietende

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

Abdeckungsgrad und Schätzungen

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

Bilanzierung der Treibhausgasemissionen

Die Treibhausgasemissionen werden gemäss Greenhouse Gas Protocol (GHG Protocol) bilanziert. Im Berichtsjahr 2025 wurden die Emissionen auf Basis der publizierten Emissionsfaktoren nach der Intep-Studie «Treibhausgas-Emissionsfaktoren für den Gebäudesektor»³¹ gemäss KBOB 2022 bilanziert. Der Scope 1 umfasst die Emissionen aus dem Verbrauch von Heizöl und Erdgas zur Wärmeerzeugung sowie aus dem Verbrauch von Benzin und Diesel der firmeneigenen Fahrzeuge. Der Scope 2 umfasst die Emissionen aus der Erzeugung des eingekauften Stroms sowie der eingekauften Wärme und Kälte aus dem Seewasserverbund Circulago. Der Scope 3 umfasst die Emissionen aus der Pendlermobilität, aus der Erzeugung des Mieterstroms, aus Geschäftsreisen und die Upstream-Emissionen der Energiebeschaffung. Zusätzlich werden Out-of-Scope-Emissionen bilanziert, welche biogene Emissionen aus der Verbrennung von Biogas enthalten.

Die vollständige und korrekte Durchführung der Energie- und Treibhausgasbilanzierung wurde durch Amstein + Walthert bestätigt.³²

Emissionsfaktoren

Brennstoffe

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

Elektrizität, Fernwärme/Fernkälte

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

³¹ <https://intep.com/publikationen/treibhausgas-emissionsfaktoren-gebaeude-schweiz/>

³² https://zugestates.ch/assets/documents/Bestaetigung_Bilanzierung_Zug_Estates_AW_2025.pdf

Location-based

REIDA-Durchschnittswerte Schweiz für 2023³³

Umgebungswärme Primärenergie

Treeze-Wärmepumpenrechner³⁴

Firmenfahrzeuge (fossil) und Pendlermobilität

Mobitool 2.1³⁵

- Im Nachhaltigkeitsreporting der WWZ gibt es 2025 beim Stromverbrauch für die Birkenstrasse 27 und 29 keine Unterteilung zwischen Allgemeinstrom und Wärmepumpenstrom. Entsprechend wurde der Stromverbrauch anhand der Anteile von 2024 aufgeteilt, um den Wärmepumpenstrom vom Allgemeinstrom zu unterscheiden.

Wichtigste Änderungen in der Bilanzierung

- Die EBF der Renggli-Liegenschaften wurde bis ins Bilanzierungsjahr 2024 geschätzt. Für das Bilanzierungsjahr 2025 wurde sie nun basierend auf den verfügbaren Plänen der Liegenschaften berechnet. Über alle Renggli Liegenschaften ist die Gesamt-EBF nun 6 Prozent kleiner; über das gesamte Portfolio macht es lediglich eine Reduktion von 0.5 Prozent der Gesamtfläche aus.
- Es wurde 2025 keine Umfrage zur Pendlermobilität durchgeführt. Die Werte aus der Umfrage von 2024 wurden anhand der Vollzeitäquivalente skaliert.
- Es gibt zwei zusätzliche ZEVs an der Birkenstrasse 39 und der Industriestrasse 12, ebenso wie im Park Hotel. Der eingespeiste Strom wurde vom Allgemeinstrom abgezogen.
- Der Mieterstrom wird neu nicht mehr mit dem AIB-Lieferantenmix, sondern mit dem location-based Strommix von REIDA berechnet.
- Neu wird der Energieverbrauch zusätzlich ATD-witterungsbereinigt angegeben, um ihn besser über die Jahre vergleichen zu können.
- Die Industriestrasse 13b wird im Modell nicht mehr nach Nutzungsart unterschieden, da diese Aufteilung intern nicht genutzt wird. Zudem wird bei der Baarerstrasse 30 nicht mehr nach Allg., Hotel und Gastro unterschieden, weil diese Unterteilung im WWZ-Nachhaltigkeitsreporting nicht mehr verfügbar ist.
- Die Heizölverbräuche sind nur von Ende Dezember 2024 bis Mitte November 2025 erhältlich. Um die Verbräuche für ein Jahr zu berechnen, wurden sie anhand der Heizgradtage auf ein Jahr skaliert.

³³ <https://www.reida.ch/>

³⁴ https://treeze.ch/fileadmin/user_upload/downloads/Publications/Case_Studies/Energy/619-GHG_Strom_Fernwärme_v3.0.pdf

³⁵ <https://www.energieschweiz.ch/programme/umweltrechner-verkehr/>

3.3 Materialien

Relevanz

Der Bausektor ist verantwortlich für rund 50 Prozent des Rohstoffbedarfs, einen Drittel der CO₂-Emissionen und über 80 Prozent des Abfallaufkommens in der Schweiz. Gleichzeitig ist eine weiterhin starke Bautätigkeit zu erwarten, um die demografische und gesellschaftliche Weiterentwicklung der Schweiz tragen zu können. Eine verstärkt kreislauffähige Bauwirtschaft ist ein Gebot der Stunde, als Antwort auf den fortschreitenden Ressourcenverbrauch und als Beitrag zur Erreichung der schweizerischen und globalen Klimaziele.

In der Immobilienbranche gibt es zwei grosse Treiber von CO₂-Emissionen: die Beschaffung und die Herstellung von Rohstoffen für die Erstellung der Gebäude sowie den 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», Seite 31). Der nächste grosse Hebel ist die graue Energie, die in den verwendeten Baumaterialien steckt. Bei ihren Bauprojekten hat Zug Estates die Möglichkeit, einen Beitrag zur Reduktion von grauer Energie zu leisten.

Umgang mit dem Thema

Mit Fokus auf den Erhalt der bestehenden Gebäudesubstanz sowie auf kreislauffähiges Bauen schont Zug Estates Primärressourcen sowie Deponieraum und senkt die CO₂-Emissionen ihrer Bautätigkeit. Diese fallen in den Bereich der Scope-3-Emissionen, die auf Seite 35 beschrieben sind.

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

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

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

der Ausführung der S43/45 sowie bei der Planung des Projekts Lebensraum Metalli.

- 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 (z. B. CO₂-reduzierter Beton).
- Durch sinnvolle und einfache Lösungen im Bereich der Tragstruktur und der Haustechnik werden zum einen die graue Energie bei der Erstellung gesenkt (Beispiel S43/45) und zum anderen die Betriebsenergieaufwendungen optimiert.
- Durch digitale Planung, Lean-Management mit Vorfabrikation und die Anwendung intelligenter Verbindungstechniken werden die Voraussetzungen für die zukünftige Rückbaubarkeit und Wiederverwend- oder Wiederverwertbarkeit geschaffen.

Graue Energie

Bei den Neubauten soll während der Bauphase möglichst wenig CO₂ emittiert werden. Gemessen wird diese graue Energie über die Einheit kg CO₂eq pro m² Energiebezugsfläche pro Jahr. Dazu ist die Erstellung eines Materialpasses und einer Ökobilanz nötig. Neubauten sollen diese Kennzahl ausweisen.

Kreislaufwirtschaft

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

Charta Kreislauffähiges Bauen

Im Juni 2023 hat Zug Estates die Charta Kreislauffähiges Bauen³⁶ unterzeichnet. Darin verpflichten sich die Mitglieder, verschiedene Aktionen zu prüfen und ausgewählte davon bis 2026 umzusetzen. Zu den Aktionsfeldern gehören «Bedarf hinterfragen», «Langfristig denken & langlebig bauen», «Materialeinsatz reduzieren», «Wiederverwendung fördern» und «Richtiges Material wählen». Zug Estates ent-

³⁶ www.cbcharta.ch

wickelt die Charta zusammen mit aktuell rund zwanzig öffentlichen und privaten Partnerorganisationen weiter und arbeitet aktiv im Steuerungskomitee und in den Arbeitsgruppen mit. Der in der Suurstoffi angesiedelte Switzerland Innovation Park Central ist verantwortlich für die Organisation des zukünftigen Erfahrungsaustauschs unter den Partnerorganisationen und die Weiterentwicklung der Charta.³⁷

Mieterabfälle

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

Re-Use der IT-Infrastruktur

Anfang 2025 hat die Zug Estates AG ihre über fünf Jahre alten Laptops ausgewechselt. Anstatt die alten Geräte zu entsorgen, wurden Sie an die Organisation «Wir lernen weiter» gespendet. Die ausgedienten Laptops wurden zurückgesetzt und danach an Armutsbetroffene in der ganzen Schweiz weitergegeben.

Studie Vergleich der Bauweisen Holz-Hybridbau vs. Massivbau

Zug Estates hat in den letzten Jahren zusammen mit der Hochschule Luzern Studien durchgeführt, die den Einfluss des Materialisierungsentscheides zwischen einer Massivbauweise und einer Holz-Hybridbauweise bei hohen Häusern analysiert. Anhand der KBOB-Ökobilanzdaten wurde der Erstellungsaufwand von vier Objekten auf dem Suurstoffi-Areal mit einer Holz-Hybrid-Konstruktion mit einer solchen in Massivbauweise verglichen. In einer Folgeuntersuchung wurde der Erstellungsaufwand auf Gesamtgebäudeebene nach der Richtwertestruktur der SIA 390/1 sowie den Minergie-ECO-Grenzwerten eingeordnet und durch einen Variantenvergleich zwischen Holz-Hybrid- und Massivbauweise Optimierungspotenziale identifiziert. Zudem wurden die ausgeführten Fassadenkonstruktionen hinsichtlich Ökobilanzdaten miteinander verglichen. Die Studie ermöglicht, die grössten Treiber der grauen Treibhausgasemissionen zu identifizieren und daraus Erkenntnisse für eine CO₂-optimierte Bauweise abzuleiten:

- Eine effiziente Optimierung der Gebäudebilanz erfolgt bei den Entscheiden in der frühen Entwurfsphase des Objekts – dem Gebäudekonzept. Die Kompaktheit und die Tragstruktur spielen für den Erstellungsaufwand eine wesentliche Rolle.
- Auf Bauteilebene machen die Fassadenkonstruktion inkl. Fenster, die Geschossdecken und die Bauteile im Untergeschoss einen Grossteil der Treibhausgasemissionen aus und weisen somit ein grosses Optimierungspotenzial auf.
- Bauteile, welche über den gesamten Lebenszyklus mehrmals erneuert werden müssen, wie z. B. der Bodenaufbau, sind relevant. Ein materialaufwändiger Schichtenaufbau, ein nicht optimierter Bodenbelag oder ein kurzlebiger Doppelboden können sich auf die Gebäudebilanz, über die Lebensdauer gerechnet, sehr negativ auswirken.
- Bei den untersuchten Gebäuden liegt der Unterschied in den Treibhausgasemissionen zwischen Massiv- und Holzhybridbauweise im Gesamtgebäudevergleich inkl. Untergeschoss zwischen 2.6 Prozent und knapp 10 Prozent – zu Gunsten des Holz-Hybridbaus.

