

Wirkungsvoll

3 Statement

«Wir haben uns zum Ziel gesetzt, die erste börsenkotierte Immobiliengesellschaft mit einem Portfolio ohne CO₂-Emissionen zu sein.»



4 Strategie

Zero-Zero

Wissenschaftliche Begleitung statt Labels

Aussenraum

Engagement



10 Zero-Zero

Energieverbrauch und Treibhausgasemissionen

Primärenergie und CO₂-Äquivalente

Wärmeverbrauch

Ausblick: CO₂-emissionsfreies Portfolio wird Realität



22 Aussenraum

Differenzierte Aussenraumgestaltung in unseren Arealen

Diversität und Lebensqualität

Kennzahlen



32 Engagement

Sponsoring und kulturelles Engagement

Kurzporträt Zug Estates

«Wir haben uns zum Ziel gesetzt, die erste börsenkotierte Immobiliengesellschaft mit einem Portfolio ohne CO₂-Emissionen zu sein.»

Sehr geehrte Damen und Herren

Nachhaltigkeit – ein Trendwort? Nicht für Zug Estates. Für uns ist es eine Mission. Um Ihnen aufzuzeigen, was für uns Nachhaltigkeit bedeutet, publizieren wir 2015 zum ersten Mal einen eigenständigen Nachhaltigkeitsbericht.

Der Gebäudepark verursacht hierzulande 45% des Energieverbrauchs und 40% des CO₂-Ausstosses. Die Immobilienbranche steht in der Verantwortung mit konkreten Massnahmen dem Ressourcenverbrauch entgegenzuhalten. Unter dem Aspekt Zero-Zero haben wir uns zum Ziel gesetzt, als erste börsenkotierte Immobiliengesellschaft mittelfristig unser gesamtes Portfolio mit erneuerbarer Energie und ohne CO₂-Emissionen zu betreiben.

Zero-Zero ist keine Utopie. Durch die enge Zusammenarbeit mit der Hochschule Luzern und die Gewinnung und Auswertung wissenschaftlicher Daten können wir zukünftige Arealentwicklungen basierend auf den neusten Forschungsergebnissen wirkungsvoll und innovativ realisieren.

Weiter steht die Aussenraumgestaltung im Fokus. Je grösser die Verdichtung, desto höher die Bedeutung der Gestaltung des Aussenraums. Zug Estates realisiert Aussenräume mit einer hohen Aufenthaltsqualität, die funktional die Gebäudenutzung ergänzen und erweitern. So vereinen wir urbanen High-Tech-Komfort mit «grüner» Dichte und Vielfalt.

Nachhaltigkeit ist uns ein echtes Anliegen. Deshalb richten wir unser Kerngeschäft danach aus – zum Gewinn aller Beteiligten.



Tobias Achermann, CEO

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'T. Achermann'.

Tobias Achermann
Chief Executive Officer



Strategie

Areale und Quartiere integral entwickeln und nachhaltig betreiben – als attraktive, zukunftsfähige Standorte für Bewohner und Unternehmen. Das ist unsere Mission.

Nachhaltige Arealentwicklung ist für Zug Estates ein Innovationstreiber: Um unsere Ziele zu erreichen, setzen wir neue Technologien ein, die unsere Areale effizienter, vernetzter und intelligenter machen.

Zug Estates konzentriert sich auf zentral gelegene Areale mit hoher Dichte, die eine langfristige Entwicklung und vielfältige Nutzungen ermöglichen.

Wir legen grossen Wert darauf, unsere Areale Metall in Zug und Suurstoffi in Risch Rotkreuz als attraktive Wohn- und Unternehmensstandorte für die Zukunft zu stärken. Indem wir Areale selber entwickeln, langfristig im Portfolio halten und betreiben, können wir neben der baulichen und funktionalen Qualität der Innen- und Aussenräume auch die ökologische, soziale und strukturelle Entwicklung unserer Areale positiv beeinflussen.

Zero-Zero

Zug Estates hat sich zum Ziel gesetzt, ihr gesamtes Immobilienportfolio ohne CO₂-Emissionen zu betreiben. Nicht nur neu realisierte Gebäude, sondern alle Liegenschaften im Bestand sollen hinsichtlich dieses Ziels optimiert werden. Dabei verfolgen wir den Ansatz Zero-Zero: Betrieb des Portfolios ohne CO₂-Emissionen und möglichst ohne zusätzliche Energiezufuhr von aussen.

Zero-Zero ist ökonomisch kompetitiv: Durch Skaleneffekte wird der Betrieb unserer Areale bei jedem Ausbauschritt effektiver und wirtschaftlicher.

Strategische Ziele zur Nachhaltigkeit

Energie

Einsatz erneuerbarer Energiequellen; effiziente Energie- und Ressourcennutzung

Emissionen

Minimierung des Ausstosses von CO₂ sowie anderen Verbrennungsgasen und Feinstaub; Verminderung von Lärm- und Lichtemissionen

Materialien und Produkte

Einsatz schadstoffarmer Materialien, energieeffizienter Technik, Produkte und Geräte; Verwendung erneuerbarer Materialien; Einhaltung kurzer Transportwege

Aussenraum

«Grüne» Dichte und Vielfalt; verkehrsfreie Räume mit hoher Aufenthaltsqualität; funktionale Erweiterung der baulichen Nutzungen

Wissenschaftliche Begleitung statt Labels

Die Zug Estates Gruppe verzichtet bewusst auf gängige Labels zur Nachhaltigkeit am Bau, die auf der Basis von Planwerten vergeben werden.

Seit 2010 messen wir den Energie- und den Wasserverbrauch sowie die CO₂-Emissionen auf unseren Arealen und lassen die Ergebnisse durch das Zentrum für integrale Gebäudetechnik an der Hochschule Luzern (HSLU) jährlich auswerten. In diesem Monitoring untersucht die HSLU den Wärmefluss sowie den Stromverbrauch von Gebäudetechnik und Mietern. Weiter werden Befragungen zu Themen wie Wohlbefinden und Umgang mit Energie durchgeführt. Aus diesen Daten gewinnen wir die Erkenntnisse für einen effizienten Betrieb des Areals.

Das Areal Suurstoffi in Risch Rotkreuz ist eines von vier Projekten, in dem Forschungsergebnisse der HSLU im Rahmen der Förderung der Energieforschung umgesetzt und getestet werden. Durch die enge Zusammenarbeit mit der HSLU und die Gewinnung wissenschaftlicher Daten kann die Suurstoffi als Leuchtturmprojekt künftige Arealentwicklungen inspirieren und Innovationen anregen.

Suurstoffi: Überzeugt auch durch eine vielfältige Aussenraumgestaltung





Metalli: Belebtes Zentrum von Zug dank guter Durchmischung

Aussenraum

Je grösser die Verdichtung, desto höher die Bedeutung der Gestaltung des Aussenraums. Er ist Aufenthalts- und Begegnungsort der Nutzer, er bietet Erholung, Wohlbefinden und schafft Identität.

Ein belebtes Areal, in dem Nutzern ein attraktives Angebot zur Verfügung steht, lädt zum Bleiben ein. Der Aussenraum soll einen ökologisch Mehrwert schaffen. Wir legen grossen Wert auf «grüne» Dichte, Vielfalt und verkehrsfreie Räume mit hoher Aufenthaltsqualität.

Engagement

Unsere Quartiere in Zug und Risch Rotkreuz bieten Wohnraum und Arbeitsplätze für mehrere tausend Menschen. Wir setzen uns aktiv für die Region und die Menschen ein, die dort leben, arbeiten oder ihre Freizeit verbringen. Das tun wir, indem wir konsequent auf eine nachhaltige Quartierentwicklung und hohe städtebauliche Qualität setzen. Für die Menschen, die unsere Quartiere frequentieren, stellen wir einen effizienten, nachhaltigen und reibungslosen Betrieb der Infrastruktur sicher.





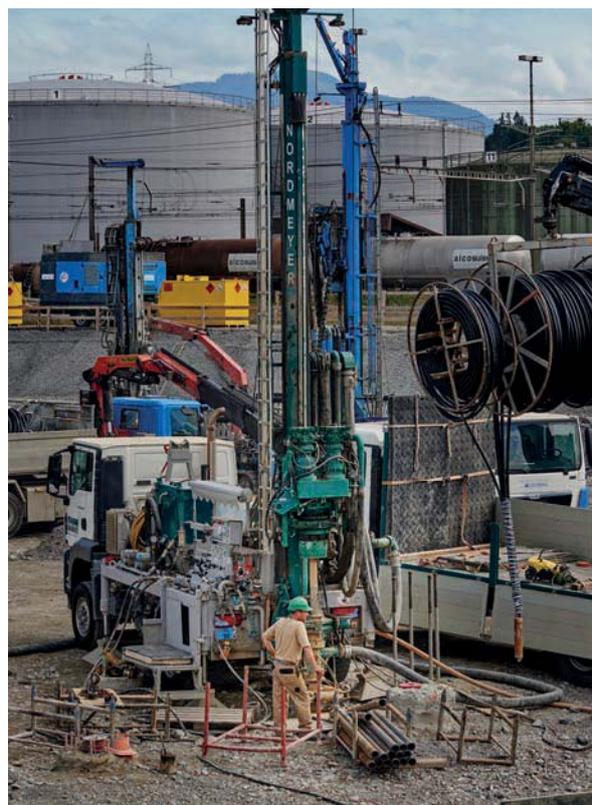


Zero-Zero

Das Areal Suurstoffi in Risch Rotkreuz zeigt: Die Vision des weitgehend energieautonomen und emissionsfreien Areals ist bereits heute Realität. Unser Ziel: Wir wollen mittelfristig unser gesamtes Portfolio mit erneuerbarer Energie und ohne CO₂-Emissionen betreiben.

