

# NACHHALTIGKEITSBERICHT 2024

Dekarbonisierung des Portfolios



**REM**NEX  
Anlagestiftung

# SOLAR DASHBOARD

Die Inbetriebnahme der PV-Anlage in Näfels erfolgte Q1 2024. Mit dem Solar Dashboard ist es möglich, die Performance jeder einzelnen Anlage im Portfolio live zu verfolgen.

573 kWp

Solarleistung

531'000

KWh p.a.

Produktion von nachhaltigem Strom

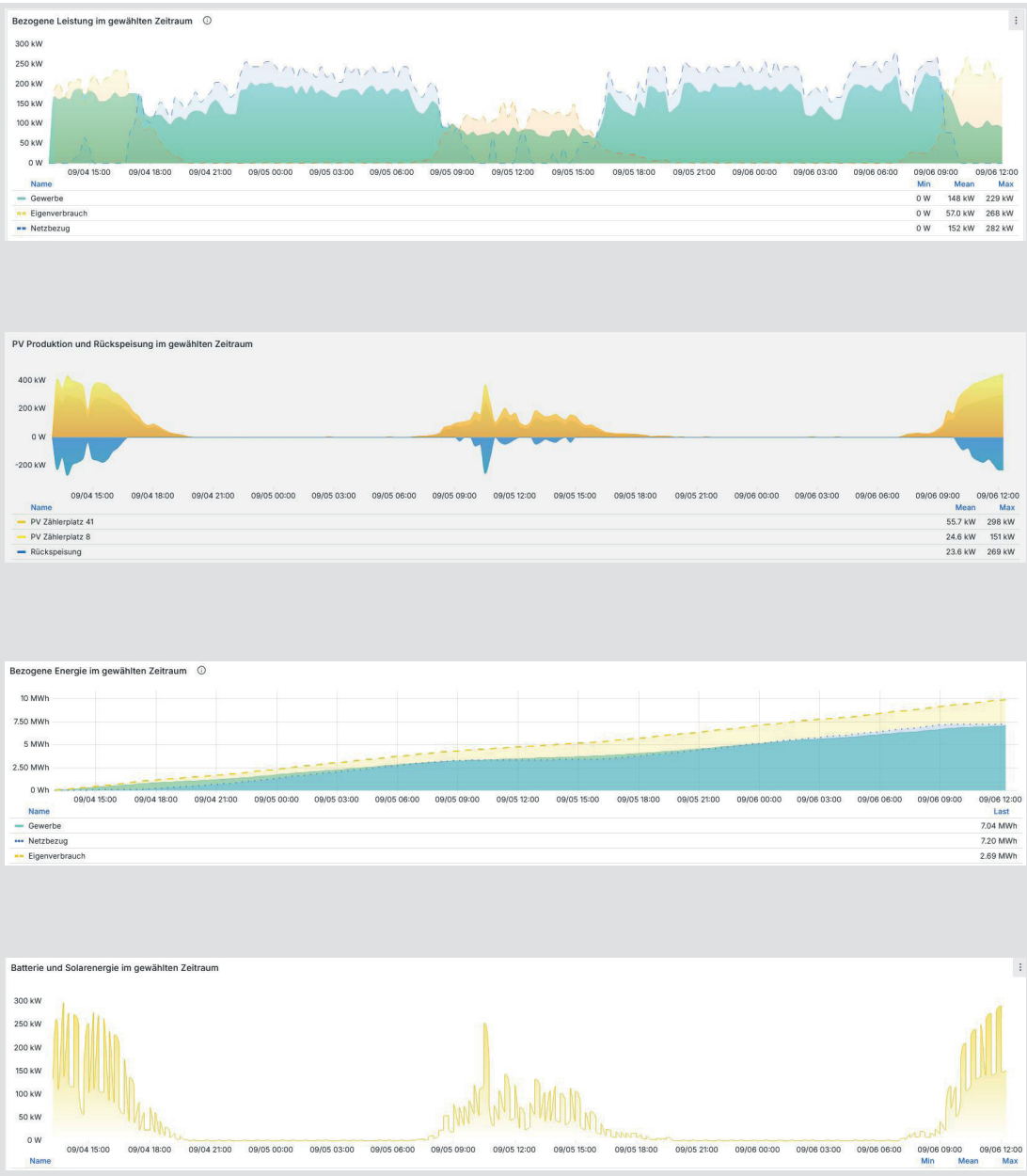
160'000

kg CO<sub>2</sub>

Einsparung p.a.