Zug Estates ist bestrebt, aus den Ergebnissen der HSLU-Studien einen Zielwert für die Treibhausgasemissionen für zukünftige Neubauten abzuleiten.

Ergebnisse und Evaluation

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

Neubauprojekt S43/45

Durch diverse Massnahmen konnte Zug Estates die graue Energie signifikant reduzieren. Dies ist unter anderem gelungen, indem zum einen die Tragstruktur so vereinfacht wurde, dass ein optimaler Lastabtrag gewährleistet ist und dadurch das Tragwerk effizient und materialoptimiert ausgeführt werden kann. Zum anderen wurden die Untergeschossflächen reduziert, der Glasanteil in der Fassade verkleinert sowie CO₂-reduzierte Betonsorten eingesetzt. Berechnungen zeigen, dass mit dem Einsatz von CO₂-reduzierten Betonsorten fast 700 Tonnen CO₂ eingespart werden.

Als weitere CO₂-reduzierende Massnahme ist geplant, bei gewissen Anwendungen wie Magerbeton, Pflastersteinen oder Bodenbelägen biogene Materialien einzusetzen.

Bei der Ausarbeitung des Projekts wurde grossen Wert auf eine hohe Nutzungsflexibilität der Mietflächen gelegt. Insbesondere die Installation einer Verbundlüftung ermöglicht es, auf individuelle Flächen-

³⁷ <https://zugestates.ch/stories/lancierung-charta-kreislauforientiertes-bauen>

bedürfnisse der Mietparteien einzugehen. Dies wird sich über den Lebenszyklus hinweg positiv auf die Nutzbarkeit der Gebäude auswirken.

Projekt Lebensraum Metalli

Im Lebensraum Metalli wurde eine Bauteilaufnahme im Bestand durchgeführt, um die Wiederverwertung von Bauteilen aktiv angehen zu können. Eine Entscheidung, die massgeblich zur Reduktion von grauer Energie führen wird, hat Zug Estates bei der Entwicklung des Lebensraums Metalli bereits während der Planungsphase getroffen. Der Eingriff in die bestehenden Gebäude wird möglichst klein gehalten: 85 Prozent der Bausubstanz innerhalb des Bebauungsplans bleibt erhalten. An diversen Stellen wird daher in mehrheitlich nachhaltiger Holzbauweise aufgestockt statt neu gebaut. Und nicht zuletzt bestehen bereits Ideen, wie gewisse Materialien im Neubau wiederverwertet werden können.

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

Mieterleitfaden Innenausbau

Ein im Herbst 2024 erarbeiteter Mieterausbauleitfaden³⁸ listet Empfehlungen für einen nachhaltigen Innenausbau auf. Zum Thema Materialien schlägt Zug Estates unter anderem folgende Massnahmen vor:

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

Bauen mit Holz

Holz als Baumaterial hat für Zug Estates eine hohe Relevanz, da es nicht nur über einen tiefen Grauenergiewert verfügt, sondern auch 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 damals grösste Holzbau-siedlung der Zentralschweiz. 2018 entwickelte Zug Estates mit dem S22 das erste Holz-Hybridhochhaus der Schweiz. 2019 folgte mit dem 60 Meter hohen Arbo ein weiteres auf dem Suurstoffi-Areal.

2025 lag der Anteil der vermietbaren Flächen in Holzbauten an der Gesamtfläche bei 17.4 Prozent.

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.

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

- Um den Oberflächenabfluss zu minimieren, wollen wir alle neu geplanten Aussenräume gemäss den Mindestanforderungen der Stiftung Natur & Wirtschaft gestalten (siehe Thema «Biodiversität», Seite 29). Wo möglich sollen auch bestehende Flächen renaturiert werden.
- Wir streben an, den Trinkwasserverbrauch kontinuierlich zu reduzieren. Dabei fokussieren wir uns sowohl auf den direkten Verbrauch in den eigenen Betrieben (Immobilien sowie Hotel & Gastronomie) als auch auf den indirekten Verbrauch durch die Mieterinnen und Mieter.
- Wir verhindern Verschmutzungen und Verunreinigungen aller Art. Dadurch leisten wir einen Beitrag, damit regional jederzeit sauberes Trinkwasser für die Bevölkerung zur Verfügung steht

Meteorwasser

In der Projektentwicklung strebt Zug Estates eine möglichst geringe Bodenversiegelung an und plant

³⁸ https://zugestates.ch/assets/documents/250101_Zug_Estates_Leitfaden_Mieterausbau_Green_Lease_de.pdf

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.

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

Trinkwasserverbrauch

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 wurden 2024 die Duschen und Waschbecken mit neuen Wassersparhähnen ausgerüstet. Das Wasser-Einsparpotenzial beträgt bis zu 60 Prozent.³⁹ Zudem wird den Hotelgästen ein reduzierter Bettwäsche- und Handtuchwechsel empfohlen. Durch den Einsatz von ECOblau-Technologie⁴⁰ reinigt die Garden Park Zug mit Ozonwasser statt Chemie. Dadurch können bis zu 70 Prozent der chemischen Reinigungsmittel eingespart werden. Dies hat nicht nur einen positiven Einfluss auf die Umwelt, sondern auch unmittelbar auf die Gesundheit des Reinigungspersonals.

Grundwasserschutz bei Bauprojekten

Die während Bauarbeiten zum Schutz des Grundwassers und der Gewässer gegen Verunreinigung festgelegten Vorschriften des zuständigen kantonalen Amtes werden eingehalten. Die entsprechenden Massnahmen werden periodisch kontrolliert. Für die Entwässerung der Baustelle und die Behandlung von Bauabwasser wird ein Entwässerungskonzept nach der SIA-Empfehlung 431 «Entwässerung von Baustel-

len»⁴¹ erstellt. Die Bauleitung prüft das Vorhandensein des Konzeptes und dessen Umsetzung auf der Baustelle.

Wasserverfügbarkeit

Wie der Water Risk Atlas des World Resources Institute zeigt, liegen die beiden Areale von Zug Estates in einer Region mit einer hohen Wasserverfügbarkeit.⁴² 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)⁴³, die in Bezug auf die Wasserverfügbarkeit ebenfalls unkritisch sind. Die Wasserentnahme und -intensität der Mietflächen werden jährlich pro Gebäude gemessen. Unregelmässigkeiten wie z. B. ein signifikanter Mehrverbrauch oder Wasserlecks können damit identifiziert werden, um nötigenfalls Massnahmen einzuleiten.

Ergebnisse und Evaluation

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

Wasser als gemeinsam genutzte Ressource

GRI 303-1

Siehe Abschnitt «Umgang mit dem Thema», Seite 46.

Umgang mit den Auswirkungen der Wasserrückführung

GRI 303-2

100 Prozent der Liegenschaften sind an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. Beide Standortgemeinden regeln den Umgang mit Abwasser in entsprechenden Reglementen. Da sich Zug Estates an den Anforderungen der Gemeinden und damit den gesetzlichen Rahmenbedingungen orientiert, wurden keine intern erarbeiteten Abwasserqualitätsstandards, Mindestanforderungen oder sektorspezifischen Standards definiert. Zudem ist aufgrund der Gebäudenutzung (Wohnen, Büro, Retail und Hotel & Gastronomie) das Risiko gefährlicher Stoffe sehr gering.

³⁹ <https://greenjet.ch/>

⁴⁰ <https://www.ecoblau.ch/>

⁴¹ <https://baumeister.swiss/sia-norm-431-was-zu-beachten-ist/>

⁴² <https://www.wri.org/applications/aqueduct/water-risk-atlas/>

⁴³ <https://zugestates.ch/uber-zug-estates#investment-criteria>

GRI 303-3 Wasserentnahme

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	2021	2022	2023	2024	2025
Von Zug Estates kontrollierte Fläche	m ²	222 641	242 563	242 563	241 641	241 641
Wasserentnahme	m ³	131 570	150 350	149 652	148 232	152 448
Wasserintensität	m ³ /m ²	0.59	0.62	0.62	0.61	0.63

Wasserherkunft

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

Areal	Wasserlieferant	Quellgebiet	Wasserquelle	Menge in m ³ (2025)
Suurstoffi-Areal	Wassergenossenschaft Rotkreuz ⁴⁴	regional	Quell- und Grundwasser	73 213
Zentrumsareal/Metalli	WWZ AG, Zug ⁴⁵	regional	Quell- und Grundwasser	72 252
Weitere Renditeliegenschaften	Wassergenossenschaft Rotkreuz WWZ AG, Zug	regional	Quell- und Grundwasser	6 983

⁴⁴ <https://wgr-rotkreuz.ch/home.html>

⁴⁵ <https://www.wwz.ch/de/privatpersonen/wasser>

Mieterleitfaden

Ein 2024 erarbeiteter Mieterausbauleitfaden⁴⁶ listet Empfehlungen für einen nachhaltigen Innenausbau auf. Zum Thema Wasser schlägt Zug Estates folgende Massnahmen vor:

- Armaturen mit niedrigem Wasserlauf und effiziente Sparbrausen für Duschen und Wasserhähne.
- Prüfen von Möglichkeiten zur Grauwassernutzung.
- Installation von Systemen zur automatischen Zählerablesung.
- Messgeräte zur Überwachung des Wasserverbrauchs.

⁴⁶ https://zugestates.ch/assets/documents/250101_Zug_Estates_Mieterbauleitfaden_Green_Lease_de.pdf

4. Soziale Themen

4.1 Attraktives Arbeitsumfeld

Relevanz

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

Umgang mit dem Thema

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

Die Anstellungs- und Arbeitsbedingungen werden in verschiedenen Dokumenten geregelt. 2025 wurde das Anstellungsreglement der Zug Estates AG punktuell überarbeitet. Die relevanten Bestimmungen der bisherigen Personalpolitik wurden in das Anstellungsreglement integriert. Alle Mitarbeitenden wurden über die neuen Dokumente informiert. Dasselbe gilt auch für neu angestellte Mitarbeitende. Die Personalpolitik und die Anstellungsbedingungen für die Garden Park Zug AG wurden 2022 einem Review unterzogen. Einzelne Eckwerte wurden angepasst und das komplett überarbeitete Mitarbeitendenmanual wurde 2023 eingeführt und an alle Mitarbeitenden verteilt.