Mit dem Areal Suurstoffi in Risch Rotkreuz verfolgt Zug Estates seit dem Projektstart 2010 konsequent diese Vision. Die Versorgung der Gebäude mit Wärme und Kälte wird durch mehrere Erdspeicher, verschiedene Anlagen für die Gewinnung von Solarthermie und Solarstrom sowie die Nutzung der Gebäudeabwärme sichergestellt. Ein sogenanntes Anergiesystem verbindet alle Gebäude im Areal. Die Verteilung von Wärme und Kälte erfolgt gebäudespezifisch mit Wärmepumpen. Mit diesem System wird die Überschusswärme im Sommer in Erdspeichern gelagert und im Winter für die Beheizung der Gebäude freigegeben. Die Suurstoffi erfüllt bereits heute die Anforderungen von Zero-Zero weitgehend und wird mit jedem weiteren Ausbauschnitt noch effizienter.

Auch die Optimierung des bestehenden Portfolios soll in Richtung Zero-Zero gehen. Hierfür steht die Zug Estates Gruppe in Verhandlungen mit der WWZ Energie AG. WWZ plant für ein umfangreiches Gebiet der Stadt Zug eine umweltfreundliche Energieversorgung für Wärme und Kälte (Energieverbund Zug: EVBZ) zu erstellen und zu betreiben. Zug Estates und WWZ beabsichtigen, das Zentrumsareal etappenweise an den EVBZ anzuschliessen. Für das Areal wird dies ein grosser Schritt in Richtung Zero-Zero, da die bestehenden Öl- und Gasheizungen weitgehend ersetzt werden.



Erdsondenbohrung in der Suurstoffi

Energieverbrauch und Treibhausgasemissionen

Die Zug Estates Gruppe veröffentlicht seit 2012 Kennzahlen zur Entwicklung des Primärenergieverbrauchs und der Treibhausgasemissionen des eigenen Immobilienportfolios.

In Zusammenarbeit mit dem Zentrum für Integrale Gebäudetechnik der Hochschule Luzern haben wir diese Kennzahlen auch für das letzte Jahr ausgewertet. Im Hinblick auf die erstmalige Publikation eines eigenständigen Nachhaltigkeitsberichts legten wir die Messperiode neu auf den Zeitraum zwischen 1. April und 31. März. Die Vorjahreswerte wurden entsprechend angepasst. In die Messung aufgenommen werden alle Liegenschaften, die mindestens seit einem Jahr in Betrieb sind.

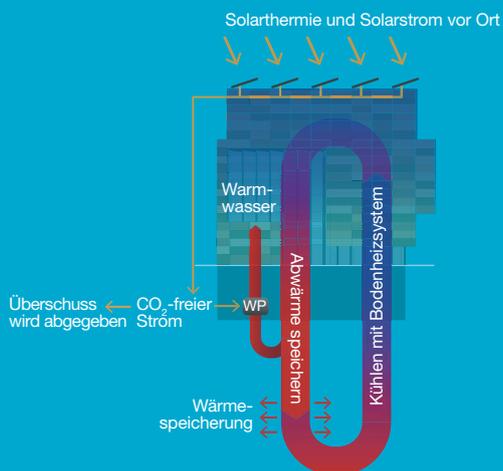
Winter

Erdwärmesonden und Wärmepumpen erzeugen die erforderliche Heizwärme. Dabei wird dem Erdreich Energie entzogen, die im Sommer wieder zugeführt wird. Diese aktive Bewirtschaftung der Wärmespeicherung gewährleistet langfristig eine konstante Erdreichtemperatur und damit die Effizienz des Heizsystems.



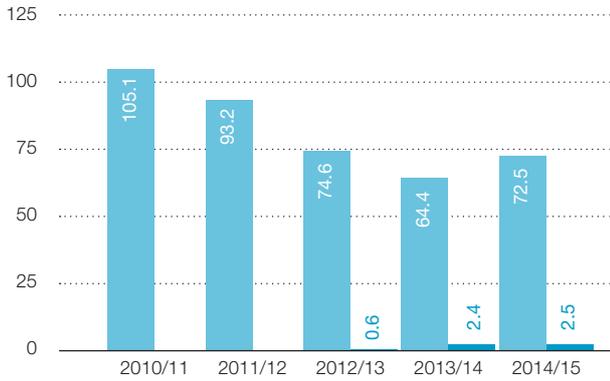
Sommer

Solarthermie und Abwärme wird in ein geschlossenes Netz (Anergienetz) eingespeisen und mittels Erdsonden im Boden gespeichert. Nach Abgabe der Wärme reduziert sich die Wassertemperatur auf ca. 15°C und kann zur Kühlung der Gebäude verwendet werden (free cooling).



Primärenergieverbrauch für Heizung und Warmwasseraufbereitung

kWh/m² Mietfläche (heizgradtagbereinigt)

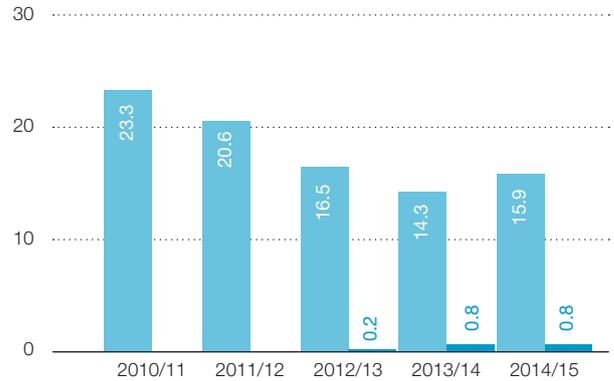


Alle Liegenschaften Areal Suurstoffi

Dargestellt ist der nicht erneuerbare Primärenergieverbrauch für Heizung und Warmwasser. Aufgrund des kleinen Anteils an nicht erneuerbarer Energie im Stommix der WWZ ist die Bilanz für die Suurstoffi deutlich besser als für die fossil beheizten restlichen Liegenschaften.

Treibhausgasemissionen für Heizung und Warmwasseraufbereitung

kg CO₂/m² Mietfläche (heizgradtagbereinigt)

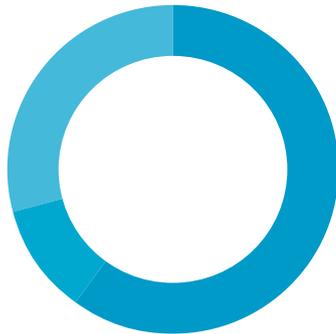


Alle Liegenschaften Areal Suurstoffi

Flächenaufteilung nach Energiequellen für Heizung und Warmwasseraufbereitung (2015)

29% Mietfläche mit Erdsonden-Wärmepumpen

11% Mietfläche mit Heizöl

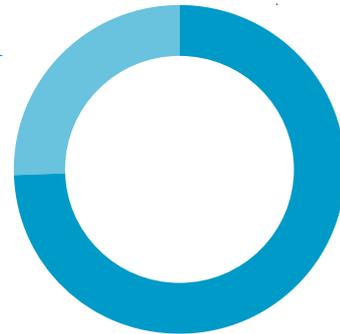


60% Mietfläche mit Erdgas

Betriebsstrom für Heizung und Warmwasseraufbereitung in der Suurstoffi (2015)

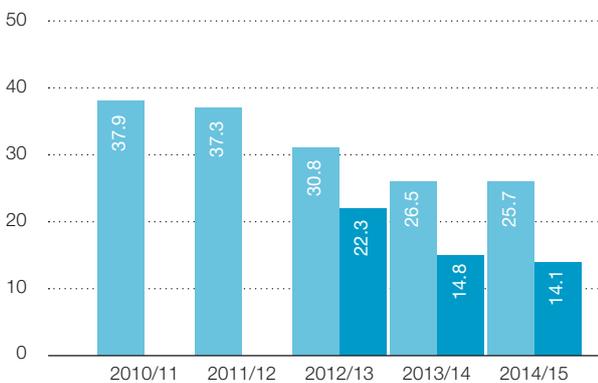
34% Photovoltaik-Anlage (ersetzt Naturstrom WWZ)

66% Naturstrom WWZ



Endenergie für Elektrizität (Allgemeinstrom¹)

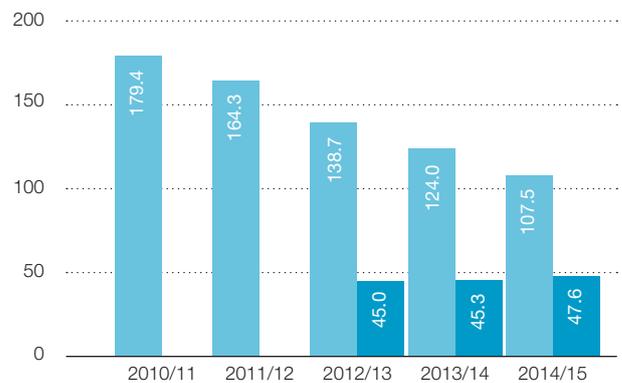
kWh/m² Mietfläche



Alle Liegenschaften Areal Suurstoffi

Endenergie für Elektrizität (inkl. Mieterstrom)

kWh/m² Mietfläche



Alle Liegenschaften Areal Suurstoffi

¹ Ohne Betriebsstrom für Heizung und Warmwasseraufbereitung in der Suurstoffi



Thermische Photovoltaik-Anlage auf dem Gebäude Suurstoffi 41.