30%

des Stromverbrauchs (inkl. Mieterstrom) wird durch die Anlage theoretisch gedeckt





Gewerbeareal Landolt  
8752 Näfels, Bahnhofstrasse 35 / Mühlenhäusern

Vorwort	5
REMNEX auf einen Blick	6
Strategische Unternehmensführung	7
Vision und Nachhaltigkeitsstrategie	8
Dekarbonisierung des Portfolios	10
<b>UMWELT UND NACHHALTIGKEIT IM PORTFOLIO</b>	<b>14</b>
Umweltkennzahlen	14
Energiebilanz	15
CO <sub>2</sub> Bilanz	16
Energieträgermix	16
Energieverbrauch und Energieintensität	17
Treibhausgasemission und Treibhausgasintensität	18
UN SDG Ziele adaptiert auf REMNEX	20
Interview mit Rolf Bach	22
Case Study Nachhaltigkeitsstrategie Industrie-Areal	24
Ausblick	26
Haftungsausschluss	28

# VORWORT

Liebe Leserin, Lieber Leser

Bereits bei der Gründung der unabhängigen REMNEX Anlagestiftung im Jahr 2019 haben wir in den Anlagerichtlinien verankert, dass bis zu 10% des Anlagevermögens in CO<sub>2</sub> reduzierende oder energieproduzierende Anlagen der Immobilien investiert werden kann. In den Jahren seit der Gründung haben wir unter Hochdruck daran gearbeitet, Massnahmen im wachsenden Portfolio zu identifizieren, quantifizieren und projektieren. Mit Erfolg – die ersten Etappen der Photovoltaikanlagen und energetischen Sanierungen wurden bereits gegen Ende 2023 umgesetzt.

Dabei standen diverse bauliche Anpassungen im Fokus, welche dazu beitragen unsere Bestandesimmobilien CO<sub>2</sub>-neutral zu gestalten:

- Sanierung von Gebäude- und Dachhüllen
- Installationen von PV-Anlagen auf unseren Dachflächen
- Ausbau der Mess- und Zählersysteme

Durch diese umgesetzten wie auch die sich in der Pipeline befindenden Massnahmen tragen wir dazu bei, die Transparenz für uns und unsere Mieterschaft hinsichtlich des Energieverbrauchs zu verbessern. Zudem haben wir die Investitionsplanung, für sämtliche dem CO<sub>2</sub>-Absenkungspfad zugeschriebenen Projekte unserer Bestandesimmobilien konkretisiert.

Zahlreiche weitere Projekte sind in der Ausführung und werden im Laufe des Jahres oder im Jahr 2025 umgesetzt. Vorausgesetzt, dass die Massnahmen auch im angestrebten Zeitrahmen umgesetzt werden können, kann das bestehende Portfolio der REMNEX Anlagestiftung bereits im Jahr 2026 CO<sub>2</sub>-negativ sein.

Weiter stellen wir im laufenden Jahr die Weichen für nachhaltige Arealentwicklungsprojekte an unseren Standorten in Nidau und Näfels. Dabei liegt der Fokus auf Flächenentwicklung, welche den regionalen Arbeitsmarkt und die Innovationsförderung stärkt, immer im Einklang mit der sozialen Verträglichkeit einer nachhaltigen Quartierentwicklung.