Leistungs- und Entwicklungsdialog

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

Die Zug Estates AG unterscheidet grundsätzlich zwischen dem Leistungs- und dem Entwicklungsdialog. Der Leistungsdialog orientiert sich jeweils an einem

Kalenderjahr. Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung legen jährlich Unternehmens- und Bereichsziele fest. Im Gespräch mit den Mitarbeitenden, die eigene Zielvorschläge in die Diskussion einbringen sollen, werden daraus sowohl die individuellen Zielsetzungen als auch die Ziele des Teams definiert.

Beim Entwicklungsdialog stehen die individuelle Weiterentwicklung und Weiterbildungsmöglichkeiten im Vordergrund. Die Ziele im Rahmen des Entwicklungsdialogs können daher 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.

270°-Feedback für Führungskräfte

Zug Estates möchte die Führungskultur aktiv gestalten und kontinuierlich weiterentwickeln. Als Teil dieser Weiterentwicklung wurde 2025 in Zusammenarbeit mit einem externen Partner ein 270°-Feedback durchgeführt. Dieses besteht aus einer Selbstbeurteilung, der Beurteilung des bzw. der Vorgesetzten sowie von Arbeitskolleginnen und -kollegen. Alle Rückmeldungen wurden anonymisiert und wurden mit der Führungskraft besprochen.

Zug Estates ist überzeugt, dass konstruktives Feedback ein wesentlicher Bestandteil des persönlichen und beruflichen Wachstums ist. Das 270°-Feedback bietet Führungskräften die Möglichkeit, ihre Stärken zu erkennen, und hilft gleichzeitig, Potenziale für gezielte Weiterentwicklung zu identifizieren.

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. 2025 haben sechs Mitarbeitende der Zug Estates AG eine Ausbildungsvereinbarung abgeschlossen.

Die Zug Estates Gruppe bekennt sich zur Berufsbildung und bietet jährlich Lehrstellen für Schulabgehende an. Per 31. Dezember 2025 beschäftigte die Gruppe acht Auszubildende (Vorjahr: dreizehn). 2025 hat Zug Estates für jeden Auszubildenden im Schnitt über 550 Stunden in die Aus- und Weiterbildung investiert.

Diversität und Chancengleichheit

Wir verfolgen das Ziel, den Frauenanteil in Führungs- und Kaderpositionen zu erhöhen, so dass mittelfristig auf allen Hierarchiestufen ein ausgeglichenes Geschlechterverhältnis besteht. Einen Beitrag dazu leisten wir durch Teilzeitmodelle sowie flexible Arbeitszeiten. Gerade auf der obersten Kaderstufe sowie in der Geschäftsleitung ist es unter anderem 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. Verletzungen der persönlichen Integrität beeinträchtigen das Wohlbefinden und die Zusammenarbeit im Betrieb, weshalb sie innerhalb der Zug Estates Gruppe nicht toleriert werden. Sämtliche Verhaltensweisen, die zu einer Verletzung der persönlichen Integrität führen, gelten als inakzeptabel. Darunter fallen insbesondere Diskriminierung (z.B. hinsichtlich Alter, Ethnie, geistiger oder körperlicher Behinderung, Religion, Geschlecht, sexueller Orientierung), sexuelle Belästigung, Mobbing und Ausbeutung jeglicher Art.

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

Im Falle einer Verletzung des Persönlichkeitsschutzes können Mitarbeitende eine Beschwerde auf den

regulären Beschwerdekämen einreichen. Das Beschwerdeverfahren ist detailliert im Kapitel «Verantwortungsvolle Unternehmensführung» auf Seite 62 beschrieben. Im Jahr 2025 sind wie im Vorjahr keine Fälle gemeldet worden.

Anstellungsbedingungen

Für alle Mitarbeitenden der Zug Estates AG wird die definierte wöchentliche Arbeitszeit im Anstellungsvertrag festgehalten. Die tägliche Arbeitszeit ist gleichend. Die Mitarbeitenden können Beginn und Ende der Arbeitszeit bzw. der Mittagspause unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben grundsätzlich frei wählen. Dadurch soll eine möglichst hohe Flexibilität bei der Gestaltung der Arbeitszeit erreicht werden und den schwankenden Marktgegebenheiten und den betrieblichen Erfordernissen der Zug Estates AG 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 Pensum 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 2025 15 bis 20 Prozent der Arbeitstage im Homeoffice geleistet wurden.

Es besteht kein genereller Anspruch auf die Gewährung von unbezahltem Urlaub. Nach Absprache mit der Geschäftsleitung kann jedoch unbezahlter Urlaub (kurz- oder langfristig) gewährt werden, wenn die betrieblichen Verhältnisse einen solchen erlauben. Die Modalitäten müssen mit dem bzw. der Personalverantwortlichen abgesprochen werden. 2025 wurden fünf Anträge auf unbezahlten Urlaub gestellt und bewilligt (Vorjahr: zehn).

Ein Teilzeitpensum ist in allen Bereichen und Hierarchiestufen von Zug Estates möglich. Grundsätzlich besteht Flexibilität, ob beispielsweise ein 60-Prozent-Pensum an drei Tagen geleistet oder die Arbeitszeit pro Arbeitstag reduziert wird. Per 31. Dezember 2025 arbeiteten 34.3 Prozent aller Mitarbeitenden (Frauen:

55.7%, Männer: 13.7%) der Zug Estates Gruppe in einem Teilzeitpensum (Vorjahr: 31.3%).

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. 2025 wurden insgesamt sechs Anträge eingereicht (Vorjahr: sieben), die wie schon im Vorjahr alle gutgeheissen wurden.

Zusatzleistungen

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

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

Gesundheit

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

Gegenüber dem Vorjahr ist die Krankheitsrate in der Zug Estates Gruppe von 4.6 Prozent auf 5.4 Prozent gestiegen. Die Ausfallrate aufgrund von Unfällen erhöhte sich von 0.4 Prozent auf 0.8 Prozent. Aus Rücksicht auf den Persönlichkeitsschutz wird der Krankheitsgrund nicht erfasst. Basis der Berechnung ist die Summe aller Soll-Stunden der Belegschaft gemäss Arbeitsverträgen. Eine firmeninterne Laufgruppe fördert die Bewegung der Mitarbeitenden sowie den Zusammenhalt im Unternehmen.

Im Rahmen der Schweizer Veloförderaktion Bike to Work legten vier Teams mit 15 Teilnehmenden über 3700 Kilometer mit dem Fahrrad zurück (+85% gegenüber dem Vorjahr). Neben der Förderung der körperlichen Gesundheit konnten rund 540 kg CO₂ eingespart werden.

Sport am Mittag¹ ist ein Förderprogramm des Kantons Zug, bei dem Mitarbeitenden von teilnehmenden Unternehmen eine Vielzahl von Sportaktivitäten zur Verfügung stehen. Seit 2025 beteiligt sich die Zug Estates AG an diesem Programm und bezahlt die Hälfte der Teilnahmegebühr für ihre Mitarbeitenden.

Ergonomie am Arbeitsplatz

Das Schweizer Arbeitsgesetz verlangt eine ergonomische Gestaltung der Arbeitsplätze, Arbeitsgeräte und Hilfsmittel. Zug Estates hat eine Reihe von Massnahmen getroffen, um Personen auch bei langfristiger Ausübung ihrer Tätigkeit vor körperlichen Schäden zu schützen.

Die Büroräumlichkeiten sind grosszügig gestaltet, mit Arbeits- und Pausenzonen sowie Sitzungszimmern und Einzelarbeitsplätzen. Alle Büroarbeitsplätze haben höhenverstellbare Tische und Grossbildschirme. Über Sensoren werden CO₂-Konzentration, Raumtemperatur und Luftfeuchtigkeit überwacht. Bei Bedarf kann über eine Klimatisierung gezielt eingegriffen werden. Raumhohe Lampen und Deckenstrahler sorgen für gute Lichtverhältnisse.

Über Office Guidelines ist das Verhalten am Arbeitsplatz geregelt. Dazu gehören Themen wie Bürolautstärke oder Ordnung am Arbeitsplatz.

Ergebnisse und Evaluation

Mitarbeitendenzufriedenheit

Zug Estates überprüft die Zufriedenheit ihrer Mitarbeitenden alle zwei bis drei Jahre im Rahmen einer Zufriedenheitsumfrage. Die letzte Umfrage wurde 2024 von Great Place to Work durchgeführt. Auf Basis der hohen Rücklaufquote und der sehr guten Resultate wurde die Zug Estates Holding AG 2024 erneut zertifiziert.² Die erstmalige Zertifizierung wurde 2022 durchgeführt.

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

¹ <https://zg.ch/de/sport-kultur/sport/breitensport/sportammittag>

² <https://greatplacetowork.ch/arbeitsgeber/zug-estates-holding-ag/>

GRI 2-7 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.

Mitarbeitende nach Arbeitsverträgen

	31.12.2025		
	Immobilien	Hotel & Gastro	Gruppe
Frauen, unbefristet	16 (36%)	49 (50%)	65 (45%)
Frauen, befristet	1 (2%)	4 (4%)	5 (4%)
Männer, unbefristet	27 (62%)	42 (42%)	69 (48%)
Männer, befristet	0 (%)	4 (4%)	4 (3%)
Total	44 (100%)	99 (100%)	143 (100%)
Mitarbeitende mit nicht garantierten Arbeitszeiten	0	24	24

Mitarbeitende Vollzeit/Teilzeit

	31.12.2025		
	Immobilien	Hotel & Gastro	Gruppe
Frauen, >90%	11 (25%)	20 (20%)	31 (21%)
Männer, >90%	23 (53%)	40 (41%)	63 (44%)
Frauen, 50–90%	5 (11%)	19 (19%)	24 (17%)
Männer, 50–90%	3 (7%)	3 (3%)	6 (4%)
Frauen, <50%	1 (2%)	14 (14%)	15 (11%)
Männer, <50%	1 (2%)	3 (3%)	4 (3%)
Total	44 (100%)	99 (100%)	143 (100%)

GRI 2-8 Mitarbeitende, die keine Angestellten sind

Die Zug Estates Gruppe beschäftigte im Berichtsjahr 2025 folgende Mitarbeitende, die keine Angestellten sind:

Kategorie	Anzahl*
Putzkräfte für Büroräumlichkeiten (Zug Estates AG)	0.34
Externe Lohnbuchhaltung (Zug Estates AG und Garden Park Zug AG)	0.16

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

Die aufgeführten 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.