Primärenergie und CO₂-Äquivalente

Zug Estates wertet die Verbrauchsdaten des gesamten Portfolios jährlich aus. Von der Messperiode 2010 bis zur Messperiode 2015 wurde die nicht erneuerbare Primärenergie im ausgewerteten Liegenschaftsportfolio insgesamt um etwa 31% von 105.1 kWh pro m² Mietfläche auf 72.5 kWh pro m² gesenkt. In der selben Zeit reduzierten sich die Treibhausgasemissionen pro m² Mietfläche um etwa 32% von 23.3 kg CO₂-Äquivalente auf 15.9 kg CO₂-Äquivalente.

2015 ergeben die Messungen für den Primärenergieverbrauch und die Treibhausgasemissionen grösstenteils ähnliche Ergebnisse wie im Vorjahr. Wurde in den letzten Jahren jeweils ein Rückgang der verursachten Treibhausgasemissionen verzeichnet, kann die Messperiode 2015 als Konsolidierung der bereits erzielten Fortschritte gesehen werden. Diese beruhen zum grossen Teil auf der kontinuierlichen Erweiterung der

Eckdaten für Solarthermie und Solarstrom (PV und PVT)

Anlage	Modulfläche in m ²	elektrische Leistung in kWp	elektrischer Ertrag in kWh p.a.	thermischer Ertrag in kWh p.a.	Inbetriebnahme
PV-Anlage ¹	3 484	595	552 000	–	2012/2013
PVT-Anlage ²	2 704	424	365 000	1 626 000	2014/2015
Total	6 188	1 019	917 000	1 626 000	–

¹ Photovoltaik-Anlage ² Thermische Photovoltaik-Anlage



Blick in einen Technikraum der Suurstofli. Die Verteilung der Erdwärme erfolgt über ein zentral gesteuertes Energienetz.

Gesamtmietfläche mit den energieeffizienten Liegenschaften in der Suurstofli. In der Messperiode 2014/2015 wurden im Areal keine neuen Mietflächen geschaffen. Die leicht gestiegenen Werte für die CO₂-Emissionen sind durch den in dieser Messperiode etwas höheren Treibhausgaskoeffizienten des Naturstromprodukts der WWZ erklärbar. Ein markanter Unterschied zur letztjährigen Messperiode liegt im Verkauf des ausserkantonalen Fabrikgeländes in Oberentfelden, das in der Messperiode 2014/2015 nicht mehr berücksichtigt wird. Dadurch reduziert sich der Primärenergiebedarf des Gesamtportfolios markant.

Wärmeverbrauch

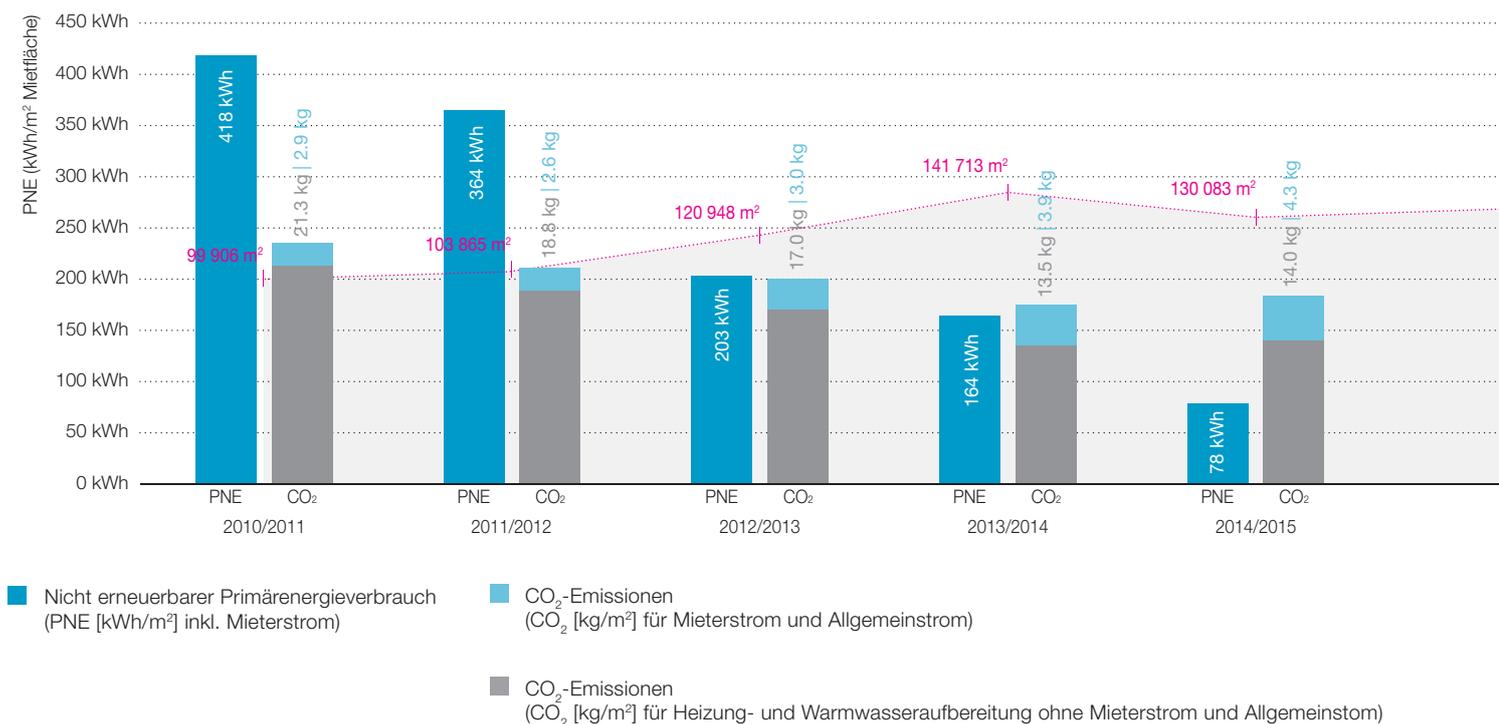
In der Messperiode 2014/2015 wurde bereits 29% (Vorjahr 25%) der gesamten Mietfläche über Erdsonden-Wärmepumpen mit Wärme für Raumheizung und Warmwasser versorgt. 60% der Mietfläche wurde mit Erdgas (Vorjahr: 55%) und 11% der Fläche mit Heizöl (Vorjahr: 20%) beheizt.

Ausblick: CO₂-emissionsfreies Portfolio wird Realität

In den Perioden 2016 bis 2020 wird für das Immobilienportfolio der Zug Estates Gruppe eine kontinuierliche Reduktion des nicht erneuerbaren Primärenergieverbrauchs und der CO₂-Emissionen prognostiziert. Durch den Ausbau des Gebäudeparks im energieeffizienten Suurstoffi Areal reduzieren sich der Heizwärme- und Warmwasserbedarf sowie der Elektrizitätsverbrauch zwangsläufig.

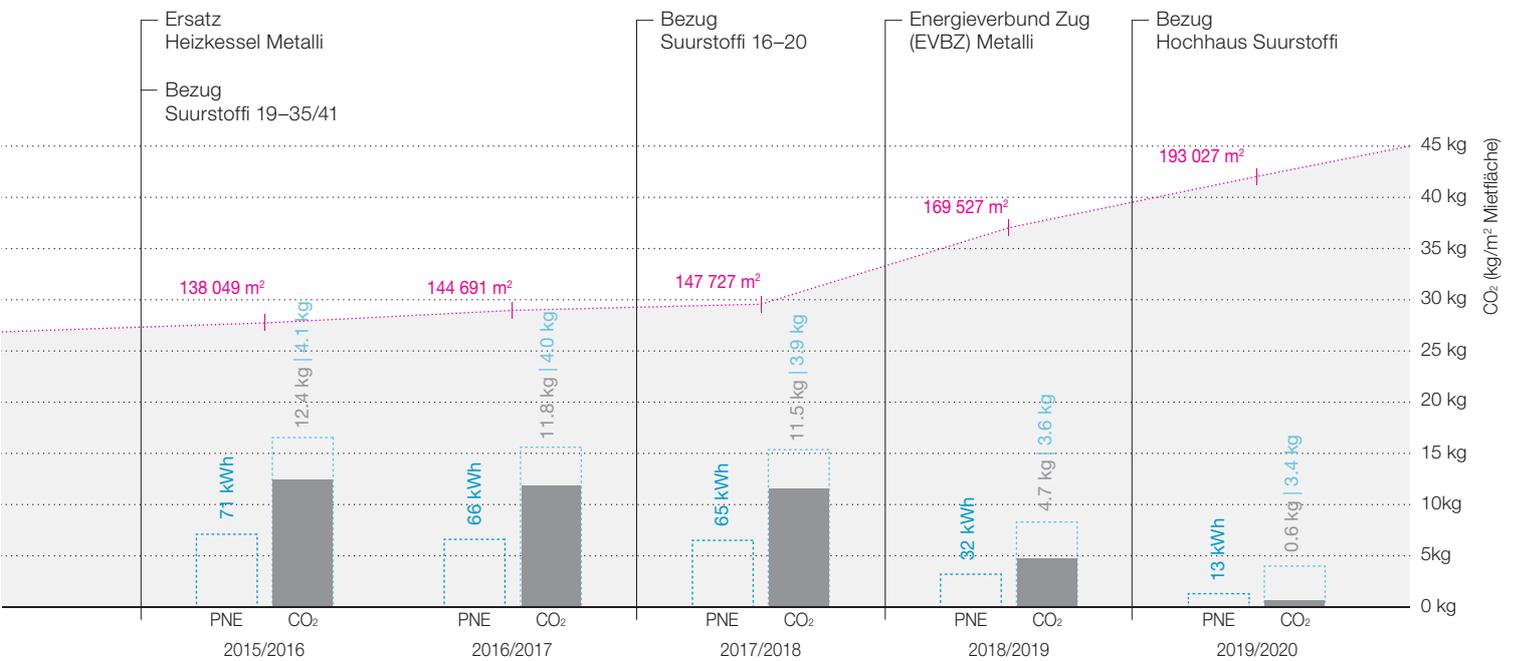
Der vorgesehene Heizkesslersatz in der Metalli sowie in den Liegenschaften Industriestrasse 12 und 14 wird den Heizenergiebedarf ebenfalls positiv beeinflussen. Der bessere Wirkungsgrad der neuen Heizanlagen wird sich ab 2016 auswirken. 2018/2019 ist der Anschluss der Metalli an den Energieverbund Zug (EVBZ) geplant, der die fossilen Energieträger weitgehend ersetzen wird. Dies wird sich positiv auf den nicht erneuerbaren Primärenergieverbrauch und die CO₂-Emissionen auswirken.

