



# **Nachhaltigkeitsbericht 2020 nach den GRI-Standards**

**29. September 2021**

## Inhaltsverzeichnis

|     |                                              |    |
|-----|----------------------------------------------|----|
| 1.  | Unser Nachhaltigkeitsfokus.....              | 3  |
| 2.  | Wirtschaftliche Themen .....                 | 4  |
| 2.1 | Innovation .....                             | 4  |
| 2.2 | Wirtschaftlicher Erfolg.....                 | 5  |
| 3.  | Umweltthemen .....                           | 6  |
| 3.1 | Biodiversität .....                          | 6  |
| 3.2 | Energie und Emissionen .....                 | 7  |
| 3.3 | Materialien .....                            | 13 |
| 3.4 | Wasser .....                                 | 14 |
| 4.  | Soziale Themen.....                          | 15 |
| 4.1 | Attraktives Arbeitsumfeld .....              | 15 |
| 4.2 | Lebensraumentwicklung .....                  | 20 |
| 4.3 | Vernetzte Gemeinschaften.....                | 21 |
| 5.  | Governance-Themen.....                       | 22 |
| 5.1 | Partnerschaftliche Zusammenarbeit .....      | 22 |
| 5.2 | Transparente Kommunikation .....             | 25 |
| 5.3 | Verantwortungsvolle Unternehmensführung..... | 25 |
| 6.  | GRI-Inhaltsindex .....                       | 27 |

### Impressum

Herausgeberin: Zug Estates Holding AG, Zug

Beratung Nachhaltigkeit: Sustainserv, Zürich

Titelbild: Roger Frei, Zürich



## 1. Unser Nachhaltigkeitsfokus

Nachdem die Nachhaltigkeitsberichterstattung von Zug Estates in der Vergangenheit vor allem auf Umweltthemen ausgerichtet war, entschieden wir uns im Jahr 2020 dazu, den thematischen Fokus zukünftiger Berichte auszuweiten. Das Nachhaltigkeitsverständnis von Zug Estates sowie die Erwartungen von Investoren und Stakeholdern umfassen weitere Bereiche wie sie im ESG-Spektrum abgebildet werden – also auch soziale und Governance-Themen. Dieses Versprechen lösen wir mit dem vorliegenden Bericht nun erstmals ein. Den neuen Bericht haben wir ausserdem zum ersten Mal anhand der GRI-Standards, ein international anerkanntes Rahmenwerk zur Nachhaltigkeitsberichterstattung, entwickelt. Mit dieser Erweiterung wollen wir unsere Leistungen im Bereich Nachhaltigkeit transparenter und vergleichbarer darstellen.

Im Zuge der Neuausrichtung des Berichts haben wir im Frühjahr 2021 eine Wesentlichkeitsanalyse durchgeführt, um zu bestimmen, über welche ESG-Themen wir im Rahmen des Nachhaltigkeitsberichts berichten. Dabei nahmen wir sowohl eine Innen- als auch eine Aussensicht ein. Mit der Innensicht beantworteten wir die Frage, welche Themen die Wertschöpfung von Zug Estates kurz-, mittel- und langfristig am stärksten beeinflussen. Bei der Aussensicht ging es uns darum, zu definieren, mit welchen Themen wir den grössten Einfluss auf die Wirtschaft, Gesellschaft und Umwelt haben (Impact). Dabei haben wir auch die Anliegen unserer wichtigsten Anspruchsgruppen berücksichtigt.

Beide Perspektiven wurden im Rahmen interner Workshops unter Einbezug der Geschäftsleitung und des Verwaltungsrats beurteilt. Daraus entstanden ist die unten dargestellte Wesentlichkeitsmatrix. Die abgebildeten zwölf Themen geben die Struktur des vorliegenden Berichts vor und helfen uns dabei, unsere nachhaltige Geschäftstätigkeit anhand aktuell und mittelfristig geltender thematischer Prioritäten weiterzuentwickeln.

### Wesentlichkeitsmatrix Zug Estates (GRI 102-46 und 102-47)



■ Umweltthemen 
 ■ Soziale Themen 
 ■ Governance Themen 
 ■ Übergeordnete Themen

## 2. Wirtschaftliche Themen

### 2.1 Innovation

#### **Managementansatz**

Bei Zug Estates nutzen wir Innovation zur Steigerung der Qualität unserer Produkte und Dienstleistungen sowie zur Optimierung unserer Prozesse. Wir sind beispielsweise Vorreiterin bei der Nutzung von erneuerbaren Energien (Energiesystem in der Suurstoffi mit Anergienetz und ZEV über das gesamte Areal) und haben in den Bereichen Holzbau (erstes Holzhochhaus (S22) und höchstes Holzhochhaus (Arbo)) und Fassadenbegrünung (Gartenhochhaus Aglaya) Pionierarbeit geleistet. Mit der Entwicklung des Suurstoffi-Areals haben wir ein Entwicklungsprojekt realisiert, das in Sachen Architektur, Begrünung und Energieeffizienz schweizweit ein einzigartiges Konzept darstellt.

Der Fokus auf Nachhaltigkeit ist ein starker Innovationstreiber für Zug Estates. Denn unser Zero-Zero-Ziel, die Kreislaufwirtschaft sowie der Anspruch, die Biodiversität auf unseren Arealen zu fördern, zwingen uns immer wieder, Bewährtes zu hinterfragen und Neues auszuprobieren. Dabei spielt digitale Technologie eine wichtige Rolle. Mit ihrer Hilfe können wir effizientere, vernetzte und intelligente Quartiere erstellen, mit klarem Mehrwert für die Nutzer, die Umwelt und unseren wirtschaftlichen Erfolg. Ein konkretes Projekt ist der Aufbau einer Mastersteuerung für das Suurstoffi-Areal. Das System soll künftig automatisch die Temperatur des Anergienetzes über eine programmierte Steuerungslogik regeln, in dem es Solarthermie oder den Rückkühler bedarfsgerecht ein- oder ausschaltet.

Das Thema Innovation ist aufgrund dieser vielfältigen Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit von zentraler Bedeutung für den unternehmerischen Erfolg. Deshalb legt Zug Estates grossen Wert darauf, Innovation in der Unternehmenskultur zu verankern. Dazu gehört, dass sich die Mitarbeitenden regelmässig über neue Entwicklungen austauschen, beispielsweise im Rahmen von Brown-Bag-Lunches zu Themen wie Personalvorsorge, Tech-LAN, Weiterentwicklung Nachhaltigkeitsstrategie oder Handhabung von Mängeln und Garantieleistungen.

Unter der Aufsicht des Leiters Portfoliomanagement fokussiert sich Zug Estates aktuell auf ausgewählte Innovationsthemen und treibt diese gezielt voran. Dazu gehören beispielsweise die Weiterentwicklung der Arealsteuerung für das Energiesystem im Suurstoffi-Areal sowie digitale Anwendungen in der Bewirtschaftung. Auch das Thema Mobilität befindet sich auf der Innovationsagenda. Im Suurstoffi-Areal haben wir mit der «[Sorglos mobil](#)»-App ein innovatives Pilotprojekt lanciert, das umfassende Mobilitätsangebote vereint. Die Testphase läuft bis Ende 2021.

Um eine offene und innovationsfördernde Herangehensweise noch stärker in allen Bereichen der Geschäftstätigkeit zu verankern, arbeiten wir mit externen Partnern zusammen. Wir sind Teil des Innovationsparks Zentralschweiz in Rotkreuz, in dessen Rahmen unsere Mitarbeitenden immer wieder an Innovationsworkshops teilnehmen. Weitere Innovationspartnerschaften bestehen mit diversen Forschungsinstitutionen, wie beispielsweise der Hochschule Luzern (HSLU). Die Zusammenarbeit mit der HSLU ermöglicht es uns, unsere Ideen regelmässig auf Basis von wissenschaftlichen Studien zu prüfen und weiterzuentwickeln. Das Suurstoffi-Areal ist auch für andere ein beliebtes Studienobjekt. So untersuchte die HSLU 2019 beispielsweise, wie sich die Begrünung von Arealen und Gebäuden auf den Hitzeinseleffekt auswirkt.

Diverse Preise und Awards anerkennen unseren bisherigen Pioniergeist in vielfältigen Themenbereichen. So erhielten wir [2017](#) und [2018](#) den Arc-Award im Bereich BIM-Innovation für das Gartenhochhaus Aglaya sowie das Suurstoffi-Areal. Zudem gewannen wir 2018 die Silbermedaille des

[Prix Lignum](#) für das erste Holzhochhaus der Schweiz und einen [Award der Schweizerischen Vereinigung für Standortmanagement \(SVSM\)](#) für innovative Projekte in den Bereichen Standortentwicklung, Standortmarketing und Wirtschaftsförderung, ebenfalls für das Suurstoffi-Areal.

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

## 2.2 Wirtschaftlicher Erfolg

### **Managementansatz**

Der Anspruch von Zug Estates ist es, attraktive und zukunftsfähige Lebensräume für Nutzerinnen und Nutzer, Mieterinnen und Mieter zu planen, zu entwickeln, zu realisieren und zu betreiben. Dieses Versprechen können wir nur einhalten, wenn wir langfristig profitabel wirtschaften und so unseren Verpflichtungen gegenüber allen relevanten Anspruchsgruppen nachkommen. Umgekehrt bilden erst nachhaltig erfolgreiche Areale die Voraussetzungen für stabilen wirtschaftlichen Erfolg und damit die Basis für die Ansprüche unserer Aktionärinnen und Aktionäre.

Zug Estates verfolgt eine aktive Wachstumspolitik und strebt als nächstes Ziel die Weiterentwicklung des Zentrumsareals in Zug an, aber auch die Akquisition eines weiteren Entwicklungsareals mit breit diversifizierten Nutzungsmöglichkeiten. 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.

Der hervorragende Leistungsausweis von Zug Estates im Bereich Nachhaltigkeit unterstützt die Beschaffung von Fremdkapital. So haben wir bereits 2019 als erste Schweizer Immobiliengesellschaft einen Green Bond mit einem Volumen von CHF 100 Mio. ausgegeben. Zug Estates plant zudem, eine im Februar 2022 auslaufende konventionelle Anleihe in ein grünes Finanzierungsprodukt zu konvertieren. Damit bestünde das gesamte Anleihenportfolio aus auf Nachhaltigkeit fokussierten Finanzinstrumenten.

Ein weiteres wichtiges Instrument zur Sicherstellung unseres wirtschaftlichen Erfolgs ist ein umfassendes Risikomanagement. Wir identifizieren, analysieren und steuern Geschäftsrisiken regelmässig im Rahmen eines klar definierten Prozesses, welcher alle Hierarchieebenen bis zum Verwaltungsrat involviert. Zu den relevanten Risiken gehört explizit auch der Klimawandel und seine vielfältigen Auswirkungen. Diese wurden 2021 erstmals in der jährlichen Risikoanalyse berücksichtigt und bewertet.