Verhältnis der Jahresvergütung

GRI 2-21

Für die Zug Estates AG und Zug Estates Holding AG beträgt die Rate der höchsten Vergütung im Vergleich zum Median aller Angestellten (exkl. der höchsten Vergütung) 4.68:1 (Vorjahr: 4.72:1). Die Vergütung der höchstbezahlten Person ist im Vergleich zum Jahr 2024 um 5.0% gestiegen. Die Medianvergütung ist um 5.9 Prozent gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Das Verhältnis des prozentualen Anstiegs der Jahresgesamtvergütung der höchstbezahlten Person zum mittleren prozentualen Anstieg der Medianvergütung beträgt 0.85:1. Im Vorjahr betrug sie 9.41:1.

Die Auswertung umfasst die Zug Estates Holding AG und die Zug Estates AG und die Gesamtvergütung beinhaltet den Jahreslohn sowie den im Berichtsjahr ausbezahlten Bonus. Für die Berechnung wurden alle Jahreslöhne und Boni (ohne Lernende und Verwaltungsratsmitglieder) auf ein 100-Prozent-Pensum hochgerechnet. Unterjährige Ein- wie auch Austritte wurden auf eine Anstellungsdauer von 12 Monaten hochgerechnet.

Tarifverträge

GRI 2-30

Die Anstellungsbedingungen der Mitarbeitenden unterscheiden sich von Gruppengesellschaft zu Gruppengesellschaft. Für die Mitarbeitenden der Zug Estates AG gelten keine Gesamtarbeitsverträge. 91 der 99 Mitarbeitenden (91.9%) der Garden Park Zug AG sind dem Landes-Gesamtarbeitsvertrag (L-GAV) des Gastgewerbes unterstellt. Total arbeiten 63.6 Prozent der Mitarbeitenden unter einem Gesamtarbeitsvertrag.

GRI 401-1 *Neu eingestellte Angestellte und Angestelltenfluktuation*

	31.12.2025		
	Immobilien	Hotel & Gastro	Gruppe
Im Berichtsjahr eingetreten (Anzahl)	2	37	54
Im Berichtsjahr ausgetreten (Anzahl)	10	32	57
Fluktuationsrate	22%	33%	

Die Fluktuationsrate berücksichtigt sämtliche Abgänge festangestellter Mitarbeitender (keine befristeten Arbeitsverträge) und setzt diese in Relation zum durchschnittlichen Bestand an Mitarbeitenden während der Periode. Im Segment Hotel & Gastronomie werden Kündigungen in der Probezeit nicht berücksichtigt.

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

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.

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

GRI 404-3

Im Berichtsjahr 2025 hat Zug Estates mit 100 Prozent der Mitarbeitenden ein Gespräch zur Leistungsbeurteilung und zur Planung der beruflichen Entwicklung durchgeführt, ungeachtet des Geschlechts, der Funktion oder des Arbeitsvertrags (Bereich Immobilien: 100%, Bereich Hotel & Gastronomie: 100%). Falls der Beurteilungszeitraum zu kurz ist, verzichtet Zug Estates aufgrund der geringen Aussagekraft auf eine Leistungsbeurteilung.

Verhältnis des Grundgehalts und der Vergütung von Frauen zum Grundgehalt und zur Vergütung von Männern

GRI 405-2

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

GRI 401-2 *Betriebliche Leistungen, die nur vollzeitbeschäftigten Angestellten, nicht aber Zeitarbeitnehmenden oder teilzeitbeschäftigten Angestellten angeboten werden*

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

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	5	0%	60%	40%	80%	20%
Kader	23	0%	78.3%	21.7%	69.6%	30.4%
Mitarbeitende	107	28.0%	47.7%	24.3%	45.8%	54.2%
Mitarbeitende in Ausbildung	8	100.0%	0%	0%	50.0%	50.0%
Total	148	25.7%	49.3%	25.0%	51.4%	48.6%

Die aktuelle Führungsstruktur ist auf der Website von Zug Estates ersichtlich³.

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

GRI 406-1 Diskriminierungsvorfälle und ergriffene Abhilfemassnahmen

	2025		
	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 Conduct⁴ geben klare Vorgaben und Richtlinien vor. Für das Melden von Diskriminierungsvorfällen besteht ein Beschwerdeverfahren (siehe Seite 64).

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 sich darin aufhaltenden Menschen und wirken sich direkt auf die Umwelt aus. Dementsprechend wichtig ist es, Areale und Quartiere integral zu entwickeln und nachhaltig zu betreiben, damit attraktive und zukunftsfähige Lebensräume für Nutzerinnen und Nutzer sowie Mieterinnen und Mieter entstehen.

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

Umgang mit dem Thema

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

- Mit gezielter Nutzungsdurchmischung und publikumsattraktiven Erdgeschossnutzungen konzipiert Zug Estates Areale als vielfältige und attraktive Lebensräume, die es ermöglichen, viele Dinge des täglichen Bedarfs in Gehdistanz zu erledigen.

- Durch eine qualitätsvolle Aussenraumgestaltung mit vielfältigen Begegnungsmöglichkeiten steigert Zug Estates die Aufenthaltsqualität und fördert die Attraktivität der Areale. Dazu gehören beispielsweise Gartenanlagen, abwechslungsreiche Aufenthalts-, Bewegungs- und Spielflächen sowie gezielt platzierte Wasserflächen.
- Zug Estates antizipiert zukünftige Bedürfnisse von Mietparteien und Kundschaft durch Studien und Expertengespräche und stellt durch eine hohe Nutzungsflexibilität der Gebäude und den Aus- oder Aufbau entsprechender Infrastruktur sicher, dass auf veränderte Ansprüche schnell reagiert werden kann.
- Feedback und Beschwerden von Mietparteien und Kundschaft dienen zur stetigen Verbesserung der Areale und Servicequalität und damit zur Steigerung der Kundenzufriedenheit.
- Zug Estates geht bei Ersatzneubauten und Sanierungen behutsam mit dem historischen Bestand um. Das Unternehmen ist bestrebt, wichtige identitätsstiftende Elemente zu erhalten, und tauscht sich diesbezüglich mit dem Denkmalschutz aus.
- Zug Estates strebt die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum an, um einen Beitrag gegen die Wohnungsknappheit im Kanton Zug zu leisten. Durch unterschiedliche Wohnungstypen und -grössen sowie einen Anteil preisgünstiger Wohnungen fördert das Unternehmen die soziale Durchmischung.

Qualitätssichernde Verfahren

Der Leiter oder die Leiterin Entwicklung und Bauprojekte verfolgt diese Ziele mit dem gesamten Team und externen Partnern. Konkurrenzverfahren mit fachkundigen Jurys sichern die Qualität der Planung. Es geht darum, die Lebensqualität und Zukunftsfähigkeit der 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.

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

Aussenraumgestaltung

Zug Estates misst einer qualitätsvollen, begrünten Aussenraumgestaltung mit vielfältigen Begegnungsmöglichkeiten hohe Bedeutung bei. 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 2023 umgesetzt.⁵

Im Rahmen des Projekts Lebensraum Metalli wird eine signifikante Optimierung der Aussenraumgestaltung angestrebt. Mit zusätzlichen und vergrösserten öffentlichen Plätzen und einer Öffnung Richtung Bahnhof wird die Metalli künftig verstärkt zum Ort für gesellschaftliche und kulturelle Aktivitäten und Begegnungen. Mit dem neuen Bebauungsplan werden die Freiräume viel grüner gestaltet und mit grossen Bäumen versehen, die im Sommer Schatten spenden, eine attraktive Atmosphäre schaffen und das Stadtklima verbessern. Zusätzlich entsteht auf dem Gebäude entlang der Baarerstrasse eine öffentlich zugängliche Dachterrasse mit Blick auf Zugersee, Zugerberg und Alpen. Sie wird künftig Aufenthaltsbereiche bieten, wo man sich auch nach Feierabend treffen oder einen schönen Sommerabend geniessen kann.

Öffentlichkeitsarbeit und Beratung

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

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

kerungsumfragen, Newsletter, Informationsbroschüren, Informationsveranstaltungen oder Ausstellungen. Diese kommen bedarfsgerecht zum Einsatz.

Grundsatz zur Standortwahl

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

Grundsätze zur Vermietung

Aufgrund der sehr hohen Nachfrage nach Wohnungen und des eingeschränkten Wohnungsangebots weist der Kanton Zug eine der tiefsten Leerstandsquoten der Schweiz auf. Die Wohnungsknappheit ist entsprechend auch eine der Hauptsorgen der lokalen Bevölkerung. Zug Estates ist sich dessen bewusst und strebt bei der Entwicklung ihres Portfolios die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum an, um einen Beitrag gegen die Wohnungsknappheit zu leisten. Gleichzeitig trägt Zug Estates auch bei der Vermietung ihrer bestehenden Wohnungen der Knappheit auf dem Mietwohnungsmarkt Rechnung. Einerseits achtet Zug Estates bei der Vermietung auf eine optimale Belegung der Wohnungen. Grössere Wohnungen werden nach Möglichkeit bewusst an Familien und Mehrpersonenhaushalte vergeben werden. Andererseits bevorzugt Zug Estates lokale Mietinteressenten, welche bereits in der Region wohnhaft sind oder eine Anstellung in der Region haben (siehe auch Seite 56).

Ergebnisse und Evaluation

Den Erfolg unseres Ansatzes überprüfen wir regelmässig durch Zufriedenheitsumfragen und die Ermittlung der Leerstandsquote (siehe Geschäftsbericht 2025, S. 10).⁶ 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.

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

⁶ <https://zugestates.ch/downloads>

Mieterzufriedenheitsumfrage

Systematik

Alle zwei Jahre führt die Zug Estates AG mit sämtlichen Mieterinnen und Mietern eine Zufriedenheitsumfrage durch. Die gewonnenen Erkenntnisse helfen, die Qualität der Dienstleistungen und des Portfolios von Zug Estates zu verbessern, die Mietbeziehungen zu stärken und langfristig, durch eine hohe Zufriedenheit, den Leerstand tief zu halten.