Nicht erneuerbarer Primärenergieverbrauch und CO₂-Emissionen des Portfolios





Visualisierung der neuen Gebäude Suurstoffi 16, 18 und 20.



■ Vermietbare Fläche (m²)
(Hauptmietfläche beheizt, ohne Parking)

Die Grafik zeigt den gesamten nicht erneuerbaren Primärenergieverbrauch und die CO₂-Emissionen, welche durch den Gebäudepark der Zug Estates Gruppe seit 2011 angefallen sind und künftig anfallen werden.

Verbrauchsdaten Immobilienportfolio Zug Estates im Überblick

	2010/2011		2011/2012	
	Absolut	pro m ²	Absolut	pro m ²
Vermietbare Fläche	99 906 m ²	–	103 865 m ²	–
Primärenergieverbrauch für Heizung und Warmwasseraufbereitung	9.3 Mio. kWh	96.0 kWh	8.6 Mio. kWh	85.1 kWh
Primärenergieverbrauch heizgradtagbereinigt ¹	10.2 Mio. kWh	105.1 kWh	9.4 Mio. kWh	93.2 kWh
Wohn-/Geschäftsliegenschaften	7.3 Mio. kWh	103.4 kWh	7.0 Mio. kWh	95.0 kWh
Hotelliegenschaften	1.0 Mio. kWh	81.8 kWh	0.9 Mio. kWh	66.1 kWh
Industrielliegenschaft	1.0 Mio. kWh	70.0 kWh	0.7 Mio. kWh	51.6 kWh
CO₂-Äquivalent Heizung/Warmwasser	2 060 t	21.3 kg	1 894 t	18.8 kg
CO ₂ -Äquivalent Heizung/Warmwasser heizgradtagbereinigt ¹	0 t	23.3 kg	0 t	20.6 kg
Zentrumsareal Zug	1 824 t	22.0 kg	1 720 t	19.8 kg
Areal Suurstoffi Risch Rotkreuz ^{3 4}	–	–	–	–
Fabrikgelände Oberentfelden	236 t	17.0 kg	174 t	12.5 kg
Elektrizität – Allgemeinstrom	2.8 Mio. kWh	37.9 kWh	2.9 Mio. kWh	37.3 kWh
Elektrizität – Mieterstrom ⁶	15.1 Mio. kWh	100.9 kWh	14.2 Mio. kWh	92.3 kWh
Wohnen	0.7 Mio. kWh	14.4 kWh	0.7 Mio. kWh	13.6 kWh
Büro/Verkauf/Gewerbe	6.4 Mio. kWh	87.3 kWh	6.2 Mio. kWh	85.5 kWh
Hotellerie/Gastronomie inkl. Allgemeinstrom	1.4 Mio. kWh	116.0 kWh	1.4 Mio. kWh	107.7 kWh
Industrie inkl. Allgemeinstrom	5.8 Mio. kWh	419.9 kWh	4.8 Mio. kWh	348.6 kWh
Sonstige (Parking, Lager/Archiv)	0.7 Mio. kWh	–	1.0 Mio. kWh	–
Total Elektrizität	17.9 Mio. kWh	179.4 kWh	17.1 Mio. kWh	164.3 kWh
Zentrumsareal Zug	12.1 Mio. kWh	140.5 kWh	12.2 Mio. kWh	135.9 kWh
Areal Suurstoffi Risch Rotkreuz ^{4 5}	–	–	–	–
Fabrikgelände Oberentfelden	5.8 Mio. kWh	419.9 kWh	4.8 Mio. kWh	348.6 kWh
CO₂-Äquivalent Elektrizität ^{2 3}	286 t	2.9 kg	271 t	2.6 kg
Wasserverbrauch	71 903 m³	0.7 m³	74 326 m³	0.7 m³
Zentrumsareal Zug	71 338 m ³	0.8 m ³	73 789 m ³	0.8 m ³
Areal Suurstoffi Risch Rotkreuz	–	–	–	–
Fabrikgelände Oberentfelden	565 m ³	0.0 m ³	537 m ³	0.0 m ³

¹ Der Heizenergieverbrauch wurde aufgrund der während des jeweiligen Winters festgestellten Heizgradtage (Klimastation Luzern) korrigiert.

² Annahme: Der Allgemein- und der Mieterstrom in Zug und Rotkreuz entsprechen ab 2012 (April 2011) dem Naturstrom der WWZ. Vor 2012 ist der normale Strommix der WWZ (25% Kernkraft und 75% Wasserkraft) berücksichtigt.

³ Naturstrom WWZ: ab 2012 ist der Anteil Kernkraft durch erneuerbare Energien ersetzt worden (siehe www.wwz.ch).

⁴ Annahme: Der Strom-Mix in Oberentfelden besteht über sämtliche betrachtete Messperioden aus 16.8% Wasserkraft und 83.2% Atomkraft.

⁵ Das Baufeld 2 (Suurstoffi 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15 und 17) ist ab 2013 (April 2012) berücksichtigt. Ein Teil der Mieter ist zu einem späteren Zeitpunkt eingezogen (Sommer 2012), der Energieverbrauch des ersten Betriebsjahres ist entsprechend leicht tiefer.

⁶ Der ausgewiesene Mieterstromverbrauch wurde bis März 2012 nicht auf einzelne Liegenschaften aufgeteilt. Die Verbrauchsdaten wurden von der WWZ lediglich in Abhängigkeit der Nutzung angegeben (Wohnen, Büro, Hotellerie und Sonstiges) und konnten nicht im Detail geprüft werden. Die Verifizierung des Mieterstromverbrauchs der einzelnen Liegenschaften erfolgte anhand der jeweiligen Mietflächen. Die Werte pro m² Mietfläche der Messperioden 2011/2012 und 2013/2014/2015 beruhen auf unterschiedlichen Berechnungsmethoden und sind nicht untereinander vergleichbar.

2012/2013		2013/2014		2014/2015	
Absolut	pro m ²	Absolut	pro m ²	Absolut	pro m ²
120 948 m ²	–	141 713 m ²	–	130 083 m ²	–
9.3 Mio. kWh	77.0 kWh	8.6 Mio. kWh	60.8 kWh	8.3 Mio. kWh	63.7 kWh
9.0 Mio. kWh	74.6 kWh	9.1 Mio. kWh	64.4 kWh	9.4 Mio. kWh	72.5 kWh
7.7 Mio. kWh	82.5 kWh	7.1 Mio. kWh	62.6 kWh	7.4 Mio. kWh	63.5 kWh
0.9 Mio. kWh	68.5 kWh	0.9 Mio. kWh	64.2 kWh	0.9 Mio. kWh	65.8 kWh
0.7 Mio. kWh	48.3 kWh	0.6 Mio. kWh	43.3 kWh	–	–
2 058 t	17.0 kg	1 914 t	13.5 kg	1 823 t	14.0 kg
0 t	16.5 kg	0 t	14.3 kg	0 t	15.9 kg
1 892 t	20.6 kg	1 743 t	18.8 kg	1 797 t	19.4 kg
3 t	0.3 kg	25 t	0.7 kg	26 t	0.7 kg
163 t	11.7 kg	146 t	10.5 kg	–	–
2.9 Mio. kWh	30.8 kWh	3.0 Mio. kWh	26.5 kWh	3.0 Mio. kWh	25.7 kWh
13.9 Mio. kWh	115.6 kWh	14.5 Mio. kWh	103.5 kWh	11.0 Mio. kWh	85.2 kWh
1.0 Mio. kWh	10.8 kWh	1.2 Mio. kWh	10.5 kWh	1.2 Mio. kWh	10.8 kWh
5.9 Mio. kWh	83.2 kWh	6.6 Mio. kWh	71.9 kWh	6.7 Mio. kWh	72.1 kWh
1.7 Mio. kWh	90.8 kWh	1.7 Mio. kWh	91.2 kWh	1.7 Mio. kWh	92.9 kWh
4.2 Mio. kWh	304.1 kWh	3.9 Mio. kWh	277.5 kWh	–	–
1.1 Mio. kWh	–	1.2 Mio. kWh	–	1.3 Mio. kWh	–
16.8 Mio. kWh	138.7 kWh	17.6 Mio. kWh	124.0 kWh	14.0 Mio. kWh	107.5 kWh
11.9 Mio. kWh	129.0 kWh	12.1 Mio. kWh	130.9 kWh	12.2 Mio. kWh	131.8 kWh
0.7 Mio. kWh	45.0 kWh	1.6 Mio. kWh	45.3 kWh	1.8 Mio. kWh	47.6 kWh
4.2 Mio. kWh	304.1 kWh	3.9 Mio. kWh	277.5 kWh	–	–
360 t	3.0 kg	558 t	3.9 kg	559 t	4.3 kg
80 943 m³	0.7 m³	102 460 m³	0.7 m³	107 864 m³	0.8 m³
71 590 m ³	0.8 m ³	74 150 m ³	0.8 m ³	74 608 m ³	0.8 m ³
8 095 m ³	0.5 m ³	26 825 m ³	0.8 m ³	33 256 m ³	0.9 m ³
1 258 m ³	0.1 m ³	1 485 m ³	0.1 m ³	–	–

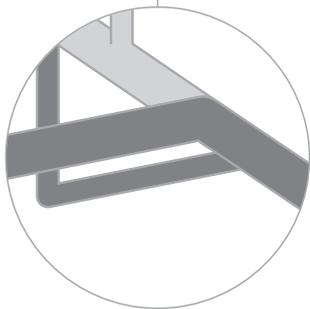
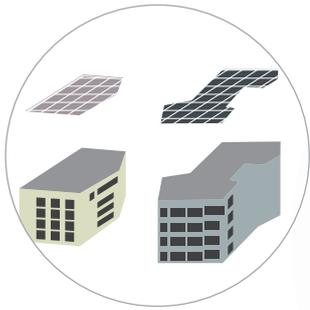
Die Verbrauchsdaten basieren auf Angaben der örtlichen Energieversorger und auf Zählerablesungen in den Arealen. Das Zentrum für Integrale Gebäude-technik (ZIG) der Hochschule Luzern (HSLU) hat die Auswertung der Daten aus dem Gebäudeleitsystem der Suurstoffi und aus den Angaben der örtlichen Energieversorger durchgeführt und bestätigt deren Richtigkeit.

