

Brief an die Aktionäre

«Starkes Ergebnis in anspruchsvollem Umfeld»

Entwicklung Leerstand (stichtagsbezogen)



Liebe Aktionärinnen und Aktionäre

2021 geht vermutlich als Übergangsjahr auf dem Weg zur Normalisierung des gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Lebens nach der COVID-19-Pandemie in die Geschichtsbücher ein. In diesem von Unsicherheiten geprägten Umfeld bewährte sich unser geografisch fokussiertes, aber bezüglich Nutzungsarten breit diversifiziertes Portfolio, und das operative Ergebnis ohne Neubewertungen und Sondereffekte konnte deutlich gesteigert werden.

Zahlreiche Vermietungserfolge und sinkende Leerstandsquote

Dazu beigetragen hat unter anderem die unverminderte Attraktivität der Metalli mit ihrer zentralen Lage, der hohen Aufenthaltsqualität und dem vielfältigen Angebot. Dank diesen Qualitäten konnten verschiedene neue Mietverträge mit erfolgreichen Detailhändlern abgeschlossen werden. In der Suurstoffi hat die Ergänzung mit kleineren, voll ausgebauten Büroflächen trotz Zurückhaltung und Unsicherheiten bezüglich Auswirkungen von Home-Office zu einer erhöhten Flächennachfrage geführt. Insgesamt konnte die Leerstandsquote im Portfolio von 5.0% im Vorjahr auf 4.0% per Ende 2021 gesenkt werden.



Irene Gangwisch hat am 1. Februar 2022 die operative Leitung der Hotelbusiness Zug AG (HBZ) von Stefan Gareis übernommen.

Erste Erholungsanzeichen und neue Führung bei der Hotelbusiness Zug AG

Unser Hotel- und Gastronomiegeschäft lag im Berichtsjahr weiterhin deutlich unter dem Vor-Pandemie-Niveau. Mit einer Umsatzsteigerung von 20.0% hat die Erholung aber zumindest phasenweise eingesetzt. Dank eines strikten Kostenmanagements und eines robusten Geschäfts mit den Serviced City Apartments konnte auch der Gross Operating Profit wieder deutlich auf über 25% gesteigert werden.

Nach fast 20-jähriger Tätigkeit hat sich unser Hoteldirektor Stefan Gareis entschieden, eine neue Herausforderung anzunehmen. Der Verwaltungsrat dankt Stefan Gareis für sein langjähriges, engagiertes und erfolgreiches Wirken bei der Hotelbusiness Zug AG (HBZ) und wünscht ihm für die Zukunft alles Gute. Als neue Direktorin der HBZ leitet Irene Gangwisch das Parkhotel Zug, das City Garden Hotel sowie das Restaurant Bären. Sie verfügt über eine fundierte Ausbildung und umfangreiche Erfahrung in den Bereichen Hotellerie und Gastronomie sowohl bei Geschäfts- wie auch Freizeitreisenden.

«Wir erwarten die rechtskräftig angepassten Bebauungspläne im zweiten Halbjahr 2023 und den Baubeginn 2025.»

Nachhaltigkeit auf allen Ebenen

Mit dem Anschluss des Metalli-Gevierts an den Seewasserverbund Circulago sind wir in der Umsetzung unserer Vision Zero-Zero – dem Betrieb unseres Portfolios mit erneuerbarer Energie und ohne CO₂-Emissionen – in beiden Arealen nochmals einen grossen Schritt weitergekommen, da das Suurstoffi-Areal in Risch Rotkreuz von Beginn weg höchste Nachhaltigkeitsanforderungen erfüllt und nahezu CO₂-frei betrieben wird. Unser konsequenter Fokus auf Nachhaltigkeit schlägt sich auch in unserer Finanzierungsstrategie nieder. Nach der zweiten Green-Bond-Emission im Februar 2022 ist Zug Estates die einzige kotierte Immobiliengesellschaft der Schweiz mit einem Anleihenportfolio, das ausschliesslich aus grünen Finanzierungsprodukten besteht.

Erhöhung der ordentlichen Dividende

Die positive Geschäftsentwicklung im Jahr 2021 erlaubt es uns, an der seit mehreren Jahren umgesetzten Dividendenpolitik festzuhalten, die ordentliche Dividende bis zu einem Maximum von zwei Dritteln des operativen Gewinns schrittweise zu erhöhen. Entsprechend beantragt der Verwaltungsrat der Generalversammlung eine Erhöhung der ordentlichen Dividende um 10.3% von CHF 34.00 auf CHF 37.50 pro Namenaktie B (CHF 3.75 pro Namenaktie A).

Lebensraum Metalli vor nächsten Meilensteinen

Seit Mai 2021 verstärkt Alain Baumgartner als Leiter Portfoliomanagement die Geschäftsleitung der Zug Estates AG. Er bringt seine langjährige Erfahrung unter anderem bei der Weiterentwicklung des Lebensraums Metalli ein. Zurzeit werden die beiden Bebauungspläne Metalli und Bergli durch die Stadt Zug erarbeitet. Wir erwarten die rechtskräftig angepassten Bebauungspläne im zweiten Halbjahr 2023 und den Baubeginn 2025. Die Metalli soll als Einkaufs- und Begegnungsort mit zusätzlichem Raum für Wohnen, Arbeiten und Freizeit, einer Öffnung zum Bahnhof und den Quartieren sowie mit grosszügigen Plätzen noch attraktiver werden, ohne ihre starke Identität zu verlieren.

Ich freue mich, Sie bei der Generalversammlung 2022 vom 12. April im Theater Casino Zug endlich wieder persönlich begrüssen zu dürfen und mit Ihnen auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr anzustossen. Bis dahin wünsche ich Ihnen gute Gesundheit und danke Ihnen für Ihre Verbundenheit mit Zug Estates.

Zug, im März 2022



Dr. Beat Schwab
Präsident des Verwaltungsrats