Die Onlineumfrage wurde mit externer Unterstützung entwickelt und durchgeführt. Alle Fragen sind freiwillig und der Fragebogen kann anonym oder personalisiert ausgefüllt werden. Die Antworten werden auf einer Skala von «sehr zufrieden» (5) bis «sehr unzufrieden» (1) abgefragt.

Gewerbemietenumfrage 2025

Nachdem 2024 alle Wohnungsmieterinnen und -mieter befragt worden waren, führte Zug Estates 2025 eine Umfrage mit allen Gewerbemietparteien durch. 51 Prozent haben an der Umfrage teilgenommen, was einer sehr erfreulichen Rücklaufquote entspricht. Es gab keine signifikanten Unterschiede zwischen den beiden Arealen. Eine hohe Zufriedenheit wurde in den Bereichen Mietverhältnis (4.0), Liegenschaftsverwaltung (3.9), Mietfläche (4.1) und Areal (4.3) erzielt. Eine durchschnittliche Zufriedenheit besteht bei den Kriterien Hauswartung (3.8) und Mietparkplätze (3.8). Die grösste Unzufriedenheit besteht bei den Besucherparkplätzen (3.4). Zusätzlich bieten die Freitextkommentare der Mieterinnen und Mieter mit Verbesserungsvorschlägen und konstruktiver Kritik eine Chance, sich in diesen Bereichen weiter zu verbessern.

Auf Grundlage der Rückmeldungen wurden Massnahmen zur Optimierung abgeleitet. Die Mieterinnen und Mieter wurden im Anschluss über das weitere Vorgehen informiert.

Im Jahr 2026 werden wieder die Wohnungsmieterinnen und -mieter befragt.

Soziale Durchmischung, preisgünstiger Wohnraum

Für Studierende existiert in der Suurstoffi ein Angebot von 74 preisgünstigen Zimmern. Die Anzahl wird mit der Fertigstellung der Gebäude S43/45 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 Blau-

lichtorganisationen oder die technische Überwachung von Notrufgeräten dazugebucht werden.

Mitten in Zug werden mit dem Projekt Lebensraum Metalli rund 160 neue Stadtwohnungen entstehen, 130 davon zusätzlich. Die Wohnungstypen werden den unterschiedlichen Bedürfnissen einer modernen urbanen Gesellschaft entsprechen. 40 Prozent der neu erstellten Wohnungen (64 Wohnungen) werden im preisgünstigen Segment sein.

Herkunft der Zuzüger

	2025	
	Anzahl	Anteil
Umzug in derselben Gemeinde	61	50%
Umzug im Kanton Zug	32	26%
Zuzug aus einem anderen Kanton	30	24%
Total	123	100%

Zielerreichung der optimalen Belegungsdichte*

	2025	
		Anteil
... aller neuvermieteten Wohnungen		90%
... der 1- und 2-Zimmer-Wohnungen		100%
...der 3-Zimmer-Wohnungen		84%
...der 4-Zimmer-Wohnungen		62%
...der 5-Zimmer-Wohnungen		100%

* Anzahl Zimmer minus 1 = Mindestanzahl Personen

Vernetzung und Verkehrsanschlüsse

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

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

Nutzungsanpassungen

Der Wandel von Kundenbedürfnissen und Kaufverhalten führen seit jeher in der Einkaufs-Allee Metalli zu kontinuierlichen Anpassungen des Retailangebots. Bei Neuvermietungen achtet Zug Estates darauf, dass die Einkaufs-Allee Metalli ein attraktives und umfassendes Sortiment für die gesamte Bevölkerung anbieten kann.

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

Sanierung Bären

Die unter Denkmalschutz stehende Liegenschaft Bären wurde 2023/2024 einer Gesamtsanierung unterzogen. Bei den Umbau- und Sanierungsarbeiten wurde grosser Wert darauf gelegt, den historischen Charakter des Gebäudes zu erhalten.⁷

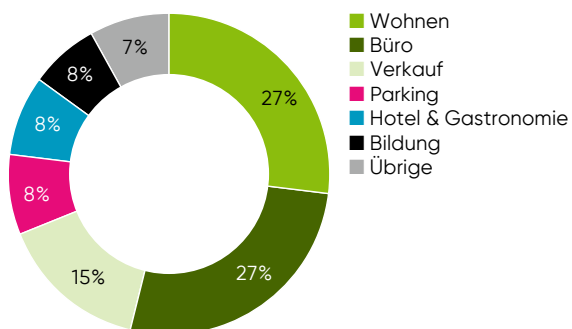
Veloparkplätze

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

Nutzungsdurchmischung

Portfolio nach Nutzung

Basis Soll-Mietertrag¹ per 31. Dezember 2025



¹ Aus Sicht Geschäftsbereich Immobilien

4.3 Vernetzte Gemeinschaften

Relevanz

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

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

Umgang mit dem Thema

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

Vernetzung mit und zwischen Mietparteien

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

Branchenvernetzung

Neben der Vernetzung der Mieter- und Nutzerschaft unterstützt Zug Estates den Wissensaustausch in der Immobilienbranche. So nimmt das Unternehmen im Bereich der nachhaltigen Immobilienentwicklung seit

⁷ https://zugestates.ch/assets/documents/240629_Zuger_Zeitung_Sanierung_Baeren_Zug.pdf

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

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

Seit 2024 ist Zug Estates Mitglied von Zug Alliance.⁸ In der Zug Alliance verfolgen verschiedene Partner aus Wirtschaft, Wissenschaft und Politik gemeinsam das Ziel, die sektorübergreifende Zusammenarbeit zu fördern, um Energie und Mobilität schneller zu dekarbonisieren. Es sollen Leuchtturmprojekte entstehen, die den Weg in eine nachhaltigere Zukunft beschleunigen. Ein erstes Pionierprojekt wurde 2025 mit der Inbetriebnahme einer zirkulären Solaranlage umgesetzt. Weitere Projekte widmen sich den Themen «Netzdienliches Laden» und «Automatisiertes Ridepooling».

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 sowie Mitglied des neu gegründeten Trägervereins Switzerland Innovation Park Central 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 zehnten Mal führte Zug Estates im August 2025 das Nachhaltigkeitsforum⁹ durch. Referent Andreas Bittig, Co-Geschäftsführer von Zug Alliance, stellte Projekte und Initiativen des Vereins aus den Bereichen Energie und Mobilität vor. Das Thema stiess auf grosses Interesse bei den rund 150 Teilnehmenden.

⁸ <https://zug-alliance.ch/>

⁹ www.zugestates.ch/nachhaltigkeitsforum

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 2025 hatte in 84 Prozent (Vorjahr: 83%) 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.

Auf den Einbezug der Zuger Stadtbevölkerung beim Projekt Lebensraum Metalli wird seit Projektstart im Jahr 2019 grossen Wert gelegt. Zug Estates fördert den Dialog durch phasenbezogene Ausstellungen, regelmässige Publikationen und eine Projektwebsite. In den letzten Jahren fanden Gespräche mit diversen Anspruchsgruppen wie Quartiervereinen, dem Heimatschutz, der IG Metalli oder den Behörden statt. Die Mieterinnen und Mieter werden durch 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. Im Hinblick auf die am 14. Juni 2026 stattfindende Volksabstimmung zum Bebauungsplan Metalli wird Zug Estates den Austausch mit der Bevölkerung und die Kommunikation zum Projekt nochmals intensivieren.

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 Kreislaufforientiertes Bauen, ERFA Elektro Industrie-Zentralschweiz, Gewerbeverein der Stadt Zug, Gewerbeverein Risch-Rotkreuz, Hauseigentümerverband Zugerland, Hotelierverein Zugerland, Hotellerie

Suisse, Interessengemeinschaft Metalli, ITZ InnovationsTransfer Zentralschweiz, Madaster Schweiz, Organisation kaufmännische Grundbildung Treuhand/Immobilien (OKGT), Schweizer Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft (SGNI), Schweizerischer Tourismus-Verband, Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft (SVIT) Zentralschweiz, Swiss Circle, Swiss Council Community (SCC), Verband Immobilien Schweiz (VIS), Verein Innovationspark Zentralschweiz, Zug Alliance, Zug International Business Forum (ZIBF), Zug Tourismus, Zuger Wirtschaftskammer, Zürcher Wirtschaftskammer.

GRI 204-1 Anteil an Ausgaben für lokale Lieferanten

Zug Estates hat im Berichtsjahr 2025 99.4 Prozent der Ausgaben im Inland getätigt (Vorjahr: 98.3%). Nur ein Bruchteil der Ausgaben 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-Publizität.¹ Zug Estates hat ein internes Reglement zu Publikationspflichten und zur Offenlegung von Managementtransaktionen erstellt. Zug Estates veröffentlicht jährlich einen Nachhaltigkeitsbericht nach GRI-Standards sowie ein Green Bond Reporting. Zug Estates tauscht sich regelmässig mit ESG-Ratingagenturen aus und informiert sie schriftlich über wesentliche Änderungen.

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

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

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

Green Finance Reporting

Zug Estates hat drei Green Bonds emittiert. Die Green-Bond-Vorgaben verpflichten Zug Estates zu einem regelmässigen Reporting. Neben der Mittelverwendung soll darin beschrieben werden, wie sich die eingesetzten Mittel auf Natur und Umwelt auswirken. Die Aufbereitung und Auswertung der Kennzahlen erfolgt durch die Amstein + Walthert AG, Zürich. Das Reporting² kann auf der Website von Zug Estates eingesehen werden.

Ergebnisse und Evaluation

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

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 2025 hat die Zug

GRI 201-4

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

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

Estates Gruppe keine Kurzarbeitsentschädigungen erhalten (Vorjahr: keine). Zug Estates hat Energieförderbeiträge in der Höhe von TCHF 50 erhalten (Vorjahr: TCHF 105). Die Regeln bezüglich dieser Förderbeiträge sind für alle Marktteilnehmer gleich.

Zug Estates hat im Geschäftsjahr 2025 keine weiteren Mittel (u. a. Steuererleichterungen und -gutschriften, Subventionen, Zuschüsse, Prämien, Lizenzbefreiun-

gen, Exportkreditgarantien oder weitere finanzielle Anreize) erhalten.