Der Heizenergieverbrauch wird zur besseren Vergleichbarkeit der verschiedenen Energiequellen in Form von nicht erneuerbarer Primärenergie bzw. CO₂-Äquivalenten ausgewiesen. Als nicht erneuerbare Primärenergie bezeichnet man die Energie, die in den ursprünglich eingesetzten Energieformen oder Energiequellen enthalten ist, also beispielsweise im Mineralöl oder Erdgas. Die CO₂-Äquivalente wiederum zeigen, wie viel Treibhausgase durch den Energiekonsum freigesetzt werden. Für die Berechnung dieser Werte wurden die Faktoren gemäss SIA 2040 verwendet.

Energiesystem Suurstoffi

Solare Energienutzung

Auf den Dächern und an den Fassaden sind Anlagen zur Gewinnung von Solarwärme (PVT) und Solarstrom (PV) installiert.



Anergienetz

Die thermische Vernetzung (Anergiesystem) erfolgt über ein Leitungssystem, das jedes Gebäude mit dem Erdspeicher verbindet. Die Versorgung mit Wärme und Kälte erfolgt über gebäudespezifische Wärmepumpen und Wärmetauscher.

Erdspeicher Ost

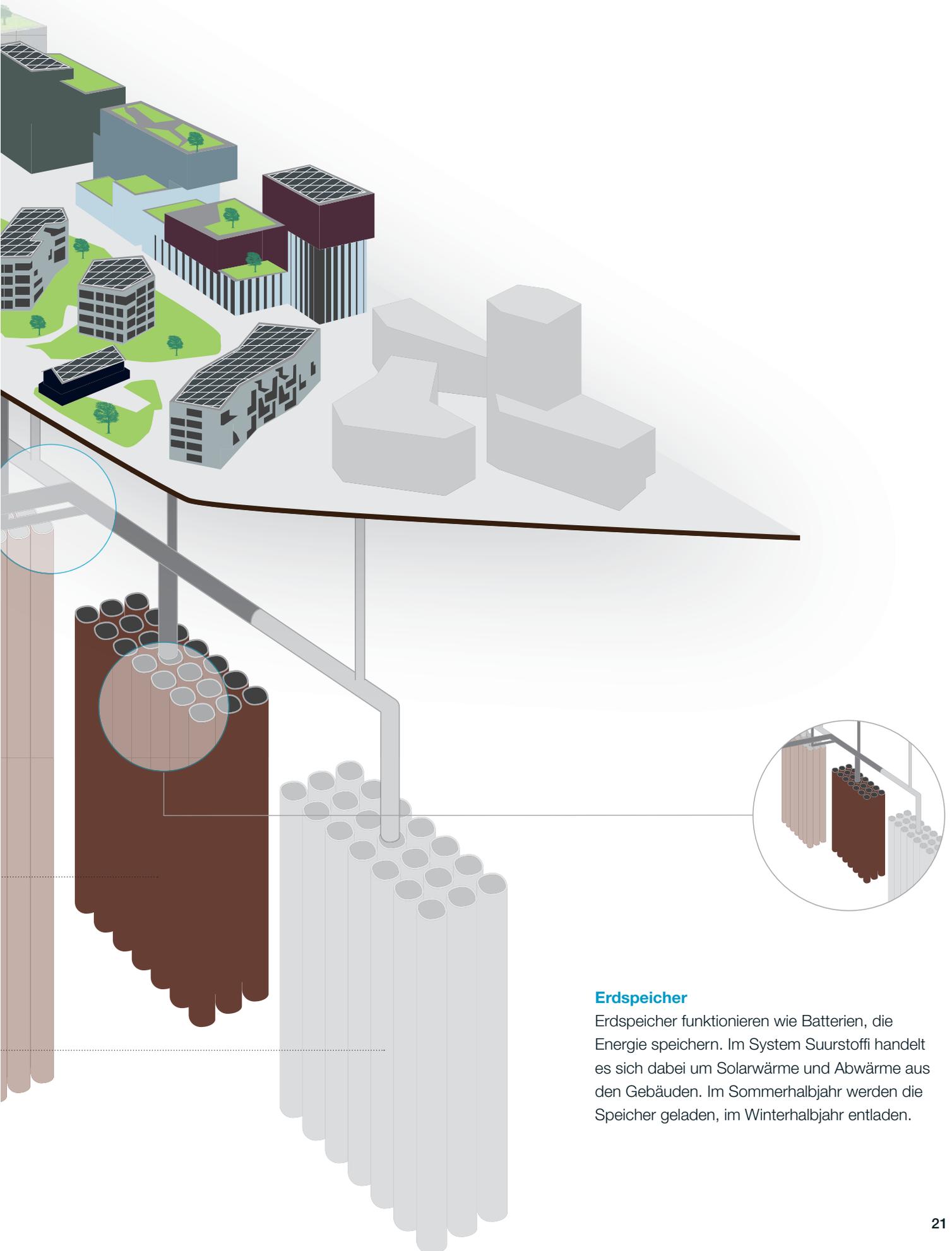
- Im Bau
- In Betrieb ab 2015/16
- 180 Sonden à 300 Meter Bohrtiefe
- Speicherkapazität ca. 3 GWh

Erdspeicher Mitte

- Bau 2010/11
- In Betrieb seit 2012
- 220 Sonden à 150 Meter Bohrtiefe
- Speicherkapazität ca. 2 GWh

Erdspeicher West

- In Evaluation
- 2018/19 Inbetriebnahme



Erdspeicher

Erdspeicher funktionieren wie Batterien, die Energie speichern. Im System Suurstoffi handelt es sich dabei um Solarwärme und Abwärme aus den Gebäuden. Im Sommerhalbjahr werden die Speicher geladen, im Winterhalbjahr entladen.



Aussenraum

Areale mit hoher Ausnutzung brauchen eine adäquate «grüne» Dichte mit grosser Nutzungsvielfalt und ergänzender Funktionalität. Wir messen dem Aussenraum die gleiche Bedeutung wie dem Innenraum bei und gehen in seiner Entwicklung mit derselben Sorgfalt vor.



Boulevard durchs Suurstoffi Areal

Der Aussenraum in den Arealen hat für Zug Estates eine grosse Bedeutung. Er ist Aufenthalts- und Begegnungsort der Bewohner, er bietet Erholung, Wohlbefinden und schafft Identität.

Ein belebtes Areal, in dem Nutzer ein attraktives Angebot erleben, lädt zum Verweilen ein. Der Aussenraum soll zudem einen ökologischen Mehrwert schaffen, indem er heimischer Flora und Fauna Strukturen und Lebensräume bietet.

Zug Estates wird im laufenden Jahr Ziele und Massnahmen für die sozialen, ökologischen und ökonomischen Dimensionen einer nachhaltigen Aussenraumgestaltung weiter entwickeln und kontinuierlich auswerten.

Differenzierte Aussenraumgestaltung in unseren Arealen

Wir verfolgen den Anspruch, Aussenräume mit einer möglichst hohen Aufenthaltsqualität zu gestalten, die funktional die Gebäudenutzung ergänzen und erweitern. Bei der Masterplanung des Areals Suurstoffi ist uns dies gänzlich gelungen: Auf dem verkehrsfreien Areal in Risch Rotkreuz entsteht ein Park von fünf Hektaren öffentlich zugänglicher Fläche.



Die überdachten Aussenflächen in der Metalli werden rege benutzt.

Der Aussenraum hat auch im Zentrumsareal eine grosse Bedeutung. Im Zuge der Neugestaltung der Metalli gelang es uns mit Überdachungen, Sitzgelegenheiten und neuer Verkehrsführung attraktive Plätze, Durchgänge und Nischen zu schaffen. Durch grössere Belebtheit und längere Verweildauer der Passanten konnte der Retail-Flächenanteil erweitert werden.

Diversität und Lebensqualität

Aussenraum heisst für unsere Nutzer: Erholungsraum, Aufenthaltsraum, Spielraum und auch Verkehrsraum. Wir streben eine adäquate vielfältige Nutzung an. Dasselbe gilt für die Begrünung: Unser Ziel ist eine möglichst grosse Artenvielfalt und Saisonalität. Und schliesslich setzen wir auch in der Art der Bepflanzung auf Vielfalt: grosse Solitäräume wechseln sich ab mit parkähnlichen Grünflächen, kleinen Hecken oder Wäldchen.