### **Themenspezifische Angaben**

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

Siehe Geschäftsbericht 2020 der Zug Estates Gruppe.

## 3. Umweltthemen

### 3.1 Biodiversität

#### **Managementansatz**

Der Aussenraum unserer Liegenschaften ist Aufenthalts- und Begegnungsort für Mieterinnen und Mieter sowie Nutzerinnen und Nutzer, er dient der Erholung und dem Wohlbefinden, und er schafft Identität. Ein abwechslungsreicher Aussenraum begünstigt zudem die Artenvielfalt. Um die Biodiversität zu fördern, berücksichtigen wir alle Aussenflächen unserer Areale.

Hochwertige Staudenbepflanzungen, unterschiedliche Elemente wie Stadt- und Vorgärten, ein Quartierpark und Wasserflächen sind sichtbare Zeichen dieser Strategie auf dem Suurstoffi-Areal. Des Weiteren werden auch Dächer und Fassaden als mögliche Flächen zur Förderung der Biodiversität beigezogen. Mit dem Gartenhochhaus Aglaya auf dem Suurstoffi-Areal hat Zug Estates ein Vorzeigeprojekt in Sachen Fassadenbegrünung realisiert. Über 15'000 Pflanzen leben in der Vertikale des 70 Meter hohen Gebäudes. Vogelnester und die Sichtung von Insekten und Schmetterlingen bis ins oberste Stockwerk lassen auf eine gesteigerte Biodiversität schliessen.

Wir verfolgen folgende Ziele, um eine hohe Biodiversität auf unseren Arealen zu erreichen:

- Bei der Planung von neuen Aussenräumen achten wir auf Massnahmen, die die Biodiversität fördern.
- Bei allen Aussenraumflächen streben wir eine biodiversitätsfördernde Bewirtschaftung an.
- Auf den Arealen von Zug Estates sollen keine invasiven Pflanzenarten wachsen. Allfällige Bestände werden regelmässig ersetzt. Wenn immer möglich sind Pflanzen einheimisch und standortgerecht.

Konkrete Massnahmen zur Zielerreichung reichen von komplexen Projekten wie einer naturnahen Aussenraumgestaltung bis hin zu kleinen, einfach umsetzbaren Schritten. So wurde Ende 2020 ein weiterer Teil des Suurstoffi-Areals mit dem Label von der Stiftung Natur & Wirtschaft ausgezeichnet. Die Stiftung setzt sich für die Natur im Siedlungsbereich ein, nimmt Zertifizierungen vor und vergibt in diesem Zusammenhang Auszeichnungen. Das gesamte Suurstoffi-Areal ist nun zertifiziert.

Um die Biodiversität auch in Zukunft zielgerichtet zu fördern, prüfen wir laufend neue Massnahmen und Optimierungen bei den Bestandsliegenschaften. Zudem werden wir bei der Entwicklung des Projekts Lebensraum Metalli dem Aspekt der Biodiversitätsförderung besondere Bedeutung beimessen und zusammen mit den Planern Massnahmen zur stärkeren Begrünung des Zentrumsareals erarbeiten.

#### **Themenspezifische Angaben**

##### *304-3 Geschützte oder renaturierte Lebensräume*

2020 betrug der prozentuale Anteil der von der Stiftung Natur & Wirtschaft zertifizierten Flächen am Gesamtportfolio von Zug Estates 68 Prozent. 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. Um eine Zertifizierung zu erhalten, müssen Mindestanforderungen eingehalten werden. Diese verlangen unter anderem, dass mindestens 30 Prozent der Umgebungsflächen naturnah

gestaltet und maximal 30 Prozent versiegelt sind. Die vollständigen Kriterien für Wohnareale sind auf der [Webseite von der Stiftung Natur & Wirtschaft](#) verfügbar.

## 3.2 Energie und Emissionen

### **Managementansatz**

Zug Estates ist sich ihrer Verantwortung in Bezug auf den Klimawandel bewusst und hat sich zum Ziel gesetzt, ihr gesamtes Immobilienportfolio ohne CO<sub>2</sub>-Emissionen zu betreiben. Nicht nur neu realisierte Gebäude, sondern alle Liegenschaften im Bestand sollen hinsichtlich dieses Ziels optimiert werden. Dabei verfolgen wir einen Zero-Zero-Ansatz: Betrieb des Portfolios ohne CO<sub>2</sub>-Emissionen und ohne zusätzliche Energiezufuhr von ausserhalb der Region.

Unsere Anstrengungen im Bereich Energie und Emissionen konzentrieren sich auf vier Handlungsfelder, in denen wir weitreichende und ambitionierte Ziele verfolgen, die über gesetzliche Anforderungen und Branchenbenchmarks hinausgehen. Um diese ambitionierten Ziele zu erreichen, setzt Zug Estates unter der Leitung des Strategischen Arealmanagements umfassende Massnahmen um.

#### Handlungsfeld Emissionen

##### *Ziele*

Wir verfolgen das Ziel, bis 2023 im Betrieb des gesamten Immobilienportfolios von Zug Estates keine Treibhausgasemissionen (Scope 1 und 2) mehr zu produzieren. Damit gehen wir deutlich über die Anforderungen der Energiestrategie des Bundesrates sowie des Pariser Klimaabkommens hinaus. Wir berücksichtigen dabei die Treibhausgasemissionen, die bei der Wärme- und Kälteversorgung sowie bei der Produktion des Betriebsstroms entstehen, und beziehen die Emissionen der eigenen Betriebsfahrzeugflotte ein.

##### *Massnahmen*

Durch die geplante etappenweise Anbindung des Zentrumsareals Zug an den Seewasserverbund Circulago werden bis Ende 2023 die Beheizung, die Kühlung sowie die Warmwasseraufbereitung aller Liegenschaften im Zentrumsareal über den Seewasserverbund laufen. Der Betrieb kann dank Biogaszertifikaten zur Kompensation der Spitzenlastabdeckung durch Gas im Seewasserverbund vollständig ohne fossile Energieträger erfolgen. Die firmeneigene Betriebsflotte wird ebenfalls bis Ende 2023 vollständig dekarbonisiert sein.

#### Handlungsfeld Energieherkunft

##### *Ziele*

Wir legen Wert darauf, dass die genutzte Energie für die Wärme- und Kälteversorgung und der Betriebsstrom des Gebäudeportfolios aus regionalen und regenerativen Quellen stammen. Bis 2025 sollen 100 Prozent unseres Betriebsstroms aus regionalen erneuerbaren Quellen gedeckt werden können. Der Anteil aus Sonnenenergie betrug im Berichtsjahr 2020 rund 11 Prozent und wird zukünftig kontinuierlich erhöht.

## *Massnahmen*

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

Der zusätzlich für den Betrieb benötigte Strom wird aus regionalen erneuerbaren Energiequellen bezogen. Dieser Anteil wird kontinuierlich ausgebaut, um eine vollständige regionale Abdeckung bis Ende 2025 zu erreichen.

## 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 vermietbare Fläche). Zudem sollen Anreize zur Stromreduktion für Kunden geschaffen werden, die an einem ZEV beteiligt sind. Im Berichtsjahr waren bereits 272 Kundinnen und Kunden an einem ZEV beteiligt.

## *Massnahmen*

Zug Estates analysiert die Performance der eigenen Arealinfrastruktur laufend und leitet daraus Betriebsoptimierungsmassnahmen ab. Diese betreffen beispielsweise Verbesserungen bei den Energieerzeugungsanlagen, den Verteilsystemen sowie bei Beleuchtungssystemen. Um auch den Energieverbrauch der Mieterinnen und Mieter positiv zu beeinflussen, plant Zug Estates, zukünftig entsprechende Anreizsysteme einzuführen. Beispielsweise könnte den Mietparteien ihr eigener Ressourcenverbrauch aufgezeigt werden, um zur Bewusstwerdung und allenfalls zu einer Verbrauchsreduktion beizutragen.

## Handlungsfeld Mobilität

### *Ziele*

Wir fördern die CO<sub>2</sub>-freie Mobilität gezielt, indem wir optimale Voraussetzungen für die Nutzung von ÖV, Elektromobilität und weiteren ökologischen Mobilitätsformen schaffen. Ziel ist es, die Pendel-Kilometer, die unsere Mitarbeitenden mit dem motorisierten Individualverkehr zurücklegen, durch geeignete Anreize kontinuierlich zu reduzieren. Ausserdem werden wir die Anzahl der elektrifizierten Parkplätze im Gesamtportfolio der Zug Estates AG stetig erhöhen. Im Berichtsjahr waren bereits 13 Prozent der Parkplätze des Suurstoffi-Areals für die Installation einer E-Ladestation ausgerüstet. Zwei Drittel davon verfügen bereits über eine Ladestation. 39 Parkplätze mit Ladestationen wurden per 31. März 2021 aktiv genutzt.



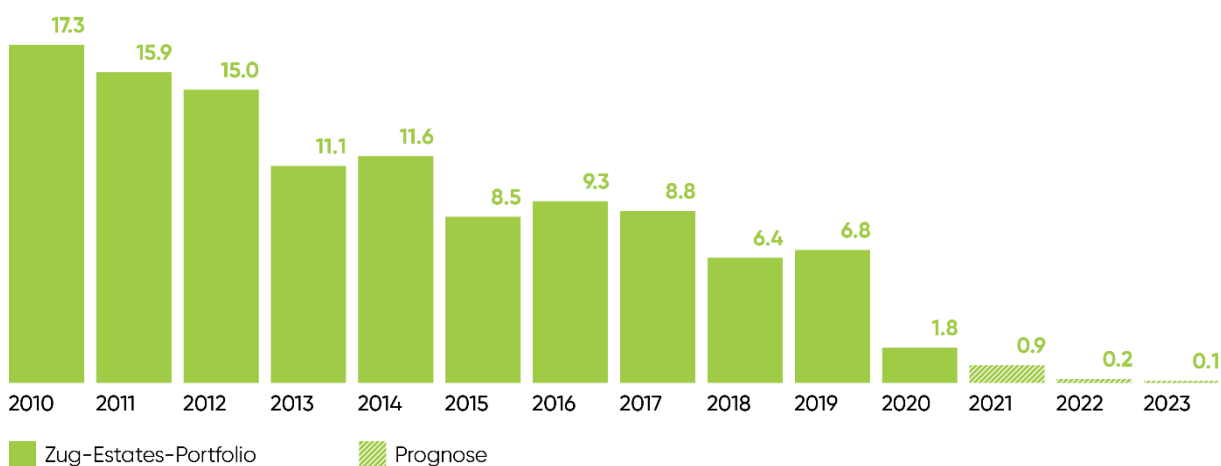
## Massnahmen

Mit dem Aufbau von Elektroladestationen auf den Arealen Metalli und Suurstoffi schafft Zug Estates die Voraussetzungen, damit ihre Mieterinnen und Mieter bequem auf Elektrofahrzeuge umstellen können. Durch eine Umfrage konnten wir uns ein genaueres Bild vom künftigen Mobilitätsverhalten unserer Mietparteien verschaffen. Dies ermöglicht es uns, die weiteren Installationen für den Ausbau der E-Mobilität bedarfsgerecht zu planen. Das Mobilitätskonzept «Sorglos mobil» auf dem Suurstoffi-Areal soll ebenfalls Anreize schaffen, auf ein eigenes Auto zu verzichten. Zusammen mit weiteren Partnern engagieren wir uns in der Gemeinde Risch Rotkreuz im kommunalen Mobilitätsmanagement, mit dem Ziel die Standortattraktivität weiter zu verbessern.