Parteispenden

GRI 415-1

Zug Estates hat 2025 das Komitee zur Ablehnung der kantonalen Mehrwertinitiative mit einem Betrag von TCHF 10 unterstützt. Im letzten Jahr wurden keine Parteispenden getätigt.

GRI 2-29 Ansatz für die Einbindung von Stakeholdern

Hauptzielgruppe	Frequenz Kontaktaufnahme	Art der Kontaktaufnahme	Wichtigste Anliegen der Gruppe
Aktionäre, Investoren und Kreditgeber/Banken	Regelmässig	<ul style="list-style-type: none"> - Generalversammlung - Finanz- und Nachhaltigkeitsberichterstattung - Medienmitteilung - Website - Webcast 	<ul style="list-style-type: none"> - Sichere Wertanlage - Attraktive Kursperformance - Stabile Ausschüttungsquote - Mitbestimmungsrechte - Verantwortungsvolle Unternehmensführung
Finanzanalysten und Rating-agenturen	Regelmässig	<ul style="list-style-type: none"> - Medienmitteilungen - Analysten- und Medienkonferenzen - Website - 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
Mietparteien	Regelmässig	<ul style="list-style-type: none"> - Zufriedenheitsumfrage - Mieter-App (Suurstoffi) - Brief/Aushänge - E-Mail/Telefon - Website 	<ul style="list-style-type: none"> - Information über Veränderungen - Einfache Kontaktaufnahme - Schnelle und professionelle Bearbeitung von Anfragen - Transparente, einfache Abrechnung - Faire Mieten
Medien und Journalisten	Bei Bedarf	<ul style="list-style-type: none"> - Medienmitteilungen - E-Mail/Telefon - Website 	<ul style="list-style-type: none"> - Neuigkeiten zu Bauprojekten - Kurze Reaktionszeiten - Meldungen mit Newswert - Direkte Ansprechpartner
Mitarbeitende	Häufig	<ul style="list-style-type: none"> - Intranet - Team-Meetings - Mitarbeitenden- Informationsveranstaltungen - Brownbag - Firmenanlässe - Zufriedenheitsumfragen 	<ul style="list-style-type: none"> - Weiterentwicklungsmöglichkeiten - Sozialleistungen und Benefits - Transparente und offene Kommunikation - Innovative und nachhaltige Arbeitgeberin - Flexible und selbstbestimmte Arbeitszeitgestaltung - Offene und persönliche Unternehmenskultur - Teamarbeit und Teamzusammenhalt - Moderne Infrastruktur
Bevölkerung Zug	Bei Bedarf	<ul style="list-style-type: none"> - Ausstellungen - Sponsorings - Website und Social Media - Medienberichte 	<ul style="list-style-type: none"> - Bezahlbarer Wohnraum und breites Wohnungsangebot - Lebensräume mit einem Mehrwert für die Allgemeinheit - Mitspracherecht/Beteiligung bei Bauvorhaben - Regelmässige Information über Fortschritte/Planungsstand
Behörden/ Verwaltung und Politik	Regelmässig	<ul style="list-style-type: none"> - Partizipative Verfahren - Bilateraler Austausch - Nachhaltigkeitsforum - Sitzungen - E-Mail/Telefon/Brief 	<ul style="list-style-type: none"> - Zusammenarbeit bei der Weiterentwicklung - Städtebauliche Entwicklung im Einklang mit dem Leitbild - Qualitätsvolle Aussenräume - Miteinbezug der Bevölkerung bei Bauprojekten (Mitwirkung) - Zusammenbringen verschiedener Interessen - Bezahlbarer Wohnraum und breites Wohnungsangebot
Organisationen und Verbände	Bei Bedarf	<ul style="list-style-type: none"> - E-Mail/Telefon - Persönlicher Austausch 	<ul style="list-style-type: none"> - Frühzeitige Mitsprache- und Entscheidungsmöglichkeiten - Berücksichtigung spezifischer Themen in den Projekten

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 börsennotiertes Immobilienunternehmen in der Schweiz handeln wir im Einklang mit den Menschenrechten und nehmen Rücksicht auf die Umwelt. Das Unternehmen legt grossen Wert darauf, ethische Grundsätze, Werte und Handlungsweisen im Geschäftsalltag im Umgang mit all seinen Anspruchsgruppen zu befolgen, und erwartet dieses Verhalten auch von seinen Lieferanten und Geschäftspartnern.

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

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

Umgang mit dem Thema

GRI 2-23

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

GRI 2-24

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

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

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

Grundsatzerklärung zur Achtung der Menschenrechte

Zug Estates achtet die grundlegenden und universal geltenden Menschenrechte. Die diesbezügliche Grundsatzerklärung zur Achtung und Einhaltung der Menschenrechte³ berücksichtigt insbesondere Lieferanten und die vorgelagerte Wertschöpfungskette, aber auch die Mitarbeitenden und Kunden.

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

Code of Conduct

Die unternehmerischen Leitsätze und Werte sind im Code of 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 des Anstellungsreglements 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

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

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

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

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

Gesundheit und Sicherheit

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

Im Notfallhandbuch werden die Notfallorganisation, die empfohlenen Verhaltens- und Vorgehensweisen für mögliche Situationen sowie die wichtigsten Kontakte detailliert beschrieben.

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

Emissionen und Immissionen auf die Nachbarschaft aufgrund von Bautätigkeiten

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

Korruptionsprävention: Richtlinie zum Umgang mit Geschenken und Einladungen

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

Übersicht Richtlinie Geschenke und Einladungen

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

Keine Genehmigung notwendig

Genehmigung durch Compliance-Verantwortliche/-n

Nicht zulässig

Insiderhandel

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

Die Mitglieder des Verwaltungsrats, die Geschäftsleitung der Gesellschaft sowie von Tochtergesellschaften der Zug Estates Holding sowie weitere Mitarbeitende von Zug Estates haben Kenntnis von Insiderinformationen. Das Reglement zum Wertschriften- und Insiderhandel verbietet den Insiderhandel, beschreibt die Geheimhaltungspflicht und listet mögliche Sanktionen bei Verstössen auf. Die darin definierten Handelssperrfristen für Aktien sind im Geschäftsbericht 2025 (Seite 38) publiziert.

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

Sponsorings

Alle Sponsoringanfragen werden durch die Geschäftsleitung beurteilt und freigegeben.

IT-Sicherheit, Cybersecurity und Datenschutz

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

Interessenskonflikte

Beschlüsse und Wahlen des Verwaltungsrats kommen mit dem absoluten Mehr der Stimmenden zustande. Der bzw. die Vorsitzende hat gemäss Art. 16 der Gesellschaftsstatuten⁷ bei Stimmengleichheit 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 derjenigen in anderen Führungs- und Aufsichtsgremien, in amtlichen Funktionen oder in politischen Ämtern, sind öffentlich im Geschäftsbericht 2025 (Seiten 29–32) publiziert.⁸ Alle Mitglieder des Verwaltungsrats unterhalten keine wesentlichen geschäftlichen Beziehungen zur Zug Estates Holding AG bzw. zur Zug Estates Gruppe.

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 2025, Seite 70).

Beschwerdeverfahren

Allgemein

Zug Estates lebt eine offene und transparente Unternehmenskultur. Per E-Mail (info@zugestates.ch) oder per Online-Kontaktformular⁹ können Beschwerden, Anliegen oder negative Auswirkungen direkt gemeldet werden. Kritische Anliegen können durch die Stakeholder dem Management oder dem Verwaltungsrat mitgeteilt und durch Aktionäre an der Generalversammlung vorgebracht werden. Komplexe Fälle mit hoher Tragweite werden an Geschäfts- und Verwaltungsratssitzungen besprochen.

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

Das Beschwerdeverfahren (E-Mail, Kontaktformular oder die externe Meldestelle) steht auch lokalen Gemeinschaften (z. B. Anwohnern) zur Verfügung.

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 Organisationsreglement¹¹ festgelegt.

GRI 2-11

GRI 2-25

GRI 2-16

⁶ https://zugestates.ch/assets/documents/250106_IT-Security-Report-DE.pdf

⁷ https://zugestates.ch/assets/documents/230406_Statuten_Zug-Estates_Holding_AG.pdf

⁸ <https://zugestates.ch/downloads>

⁹ <https://zugestates.ch/kontakt>

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

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

GRI 2-15

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

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 Immobilienbewirtschafterinnen 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

Über das Kontaktformular der Website oder den persönlichen Kontakt können sich Einzelpersonen zur Umsetzung der Richtlinien beraten lassen und Anliegen zum Geschäftsgebaren anbringen. Der bzw. die

Compliance-Verantwortliche steht für Fragen und Hilfestellungen allen Mitarbeitenden zur Seite. Falls eine anonyme Kontaktaufnahme gewünscht ist, können sich alle Stakeholder an die externe Meldestelle wenden.

Spesen

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

Kriterien für die Wahl des höchsten Gremiums

Bei der Auswahl von neuen Mitgliedern des Verwaltungsrats wird unter anderem darauf geachtet, dass der Gesamtverwaltungsrat alle definierten Kernkompetenzen adäquat abdeckt und die festgelegten Diversitätskriterien (siehe Kapitel «Attraktives Arbeitsumfeld») erfüllt werden. Weitere Informationen zur Wahl und Amtszeit befinden sich im Geschäftsbericht 2025 der Zug Estates Holding AG auf Seite 32.

GRI 2-10

Bewertung der Leistung des höchsten Kontrollorgans

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

GRI 2-18

Ergebnisse und Evaluation

Einhaltung von Gesetzen und Verordnungen

GRI 2-27

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

Bestätigte Korruptionsvorfälle und ergriffene Massnahmen

GRI 205-3

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

GRI 403-9 *Arbeitsbedingte Verletzungen*
Arbeitsunfälle Mitarbeitende

	2025		
	Immobilien	Hotel & Gastro	Gruppe
Tödlich	0	0	0
Arbeitsbedingte Verletzungen mit schweren Folgen (Ausfall mehr als drei Arbeitstage)	0	1	1
Dokumentierbare arbeitsbedingte Verletzungen (Bagatellunfall mit Ausfall von bis zu drei Tagen)	0	1	1
Total Verletzungen	0	2	2
Total Verletzungen pro 200 000 Arbeitsstunden	0	2.3	1.7

Arbeitsunfälle Lieferanten

	2025		
	Immobilien	Hotel & Gastro	Gruppe
Tödlich	0	0	0
Arbeitsbedingte Verletzungen mit schweren Folgen (Ausfall mehr als drei Arbeitstage)	0	0	0
Dokumentierbare arbeitsbedingte Verletzungen (Bagatellunfall mit Ausfall von bis zu drei Tagen)	0	0	0

Über diesen Bericht

GRI 2-1 *Organisationsprofil*

Rechtlicher Name: Zug Estates Holding AG

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

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

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

GRI 2-2 *Entitäten, die in der Nachhaltigkeitsberichterstattung der Organisation berücksichtigt werden*

Der vorliegende Nachhaltigkeitsbericht umfasst den identischen Konsolidierungskreis wie die Finanzbe-

richterstattung. Abweichungen sind an den entsprechenden Stellen in diesem Bericht nach GRI-Standards markiert und begründet.