Auszug aus dem Biodiversitätsmonitoring

Metalli

Verschiedene Massnahmen zur Qualitätssteigerung der Biodiversität in der Metalli sind geplant.



Suurstoffi

Ein hochwertiger Aussenraum (Konzept Milleflower von Hager Partner AG) mit vielen einheimischen Bäumen und einen hohen Anteil an einheimischen Pflanzen. Das Quartier lädt mit seinen Plätzen, Spiel- und Wasserflächen, Bänken zum Flanieren und Verweilen ein.





Spielplätze, Spazierwege und grosszügige Freiflächen machen die Suurstoffi zu einem attraktiven Wohnort für Familien.

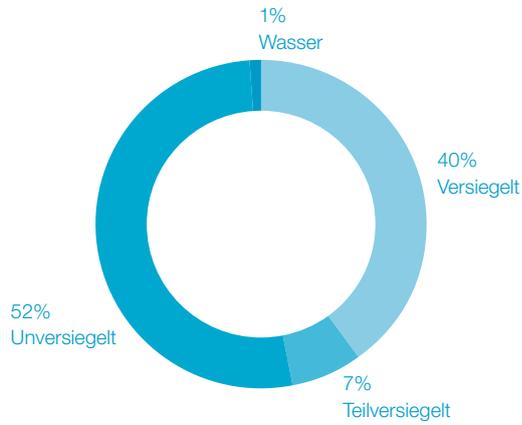
Kennzahlen

2015 hat die Zug Estates Gruppe zum ersten Mal die Qualität des Aussenraums ihres Portfolios untersucht. Insgesamt lässt sich ein positives Fazit ziehen. Das Portfolio zeichnet sich durch rund 60% unversiegelte oder teilversiegelte Umgebungsflächen aus und weist eine hohe Dichte an unterschiedlichen Aussenraumqualitäten auf. Je 15% der Dachflächen sind begrünt, verfügen über Dachterrassen oder sind mit Anlagen für Solarthermie oder Solarstrom ausgestattet.

Das Areal Metalli überzeugt insbesondere durch die attraktiven Begegnungsorte, die von den Nutzerinnen und Nutzern gut angenommen werden. Das Areal Suurstoffi verfügt über einen hochwertigen Aussenraum, geprägt vor allem durch die zahlreichen Plätze und die vielfältige Begrünung. Durch den „Stadtpark“ in der Suurstoffi, der im Zuge der weiteren Entwicklung des östlichen Areals entsteht, wird dieser Aspekt weiter gestärkt.

Umgebung

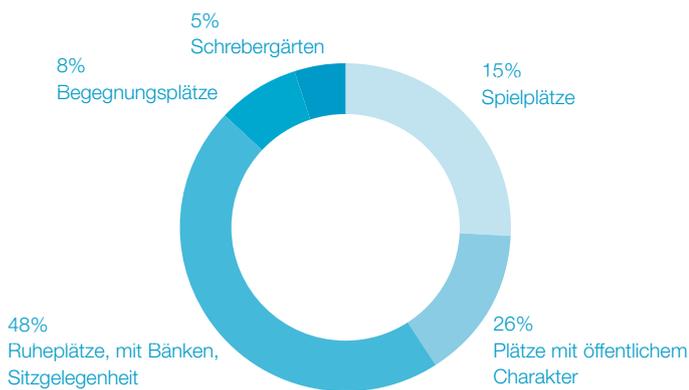
59% aller Flächen in den beiden Arealen sind unversiegelt oder teilversiegelt.



Artenvielfalt in der Suurstoffi

Plätze

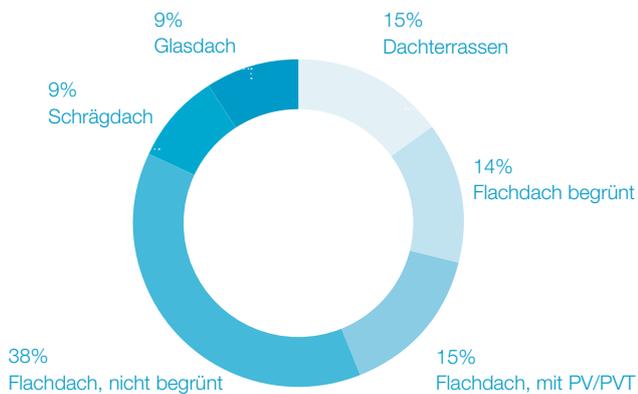
Von den 39 Plätzen laden 15 zum Spielen ein. Verschiedene Bänke und Sitzgelegenheiten in den Arealen bieten Ruheplätze.



Begegnungsplätze in der Metalli

Dachflächen

15% aller Dachflächen sind als Dachterrassen nutzbar, 14% sind begrünt.



Dachgärten in der Suurstoffi

Lars Ruge, Mitglied der Geschäftsleitung bei Vogt Landschaftsarchitekten, beleuchtet im Interview die Aussenraumgestaltung für die Suurstoffi.



Herr Ruge, in welchem Stadium sind Sie zum Projekt Suurstoffi gestossen?

Wir wurden angefragt, an der städtebaulichen Studie für das Teilgebiet Ost des Suurstoffi-Areals teilzunehmen. Diesen Wettbewerb haben wir gemeinsam mit dem Büro Diener & Diener aus Basel für uns entschieden und daraus den Überbauungsplan und das Richtprojekt entwickelt. Für Zug Estates als Investorin und Betreiberin der Suurstoffi war die Qualität des Aussenraums besonders wichtig. Deshalb wurde zu diesem Thema eine separate Studie ausgeschrieben. Diesen Studienauftrag haben wir im Mai 2014 gewonnen und konnten auf dieser Basis die Aussenraumgestaltung differenzieren und weiterentwickeln.

Der Blick in die umgebende Landschaft bis hin zur Rigi soll den Freiraum zumindest visuell erweitern.

Was hat Sie an der Suurstoffi fasziniert

Früher war Rotkreuz ein kleines Dorf am Rand der Voralpen. Erst mit Eisenbahn und Autobahn wurde

es zum Verkehrsknotenpunkt. In den letzten fünf bis zehn Jahren hat sich Risch Rotkreuz enorm entwickelt, unter anderem auch dank Roche, die hier den Standort für den Bereich Diagnostics angesiedelt hat. Die Kontraste zwischen den neuen urbanen Fassaden und den alten Bauernhäusern, zwischen hoher Dichte auf dem Suurstoffi-Areal und der ländlichen Umgebung finden wir spannend. Zudem befindet sich Rotkreuz in unmittelbarer Nähe des Westufers des Zugersees mit seiner reichen Gartentradition, bestehend aus einer Abfolge von Landgütern, die im 19. und beginnenden 20. Jahrhundert entstanden ist. Wir haben uns von der Topographie, den Ausblicken und der vielfältigen Vegetation dieser Anlagen inspirieren lassen. Uns war es wichtig, die Blickbezüge in die Umgebung trotz der hohen Dichte auf dem Areal zu wahren. Die Landschaft soll zwischen den Gebäuden immer wieder sichtbar werden. Der Blick in die umgebende Landschaft bis hin zur Rigi soll den Freiraum zumindest visuell erweitern.

War dies einer Ihrer wichtigsten Ansprüche?

Das ist richtig. Dadurch werden die einzelnen Gebäude, die jeweils für sich alleine stehen und einen individuellen Charakter haben, zusammengefasst. Während das Grün in den schon realisierten Teilgebieten die Gebäude wie ein Rahmen umschliesst, ist die Grünfläche im Teilgebiet Ost auf die Mitte



Suurstoffi Ost im Modell. Realisation 2015 – 2021

konzentriert. Zug Estates wünschte sich für den gemeinsamen Aussenraum eine Lösung, die eine hohe Aufenthaltsqualität und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Gestalterisch sollte sie als Verbindung auch Themen aus den angrenzenden Teilgebieten aufgreifen.

Ähnlich wie ein Stadtpark?

Eher wie ein grüner Stadtplatz in der Tradition des englischen Squares. Ausreichende Spielmöglichkeiten für Kinder waren zum Beispiel wichtig, damit sich Familien wohl fühlen. Weil bereits einige Spielmöglichkeiten existieren, wollten wir den Kindern auch andere Möglichkeiten bieten, etwa dass sie einen Apfel oder Himbeeren pflücken können oder dass genügend grosse Bäume vorhanden sind, auf die sie klettern können. Die grosse Spielwiese ist ein weiteres wichtiges Element des Parks und funktioniert für das ganze Quartier – tagsüber, am Abend oder am Wochenende.

Anwohner, Studenten oder Schüler können sitzen, etwas essen oder Fussball spielen und auch wer auf dem Areal arbeitet, findet dort einen Erholungsraum.

Wie setzen Sie Wasserflächen ein?

In unserer Recherche haben wir festgestellt, dass Rotkreuz vor mehreren Tausend Jahren Teil des Zugersees war. Das erklärt auch, warum der Baugrund sehr schwierig ist und das Grundwasser mancherorts nur einen Meter unter der Erdoberfläche liegt. Im Mittelalter wurde der Abfluss des Zugersees freigesprengt und mit der Zeit fiel das Land um Rotkreuz trocken. Deshalb wollten wir das Wasser als naturgeschichtlich prägendes Thema des Ortes mit der entsprechenden Vegetation einbeziehen, z.B. aus Sumpfpalmen, Wildmagnolien und Mammutbäumen. Wie als Relikt aus einer Zeit, als das Wasser hier noch dominierte.

Was ist für Sie rückblickend die Quintessenz aus der Masterplanung? Welches Kernthema leitet Sie jetzt in der Realisierung?