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. Zudem werden wir die fossil betriebenen Fahrzeuge des Hotelbetriebs demnächst durch Elektrofahrzeuge ersetzen.

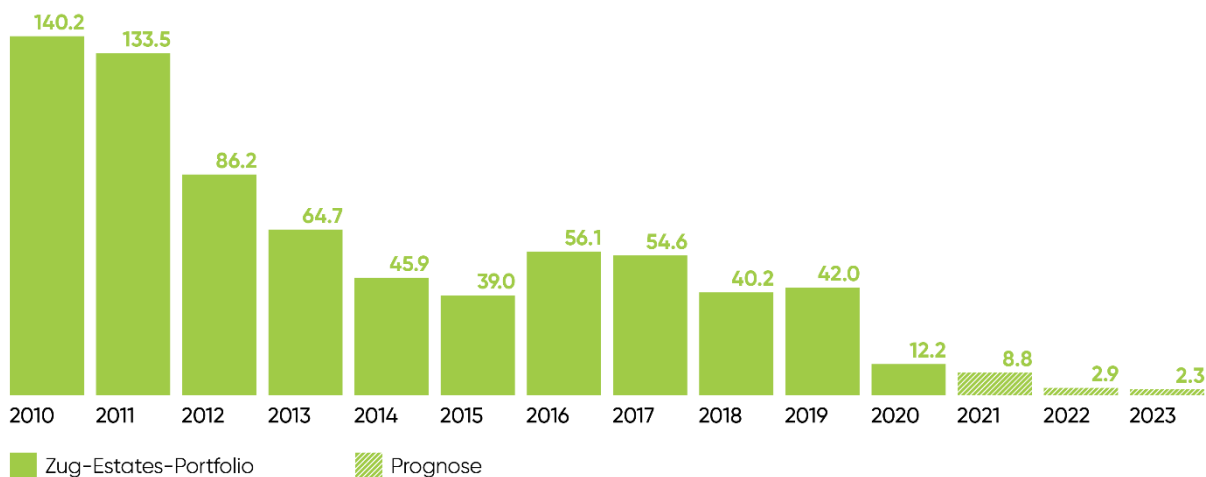
## Absenkpfad Scope 1+2 Zug Estates Portfolio

Spez. Treibhausgasemissionen [kg/m<sup>2</sup> EBF]



## Absenkpfad nicht erneuerbare Primärenergie

Spez. Primärenergie nicht erneuerbar [kWh/m<sup>2</sup> EBF]



## Themenspezifische Angaben

### Energieverbrauch und Energieintensität

Der bilanzierte Endenergieverbrauch bezieht sich auf die Brennstoffe Heizöl und Erdgas sowie auf den Betriebsstrom der Wärmepumpen für die Erzeugung der Nutzenergien Warmwasser und Heizen für das Immobilienportfolio der Zug Estates. Ebenfalls in der Bilanzierung berücksichtigt ist der Endenergieverbrauch der Mobilität mittels Kraftstoff und Strom für die Betriebsflotte.

#### 302-1 Energieverbrauch innerhalb der Organisation

#### 302-3 Energieintensität

|                                                                                      | Einheit            | 2020          |
|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|---------------|
| Brenn- und Treibstoffverbrauch, nicht erneuerbar (Heizöl, Erdgas, Diesel und Benzin) | MWh                | 1'940         |
| davon für Wärmeenergieverbrauch (fossil)                                             | MWh                | 1'913         |
| davon für firmeneigene Fahrzeuge (fossil)                                            | MWh                | 27            |
| Brennstoffverbrauch, erneuerbar                                                      | MWh                | 0             |
| Fernwärme Circulago                                                                  | MWh                | 4'646         |
| Fernkälte Circulago                                                                  | MWh                | 1'751         |
| Stromverbrauch (Allgemeinstrom, Strom für Wärme, Strom für Elektrofahrzeuge)         | MWh                | 6'933         |
| davon für Allgemeinstrom                                                             | MWh                | 4'358         |
| davon für Wärme (Betrieb Wärmepumpe)                                                 | MWh                | 2'570         |
| davon für firmeneigene Elektrofahrzeuge                                              | MWh                | 4             |
| <b>Endenergieverbrauch, Total</b>                                                    | <b>MWh</b>         | <b>15'271</b> |
| Endenergieverbrauch pro m <sup>2</sup> EBF <sup>1</sup>                              | kWh/m <sup>2</sup> | 61,0          |
| Endenergieverbrauch pro m <sup>2</sup> vermietbare Fläche <sup>2</sup>               | kWh/m <sup>2</sup> | 68,6          |

<sup>1</sup> Bezieht sich auf eine Energiebezugsfläche von 250'409 m<sup>2</sup>.

<sup>2</sup> Bezieht sich auf eine vermietbare Fläche von 222'641 m<sup>2</sup>.

#### Produktion Photovoltaikstrom

|                                                          | Einheit | 2020 |
|----------------------------------------------------------|---------|------|
| Stromproduktion (PV-Anlagen)                             | MWh     | 810  |
| eigenverbraucher PV-Strom                                | MWh     | 462  |
| verkaufter PV-Strom (an Mieter und Einspeisung ins Netz) | MWh     | 348  |

## Treibhausgasemissionen (THG-Emissionen)

305-1 Direkte THG-Emissionen (Scope 1)

305-2 Indirekte energiebedingte THG-Emissionen (Scope 2)

305-3 Sonstige indirekte THG-Emissionen (Scope 3)

305-4 Intensität der THG-Emissionen

|                                                                                         | Einheit                              | 2020         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|--------------|
| Scope 1 (Heizöl, Erdgas, Diesel und Benzin)                                             | t CO <sub>2</sub> eq                 | 394          |
| Scope 2 (Allgemeinstrom, Strom für Wärme, Strom für Elektrofahrzeuge) <sup>1</sup>      | t CO <sub>2</sub> eq                 | 60           |
| Scope 3 (Mieterstrom und Pendlermobilität)                                              | t CO <sub>2</sub> eq                 | 1'082        |
| <b>Treibhausgasemissionen Total (Scope 1-3)</b>                                         | <b>t CO<sub>2</sub>eq</b>            | <b>1'536</b> |
| Treibhausgasemissionen Scope 1 und 2 pro m <sup>2</sup> EBF <sup>2</sup>                | kg CO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> | 1,8          |
| Treibhausgasemissionen Scope 1 und 2 pro m <sup>2</sup> vermietbare Fläche <sup>3</sup> | kg CO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> | 2,0          |

<sup>1</sup> Scope-2-Emissionen werden gemäss «location-based approach» (GHG Protocol) ausgewiesen.

<sup>2</sup> Bezieht sich auf eine Energiebezugsfläche von 250'409 m<sup>2</sup>.

<sup>3</sup> Bezieht sich auf eine vermietbare Fläche von 222'641 m<sup>2</sup>.

## Erläuterungen zur Energie- und Treibhausgasbilanzierung

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

### Systemgrenzen

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

Die energie- und wasserbezogenen Daten werden jeweils vom 1. April bis zum 31. März des Folgejahres rapportiert. So bezieht sich beispielsweise das Berichtsjahr 2020 auf den Zeitraum vom 1. April 2020 bis zum 31. März 2021. Die Mobilitätsdaten werden jährlich erhoben beziehungsweise abgeschätzt. Die Daten zur Pendlermobilität werden voraussichtlich alle zwei Jahre erhoben.

Als Bezugsflächen werden die Energiebezugsflächen (EBF) und die vermietbaren Flächen verwendet. Die Energiebezugsflächen wurden ab 2020 berechnet und ersetzen die vermietbaren Flächen bei der Berechnung der Intensitäten.

### Schnittstelle Mieter/Vermieter

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. Bei Liegenschaften, für die zum Abschlussdatum der Berichtsperiode noch keine Schlussrechnung der Werke oder gemessene Verbrauchswerte vorlagen, wurden die Verbräuche anhand von vergleichbaren Liegenschaften abgeschätzt.

## *Bilanzierung der Treibhausgasemissionen*

Die Treibhausgasemissionen werden gemäss Greenhouse Gas Protocol (GHG Protocol) 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 und aus der Erzeugung des Mieterstroms.

## *Emissionsfaktoren*

### Brennstoffe:

[BAFU, 2019, CO<sub>2</sub>-Emissionsfaktoren des Treibhausgasinventars der Schweiz](#); [Alig, M., Tschümperlin, L., Frischknecht, R., 2017, Treibhausgasemissionen Strom- und Fernwärmemixe Schweiz gemäss GHG Protocol](#).

### Elektrizität, Fernwärme/Fernkälte:

[Alig, M., Tschümperlin, L., Frischknecht, R., 2017, Treibhausgasemissionen Strom- und Fernwärmemixe Schweiz gemäss GHG Protocol](#).

### Firmenfahrzeuge (fossil) und Pendlermobilität:

[Mobitool 2.1](#)

## *Wichtigste Änderungen in der Bilanzierung*

- Neu wird die Emissionsintensität für den CO<sub>2</sub>-Absenkpfad anhand der Energiebezugsfläche (EBF) ausgewiesen. Die Berechnung anhand der EBF erfolgte auch rückwirkend, sodass die Intensität über Zeit vergleichbar ist.
- Die Emissionsfaktoren wurden gemäss GHG Protocol aktualisiert. In der Vergangenheit wurden Faktoren verwendet, die den gesamten Lebenszyklus umfassen (LCA-Betrachtung).
- Der CO<sub>2</sub>-Absenkpfad bezieht sich auf die Emissionen im Scope 1 und Scope 2. Im Gegensatz zur Darstellung in den Vorjahren werden die durch die firmeneigene Fahrzeugflotte verursachten Emissionen neu im CO<sub>2</sub>-Absenkpfad berücksichtigt. Der Mieterstrom hingegen ist nicht mehr in dieser Berechnung berücksichtigt.

## 3.3 Materialien

### Managementansatz

Wir sind uns bewusst, dass zu einem umweltfreundlichen Immobilienmanagement auch der sorgsame Umgang mit Baumaterialien gehört. Durch die bewusste Auswahl von Materialien reduzieren wir die graue Energie der Gebäude und schonen natürliche Ressourcen. Der Umgang mit Materialien ist bei allen Liegenschaften und Bauprojekten von Zug Estates relevant. Wir streben an, dass unsere Gebäude nach dem Grundprinzip einer zirkulären Wirtschaft geplant, gebaut, bewirtschaftet und rückgebaut werden, wobei die Produktion von Abfällen minimiert werden soll.

