

ZugEstates

# Nachhaltigkeits- journal

August 2022



ZugEstates

**Die komplette  
Berichterstattung  
sowie den Bericht  
nach GRI-Standards  
finden Sie auf  
unserer Website.**



[zugstates.ch/  
nachhaltigkeit](https://zugstates.ch/nachhaltigkeit)





## Sehr geehrte Damen und Herren

Der 1. Juni 2022 markiert einen bedeutenden Meilenstein in unserer Firmengeschichte: An diesem Sommertag demontierten wir unsere letzte Ölheizung. Möglich wurde dies durch den Anschluss von neun weiteren Gebäuden an den Seewasser-Energieverbund Circulago, der das Zentrumsareal mit erneuerbarer Energie versorgt.

Gegenüber dem Vorjahr konnten wir unsere Emissionen nochmals um 50% senken, von 1.8 auf aktuell 0.9 kg CO<sub>2</sub> pro m<sup>2</sup> Energiebezugsfläche. Bereits heute liegen wir damit deutlich unter dem 1.5-Grad-Reduktionspfad des CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor).

Das Thema Energie und Emissionen ist damit für Zug Estates nicht vom Tisch.



In Zukunft legen wir unseren Fokus verstärkt auf die weitere Erhöhung der Eigenproduktion von Strom sowie den Verbrauch von regionaler, erneuerbarer Energie. Bereits heute produzieren unsere Solaranlagen in der Suurstoffi 1 140 MWh Strom, was dem durchschnittlichen Verbrauch von rund 250 Einfamilienhäusern entspricht. Mit dem Bau von Solaranlagen im Zentrumsareal werden wir die Produktion unseres eigenen Stroms weiter erhöhen und diesen durch einen Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV) direkt unseren Mieterinnen und Mietern verkaufen.

Bei der Weiterentwicklung des Lebensraums Metalli im Zentrum von Zug nehmen nachhaltige Zielsetzungen eine wichtige Rolle ein. Hier ist der nahezu CO<sub>2</sub>-freie Betrieb bereits Tatsache. Daher legen wir das Scherengewicht auf die Bereiche Biodiversität und Kreislaufwirtschaft. Aber auch



soziale Themen wie die Schaffung eines vielseitigen Kultur- und Freizeitangebots oder der Bau von preisgünstigem Wohnraum erhalten grosses Gewicht in unseren Planungen.

Sowohl die bereits erzielten Resultate als auch die künftigen Bestrebungen sind das Ergebnis einer Nachhaltigkeitsstrategie, welche bereits vor über zehn Jahren implementiert und konsequent verfolgt wurde. Nachhaltige Grundsätze und Werte sind tief in der DNA des Unternehmens verankert – von den einzelnen Mitarbeitenden bis hin zum Verwaltungsrat.

Die vollständige Berichterstattung finden Sie auf unserer Website.

Ich wünsche Ihnen eine kurzweilige Lektüre.



**Patrik Stillhart, CEO**

## Wichtigste Kennzahlen



**0.9 kg**  
2020: 1.8 kg

Treibhausgasemissionen in kg  
pro m<sup>2</sup> Energiebezugsfläche

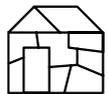
**316**

Anzahl Kundinnen  
und Kunden im Zusam-  
menschluss zum Eigen-  
verbrauch (ZEV)



**68%**

Anteil natur-  
naher Flächen  
am Gesamt-  
portfolio



**20%**

Anteil vermietbarer  
Flächen in Holzbauten

**590 Liter**

2020: 620 Liter

Wasserverbrauch pro m<sup>2</sup>  
vermietbarer Fläche



Zahlen per 31. Dezember 2021. Die energie- und wasser-  
bezogenen Daten beziehen sich auf die Periode vom  
1. April 2021 bis 31. März 2022.