Zentral war für uns sicher der Wunsch der Bauherrin, in der Mitte des Teilgebiets Ost einen prägnanten, identitätstiftenden Freiraum zu realisieren. Konzeptionell lehnt sich unsere Idee des Stadtplatzes an die englischen Squares an, die sowohl Gärten als auch grosszügige Bewegungsflächen enthalten und je nachdem, wo man sich darin befindet, mal üppig



Suurstoffi, Teilgebiet Ost: In der Mitte der grüne Stadtplatz, zwischen den Gebäuden Stadtgärten, die individuelle Nutzungsarten erlauben.

grün, mal urban wirken. Dieses «sowohl als auch» ist aus unserer Sicht richtig für die Suurstoffi. In der Realisierung sieht man dies etwa in den Erschliessungsflächen, die sich verengen, Nischen bilden, dann wieder weiter werden und sich in das Gesamtbild des Gartens einfügen anstatt die Gebäude von den Grünflächen abzutrennen.

Was zeichnet für Sie die Suurstoffi aus?

Dass man in der Schweiz ein solch grosses Areal so konsequent realisieren kann, ist nicht alltäglich. Für uns war sehr erfreulich, dass sich Zug Estates als Investorin auf die Idee des Squares einliess. Wir haben gespürt, dass Zug Estates nicht nur als Investorin, sondern auch als langfristige Betreiberin agiert und sich für eine hohe Aufenthaltsqualität einsetzt. Dieses Qualitätsbewusstsein, wie auch das Commitment von Zug Estates zu Themen wie Biodiversität und Nachhaltigkeit, führt letztlich zu qualitativ hochstehenden Arealen, gerade im Aussenraum.

Dieses Interview wurde in ImmoBilia 5/15 abgedruckt.

Eckdaten zum Projekt

Investorin:

Zug Estates AG

Landschaftsarchitekten

Teilgebiet Ost:

Vogt Landschaftsarchitekten AG

Realisation Teilgebiet Ost:

2015–2021

Arealfäche Suurstoffi gesamt:

104 340m²

Freiraum Teilgebiet Ost:

29 000m²







Engagement

Zug Estates ist als Unternehmen in der Region Zug stark verwurzelt. Areale auf unsere Art zu entwickeln heisst, Verantwortung zu tragen: Gegenüber der Gesellschaft, Kunden, Investoren und Partnern.



In unseren Arealen finden die Nutzer optimale Bedingungen vor. Die Erreichbarkeit spielt dabei eine zentrale Rolle – physische Anbindung an den öffentlichen Verkehr, aber auch eine adäquate Infrastruktur für die private Mobilität. In beiden Arealen Metalli und Suurstoffi wird gegenwärtig ein Mobilitätsmanagement umgesetzt, um die Erreichbarkeit noch besser zu gewährleisten. Dazu zählen ein innovatives Parkleitsystem und Car-Sharing-Dienste wie Mobility und HitchHike. Zudem werden verschiedene quartierbezogene Dienstleistungen angeboten, zum Beispiel Kinderbetreuung, Wohnungsreinigung und Spitex.

Gegenüber unseren Aktionären nehmen wir unsere Verantwortung wahr. Durch die Konzentration auf integrale, hochwertige Areale steht unser Unternehmen auf einem soliden Fundament. Der Anspruch, mittelfristig alle Immobilien im Portfolio nur mit erneuerbarer Energie und ohne CO₂-Emissionen zu betreiben, macht Zug Estates zu einem nachhaltigen Investment.

Die Zug Estates Gruppe setzt sich mit attraktiven Arbeitsbedingungen für ihre Mitarbeitenden ein. Wir bieten jedes Jahr 10–12 Ausbildungsplätze für Lernende an. Mitarbeitende profitieren von vielfältigen Weiterbildungsmöglichkeiten. Motivierten Mitarbeitenden werden zudem individuelle Karriereoptionen angeboten.



In der Suurstoffi Risch Rotkreuz und auch im Zentrumsareal in Zug spielt die Erreichbarkeit eine zentrale Rolle.



Die Mitarbeitenden von Zug Estates engagieren sich für attraktive und vielfältige Areale.

Sponsoring und kulturelles Engagement

In unseren Sponsoringaktivitäten setzen wir auf drei Schwerpunkte: die Stärkung der Innovationskraft, lokale Verankerung sowie die Vielfaltsförderung.

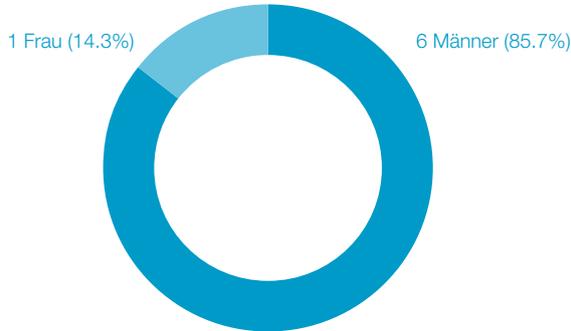
Wir unterstützen die Hochschule Luzern jährlich mit einem namhaften Betrag. Diese Mittel werden vorwiegend für Forschung an Technologien eingesetzt, die dazu beitragen, Areale effizienter, intelligenter und vernetzter zu machen. Damit werden Kernanliegen von Zug Estates unterstützt.

Über die Hotelbusiness Zug AG sind wir in der Sportförderung aktiv und unterstützen bekannte Sportwettkämpfe und Clubs, die mit der Region Zug verbunden sind. Indem wir kulturelle Institutionen und Einrichtungen für Jugendliche unterstützen, tragen wir zu einer grösseren Vielfalt und damit zu einer höheren Lebensqualität in unseren Arealen bei.

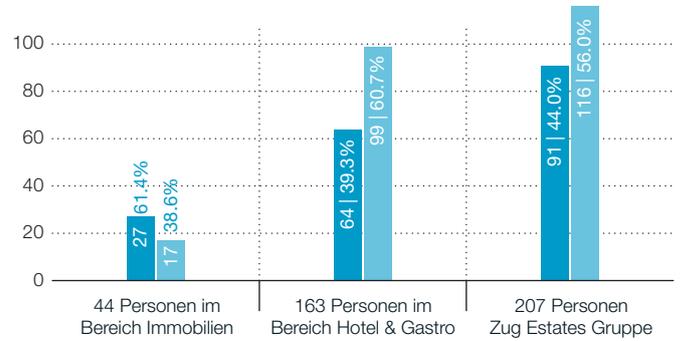
Mitarbeiterbezogene Kennzahlen der Zug Estates Gruppe