Zug Estates verfolgt die folgenden konkreten Ziele im Hinblick auf die Verwendung von Baumaterialien, insbesondere bei der Planung des Lebensraums 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 rezyklierte Materialien bevorzugt.
- Durch digitale Planung, Lean-Management mit Vorfabrikation und die Anwendung intelligenter Verbindungstechniken werden die Voraussetzungen für die zukünftige Rückbaubarkeit und Wiederverwend- oder Wiederverwertbarkeit geschaffen.

Unter der Hauptverantwortung des Leiters Entwicklung und Bauprojekte wird Zug Estates schrittweise weitere Massnahmen umsetzen, um diese Ziele zu erreichen und die Umweltbelastung der Bautätigkeit zu verringern. Einerseits erfordert die Erreichung der gesetzten Ziele eine neue Art von Zusammenarbeit mit Lieferanten und Geschäftspartnern. So sollen Anforderungen zur Kreislaufwirtschaft in die Pflichtenhefte bei Architekturwettbewerben aufgenommen werden. Zudem wird auch bei der Auswahl von Planern und Planerinnen stärker auf diese Themen geachtet.

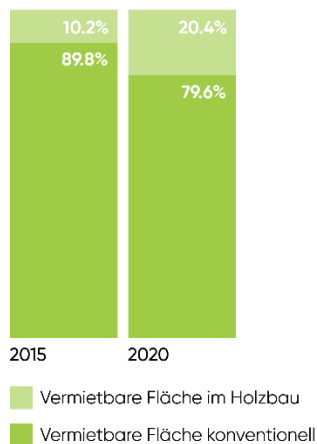
Andererseits werden wir Baumaterialien hinsichtlich ihrer Kreislauffähigkeit und ihrer grauen Energie bewerten und beispielsweise vor dem geplanten Rückbau des Zentrumsareals eine entsprechende Bestandsaufnahme der verbauten Materialien durchführen. Diese Massnahmen bilden die Basis dafür, rückgebaute Materialien wiederzuverwenden oder zu veräussern. Zu diesem Zweck tauschen wir uns unter anderem regelmässig mit der Forschungsgemeinschaft in der Schweiz aus und unterstützen zum Beispiel das Innovationsprojekt «Circularity in the Building Industry» der Projektpartner ETH Zürich, NEST/Empa, Hochschule Luzern, Switzerland Innovation Park Central und Circular Hub.

### Themenspezifische Angaben

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



**Anteil der vermietbaren Flächen  
in Holzbauten an der Gesamtfläche**



## 3.4 Wasser

### Managementansatz

Zug Estates geht mit der Ressource Wasser umsichtig um. Dies schliesst beim Trinkwasser sowohl den direkten Verbrauch in den eigenen Betrieben (Immobilien sowie Hotel & Gastronomie) wie auch den indirekten Verbrauch durch die Mieterinnen und Mieter ein. Ein nachhaltiger Einsatz von Trinkwasser wird während der gesamten Bauplanungsphase und der Immobilienbewirtschaftung berücksichtigt.

Wir streben eine möglichst geringe Bodenversiegelung an und schaffen 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 in der Bewässerung von Gartenanlagen. Damit reduzieren wir den Wasserbedarf bei der kommunalen Versorgung.

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

- Wir streben an, den Trinkwasserverbrauch kontinuierlich zu verbessern. Ein genauer Zielwert für den Verbrauch pro Quadratmeter Mietfläche wurde jedoch noch nicht definiert.
- Im Bereich Nutzung Meteorwasser wollen wir bis 2025 jedes Jahr mindestens ein Projekt umsetzen.
- Um den Oberflächenabfluss zu minimieren, wollen wir alle neu geplanten Aussenräume gemäss den Mindestanforderungen der Stiftung Natur & Wirtschaft gestalten (siehe Thema Biodiversität). Wo möglich, sollen auch bestehende Flächen renaturiert werden.

Wir verfolgen diese Ziele mit gezielten Massnahmen unter Einbezug unserer Entwicklungs- und Bewirtschaftungsteams. Um den Wasserverbrauch der Mieterinnen und Mieter zu reduzieren, stellen wir wassereffiziente Haushaltgeräte und Wasserspareinrichtungen zur Verfügung. Doch auch durch Kampagnen zur Mietersensibilisierung wollen wir zu einem reduzierten Wasserverbrauch beitragen. Im Umgang mit Meteorwasser haben wir insbesondere in unserem Gartenhochhaus Aglaya Pionierarbeit geleistet. 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 feinverteilt. Diese Verwendung könnte als Vorbild für weitere Neubauprojekte dienen.

## Themenspezifische Angaben

*303-1 Wasser als gemeinsam genutzt Ressource*  
Siehe Managementansatz.

*303-2 Umgang mit den Auswirkungen der Wasserrückführung*  
Siehe Managementansatz

303-3 Wasserentnahme

|                  | Einheit                            | 2016    | 2017    | 2018    | 2019    | 2020    |
|------------------|------------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Wasserentnahme   | m <sup>3</sup>                     | 128'095 | 123'371 | 144'207 | 147'057 | 138'027 |
| Wasserintensität | m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> VMF | 0,87    | 0,84    | 0,87    | 0,83    | 0,62    |

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

## 4. Soziale Themen

### 4.1 Attraktives Arbeitsumfeld

#### Managementansatz

Bei Zug Estates legen wir Wert darauf, ein Arbeitsumfeld zu schaffen, in dem sich unsere Mitarbeitenden wohl fühlen, wo sie befähigt werden, einen Beitrag zur Erreichung unserer Unternehmensziele zu leisten, und das es ihnen ermöglicht, sich gleichzeitig weiterzuentwickeln. Durch wettbewerbsfähige Arbeitsbedingungen und sinnstiftende Aufgaben möchten wir die besten Kandidatinnen und Kandidaten für uns gewinnen. Wir achten auf die Gesundheit und Sicherheit aller Mitarbeitenden und fördern die Chancengleichheit auf allen Stufen. Wir streben eine hohe Diversität sowie eine offene Kommunikation zwischen Geschäftsleitung und Mitarbeitenden an.

Unter der Leitung der Personalabteilung verfolgen wir konkrete Ziele, um uns in allen diesen Teilbereichen zu verbessern. So möchten wir beispielsweise eine geringe jährliche Fluktuationsrate erreichen, um Know-how im Unternehmen zu halten, aber auch stetig neue Inputs von aussen bekommen. Wir weisen die Fluktuationsrate monatlich aus und können bei Handlungsbedarf schnell Massnahmen einleiten. Überstunden- sowie Feriensaldi werden regelmässig von der HR-Abteilung überprüft, um Überbelastungen frühzeitig zu erkennen und diesbezügliche Ausfälle zu verhindern.

#### Aus- und Weiterbildung

Die Aus- und Weiterbildung der Mitarbeitenden trägt dazu bei, dass unser Know-how auf dem neusten Stand ist. Unser Ziel ist es, dass alle Mitarbeitenden durchschnittlich zwei Tage pro Kalenderjahr in die Aus- und Weiterbildung investieren. Die Planung von Aus- und Weiterbildungsmassnahmen findet im Rahmen des jährlichen Beurteilungsgesprächs statt. Unser Ziel ist es, dass alle Mitarbeitenden mindestens einmal jährlich ein solches Gespräch mit ihren Vorgesetzten durchführen. Die Durchführung von Gesprächen und Weiterbildungsmassnahmen wird von der Personalabteilung dokumentiert und kontrolliert.

## *Diversität*

Im Bereich Diversität verfolgen wir das Ziel, den Frauenanteil in Führungs- und Kaderpositionen zu erhöhen, sodass mittelfristig auf allen Hierarchiestufen ein ausgeglichenes Geschlechterverhältnis besteht. Einen Beitrag dazu leisten wir durch Teilzeitmodelle sowie flexible Arbeitszeiten (Jahresstundenmodell). Gerade auf der obersten Kaderstufe sowie in der Geschäftsleitung ist es unter anderem branchenbedingt schwierig, geeignete Bewerberinnen zu finden. Zug Estates möchte deshalb zukünftig noch stärker auf die interne Förderung setzen und evaluiert, ob Teilzeitmodelle auch auf Kaderstufe sinnvoll angeboten werden können.

## *Gesundheit, Sicherheit und Chancengleichheit*

Die Sicherstellung von Chancengleichheit ist ein weiteres zentrales Anliegen. Diskriminierung, Belästigung und Ausbeutung jeglicher Art werden nicht toleriert. Es werden keine Stellensuchende aufgrund ihres Alters, ihres Geschlechts, ihrer Identität oder ihrer Nationalität abgelehnt. Wir entschädigen gleiche Arbeit mit gleichem Lohn. Der Erfahrungsschatz von Mitarbeitenden wird dabei mitberücksichtigt. Massnahmen zur Sicherstellung der Gesundheit, Sicherheit und Chancengleichheit gelten immer auch für temporäre und externe Mitarbeitende sowie für Partner und Lieferanten. Gemeldete Verstösse gegen unseren Code of Conduct prüfen wir in jedem Fall mit grosser Sorgfalt und ziehen, wo angezeigt, Konsequenzen. Dazu steht den Mitarbeitenden ab Herbst 2021 eine Ombudsstelle zur Verfügung.

## *Mitarbeitendenumfrage*

Wir überprüfen die Zufriedenheit unserer Mitarbeitenden in regelmässigen Abständen im Rahmen von Umfragen. Die nächste Mitarbeitendenumfrage ist im Herbst 2021 geplant und wird mit externer Unterstützung durchgeführt.

Die letzte Erhebung fand 2019 statt und zeigte, dass die Mitarbeitenden die Wertschätzung von Seiten der Vorgesetzten, die Feedbackkultur sowie die Vereinbarkeit von Beruf und Familie insgesamt als gut bis sehr gut einschätzten. Das grösste Verbesserungspotenzial offenbarte sich beim Betriebsklima, bei der internen Kommunikation zwischen Geschäftsleitung und Mitarbeitenden sowie bei den betrieblichen Fortbildungsmöglichkeiten. Um uns in diesen Bereichen weiter zu verbessern, haben wir 2020 verschiedene Massnahmen umgesetzt. Die Geschäftsleitung sowie weitere Kaderpersonen informieren die Mitarbeitenden monatlich über aktuelle Entwicklungen. Zudem wurde unsere Open-Door-Policy noch aktiver kommuniziert, um den Austausch und den Team-Gedanken zu stärken. Eine firmeninterne Laufgruppe fördert die Bewegung der Mitarbeitenden sowie den Zusammenhalt im Unternehmen. Im Bereich Fortbildung bauen wir aktuell ein internes Format für informellen Wissensaustausch auf – dies als Ergänzung zur Unterstützung durch externe Weiterbildungsprogramme.