## Unser Versprechen



### Energie und Emissionen

100% CO<sub>2</sub>-freier Betrieb dank Zero-Zero-Strategie



### Lebensraumentwicklung

Attraktive Räume für mehr Lebensqualität



### Wirtschaftlichkeit

Nachhaltigkeit wirtschaftlich erfolgreich umgesetzt



### Innovation

Mehrwert für Mensch und Natur durch Innovation



### Materialien

Förderung der Kreislaufwirtschaft dank gezielter Materialwahl



## Das ist uns wichtig

Die Wesentlichkeitsmatrix stellt die für uns relevanten wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Themen dar. Zur Einordnung analysierten wir deren

Einfluss auf die Wertschöpfung von Zug Estates sowie die zu erwartenden Auswirkungen auf Wirtschaft, Gesellschaft und Umwelt.



Relevanz für die Wertschöpfung von Zug Estates

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

## GRI-Standards

Um die Transparenz und die Vergleichbarkeit zu fördern, publizieren wir einen Nachhaltigkeitsbericht nach den GRI-Standards. Sie finden den Bericht auf unserer Website.

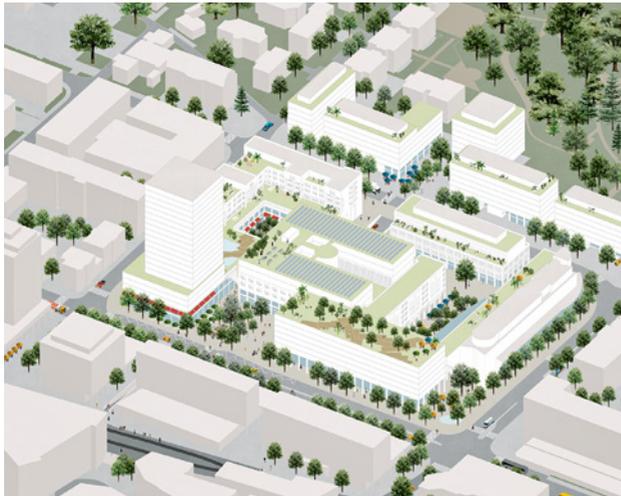


Zum Bericht nach GRI

[zugestates.ch/downloads](https://zugestates.ch/downloads)

## Vielfältige Stossrichtungen im Lebensraum Metalli

Bei der Weiterentwicklung des Lebensraums Metalli verfolgt Zug Estates ein breites Spektrum nachhaltiger Themen.



Damit die Metalli auch in Zukunft attraktiv bleibt, planen wir bereits heute eine sorgfältige Weiterentwicklung. Das etappierte Projekt soll im Einklang mit der Gesamtentwicklung der Stadt Zug erfolgen.

### Begrünte, attraktiv gestaltete Aussenräume zum Verweilen

Kernelement des Lebensraums Metalli sind die neu gestalteten Aussenräume im Erdgeschoss und auf dem Dach. Wir schaffen Orte, wo man ohne Konsumationsdruck verweilen, sich unterhalten und träumen kann. Begrünte Flächen und schattenspendende Bäume sorgen auch im Hochsommer für Kühlung und ein natürliches Klima inmitten der Stadt.

### Vielfältige Kultur-, Freizeit- und Gastronomieangebote für gemeinsame Erlebnisse

Ein Lebensraum ist ein Ort zum Wohnen und Arbeiten, aber auch ein Ort der Begegnung. Mit einem breiten Kultur- und Freizeitangebot, flexibel nutzbaren Aussenräumen und neuen Gastronomiekonzepten entwickeln wir den Lebensraum Metalli zu einem beliebten und belebten Treffpunkt, der auch nach Ladenschluss und am Wochenende ein vielseitiges Publikum anzieht.

Lebensraum Metalli: ein attraktiver Ort der Begegnung mit hoher Aufenthaltsqualität, mit Raum für Gastronomie, Events, kulturelle Attraktionen, aber auch mit einer sympathischen Atmosphäre, die zum Verweilen einlädt.