Berichtszeitraum, Berichtshäufigkeit und Kontaktstelle

GRI 2-3

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

Die Zug Estates Holding AG hat im vorliegenden Bericht vom 19. Februar 2026 für den Zeitraum vom 1. Januar 2025 bis 31. Dezember 2025 in Übereinstimmung mit den GRI-Standards 2021 berichtet. Dies entspricht demselben Zeitraum wie die Finanzberichterstattung. Finanzielle Kennzahlen wurden nach Swiss GAAP FEER, dem Artikel 17 der Richtlinie betreffend Rechnungslegung der SIX Swiss Exchange und den gesetzlichen Vorschriften berechnet. Die Umweltkennzahlen wurden anhand des Greenhouse Gas Protocol erfasst. Die energie- und wasserbezogenen Kennzahlen beziehen sich auf den Zeitraum vom 1. Oktober 2024 bis 30. September 2025, was an den entsprechenden Stellen deklariert ist. Zug Estates berichtet jährlich über ihre Nachhaltigkeitsthemen. Der letzte Bericht erschien am 20. Februar 2025.

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

Richtigstellung oder Neudarstellung von Informationen

GRI 2-4

Für GRI 2-21 auf Seite 52 wurde im Vorjahr 2024 ein Wert von 4.99:1 rapportiert. Diesen Wert haben wir nachkorrigiert auf 4.72:1, da der ursprüngliche Wert die unterjährigen Austritte/Eintritte nicht berücksichtigte. Zudem wurde neu festgelegt, Lernende wie Verwaltungsratsmitglieder (ohne operative Tätigkeit) nicht in den Vergleich miteinzubeziehen.

Weitere Neudarstellungen sind an der jeweiligen Stelle im Bericht vermerkt.

Externe Prüfung

GRI 2-5

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

6. Abkürzungsverzeichnis

CO₂: Kohlenstoffdioxid

CO₂eq: Kohlenstoffdioxid-Äquivalent

DGNB: Deutsche Gesellschaft Nachhaltiges Bauen

EBF: Energiebezugsfläche

ESG: Environment, Social und Governance

FTE: Full-Time Equivalent (Vollzeitäquivalent)

GHG Protocol: Greenhouse Gas Protocol

GRI: Global Reporting Initiative

HKN: Herkunftsnachweis

kWp: Kilowatt-Peak

m²: Quadratmeter

m³: Kubikmeter

MWh: Megawattstunde

PV: Photovoltaik

REIDA: Real Estate Investment Data Association

SDG: Sustainable Development Goal

SPO: Second Party Opinion

THG: Treibhausgas

ZEV: Zusammenschluss zum Eigenverbrauch

7. GRI-Index



2026

Anwendungserklärung	Zug Estates Holding AG hat in Übereinstimmung mit den GRI-Standards für den Zeitraum 1. Januar 2025 bis 31. Dezember 2025 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. 66
	2-2	Entitäten, die in der Nachhaltigkeitsberichterstattung der Organisation berücksichtigt werden	S. 66
	2-3	Berichtszeitraum, Berichtshäufigkeit und Kontaktstelle	S. 66
	2-4	Richtigstellung oder Neudarstellung von Informationen	S. 66
	2-5	Externe Prüfung	S. 66

Tätigkeiten und Mitarbeiter:innen

GRI 2: Allgemeine Angaben 2021	2-6	Aktivitäten, Wertschöpfungskette und andere Geschäftsbeziehungen	S. 18
	2-7	Angestellte	S. 52
	2-8	Mitarbeiter:innen, die keine Angestellten sind	S. 52

Unternehmensführung

GRI 2: Allgemeine Angaben 2021	2-9	Führungsstruktur und Zusammensetzung	Geschäftsbericht 2025, S. 29-32 ¹
	2-10	Nominierung und Auswahl des höchsten Kontrollorgans	S. 65
	2-11	Vorsitzende:r des höchsten Kontrollorgans	S. 64, Geschäftsbericht 2025, S. 30 ¹
	2-12	Rolle des höchsten Kontrollorgans bei der Beaufsichtigung der Bewältigung der Auswirkungen	S. 26
	2-13	Delegation der Verantwortung für das Management der Auswirkungen	S. 23
	2-14	Rolle des höchsten Kontrollorgans bei der Nachhaltigkeitsberichterstattung	S. 23
	2-15	Interessenskonflikte	S. 64
	2-16	Übermittlung kritischer Anliegen	S. 64
	2-17	Gesammeltes Wissen des höchsten Kontrollorgans	S. 23
	2-18	Bewertung der Leistung des höchsten Kontrollorgans	S. 65

¹ zugestates.ch/downloads

GRI-Standard	Angabe	Ort	Weitere Angaben und Auslassung
	2-19 Vergütungspolitik	Geschäftsbericht 2025, S. 42-47 ²	
	2-20 Verfahren zur Festlegung der Vergütung	Geschäftsbericht 2025, S. 42-47 ²	
	2-21 Verhältnis der Jahresgesamtvergütung	S. 52	
Strategie, Richtlinien und Praktiken			
GRI 2: Allgemeine Angaben 2021	2-22 Anwendungserklärung zur Strategie für nachhaltige Entwicklung	S. 4	
	2-23 Verpflichtungserklärung zu Grundsätzen und Handlungsweisen	S. 62	
	2-24 Einbeziehung politischer Verpflichtungen	S. 62	
	2-25 Verfahren zur Beseitigung negativer Auswirkungen	S. 64	
	2-26 Verfahren für die Einholung von Ratschlägen und die Meldung von Anliegen	S. 65	
	2-27 Einhaltung von Gesetzen und Verordnungen	S. 65	
	2-28 Mitgliedschaft in Verbänden und Interessensgruppen	S. 58	
	2-29 Ansatz für die Einbindung von Stakeholdern	S. 22, 61	
	2-30 Tarifverträge	S. 52	
WESENTLICHE THEMEN			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-1 Verfahren zur Bestimmung wesentlicher Themen	S. 20-21	
	3-2 Liste der wesentlichen Themen	S. 21	
Innovation			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management von wesentlichen Themen	S. 25-26	
Eigener Indikator	Treibhausgasemissionen pro Quadratmeter Energiebezugsfläche im Portfolio	S. 25	
Wirtschaftlicher Erfolg			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management von wesentlichen Themen	S. 26-28	
GRI 201: Wirtschaftliche Leistung 2016	201-1 Unmittelbar erzeugter und ausgeschütteter wirtschaftlicher Wert	S. 28, Geschäftsbericht 2025, S. 80-81 ²	
	201-2 Finanzielle Folgen des Klimawandels für die Organisation und andere mit dem Klimawandel verbundene Risiken und Chancen	S. 28	
Biodiversität			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3 Management von wesentlichen Themen	S. 29-30	
Eigener Indikator	Anteil zertifizierter Grundstücksflächen, die einen besonderen ökologischen Wert darstellen	S. 30	

² zugestates.ch/downloads

GRI-Standard	Angabe		Ort	Weitere Angaben und Auslassung
Energie und Emissionen				
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3	Management von wesentlichen Themen	S. 31-43	
GRI 305: Emissionen 2016	305-1	Direkte THG-Emissionen (Scope 1)	S. 35	
	305-2	Indirekte energiebedingte THG-Emissionen (Scope 2)	S. 35	
	305-3	Sonstige indirekte THG-Emissionen (Scope 3)	S. 35	
	305-4	Intensität der Treibhausgasemissionen	S. 35	
GRI 302: Energie 2016	302-1	Energieverbrauch innerhalb der Organisation	S. 40	
	302-3	Energieintensität	S. 40	
Materialien				
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3	Management von wesentlichen Themen	S. 44-46	
Eigener Indikator	Anteil der vermietbaren Flächen in Holzbauten an der Gesamtfläche		S. 46	
Wasser				
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3	Management von wesentlichen Themen	S. 46-48	
GRI 303: Wasser und Abwasser 2018	303-1	Wasser als gemeinsam genutzte Ressource	S. 47	
	303-2	Umgang mit den Auswirkungen der Wasserrückführung	S. 47	
	303-3	Wasserentnahme	S. 48	
Attraktives Arbeitsumfeld				
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3	Management von wesentlichen Themen	S. 49-54	
GRI 401: Beschäftigung 2016	401-1	Neu eingestellte Angestellte und Angestelltenfluktuation	S. 53	
	401-2	Betriebliche Leistungen, die nur vollzeitbeschäftigten Angestellten, nicht aber Zeitarbeitnehmern oder teilzeitbeschäftigten Angestellten angeboten werden	S. 53	
GRI 403: Sicherheit und Gesundheit am Arbeitsplatz 2018	403-9	Arbeitsbedingte Verletzungen	S. 66	
GRI 404: Aus- und Weiterbildung 2016	404-1	Durchschnittliche Stundenzahl der Aus- und Weiterbildung pro Jahr und Angestellten	S. 53	
	404-3	Prozentsatz der Angestellten, die eine regelmässige Beurteilung ihrer Leistung und ihrer beruflichen Entwicklung erhalten	S. 53	
GRI 405: Diversität und Chancengleichheit 2016	405-1	Diversität in Kontrollorganen und unter Angestellten	S. 53	
	405-2	Verhältnis des Grundgehalts und der Vergütung von Frauen zum Grundgehalt und zur Vergütung von Männern	S. 53	
GRI 406: Nichtdiskriminierung 2016	406-1	Diskriminierungsvorfälle und ergriffene Abhilfemassnahmen	S. 54	