## Themenspezifische Angaben

### 102-8 Informationen zu Angestellten und sonstigen Mitarbeitenden

#### Mitarbeitende nach Funktion

|                          | 2019       |                |            | 2020       |                |            |
|--------------------------|------------|----------------|------------|------------|----------------|------------|
|                          | Immobilien | Hotel & Gastro | Gruppe     | Immobilien | Hotel & Gastro | Gruppe     |
| Frauen, Geschäftsleitung | 0          | 0              | 0          | 0          | 0              | 0          |
| Männer, Geschäftsleitung | 4          | 1              | 5          | 4          | 1              | 5          |
| Frauen, Kader            | 6          | 6              | 12         | 5          | 5              | 10         |
| Männer, Kader            | 16         | 7              | 23         | 18         | 8              | 26         |
| Frauen, Mitarbeitende    | 17         | 50             | 67         | 14         | 36             | 50         |
| Männer, Mitarbeitende    | 13         | 33             | 46         | 13         | 33             | 46         |
| Frauen in Ausbildung     | 1          | 5              | 6          | 2          | 5              | 7          |
| Männer in Ausbildung     | 0          | 4              | 4          | 0          | 2              | 2          |
| <b>Total</b>             | <b>57</b>  | <b>106</b>     | <b>163</b> | <b>56</b>  | <b>90</b>      | <b>146</b> |

#### Mitarbeitende nach Arbeitsvertrag

|                     | 2019       |                |            | 2020       |                |            |
|---------------------|------------|----------------|------------|------------|----------------|------------|
|                     | Immobilien | Hotel & Gastro | Gruppe     | Immobilien | Hotel & Gastro | Gruppe     |
| Frauen, unbefristet | 21         | 56             | 77         | 21         | 41             | 62         |
| Frauen, befristet   | 3          | 5              | 8          | 0          | 5              | 5          |
| Männer, unbefristet | 33         | 41             | 74         | 35         | 42             | 77         |
| Männer, befristet   | 0          | 4              | 4          | 0          | 2              | 2          |
| <b>Total</b>        | <b>57</b>  | <b>106</b>     | <b>163</b> | <b>56</b>  | <b>90</b>      | <b>146</b> |

#### Mitarbeitende Vollzeit/Teilzeit

|                | 2019       |                |            | 2020       |                |            |
|----------------|------------|----------------|------------|------------|----------------|------------|
|                | Immobilien | Hotel & Gastro | Gruppe     | Immobilien | Hotel & Gastro | Gruppe     |
| Frauen, >90%   | 13         | 28             | 41         | 11         | 19             | 30         |
| Männer, >90%   | 30         | 41             | 71         | 32         | 40             | 72         |
| Frauen, 50-90% | 10         | 19             | 29         | 9          | 20             | 29         |
| Männer, 50-90% | 1          | 2              | 3          | 2          | 2              | 4          |
| Frauen, <50%   | 1          | 14             | 15         | 1          | 7              | 8          |
| Männer, <50%   | 2          | 2              | 4          | 1          | 2              | 3          |
| <b>Total</b>   | <b>57</b>  | <b>106</b>     | <b>163</b> | <b>56</b>  | <b>90</b>      | <b>146</b> |

## 401-1 Neu eingestellte Angestellte und Angestelltenfluktuation

|                                                        | 2019       |                |        |  | 2020       |                |        |
|--------------------------------------------------------|------------|----------------|--------|--|------------|----------------|--------|
|                                                        | Immobilien | Hotel & Gastro | Gruppe |  | Immobilien | Hotel & Gastro | Gruppe |
| im Berichtsjahr eingetreten (Anzahl) <sup>1</sup>      | 8          | 36             | 44     |  | 9          | 14             | 23     |
| Rate der neu eingestellten Mitarbeitenden <sup>2</sup> | 15%        | 34%            |        |  | 16%        | 16%            |        |
| im Berichtsjahr ausgetreten (Anzahl) <sup>3</sup>      | 7          | 33             | 40     |  | 4          | 27             | 31     |
| Fluktuationsrate <sup>4</sup>                          | 13%        | 30%            |        |  | 7%         | 27%            |        |

<sup>1</sup> Immobilien: ohne temporäre Anstellungsverhältnisse

<sup>2</sup> Immobilien: Anzahl eingetretene Mitarbeitende / durchschnittliche Anzahl Mitarbeitende × 100. Hotel & Gastro: Anzahl Eintritte im Verhältnis des Mitarbeiterbestandes Ende Jahr.

<sup>3</sup> Immobilien: Pensumsveränderungen, Umstrukturierungen und befristete Verträge gelten nicht als Austritte.

<sup>4</sup> Immobilien: Anzahl ausgetretene Mitarbeitende / durchschnittliche Anzahl Mitarbeitende × 100.

Die Fluktuationsrate im Bereich Hotel & Gastronomie ist branchenbedingt höher als im Immobiliensegment. Zudem mussten im Berichtsjahr 2020 die Betriebe im Kontext der Covid-19-Pandemie aufgrund behördlicher Anweisungen zeitweise geschlossen werden, was sich negativ auf den Personalbestand auswirkte. Im Immobiliensegment ist die Fluktuationsrate im Berichtsjahr 2020 tiefer ausgefallen als im längerfristigen Durchschnitt.

## 401-2 Betriebliche Leistungen, die nur vollzeitbeschäftigten Angestellten, nicht aber Zeitarbeitnehmern 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. Dazu gehören beispielsweise Pendlerpauschalen von bis zu CHF 2'500, ein Mobiltelefon mit Abo oder Dienstaltersgeschenke. Beim Mutterschaftsurlaub geht Zug Estates über das gesetzliche Minimum hinaus. Wir gewähren unseren Mitarbeiterinnen 16 Wochen Urlaub mit 100-prozentiger Lohnfortzahlung. Auch während des gesetzlichen zweiwöchigen Vaterschaftsurlaubs gewähren wir 100 Prozent Lohnfortzahlung.

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

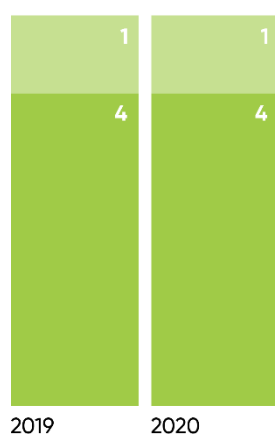
|                                           | 2019       |                |        |  | 2020       |                |        |
|-------------------------------------------|------------|----------------|--------|--|------------|----------------|--------|
|                                           | Immobilien | Hotel & Gastro | Gruppe |  | Immobilien | Hotel & Gastro | Gruppe |
| durchschnittliche Anzahl                  | 18,0       | 2,0            | 7,6    |  | 28,8       | 1,1            | 11,8   |
| pro Frau                                  | 13,1       | 2,0            | 5,2    |  | 25,9       | 0,6            | 8,5    |
| pro Mann                                  | 21,6       | 1,9            | 10,2   |  | 30,6       | 1,7            | 14,5   |
| pro Mitarbeitende/r mit Leitungsfunktion  | 11,6       | 6,0            | 9,6    |  | 25,1       | 5,3            | 18,3   |
| pro Mitarbeitende/r ohne Leitungsfunktion | 24,2       | 1,5            | 7,5    |  | 34,8       | 0,4            | 10,1   |

## 404-3 Prozentsatz der Angestellten, die eine regelmässige Beurteilung ihrer Leistung und ihrer beruflichen Entwicklung erhalten

Im Berichtsjahr 2020 führten wir mit 100 Prozent der Mitarbeitenden ein Gespräch zur Leistungsbeurteilung und zur Planung der beruflichen Entwicklung durch, ungeachtet des Geschlechts, der Funktion oder des Arbeitsvertrags.

## 405-1 Diversität in Kontrollorganen und unter Angestellten

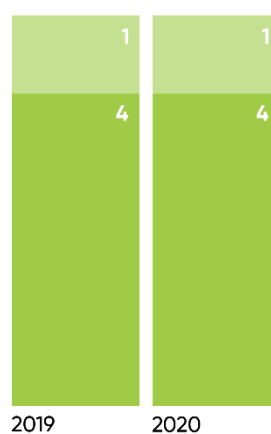
### Verwaltungsrat Zug Estates Holding<sup>1</sup>



■ Frauen ■ Männer

<sup>1</sup> Alle Mitglieder des Verwaltungsrates sind 50 Jahre alt oder älter.

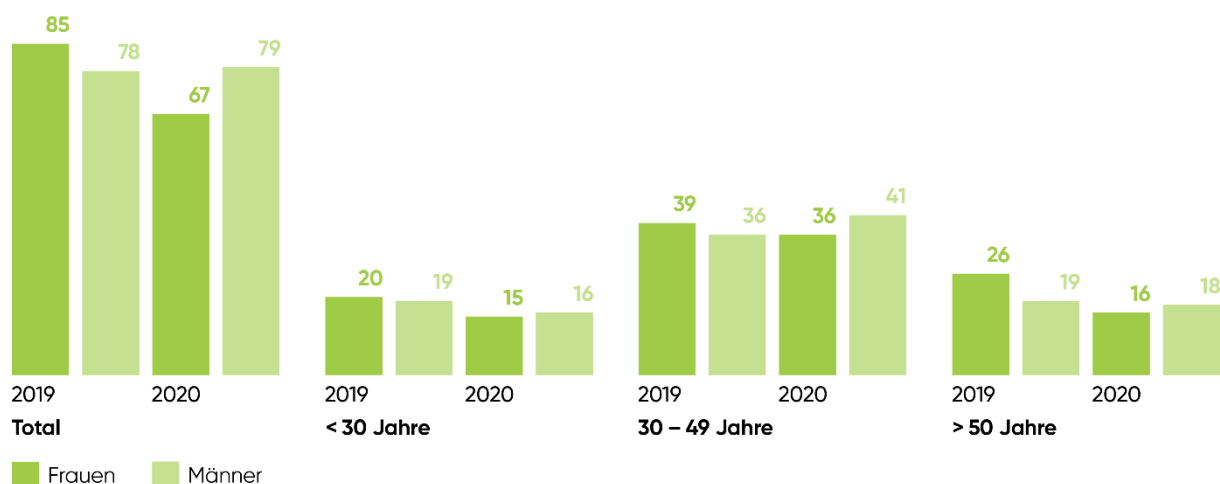
### Geschäftsleitung nach Alterskategorie<sup>1</sup>



■ > 50 Jahre ■ 30 – 49 Jahre

<sup>1</sup> In beiden Vergleichsjahren waren alle Geschäftsleitungspositionen von Männern besetzt.