Anzahl Mitarbeitende per 31.12.2014

Verwaltungsratsmitglieder



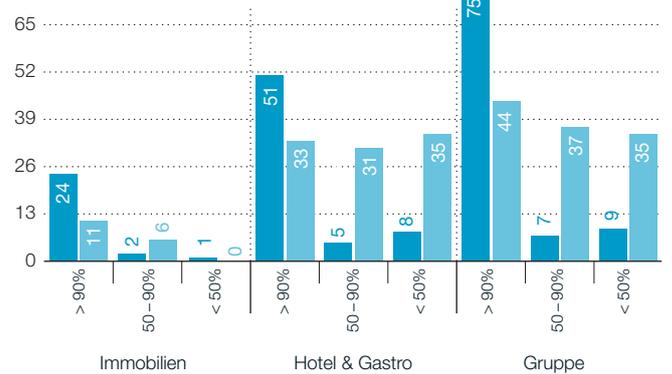
Mitarbeitende nach Geschäftsfeldern



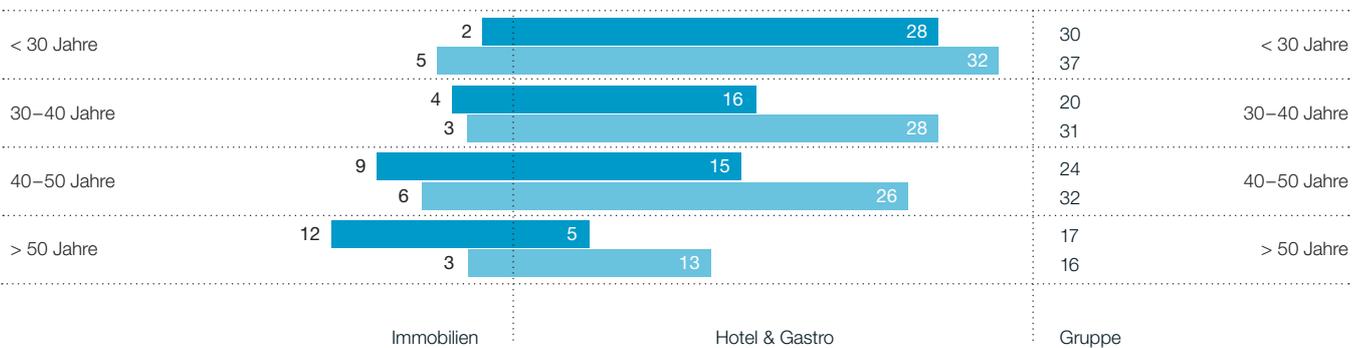
Mitarbeitende nach Funktion



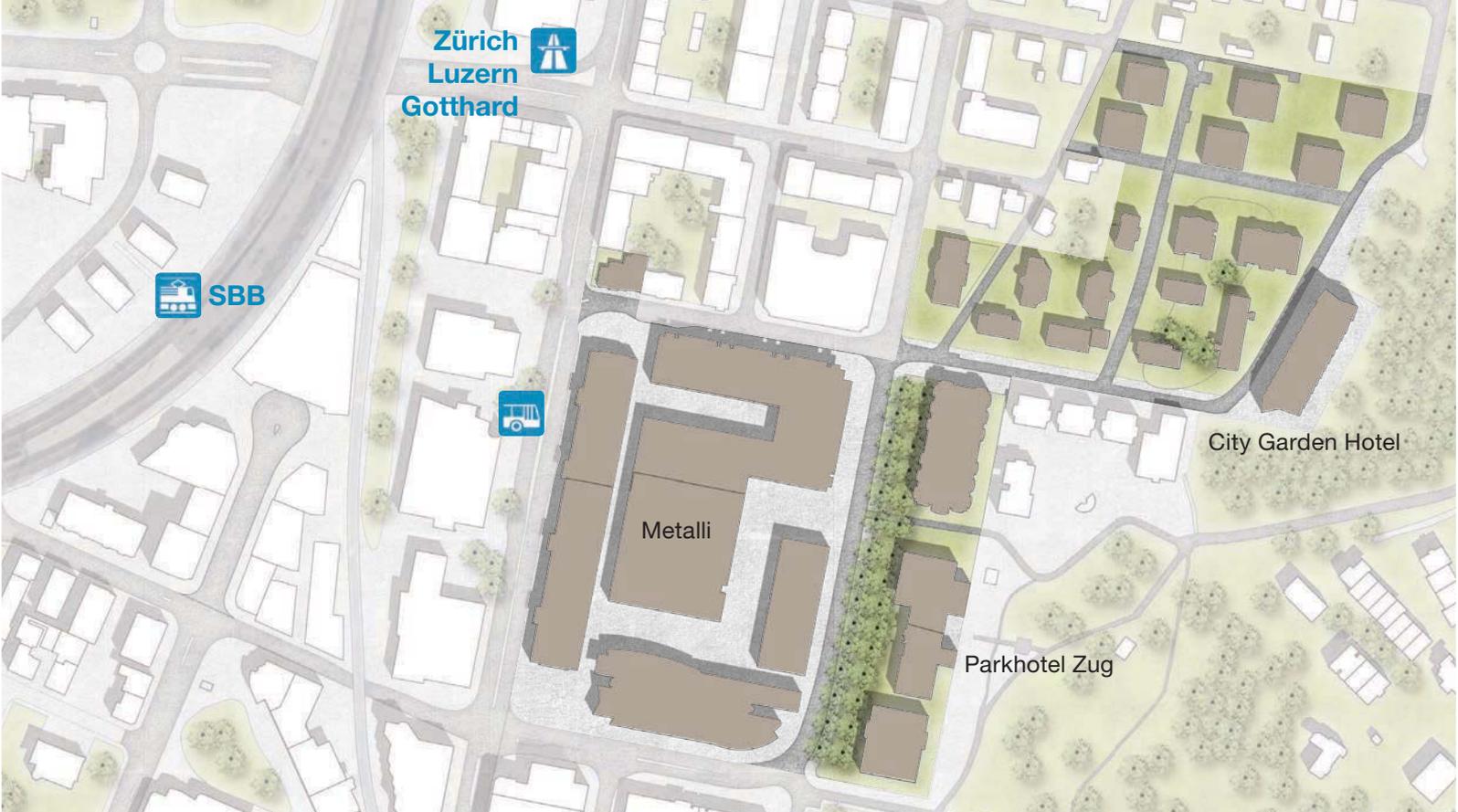
Mitarbeitende nach Voll-/Teilzeitstellen



Mitarbeitende nach Alterstruktur



■ Männer ■ Frauen



Situation Metall / Zentrumsareal

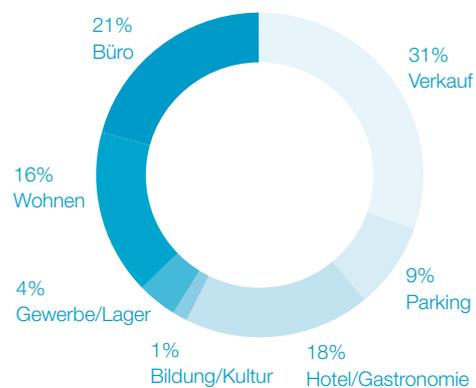
Eckdaten per 30. Juni 2015

Grundstücksfläche	58 213 m ²
Marktwert ¹	CHF 762.7 Mio.
Soll-Mietertrag Renditeliegenschaften ^{1,2}	CHF 28.9 Mio
Bruttorendite Renditeliegenschaften	4.4%
Bewohner	ca. 700
Arbeitsplätze	ca. 2 000
Quartierinfrastruktur	Einkaufsallee Metall mit ca. 16 000 m ² kundenzugänglicher Verkaufsfläche und rund CHF 170 Mio. Jahresumsatz, vielfältige Gastronomie, Gesundheitsdienstleistungen, Kinderbetreuung, Aus- und Weiterbildung, Kultur
Erschliessung	Direkter Anschluss an Bahnhof SBB und Busbahnhof, Autobahnanschlüsse Zug und Baar in fünf Fahrminuten erreichbar

Das direkt beim Bahnhof Zug gelegene, bestens erschlossene Areal umfasst die Zentrumsüberbauung Metall mit über 50 Geschäften, Büro- und Wohnflächen, die beiden führenden Businesshotels Parkhotel Zug und Hotel City Garden sowie weitere Wohn- und Geschäftsliegenschaften.

Metalli/Zentrumsareal nach Nutzung

Basis Sollmietertrag ² per 30. Juni 2015



¹ Marktwert und Soll-Mietertrag der Liegenschaft Zug, Baarerstrasse 20–22 (Miteigentum), sind anteilig eingeflossen; inkl. Marktwert Betriebsliegenschaften

² Aus Sicht Geschäftsbereich Immobilien



Situation Suurstoffi

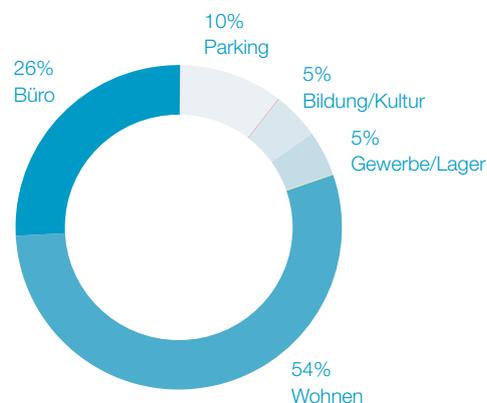
Eckdaten per 30. Juni 2015

Grundstücksfläche	104 340 m ²
Marktwert	CHF 363.2 Mio.
Soll-Mietertrag Renditeliegenschaften	CHF 15.4 Mio.
Bruttorendite Renditeliegenschaften	4.7%
Bewohner	ca. 575
Arbeitsplätze	ca. 400
Quartierinfrastruktur	Ausbildung (internationale Privatschule), Kinderbetreuung, Fitness, Mobility, weitere Flächen in Vermarktung, Nahversorgung im Dorf
Erschliessung	Bahnhof SBB (Interregio-Haltestelle) in Fussdistanz, Bushaltestelle mit Anschluss an das regionale Bus- und Postautonetzwerk im Areal, Autobahnanschluss Rotkreuz in zwei Fahrminuten erreichbar

Auf dem Areal Suurstoffi in Risch Rotkreuz entsteht in den nächsten Jahren ein integriertes und verkehrsfreies Quartier, in dem Wohnen, Arbeiten und Freizeitaktivitäten miteinander verbunden sind. Im Endausbau wird die Suurstoffi Raum für rund 1 500 Bewohner und über 2 000 Arbeitsplätze bieten.

Areal Suurstoffi nach Nutzung

Basis Sollmietertrag² per 30. Juni 2015



Kurzporträt Zug Estates

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 im Zentrumsareal Zug und dem Areal Suurstoffi in Risch Rotkreuz und ist nach Nutzungsarten breit diversifiziert. Zusätzlich betreibt die Gruppe in Zug ein City Resort mit den führenden Businesshotels Parkhotel Zug und City Garden und einem ergänzenden Gastronomieangebot.

Der Gesamtwert des Portfolios betrug per 30. Juni 2015 CHF 1 142 Mio. Die Zug Estates Holding AG ist an der SIX Swiss Exchange, Zürich, kotiert (Tickersymbol ZUGN, Valorenummer 14 805 212).

Finanzielle Kennzahlen

per 30.06.2015	TCHF	01.01.2014 – 31.12.2014	TCHF
Renditeliegenschaften	997 028	Liegenschaftenertrag	37 450
Renditeliegenschaften im Bau	30 993	Ertrag Hotel und Gastronomie	20 555
Unbebaute Grundstücke	7 111	Neubewertung Renditeliegenschaften (netto)	21 314
Total Immobilienportfolio	1 035 132	Betriebsergebnis (EBIT)	55 855
Betrieblich genutzte Liegenschaften ¹	106 724	Konzernergebnis	45 149
Total Portfolio	1 141 856	Konzernergebnis ohne Neubewertungserfolg	23 982
Leerstandsquote Renditeliegenschaften	6.4%	Personalbestand per 30.06.2015 (Vollzeitstellen)	148.1
Bruttorendite Renditeliegenschaften	4.5%		
Verzinsliches Fremdkapital	350 000		
Fremdkapitalquote	30.1%		
Gewichtete Restlaufzeit	9.7 Jahre		
Gewichteter Zinssatz	2.5%		
Börsenkaptalisierung	683 852		
Eigenkapital (NAV)	693 181		
Eigenkapitalquote	59.6%		

¹ Marktwert (Bilanzwert zu fortgeführten Anschaffungskosten: TCHF 38 318); umfasst die durch den Geschäftsbereich Hotel & Gastronomie genutzten Liegenschaften sowie die durch die Gruppe teilweise zu Verwaltungszwecken genutzte Liegenschaft.



ClimatePartner^o
klimateutral

Druck | ID 11181-1508-1001

Zug Estates Holding AG

Industriestrasse 12

CH-6300 Zug

www.zugestates.ch

ir@zugestates.ch