### Ein organisch gewachsener Teil der Stadt

Der Lebensraum Metalli ist organisch in die Zuger Innenstadt eingebettet. Die Plätze sind untereinander und mit den umliegenden Quartieren vernetzt. Der neue Metalliplatz wertet die Verbindung zum Bahnhof auf und wird zum Eingangstor eines lebendigen Stadtquartiers.

### Ein breit gefächertes Retail- und Dienstleistungsangebot für alle Bedürfnisse

Das pulsierende Zentrum des Lebensraums Metalli ist die Einkaufs-Allee. Hier findet man Güter des täglichen Bedarfs, kombiniert mit bekannten Marken und lokalen Anbietern, aber auch immer wieder neue, überraschende Kreationen und Konzepte.

### Urbane Wohn- und Arbeitsräume für unterschiedliche Nutzergruppen

Mitten in Zug erstellen wir rund 100 neue Stadtwohnungen und zusätzlichen Raum zum Arbeiten. Wohnen und Arbeiten werden in unmittelbarer Nähe zueinander und auf

vielfältige Weise möglich sein. Das Wohnungsangebot entspricht den unterschiedlichen Bedürfnissen einer modernen urbanen Gesellschaft. Der Mix umfasst auch Wohnungen im preisgünstigen Segment.

### Gelebte Nachhaltigkeit in Bau und Betrieb

Bereits heute wird die Wärme- und Kälteenergie der Metalli CO<sub>2</sub>-frei produziert. Auf Dach- und Fassadenflächen werden wir mit Solaranlagen einen Teil des benötigten Stroms herstellen. Mit der Begrünung von Plätzen, Dächern und Fassaden wird die Biodiversität erhöht. Bei baulichen Massnahmen orientieren wir uns an den Grundsätzen der Kreislaufwirtschaft.



Zum Projekt

lebensraum-metalli.ch

## «Veränderung muss Teil des Gestaltungskonzepts sein»

Jonas Frei kennt als Landschaftsarchitekt und Stadtökologe die Voraussetzungen und Massnahmen für eine artenreiche Umwelt.



Jonas Frei ist freischaffender Autor, Landschaftsarchitekt und Dokumentarfilmer. Seine aktuellste Publikation ist das Buch «Stadt-wildpflanzen».

### Was ist die Grundvoraussetzung für eine artenreiche Umwelt?

Es braucht eine Vielzahl unterschiedlicher Flächen. Gemeint sind: hohe und geschnittene Wiesen, trockene und nasse Böden, sonnige und schattige Plätze. Viele kleine, unterschiedliche Lebensräume sind hierbei am wertvollsten. Landschaftskonzepte müssen mit der Spontanität der Natur zurechtkommen. Ihre Launen sind nicht planbar. Daher muss die Veränderung Teil des Gestaltungskonzepts sein.

**Viele Menschen träumen von einem ganzjährig frisch geschnittenen Rasen. Woher kommt diese Einstellung?**

### nen Rasen. Woher kommt diese Einstellung?

Für die Biodiversität sind traditionelle Blumenwiesen, welche zwei Mal im Jahr geschnitten werden, um ein Vielfaches wertvoller als die regelmässige Bearbeitung von Grünflächen mit dem Mäher. Die Gründe, weshalb so oft geschnitten wird, sind vielfältig. Zum einen liegt es an der Ästhetik: Ein tiefer Rasen wirkt aufgeräumt. Zum anderen werden Wiesen in Quartieren gerne auch für Freizeitaktivitäten genutzt. Nicht zuletzt fehlt es auch heute noch oft an Wissen um die Notwendigkeit von wilden Flächen.



### Kühlung ist ein wichtiges Stichwort in der heutigen Zeit. In der Metalli gibt es beispielsweise aufgrund der Tiefgarage kaum Möglichkeiten, grosse, schattenspendende Bäume zu pflanzen. Sehen Sie andere Möglichkeiten?