### Mitarbeitende nach Geschlecht und Alterskategorie



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

Zug Estates führte 2020 erstmals eine Lohngleichheitsanalyse anhand des Logib-Tools des Bundes durch, um Lohndiskriminierung zu verhindern. Dabei wurden keine signifikanten Lohnunterschiede



zwischen den Geschlechtern festgestellt. Die Analyse wird zukünftig regelmässig aktualisiert, um jederzeit faire Löhne für alle Mitarbeitenden zu garantieren. Darüber hinaus nehmen wir 2021 zum zweiten Mal an einem extern durchgeführten Lohnvergleich teil. Damit schaffen wir zusätzliche Transparenz und leisten einen Beitrag zur branchenweiten Verhinderung von Lohndiskriminierung.

## 406-1 Diskriminierungsvorfälle und ergriffene Abhilfemassnahmen

|                          | 2019       |                |        |  | 2020       |                |        |
|--------------------------|------------|----------------|--------|--|------------|----------------|--------|
|                          | Immobilien | Hotel & Gastro | Gruppe |  | Immobilien | Hotel & Gastro | Gruppe |
| Vorgebrachte Beschwerden | 0          | 0              | 0      |  | 0          | 0              | 0      |
| Geahndete Fälle          | 0          | 0              | 0      |  | 0          | 0              | 0      |

## 4.2 Lebensraumentwicklung

### Managementansatz

Der Kern unserer Geschäftstätigkeit 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. Wir erreichen dies, indem wir bei allen baulichen Eingriffen grossen Wert auf folgende vier Aspekte legen:

- Mit gezielter **Nutzungsdurchmischung** und publikumsattraktiven Erdgeschossnutzungen konzipieren wir unsere Areale als vielfältige und attraktive Lebensräume, die es ermöglichen, viele Dinge des täglichen Bedarfs in Fussdistanz zu erledigen.
- Durch eine qualitätsvolle Aussenraumgestaltung mit vielfältigen Begegnungsmöglichkeiten steigern wir die **Aufenthaltsqualität** und fördern die Attraktivität unserer Areale. Dazu gehören beispielsweise Gartenanlagen, abwechslungsreiche Aufenthalts-, Bewegungs- und Spielflächen sowie gezielt platzierte Wasserflächen.
- Wir antizipieren zukünftige Bedürfnisse von Mietparteien und Kunden und stellen durch eine hohe **Nutzungsflexibilität** der Gebäude sicher, dass wir auf veränderte Ansprüche schnell eingehen können. Feedback und Beschwerden der Mietparteien und Kunden nutzen wir zur stetigen Verbesserung der Kundenzufriedenheit und unserer Servicequalität.
- Durch eine hohe **Gebäudequalität** erfüllen wir die Bedürfnisse der Mieterinnen und Mieter langfristig. Dazu gehört, dass wir die Gebäude an sich verändernde klimatische Bedingungen anpassen können, um Komfort und Wohlbefinden sicherzustellen.

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

Den Erfolg unseres Ansatzes überprüfen wir regelmässig durch Zufriedenheitsumfragen und die Leerstandsquote. Ausserdem sollen Besucherfrequenz- und Verweildauermessungen auf den Erdgeschossflächen in Zukunft weiteres Feedback über die Attraktivität unserer Areale liefern.

## Themenspezifische Angaben

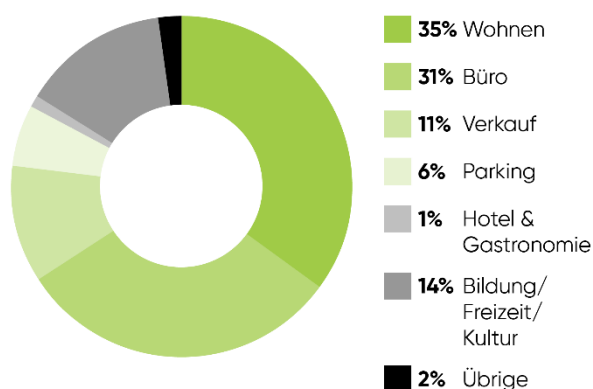
### Nutzerzufriedenheit

Wir führen regelmässig Umfragen durch, um die Zufriedenheit unserer Mietparteien sowie unserer Nutzerinnen und Nutzer zu erheben und daraus Weiterentwicklungsmassnahmen für unsere Areale abzuleiten. Die letzte Umfrage fand 2019 bei den Wohnungsmietern des Suurstoffi-Areals statt. Dabei zeigte sich, dass die Mieterinnen und Mieter insbesondere aufgrund der hervorragenden Lage sowie der attraktiven Grundrisse in die Suurstoffi gezogen sind. Weitere Aspekte wie die Energieeffizienz oder die Aussenraumgestaltung spielten bei einem Teil der Befragten eine Rolle. Der grösste Verbesserungsbedarf wurde beim Parkplatzangebot eruiert. Zur Verbesserung der Parkplatzsituation wurde per Juli 2020 die letzte Tiefgarage ins Pooling-System integriert. Zudem wurde in der Suurstoffi ein Parkleitsystem in Betrieb genommen. Dadurch können freie Parkplätze auf Anhieb gefunden werden, und der Suchverkehr wird stark reduziert. Seit Mai 2021 können die Bewohnerinnen und Bewohner des Suurstoffi-Areals das Angebot des Pilotprojekts «Sorglos mobil» der PostAuto AG testen. Damit können diverse Fortbewegungsmöglichkeiten flexibel über eine App genutzt werden mit dem Ziel, auf ein eigenes Auto zu verzichten.

### Nutzungsdurchmischung

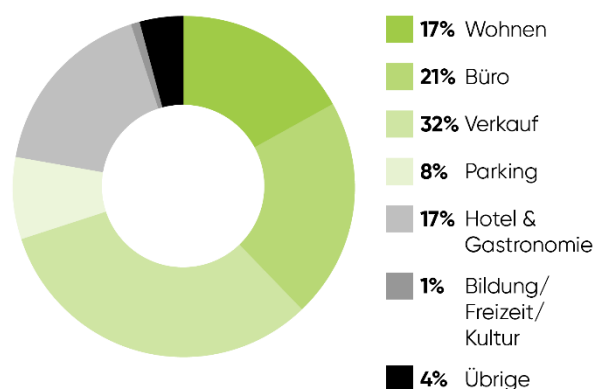
#### Suurstoffi, Risch Rotkreuz

Basis Soll-Mietertrag per 31. Dezember 2020



#### Nutzung Metalli/Zentrumsareal

Basis Soll-Mietertrag<sup>1,2</sup> per 31. Dezember 2020



<sup>1</sup> Marktwert und Soll-Mietertrag der Liegenschaft Zug, Baarerstrasse 20 – 22 (Miteigentum), sind anteilig eingeflossen

<sup>2</sup> Aus Sicht Geschäftsbereich Immobilien

## 4.3 Vernetzte Gemeinschaften

### Managementansatz

Zug Estates hat es sich zum Ziel gesetzt, einen aktiven Beitrag zur Vernetzung und zum Wissensaustausch zu leisten. Dazu gehört einerseits die Vernetzung unserer Mieter und Nutzer und andererseits der Austausch zwischen Branchenakteuren.

Bei den Mietern und Nutzern stehen Interaktionen auf unseren Arealen im Vordergrund. So stärken wir die Identifikation mit dem Quartier und die Integration in die Gemeinde. Zudem schaffen wir durch eine klare Nutzungskonzeption und aktives Mietermanagement einen attraktiven Mietermix, der weitere Mietparteien anzieht und für eine Belebung der Areale sorgt.

Es finden regelmässig Quartierveranstaltungen auf unseren Arealen statt. Dazu zählen unter anderem der Tag der offenen Tür und der Christbaumverkauf. Auch das gemeinschaftliche Urban Gardening bietet die Möglichkeit, sich zu vernetzen. Zudem nutzen wir die Digitalisierung, um die Bewohnerinnen und Bewohner stärker miteinander zu vernetzen: Dank unserer Mieter-App fühlen sich Mieter und Nutzer des Suurstoffi-Areals mit ihrem Quartier verbunden. Am Ende des Berichtsjahrs 2020 hatte in 66 Prozent der Wohnungen des Suurstoffi-Areals mindestens eine Person die App installiert. Unser Ziel ist es, diesen Wert in Zukunft weiter zu steigern.

Neben der Vernetzung der Mieter und Nutzer unterstützen wir den Wissensaustausch in der Immobilienbranche. So nimmt Zug Estates im Bereich der nachhaltigen Immobilienentwicklung seit Jahren eine Vorbildfunktion ein und trägt zur Sensibilisierung verschiedener Branchenakteure bei. Ein jährlich wiederkehrendes Nachhaltigkeitsforum fördert den Wissensaustausch in der Immobilienwirtschaft. Zudem tragen unsere Mitarbeitenden im Rahmen verschiedener Lehrtätigkeiten sowie durch Teilnahme an Branchenanlässen zur besseren Verankerung von Nachhaltigkeitsansätzen in der Branche bei.

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

## 5. Governance-Themen

### 5.1 Partnerschaftliche Zusammenarbeit

#### **Managementansatz**

Eine partnerschaftliche Zusammenarbeit hilft uns dabei, unsere Stakeholder in Zielsetzungsprozesse einzubinden sowie allfällige Probleme frühzeitig zu erkennen. Deshalb fördern wir die partnerschaftliche Zusammenarbeit auf allen Ebenen: mit Lieferanten und Dienstleistern, mit Behörden, Anwohnern und Anwohnerinnen, unseren Aktionärinnen und Aktionären und der Bevölkerung bei Projektentwicklungen sowie mit Mietparteien von Bestandsliegenschaften. Die Zusammenarbeit beruht auf kooperativen und langfristigen Beziehungen. Auch Verlässlichkeit hat für uns einen hohen Stellenwert und schafft Vertrauen bei unseren Partnern.

Voraussetzung für eine Partnerschaft mit unseren Lieferanten und Dienstleistern ist – neben der hohen Qualität und dem angemessenen Preis-Leistungs-Verhältnis – das gegenseitige Verständnis im Hinblick auf ökologische, soziale und ethische Themen. So legen wir bei unseren Auftragsvergaben stets Wert auf die Einhaltung von Nachhaltigkeitsanforderungen, auf lokale Verbundenheit sowie auf qualitätsorientierte und verlässliche Zusammenarbeit.

Um die kontinuierliche Einbindung unserer Interessengruppen sicherzustellen, haben wir verschiedene Prozesse etabliert. Dazu gehört beispielsweise das jährlich stattfindende Nachhaltigkeitsforum. Die Zufriedenheit unserer Mietparteien und Nutzerinnen und Nutzer erheben wir periodisch anhand von Befragungen. Bei Projektentwicklungen legen wir grossen Wert darauf, die Anliegen verschiedener Anspruchsgruppen zu berücksichtigen. Die Neugestaltung des Lebensraums Metalli illustriert unseren Ansatz (siehe GRI 413-1).