GRI-Standard	Angabe		Ort	Weitere Angaben und Auslassung
Lebensraumentwicklung				
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3	Management von wesentlichen Themen	S. 54-57	
Eigener Indikator	Nutzungsdurchmischung		S. 57	
Vernetzte Gemeinschaften				
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3	Management von wesentlichen Themen	S. 57-59	
GRI 413: Lokale Gemeinschaften 2016	413-1	Betriebsstätten mit Einbindung der lokalen Gemeinschaften, Folgenabschätzungen und Förderprogrammen	S. 58	
GRI 204: Beschaffungspraktiken 2016	204-1	Anteil an Ausgaben für lokale Lieferanten	S. 59	
Transparente Kommunikation				
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3	Management von wesentlichen Themen	S. 60-61	
GRI 201: Wirtschaftliche Leistung 2016	201-4	Finanzielle Unterstützung durch die öffentliche Hand	S. 60	
GRI 415: Politische Einflussnahme 2016	415-1	Parteispenden	S. 61	
Verantwortungsvolle Unternehmensführung				
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3	Management von wesentlichen Themen	S. 62-66	
GRI 205: Antikorruption 2016	205-3	Bestätigte Korruptionsvorfälle und ergriffene Massnahmen	S. 65	

8. Anhang

8.1 Energieeffizienz nach Gebäudenutzungstypen

	Einheit	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Energieeffizienz und Energieintensität							
Gewerbe							
Endenergiebedarf	GWh	6.37	6.80	7.24	6.77	4.69	3.82
Energiebezugsfläche	m ²	50 001	50 001	50 001	50 001	43 388	38 594
Energiebedarf/Energiebezugsfläche	kWh/m ²	127.5	136.0	144.7	135.5	108.0	99.1
Büro							
Endenergiebedarf	GWh	3.00	2.83	3.60	3.70	3.89	4.84
Energiebezugsfläche	m ²	73 678	73 678	78 367	78 367	69 568	88 988
Energiebedarf/Energiebezugsfläche	kWh/m ²	40.8	38.4	45.9	47.2	55.9	50.2
Wohnen							
Endenergiebedarf	GWh	4.04	3.78	4.11	4.21	5.03	5.01
Energiebezugsfläche	m ²	77 534	77 534	86 225	86 225	99 408	89 696
Energiebedarf/Energiebezugsfläche	kWh/m ²	52.1	48.7	47.7	48.8	50.6	55.9
Weitere							
Endenergiebedarf	GWh	1.67	1.94	2.68	2.75	3.22	2.64
Energiebezugsfläche	m ²	49 196	49 196	56 915	56 915	59 229	52 147
Energiebedarf/Energiebezugsfläche	kWh/m ²	33.9	39.4	47.2	48.4	54.3	50.7
Total	kWh/m ²	60.9	61.3	64.9	64.2	62.0	59.2

Diese Berechnungstabelle berücksichtigt alle Energiearten ohne Umgebungswärme (siehe Tabelle Energieintensität auf Seite 40).

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

	Einheit	2020	2021	2022	2023*	2024	2025
Intensität der THG-Emissionen							
Gewerbe							
Treibhausgasemissionen	t	127.8	95.1	16.4	9.7	3.1	2.9
Energiebezugsfläche	m ²	50 001	50 001	50 001	50 001	43 388	38 249
THG-Emissionen/Energiebezugsfläche	kg/m ²	2.6	1.9	0.3	0.2	0.1	0.1
Büro							
Treibhausgasemissionen	t	14.0	0.1	62.1	78.9	64.5	73.0
Energiebezugsfläche	m ²	73 678	73 678	78 367	78 367	69 568	88 988
THG-Emissionen/Energiebezugsfläche	kg/m ²	0.2	0.0	0.8	1.0	0.9	0.8
Wohnen							
Treibhausgasemissionen	t	282.0	116.9	79.7	85.4	69.9	95.2
Energiebezugsfläche	m ²	77 534	77 534	86 225	86 225	99 408	89 696
THG-Emissionen/Energiebezugsfläche	kg/m ²	3.6	1.5	0.9	1.0	0.7	1.1
Weiteres							
Treibhausgasemissionen	t	21.4	8.0	97.2	125.7	112.9	121.9
Energiebezugsfläche	m ²	49 196	49 196	59 915	56 915	59 229	52 147
THG-Emissionen/Energiebezugsfläche	kg/m ²	0.4	0.2	1.7	2.2	1.9	2.3
Durchschnittswert	kg/m ²	1.8	0.9	0.9	1.1	0.9	1.1

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

8.3 Emissionen nach Gebäudenutzungstyp (location-based), KBOB 2022

	Einheit	2021	2022	2023*	2024	2025
Intensität der THG-Emissionen						
Gewerbe						
Treibhausgasemissionen	t	124.5	21.7	355.4	215.6	187.9
Energiebezugsfläche	m ²	50 001	50 001	50 001	43 388	38 249
THG-Emissionen/Energiebezugsfläche	kg/m ²	2.5	0.4	7.1	5.0	4.9
Büro						
Treibhausgasemissionen	t	17.7	65.7	202.5	200	226
Energiebezugsfläche	m ²	73 678	78 367	78 367	69 568	88 988
THG-Emissionen/Energiebezugsfläche	kg/m ²	0.2	0.8	2.6	2.9	2.5
Wohnen						
Treibhausgasemissionen	t	115.8	84.4	256.2	263	294.3
Energiebezugsfläche	m ²	77 534	86 225	86 225	99 408	89 696
THG-Emissionen/Energiebezugsfläche	kg/m ²	1.5	1.0	3.0	2.6	3.3
Weitere						
Treibhausgasemissionen	t	20.7	100.2	200.4	200.6	190.9
Energiebezugsfläche	m ²	49 196	56 915	56 915	59 229	52 147
THG-Emissionen/Energiebezugsfläche	kg/m ²	0.4	1.8	3.5	3.4	3.6
Durchschnittswert	kg/m ²	1.2	1.0	3.7	3.2	3.3

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

8.4 Wassereffizienz nach Gebäudenutzungstypen

	Einheit	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Effizienz Wassernutzung							
Gewerbe							
Wasserverbrauch	m ³	28 869	29 748	36 119	33 956	28 551	26 994
Energiebezugsfläche	m ²	50 001	50 001	50 001	50 001	43 388	38 249
Wasserverbrauch/Energiebezugsfläche	l/m ²	577.4	595.0	722.4	679.1	658.0	706.1
Büro							
Wasserverbrauch	m ³	25 480	26 308	31 198	31 277	24 937	37 982
Energiebezugsfläche	m ²	73 678	73 678	78 367	78 367	69 568	88 988
Wasserverbrauch/Energiebezugsfläche	l/m ²	345.8	357.1	398.1	399.1	358.4	426.8
Wohnen							
Wasserverbrauch	m ³	61 188	56 848	59 684	61 460	71 975	69 157
Energiebezugsfläche	m ²	77 534	77 534	86 225	86 225	99 408	89 696
Wasserverbrauch/Energiebezugsfläche	l/m ²	789.2	733.2	692.2	712.8	722.2	771.0
Weitere							
Wasserverbrauch	m ³	18 599	18 593	23 349	22 959	23 009	18 315
Energiebezugsfläche	m ²	49 196	49 196	56 915	56 915	59 229	52 147
Wasserverbrauch/Energiebezugsfläche	l/m ²	378.1	377.9	410.2	403.4	388.5	351.2
Durchschnittswert	l/m ²	536	525	554	551	546	571

8.5 Environmental Indicators for Direct Real Estate Vehicles

Energy Metrics		2025	2024	2023
Coverage ratio – Scope 1 & 2				
Total area of completed properties (m ²)	m ²	269 080	270 568	271 508
Area of completed properties covered	m ²	269 080	270 568	271 508
Coverage ratio – Scope 1 & 2	%	100	100	100
Energy consumption and energy intensity – Scope 1 & 2				
Energy consumption – Scope 1 & 2	MWh/a	28 955	28 899	30 382
Energy intensity – Scope 1 & 2	kWh/m ²	105	104	111
Energy mix – Scope 1 & 2				
Fuels	%	4	3	4
Heating oil	%	3	2	3
Gas	%	2	1	1
Biomass	%	0	0	0
Heat	%	70	69	69
Local and district heating	%	28	27	27
Environmental heat	%	42	42	43
Electricity	%	26	28	26
Electricity heat pump/direct heating	%	12	12	12
General electricity	%	14	16	14
Share of renewable energy (% energy consumption)	%	96	97	96
Share of fossil (% energy consumption)	%	4	3	4
Share of waste heat/energy (% energy consumption)	%	0	0	0
Additional Data points				
PV Energy				
Self-consumption of PV electricity	MWh	732	743	941
Grid feed-in of PV electricity	MWh	78	71	78
CO₂ Metrics				
Greenhouse gas emissions and intensity – Scope 1 & 2				
Greenhouse gas emissions – Scope 1 & 2	t CO ₂ e/a	294	250	300
Greenhouse gas emission intensity – Scope 1 & 2	kg CO ₂ e/m ²	1.09	0.93	1.12
Greenhouse gas emission intensity – Scope 1	kg CO ₂ e/m ²	1.05	0.90	1.00
Greenhouse gas emission intensity – Scope 2	kg CO ₂ e/m ²	0.04	0.03	0.12
Scope 1	t CO ₂ e/a (%)	97	96	89
Heating oil	t CO ₂ e/a (%)	69	68	66
Gas	t CO ₂ e/a (%)	27	29	23
Biomass	t CO ₂ e/a (%)	0	0	0

Scope 2	t CO ₂ e/a (%)	3	4	11
Local and district heating	t CO ₂ e/a (%)	1	1	1
Anergetic emissions	t CO ₂ e/a (%)			
Electricity Heat/Heat pump	t CO ₂ e/a (%)	1	1	4
Electricity in general	t CO ₂ e/a (%)	1	2	5
Direct CO ₂ emissions (Scope 1 without other GHG emissions)	t CO ₂ e			
Direct CO ₂ emissions intensity	kg CO ₂ e/m ²	1.1	0.9	1.0

Additional Data points

Scope 3.13 Energy procured by tenants

Tenant emissions – Scope 3.13	tCO ₂ /a	119.50	201.00	205.00
Fuel rental area	tCO ₂ /a			
Heating tenant	tCO ₂ /a			
Electricity tenant	tCO ₂ /a	119.50	201.00	205.00
Scope 3.3 upstream emissions Scope 1 & 2	tCO ₂ /a	481	461	956
Out-of-scope emissions biogenic Scope 1 & 2	tCO ₂ /a	335	318	347

Water consumption and intensity

Coverage ratio	%	100	100	100
Water consumption intensity	m ³ /m ²	0.6	0.5	0.6