Ja, diese gibt es durchaus. Schlingpflanzen benötigen beispielsweise nur wenig Erde und können eine Alternative zu Bäumen sein. An die Kühlleistung von grossen, ausgewachsenen Bäumen kommen sie aber nicht heran. Einziger Wermutstropfen ist, dass es nur wenige einheimische Arten von Schlingpflanzen gibt.

**Sie stossen damit eine wichtige Grundsatzdiskussion an. Was ist Ihr Standpunkt zum Thema einheimische versus standortgerechte Pflanzen?**

Grundsätzlich finde ich es schade, wenn man sich in der Auswahl der Pflanzen zu stark eingrenzt. Als Basis für eine hohe Biodiversität würde ich wo immer möglich viele unterschiedliche einheimische Pflanzen setzen. An gewissen Plätzen können auch standortgerechte Pflanzen, die nicht einheimisch sind, gepflanzt werden. An einem Ort wie der Metalli lassen sich nicht einheimische Arten kaum vermeiden. Aber auch diese können gewinnbringend für Flora und Fauna sein, vorausgesetzt sie sind sorgfältig evaluiert und kombiniert.

### Eine letzte Frage: Welche Chancen bietet das Projekt Lebensraum Metalli für das Thema Biodiversität?

Die frühe Integration des Themas ins Gesamtkonzept des Lebensraums Metalli erlaubt es, sich gründlich damit zu befassen. Denn: Allzu oft wird die Biodiversität erst kurz vor dem Bauabschluss thematisiert – selten mit guten Lösungen. Wenn der Lebensraum Metalli die geplanten Dach-, Wiesen- und repräsentativen Flächen gezielt entwickeln kann, sehe ich Potenzial für ein Projekt mit Pioniercharakter.



Zum vollständigen Interview

<https://zugestates.ch/stories/veraenderung-muss-teil-des-gestaltungskonzepts-sein>

# SUSTAINABLE JOURNEY

Wir entwickeln unsere Areale nach Nachhaltigkeitsgrundsätzen – seit über zehn Jahren. Dabei haben wir schweizweit Akzente gesetzt und unseren Worten Taten folgen lassen.