## **Themenspezifische Angaben**

### *204-1 Anteil an Ausgaben für lokale Lieferanten*

Zug Estates ist bestrebt, wenn immer möglich lokale und regionale Lieferanten zu berücksichtigen. Damit leisten wir einen Beitrag zur Stärkung des Wirtschaftsstandorts Schweiz sowie zur Reduktion von Treibhausgasemissionen durch lange Transportwege. Im Berichtsjahr 2020 belief sich der Anteil unserer Investitionen in Fremdwährungen oder ins Ausland auf rund 0.15 Prozent. Dies verdeutlicht, dass wir bereits heute fast ausschliesslich Aufträge in die Schweiz vergeben und nur ein Bruchteil unserer Investitionen ins Ausland fliesst.

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

Im Zusammenhang mit der Projektentwicklung Lebensraum Metalli fördern wir den Dialog mit der Bevölkerung durch phasenbezogene Ausstellungen, Publikationen und einer Projektwebsite ([www.lebensraum-metalli.ch](http://www.lebensraum-metalli.ch)). Eine zweiwöchige Ausstellung in der Einkaufspassage Metalli zeigte die historische Entwicklung des Gebiets auf und stellte gleichzeitig die Frage nach der künftigen Funktionalität. Eine Grosszahl an Interessenten nutzte diese Gelegenheit, sich im persönlichen Gespräch mit Vertretern des Projektteams, per Handzettel oder über die Website einzubringen. Die Erkenntnisse integrieren wir kontinuierlich in den Planungsprozess. Dies ermöglicht uns, das Areal im Einklang mit der Gesamtentwicklung der Stadt Zug zu entwickeln und auf die Bedürfnisse der Nutzerinnen und Nutzer sowie der Lokalbevölkerung auszurichten.

## 102-43 Ansatz für die Einbindung von Stakeholdern

## 102-44 Wichtige Themen und hervorgebrachte Anliegen

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

## 5.2 Transparente Kommunikation

### Managementansatz

Durch eine transparente Kommunikation stärken wir das Vertrauen unserer Anspruchsgruppen und stellen die Glaubwürdigkeit von Zug Estates sicher. Im ganzen Unternehmen sollen unsere Grundsätze der transparenten Kommunikation angewendet werden: Relevanz, Rechtzeitigkeit und Vollständigkeit. Die transparente Kommunikation erreichen wir dank klaren, zielgruppen- und stufengerechten Botschaften und durch die Anwendung verschiedener Kommunikationskanäle. Wir verfolgen eine offene Kommunikationsstrategie, welche die Gleichbehandlung aller Zielgruppen sicherstellt.

Bei der Kommunikation gegenüber Investoren halten wir uns an die Regeln der Schweizer Börse (SIX Swiss Exchange). Darüber hinaus veröffentlichen wir jährlich einen Nachhaltigkeitsbericht nach den international anerkannten GRI-Standards. In diesem Zusammenhang tauschen wir uns regelmässig mit ESG-Rating-Unternehmen aus.

Wir stehen über unsere Bewirtschaftung laufen mit unseren Mieterinnen und Mietern in Kontakt und informieren sie auch über unsere Website, durch Aushänge oder direkt per E-Mail oder Brief frühzeitig über Veränderungen. Auf dem Suurstoffi-Areal haben wir zudem eine Mieter-App ausgerollt, um die Kommunikation zu vereinfachen. Aktuell evaluieren wir Möglichkeiten, die digitale Mieterkommunikation weiter auszubauen.

Unsere Mitarbeitenden haben die Möglichkeit, in regelmässigen Umfragen eine Beurteilung der internen Kommunikation abzugeben. Hier streben wir eine gute bis sehr gute Beurteilung an. Aufgrund des Feedbacks in der letzten Befragung führten wir 2020 monatliche Informationsveranstaltungen für unsere Mitarbeitenden ein, bei denen die Vertreter der Geschäftsleitung oder des Kaders über aktuelle Entwicklungen informieren. Unser Ziel ist es, zukünftig mindestens zehn Veranstaltungen pro Jahr (vor Ort oder online) durchzuführen.

### Themenspezifische Angaben

#### *201-4 Finanzielle Unterstützung durch die öffentliche Hand*

Im Jahr 2020 haben wir in Zusammenhang mit der Covid-19-Pandemie Kurzarbeitsentschädigungen für den Hotelbetrieb im Umfang von TCHF 702 erhalten. Zudem erhalten wir vom Bund jeweils Einmalvergütungen (EIV) für die Investitionen in unsere Photovoltaik-Anlagen. Diese Einmalvergütungen fallen jeweils zeitversetzt zum Bau der Anlagen an. Deshalb haben wir im Berichtsjahr trotz Investitionen in neue Anlagen keine finanzielle Unterstützung erhalten. Im Jahr 2019 beliefen sich die Beiträge auf rund TCHF 35, im Jahr 2018 auf TCHF 365.

#### *415-1 Parteispenden*

Wir haben im Berichtsjahr keine Parteispenden erhalten oder getätigt.

## 5.3 Verantwortungsvolle Unternehmensführung

### Managementansatz

Eine verantwortungsvolle Unternehmensführung ergibt sich für Zug Estates durch das Befolgen unserer unternehmerischen Leitsätze und Werte. Dazu gehört, dass wir langfristige Profitabilität vor kurzfristiges Gewinnstreben stellen. Integrität, Compliance und Ethik sind für uns zentral. Daraus folgt, dass wir jegliche Form von Korruption verurteilen und Verstösse gegen regulatorische Vorgaben sowie

Verletzungen des Persönlichkeitsschutzes oder der persönlichen Integrität, beispielsweise durch sexuelle Belästigung, nicht dulden.

Die Unternehmenswerte und Grundsätze verantwortungsvoller Unternehmensführung kommunizieren wir in Form des [Code of Conduct](#) klar und verständlich gegenüber unseren Mitarbeitenden. Er ist integraler Bestandteil aller Arbeitsverträge. Die Mitarbeitenden von Zug Estates werden über Anpassungen informiert. Der Code of Conduct ist zentral sowie für jedermann zugänglich auf unserer Wissensdatenbank abrufbar. Im Falle von (vermuteten) Verstössen können sich die Mitarbeitenden sowohl an interne als auch an eine externe Meldestelle (Rechtsanwaltskanzlei) wenden. Jede Beschwerde wird vertraulich behandelt und untersucht. Vergeltungsmassnahmen gegen Mitarbeitende, die in gutem Glauben Meldungen machen, sind untersagt. Die zuständigen Stellen schützen jedoch auch die Rechte der beschuldigten Person.

## **Themenspezifische Angaben**

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

Die finanziellen Folgen des Klimawandels und anderer mit dem Klimawandel verbundener Risiken 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.

### *205-3 Bestätigte Korruptionsvorfälle und ergriffene Massnahmen*

Keine

### *307-1 Nichteinhaltung von Umweltschutzgesetzen und -verordnungen*

Keine

### *419-1 Nichteinhaltung von Gesetzen und Vorschriften im sozialen und wirtschaftlichen Bereich*

Keine



## 6. GRI-Inhaltsindex

Für den Materiality-Disclosures-Service prüfte das GRI Service Team, ob der GRI-Inhaltsindex klar dargestellt ist und die Referenzen für die Angaben 102-40 bis 102-49 mit den entsprechenden Berichtsteilen übereinstimmen. Der GRI-Materiality-Disclosures-Service wurde bei der deutschen Version des Berichts durchgeführt.



| Universelle Standards      |                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----------------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                            |                                                       | Angabe/Seite                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>GRI 101: 2016</b>       | <b>Grundlagen</b>                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>GRI 102: 2016</b>       | <b>Allgemeine Angaben</b>                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Organisationsprofil</b> |                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 102-1                      | Name der Organisation                                 | Zug Estates Holding AG                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 102-2                      | Aktivitäten, Marken, Produkte und Dienstleistungen    | Die Zug Estates Gruppe konzipiert, entwickelt, vermarktet und bewirtschaftet Liegenschaften in der Region Zug. Dabei konzentriert sie sich auf zentral gelegene Areale, welche vielfältige Nutzungen und eine nachhaltige Entwicklung ermöglichen. Der grösste Teil des Immobilienportfolios befindet sich in zwei Arealen in Zug und Risch Rotkreuz und ist nach Nutzungsarten breit diversifiziert.<br><br>Die Zug Estates Gruppe betreibt in Zug über die Tochtergesellschaft Hotelbusiness Zug AG mit den beiden führenden Businesshotels Parkhotel Zug und City Garden sowie den Serviced City Apartments ein auf Geschäftskunden ausgerichtetes City Resort mit rund 250 Übernachtungseinheiten und einem ergänzenden Gastronomieangebot. |
| 102-3                      | Hauptsitz der Organisation                            | Industriestrasse 12, CH-6300 Zug                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 102-4                      | Anzahl der Länder, in denen das Unternehmen tätig ist | 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 102-5                      | Eigentumsverhältnisse und Rechtsform                  | Die Zug Estates Holding AG ist an der SIX Swiss Exchange, Zürich, kotiert (Tickersymbol: ZUGN, Valorennummer: 14 805 212).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 102-6                      | Märkte                                                | Schweiz                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 102-7                      | Grösse der Organisation                               | Die Zug Estates Holding AG beschäftigte per 31.12.2020 146 Mitarbeitende. Das Immobilienportfolio belief sich zum selben Zeitpunkt auf einen Marktwert von CHF 1.65 Mrd.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 102-8                      | Zusammensetzung der Belegschaft                       | S. 17                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 102-9                      | Lieferkette                                           | S. 22                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

|                                                 |                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 102-10                                          | Signifikante Änderungen in der Organisation und ihrer Lieferkette         | Keine                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 102-11                                          | Vorsorgeansatz oder Vorsorgeprinzip                                       | S. 6 - 15                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 102-12                                          | Externe Initiativen                                                       | Die Zug Estates Holding AG bekennt sich zu den Zielen des Pariser Klimaabkommens und der Energiestrategie 2050 des Bundesrats.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 102-13                                          | Mitgliedschaft in Verbänden und Interessengruppen                         | Die Zug Estates Holding AG sowie ihre Tochterfirmen sind Mitglied in diversen Verbänden und Interessengruppen: Berufsbildungsfonds Schweiz, ERFA Elektro Industrie Zentralschweiz, Gewerbeverein Risch Rotkreuz, Gewerbeverein der Stadt Zug, Hauseigentümerverband Zugerland, Hotelierverein Zugerland, Hotellerie Suisse, Interessengemeinschaft Metalli, Organisation kaufmännische Grundbildung Treuhand/Immobilien (OKGT), Swiss Council Community (SCC), Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft (SVIT) Zentralschweiz, Schweizerischer Tourismusverband, Swiss Circle, Verein Innovationspark, Zug International Business Forum (ZIBF), Zug Tourismus, Zuger Wirtschaftskammer |
| <b>Strategie</b>                                |                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 102-14                                          | Erklärung des höchsten Entscheidungsträgers                               | Siehe Geschäftsbericht 2020, S. 4 - 5                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Ethik und Integrität</b>                     |                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 102-16                                          | Werte, Grundsätze, Standards und Verhaltensnormen                         | S. 25 - 26                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Unternehmensführung</b>                      |                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 102-18                                          | Führungsstruktur                                                          | Siehe Geschäftsbericht 2020, S. 32 - 33                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Einbindung von Stakeholdern</b>              |                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 102-40                                          | Liste der Stakeholdergruppen                                              | Die Zug Estates Holding AG zählt die folgenden Anspruchsgruppen zu ihren wichtigsten Stakeholdern: Aktionäre und Investoren, Analysten, Mieterinnen und Mieter, Medien, Mitarbeitende, Öffentlichkeit, Behörden und Politik, Geschäftspartner und Lieferanten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 102-41                                          | Tarifverträge                                                             | 2020 waren 82 Mitarbeitende (91%) der Hotelbusiness Zug AG einem Gesamtarbeitsvertrag unterstellt. Dies entspricht 56% der Mitarbeitenden der Zug Estates Holding AG.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 102-42                                          | Ermittlung und Auswahl der Stakeholder                                    | 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 102-43                                          | Ansatz für die Einbindung von Stakeholdern                                | S. 24                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 102-44                                          | Wichtige Themen und hervorgebrachte Anliegen                              | S. 24                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Vorgehensweise bei der Berichterstattung</b> |                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 102-45                                          | Im Konzernabschluss enthaltene Entitäten                                  | Zug Estates AG, Hotelbusiness Zug AG, Miteigentümerschaft Metalli Zug (74.5% Kapitalanteil)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 102-46                                          | Vorgehen zur Bestimmung des Berichtsinhalts und der Abgrenzung der Themen | S. 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 102-47                                          | Liste wesentlicher Themen                                                 | S. 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

|        |                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--------|--------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 102-48 | Neudarstellung von Informationen                                         | Neudarstellungen sind an der jeweiligen Stelle im Bericht vermerkt.                                                                                                                                                                                                      |
| 102-49 | Änderungen bei der Berichterstattung                                     | Der vorliegende Bericht ist der erste Nachhaltigkeitsbericht, der in Übereinstimmung mit den GRI Standards entwickelt wurde. Die wesentlichen Themen wurden zu diesem Zweck erstmals bestimmt. Der Inhalt des Berichts weicht dementsprechend von früheren Berichten ab. |
| 102-50 | Berichtszeitraum                                                         | Kalenderjahr 2020. Ausnahmen sind an den jeweiligen Stellen im Bericht vermerkt.                                                                                                                                                                                         |
| 102-51 | Datum des letzten Berichts                                               | 03.09.2020 (nicht in Übereinstimmung mit den GRI-Standards)                                                                                                                                                                                                              |
| 102-52 | Berichtszyklus                                                           | Jährlich                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 102-53 | Ansprechpartner bei Fragen zum Bericht                                   | Philipp Hodel, Leiter Kommunikation, philipp.hodel@zugestates.ch                                                                                                                                                                                                         |
| 102-54 | Erklärung zur Berichterstattung in Übereinstimmung mit den GRI-Standards | Dieser Bericht wurde in Übereinstimmung mit den GRI-Standards: Option ‚Kern‘ erstellt.                                                                                                                                                                                   |
| 102-55 | GRI-Inhaltsindex                                                         | S. 27 - 32                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 102-56 | Externe Prüfung                                                          | Der Bericht wurde keiner externen Prüfung unterzogen.                                                                                                                                                                                                                    |

## Themenspezifische Standards

|                                    |                                                                                                                        | Angabe/ Seite                           | Auslassungsgrund |
|------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|------------------|
| <b>GRI 200</b>                     | <b>Wirtschaft</b>                                                                                                      |                                         |                  |
| <b>GRI 201: 2016</b>               | <b>Wirtschaftliche Leistung</b>                                                                                        |                                         |                  |
| GRI 103: 2016<br>103-1/103-2/103-3 | Managementansatz                                                                                                       | S. 5                                    |                  |
| 201-1                              | Wertschöpfung und ihre Weiterverteilung                                                                                | Siehe Geschäftsbericht 2020, S. 70 - 71 |                  |
| 201-2                              | Finanzielle Folgen des Klimawandels für die Organisation und andere mit dem Klimawandel verbundene Risiken und Chancen | S. 26                                   |                  |
| 201-4                              | Finanzielle Unterstützung durch die öffentliche Hand                                                                   | S. 25                                   |                  |
| <b>GRI 204: 2016</b>               | <b>Beschaffungspraktiken</b>                                                                                           |                                         |                  |
| GRI 103: 2016<br>103-1/103-2/103-3 | Managementansatz                                                                                                       | S. 22                                   |                  |
| 204-1                              | Anteil an Ausgaben für lokale Lieferanten                                                                              | S. 23                                   |                  |
| <b>GRI 205: 2016</b>               | <b>Korruptionsbekämpfung</b>                                                                                           |                                         |                  |
| GRI 103: 2016<br>103-1/103-2/103-3 | Managementansatz                                                                                                       | S. 25 - 26                              |                  |
| 205-3                              | Fälle von Interessenkonflikten                                                                                         | S. 26                                   |                  |
|                                    | <b>Innovation</b>                                                                                                      |                                         |                  |

GRI 103: 2016  
103-1/ 103-2/ 103-3

Managementansatz

S. 4 - 5

## **GRI 300 Umwelt**

### **GRI 301: 2016 Materialien**

GRI 103: 2016  
103-1/ 103-2/ 103-3

Managementansatz

S. 13

### **GRI 302: 2016 Energie**

GRI 103: 2016  
103-1/103-2/103-3

Managementansatz

S. 7 - 9

302-1 Energieverbrauch innerhalb der Organisation

S. 10

302-3 Energieintensität

S. 10

### **GRI 303: 2018 Wasser und Abwasser**

GRI 103: 2016  
103-1/103-2/103-3

Managementansatz

S. 14

303-1 Wasser als gemeinsam genutzte Ressource

S. 14 - 15

303-2 Umgang mit den Auswirkungen der Wasserrückführung

S. 14 - 15

303-3 Wasserentnahme

S. 15

### **GRI 304: 2016 Biodiversität**

GRI 103: 2016  
103-1/103-2/103-3

Managementansatz

S. 6

304-3 Geschützte oder renaturierte Lebensräume

S. 6 - 7

### **GRI 305: 2016 Emissionen**

GRI 103: 2016  
103-1/103-2/103-3

Managementansatz

S. 7 - 9

305-1 Direkte Treibhausgasemissionen (Scope 1)

S. 11

305-2 Energiebasierte indirekte Treibhausgasemissionen (Scope 2)

S. 11

305-3 Sonstige indirekte THG-Emissionen (Scope 3)

S. 11

305-4 Intensität der THG-Emissionen

S. 11

### **GRI 307: 2016 Umwelt-Compliance**

GRI 103: 2016  
103-1/103-2/103-3

Managementansatz

S. 25 - 26

307-1 Nichteinhaltung von Umweltschutzgesetzen und -verordnungen

S. 26

## **GRI 400 Soziales**

|                                                       |                                                                                                                                                            |            |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>GRI 401: 2016 Beschäftigung</b>                    |                                                                                                                                                            |            |
| GRI 103: 2016<br>103-1/103-2/103-3                    | Managementansatz                                                                                                                                           | S. 15 - 16 |
| 401-1                                                 | Neu eingestellte Angestellte und Angestelltenfluktuation                                                                                                   | S. 18      |
| 401-2                                                 | Betriebliche Leistungen, die nur vollzeitbeschäftigten Angestellten, nicht aber Zeitarbeitnehmern oder teilzeitbeschäftigten Angestellten angeboten werden | S. 18      |
| <b>GRI 404: 2016 Aus- und Weiterbildung</b>           |                                                                                                                                                            |            |
| GRI 103: 2016<br>103-1/103-2/103-3                    | Managementansatz                                                                                                                                           | S. 15      |
| 404-1                                                 | Durchschnittliche Stundenzahl der Aus- und Weiterbildung pro Jahr und Angestellten                                                                         | S. 18      |
| 404-3                                                 | Leistungsbeurteilung und Karriereplanung                                                                                                                   | S. 19      |
| <b>GRI 405: 2016 Diversität und Chancengleichheit</b> |                                                                                                                                                            |            |
| GRI 103: 2016<br>103-1/103-2/103-3                    | Managementansatz                                                                                                                                           | S. 15 - 16 |
| 405-1                                                 | Diversität in Aufsichtsgremien und Belegschaft                                                                                                             | S. 19      |
| 405-2                                                 | Verhältnis des Grundgehalts und der Vergütung von Frauen zum Grundgehalt und zur Vergütung von Männern                                                     | S. 19      |
| <b>GRI 406: 2016 Nichtdiskriminierung</b>             |                                                                                                                                                            |            |
| GRI 103: 2016<br>103-1/103-2/103-3                    | Managementansatz                                                                                                                                           | S. 16      |
| 406-1                                                 | Diskriminierungsvorfälle und ergriffene Abhilfemassnahmen                                                                                                  | S. 20      |
| <b>GRI 413: 2016 Lokale Gemeinschaften</b>            |                                                                                                                                                            |            |
| GRI 103: 2016<br>103-1/ 103-2/ 103-3                  | Managementansatz                                                                                                                                           | S. 22 - 23 |
| 413-1                                                 | Betriebsstätten mit Einbindung der lokalen Gemeinschaften, Folgenabschätzungen und Förderprogrammen                                                        | S. 23      |
| <b>GRI 415: 2016 Politische Einflussnahme</b>         |                                                                                                                                                            |            |
| GRI 103: 2016<br>103-1/103-2/103-3                    | Managementansatz                                                                                                                                           | S. 25      |
| 415-1                                                 | Parteispenden                                                                                                                                              | S. 25      |
| <b>GRI 419: 2016 Sozioökonomische Compliance</b>      |                                                                                                                                                            |            |
| GRI 103: 2016<br>103-1/ 103-2/ 103-3                  | Managementansatz                                                                                                                                           | S. 25 - 26 |
| 419-1                                                 | Nichteinhaltung von Gesetzen und Vorschriften im sozialen und wirtschaftlichen Bereich                                                                     | S. 26      |
| <b>Lebensraumentwicklung</b>                          |                                                                                                                                                            |            |

|                                      |                       |            |
|--------------------------------------|-----------------------|------------|
| GRI 103: 2016<br>103-1/ 103-2/ 103-3 | Managementansatz      | S. 20      |
|                                      | Nutzerzufriedenheit   | S. 21      |
|                                      | Nutzungsdurchmischung | S. 21      |
| <b>Vernetzte Gemeinschaften</b>      |                       |            |
| GRI 103: 2016<br>103-1/103-2/103-3   | Managementansatz      | S. 21 - 22 |