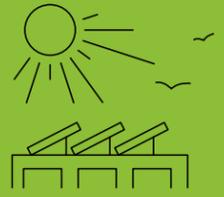


# Wir gestalten die Lebensräume von morgen. Nachhaltig. Smart.



Eröffnung City Garden Hotel: erster Holzbau von Zug Estates

Januar 2010



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



Juli 2018



Erstes Holzhochhaus der Schweiz

April 2018

Start Urban-Gardening-Projekt in der Suurstoffi



Fertigstellung grösste Holzbausiedlung der Zentralschweiz

Januar 2015

September 2019

Start Zusammenschluss Eigenverbrauch in der Suurstoffi

September 2019

Erster Green Bond einer Schweizer Immobiliengesellschaft

September 2019



Eröffnung höchstes Holzhochhaus der Schweiz



November 2019



Fertigstellung Gartenhochhaus Aglaya

April 2020

Anschluss Metall-Geviert an den Seewasser-Energieverbund Circulago

Mai 2021



Start Pilotprojekt Sorglos mobil



Juni 2020



Einkaufs-Allee Metalli: erste Hochleistungsschnellladestationen in der Stadt Zug

2021



Anschluss von neun weiteren Gebäuden an Circulago

Januar 2022

Emission eines zweiten Green Bonds

Juni 2022



Demontage der letzten Ölheizung

Ende 2023

Ziel: nahezu CO<sub>2</sub>-freier Betrieb des Gesamtportfolios

August 2022



Pilotprojekt V2X: bidirektionales Laden – das Auto als Batteriespeicher

Juli 2022

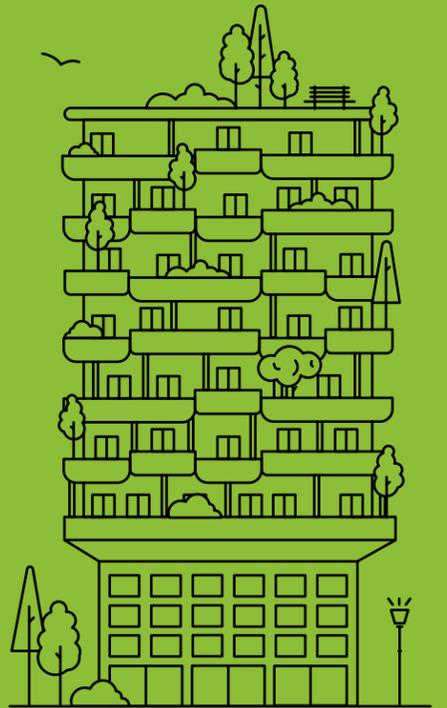


Installation erste Photovoltaikanlage im Zentrumsareal

Ab 2026



Lebensraum Metalli: Fokus auf eine nachhaltige Weiterentwicklung





Heizwärme, Warmwasser und Kälte abzudecken. Im Zentrumsareal mit der Metalli werden seit 2019 die fossilen Energieträger (Öl und Gas) mit internationalem Ursprung durch erneuerbare, regionale Energie ersetzt. Das Hauptprojekt ist der Ersatz von Öl- und Gasheizungen durch den Anschluss an den See-wasser-Energieverbund Circulago. Beide Systeme funktionieren nahezu emissionslos.

**44.4%** 

Anteil der Gebäude mit PV-Anlage

### Fokus auf die Eigenstromproduktion

Bei der Zielerreichung einer möglichst hohen Eigenstromproduktion setzt Zug Estates auf Photovoltaik auf den Dächern und Fassaden. In

der Planung der Suurstoffi wurde dies von Anfang an berücksichtigt. Im Zentrumsareal soll die Eigenstromproduktion ebenfalls Schritt für Schritt ausgebaut werden. Das erste Projekt ist der Bau von sechs PV-Anlagen in der Haldenstrasse im Sommer 2022. 2021 wurden 1'140 MWh Strom produziert, was dem Strombedarf von rund 250 Einfamilienhäusern entspricht.

## Energie und Emissionen

# Grüne Energie aus der Region

Zug Estates hat ihre Treibhausgasemissionen seit 2010 um fast 95% gesenkt. In Zukunft legen wir unseren Fokus verstärkt auf die weitere Erhöhung der Eigenproduktion von Strom sowie den Verbrauch regionaler, erneuerbarer Energie.

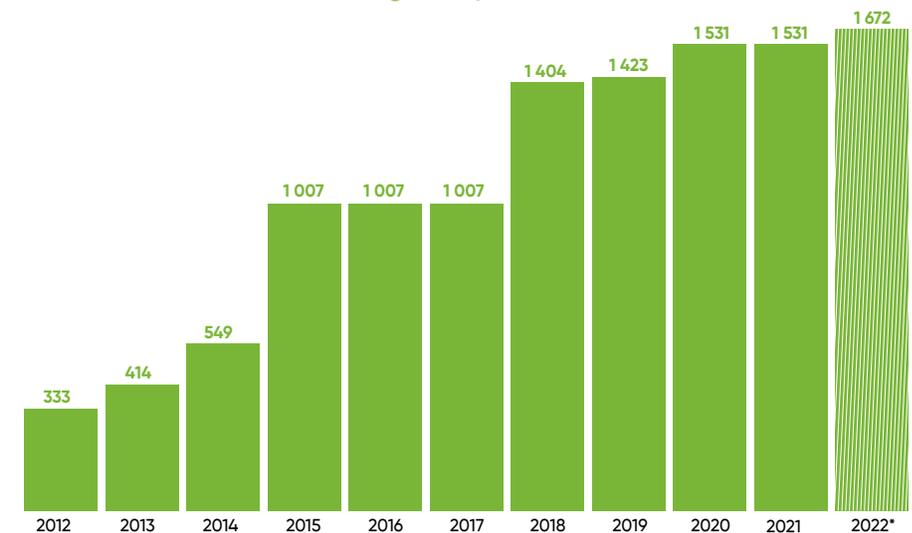
Mit dem Zero-Zero-Ansatz verfolgt Zug Estates zwei Ziele: Zum einen sollen keine Emissionen beim Betrieb von Gebäuden ausgestossen werden, zum anderen soll möglichst viel Energie selbst produziert werden und die von Dritten bezogene Energie aus regionalen Quellen stammen. Da Zug Estates bereits 2023 nahezu CO<sub>2</sub>-frei sein wird, fokussiert sich

das Unternehmen jetzt im Bereich Energie und Emissionen auf die Erhöhung der Eigenproduktion von Strom und den Bezug aus regionalen Energiequellen.

### CO<sub>2</sub>-freies Heizen und Kühlen

Mehrere Erdsondenfelder unter dem Suurstoffi-Areal liefern genügend Energie, um den Bedarf an

## Installierte Photovoltaikleistung in kWp



\* Prognose

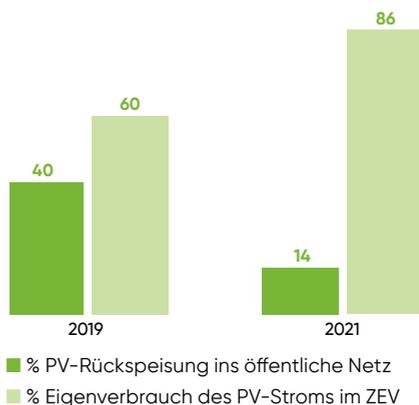
# +16.2%

Zunahme der ZEV-Kunden im Vergleich zum Vorjahr

Nicht die gesamte benötigte Strommenge kann auf den Dächern und Fassaden der Gebäude produziert werden. Der fehlende Strom soll aus lokalen Energiequellen bezogen werden.

Für die extern zu beschaffende Strommenge werden zunehmend Herkunftsnachweise aus regionaler Wasserkraft bezogen. So können die europäischen und schweizerischen Wasserkraftzertifikate ab 2022 auf regionale Produkte umgestellt werden.

Damit der selbst produzierte Strom in den eigenen Arealen verbraucht werden kann, wurde in der Suurstoffi 2019 ein Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV) aufgebaut. Bis Ende Dezember 2021 konnten 316 Verträge mit Mietparteien unterzeichnet werden. Zurzeit werden im Zentrumsareal die ersten Liegenschaften in einen ZEV überführt.



Auf 24 der 28 Gebäude in der Suurstoffi befinden sich Photovoltaikanlagen. Die installierte Leistung beträgt 1 530 kWp. Von den im 2021 produzierten 1 140 MWh Strom wurden 86% auf dem Areal verbraucht.

## Hohes Wachstum der Elektromobilität

Eine weitere Steigerung des Eigenverbrauchs kann durch Elektromobilität erreicht werden. Eigener Solarstrom wird zum Laden der Elektroautos unserer Mieter verwendet. Seit 2020 sind in beiden Arealen ausreichend Ladestationen vorhanden und werden laufend erweitert.



### Energiespeicher auf vier Rädern

Mit der Beteiligung am Pilotprojekt V2X, das unter anderem vom Bundesamt für Energie und Mobility unterstützt wird, lotet Zug Estates ab Sommer 2022 die Möglichkeit des bidirektionalen Ladens aus. Das heisst: Elektrofahrzeuge dienen als Energiespeicher. Sie speisen Strom zurück ins Stromnetz, wenn sie gerade nicht gefahren werden.

[www.mobility.ch/de/v2x](http://www.mobility.ch/de/v2x)



Zum Thema

[zugstates.ch/energie-und-emissionen](https://zugstates.ch/energie-und-emissionen)

# 48

Anzahl der auf beiden Arealen installierten Ladestationen

# 6

Davon öffentliche Ladestationen

# 512

Ladebewegungen öffentliche Ladestationen Metalli\*

\* Monatsbetrachtung Dezember 2021



## Unsere Ziele im Bereich Energie und Emissionen

Wir konzentrieren uns auf folgende vier Handlungsfelder, in denen wir weitreichende und ambitionierte Ziele verfolgen.

**Emissionen:** CO<sub>2</sub>-freier Betrieb des Gesamtportfolios.

**Energieherkunft:** 100% Strom aus regionalen und regenerativen Quellen.

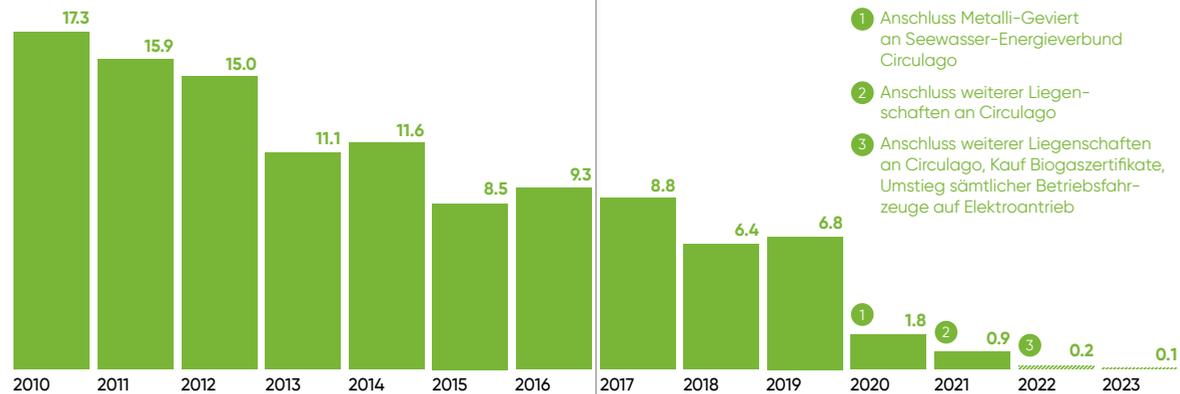
**Energieverbrauch:** Optimierung des Energieverbrauchs durch Anreize zur Stromreduktion.

**Mobilität:** Förderung einer CO<sub>2</sub>-freien Mobilität. Stetige Erhöhung der elektrifizierten Parkplätze.



## Absenkepfad

kg CO<sub>2</sub>e<sub>q</sub> pro m<sup>2</sup> Energiebezugsfläche



2050  
Klimaneutralität Schweiz und EU

- 1 Anschluss Metall-Geviert an Seewasser-Energieverbund Circulago
- 2 Anschluss weiterer Liegenschaften an Circulago
- 3 Anschluss weiterer Liegenschaften an Circulago, Kauf Biogaszertifikate, Umstieg sämtlicher Betriebsfahrzeuge auf Elektroantrieb

■ Zug-Estates-Portfolio, Scope 1+2    ▨ Prognose

**Scope 1** umfasst alle unsere direkt durch Verbrennung verursachten Emissionen.

**Scope 2** umfasst die mit eingekaufter Energie verursachten Emissionen (Elektrizität, Fernwärme).

Die energiebezogenen Daten werden jeweils vom 1. April bis zum 31. März des Folgejahres rapportiert. So entspricht beispielsweise das Jahr 2021 der Berichtsperiode vom 1. April 2021 bis 31. März 2022.





## Was wir erreicht haben:

**-94.8%**

Seit 2010 haben wir unsere Treibhausgasemissionen von 17.3 auf aktuell 0.9 kg CO<sub>2</sub>eq pro m<sup>2</sup> Energiebezugsfläche gesenkt.

**-83.8%**

Reduktion der Treibhausgasemissionen von 1429 Tonnen (2017) auf 231 Tonnen (2021).

**92%**

Anteil erneuerbarer Energie

**1140 MWh**

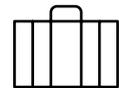
Solarstromproduktion 2021. Dies entspricht dem Stromverbrauch von über 250 Einfamilienhäusern.

Die energiebezogenen Daten werden jeweils vom 1. April bis zum 31. März des Folgejahres rapportiert.



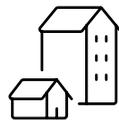
## Über Zug Estates

Die Zug Estates Gruppe konzipiert, entwickelt, vermarktet und bewirtschaftet Liegenschaften in der Region Zug. Sie konzentriert sich auf zentral gelegene Areale, welche vielfältige Nutzungen und eine nachhaltige Entwicklung ermöglichen.



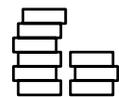
**1.70** Mrd.

Portfoliowert



**60.0** Mio.

Liegenschaftenertrag



**31.8** Mio.

Konzernergebnis ohne Neubewertungserfolg und Sondereffekte

Alle Zahlen per 31. Dezember 2021 und in Schweizer Franken





## Arbeitsumfeld mit ausgeprägtem Teamgeist

Zug Estates legt Wert darauf, ein Arbeitsumfeld zu schaffen, in dem sich unsere Mitarbeitenden wohlfühlen. Wir fördern eine gute Work-Life-Balance, bieten Unterstützung bei beruflichen Weiterbildungen und setzen uns für Chancengleichheit ein.

### Great Place to Work

Im Februar 2022 wurden sowohl die Zug Estates AG als auch die Hotelbusiness Zug AG von Great Place to Work zertifiziert. Die besten Resultate wurden in der Umfragekategorie «Teamgeist» erreicht.

### Wings for Life World Run

Am Wings for Life World Run legte das Running-Team der Zug Estates pro Kopf fast 19 Kilometer zurück. Alle Einnahmen sind für einen guten Zweck: die Rückenmarksforschung.



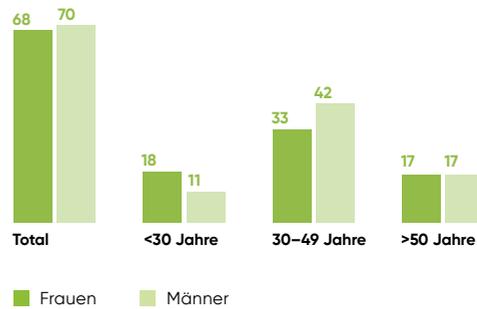
### Landschaftspflegeinsatz

Der diesjährige Sommerevent steht im Zeichen eines Umwelteinsatzes. Um den artenreichen Lebensraum rund um den Herzberg (Jurapark Aargau) erhalten zu können, legt das Team der Zug Estates selbst Hand an. Einen Tag lang werden wir Trockenwiesen pflegen, Lesesteinhaufen für Kröten und Insekten errichten und Steinlinsen bauen.



## Mitarbeiterbezogene Kennzahlen

Mitarbeitende nach Geschlecht und Alterskategorie (mit und ohne Leitungsfunktion)



**33%**

Anteil der Mitarbeitenden mit einem Teilzeitpensum

**7**

Lernende in Ausbildung

Alle Zahlen per 31. Dezember 2021



## Impressum

Herausgeberin:  
**Zug Estates Holding AG**

Projektleitung und Redaktion:  
**Philipp Hodel, Leiter Kommunikation**

Konzept/Design/Realisation:  
**NeidhartSchön, Zürich**

Bilder:  
**fotozug.ch, Roger Frei,  
Hosoya Schaefer Architects,  
Christoph Kaminski**

Titelbild:  
**Christoph Kaminski**

Auflage:  
**2000**

© Zug Estates Holding AG, August 2022



Klimaneutral gedruckt auf  
FSC-zertifiziertem Papier



## Kontakt

Zug Estates Holding AG  
Industriestrasse 12  
CH-6300 Zug

+41 41 729 10 10  
[info@zugestates.ch](mailto:info@zugestates.ch)  
[zugestates.ch](http://zugestates.ch)