Im Zuge der weiteren Etappierung unserer Gewerbeboxen in Lyss und Studen, haben wir bauliche Optimierungen vorgenommen, um das Flächenangebot zu flexibilisieren und die Mietpreisgestaltung aus Mieterperspektive zu optimieren. Als gewerbespezialisiertes Anlagevehikel sehen wir es als unsere Pflicht, dem KMU optimierte und bezahlbare Flächen zur Verfügung zu stellen.

Auch die Transparenz in der Vergleichbarkeit soll gestärkt werden, weshalb sich die Inhaber geführte REMNEX zum Ziel gesetzt hat, sich im Jahr 2025/2026 nach GRESB Standard zu zertifizieren. Das laufende Jahr wird dazu genutzt, um die Grundlagen bereitzustellen.

Das gesamte REMNEX Team arbeitet engagiert auf dieses Ziel hin und es freut uns ausserordentlich, dass wir in diesem Nachhaltigkeitsbericht bereits erste konkrete Erfolge der Arbeit der letzten Jahre ausweisen können.

# REMNEX AUF EINEN BLICK

Die REMNEX Anlagestiftung wurde 2020 lanciert, mit dem Ziel den institutionellen Investoren ein einzigartiges Anlageprodukt anzubieten, welches darauf abzielt durch eine innovative Nachhaltigkeitsstrategie Gewerbe- und Industrieimmobilien langfristig CO<sub>2</sub>-neutral zu betreiben. Um die Strategie umzusetzen, wurde die REMNEX AG gegründet, die die Asset Management Aufgaben des Anlageproduktes treuhänderisch und im Sinne der Investoren umsetzt und wahrnimmt.



Im nachstehenden Bericht werden Elemente sowohl des Anlagevehikels (REMNEX Anlagestiftung), als auch des dazugehörigen Asset Managements (REMNEX AG) dargelegt. Dadurch können alle ESG Facetten im Nachhaltigkeitsbericht abgebildet werden, um den Stakeholdern einen umfassenden Einblick in die Nachhaltigkeitsstrategie der REMNEX zu gewähren.

# STRATEGISCHE UNTERNEHMENSFÜHRUNG

REM NEX hat sich zum Ziel gesetzt, sich nicht nur dem minimalen Reportingstandard nach KGAST zu verpflichten, sondern die ganzheitliche ESG Perspektive zu betrachten. Gerade weil REM NEX stets ein kontinuierliches Wachstum aufweist, sind wir bestrebt Strukturen zu bilden, die unseren hohen ethischen Standards entsprechen. Hierfür konzentrieren wir uns auf die drei Eckpfeiler Governance, Organisation und Dekarbonisierung. Diese strategischen Orientierungspfeiler sichern REM NEX eine nachhaltige Renditeentwicklung der Anlagestiftung, mit dem Zweck der lokalen Gewerbe- und Industriebranche qualitativ hochstehende Flächen zur Verfügung zu stellen.

## GOVERNANCE



### Leitidee:

Durch geeignete Richtlinien Integrität sicherstellen und Vertrauen fördern.

- Handeln nach Leitfaden Sustainable Development Goals (SDG)
- REM NEX Code of Conduct
- Datensicherheit (externer Partner für Cybersecurity)
- Handbücher für Handlungsrahmen
- Marktbeobachtungen und Research
- GRESB Reporting (in Vorbereitung)
- Stakeholderumfrage (in Vorbereitung)

## ORGANISATIONS- ENTWICKLUNG



### Leitidee:

Optimale Strukturen schaffen für unser wachsendes Portfolio.

- Markenstärkung durch gezielte Kommunikation
- DE&I Grundsätze
- Mitarbeiterentwicklung
- Moderner Arbeitsplatz
- Ausbau der Investorenbasis
- Produktentwicklung

## CO<sub>2</sub>-ABSENKPFAD



### Leitidee:

Unser Portfolio wird dem CO<sub>2</sub>-Absenckpfad gerecht werden.

- Förderung von erneuerbaren Ressourcen (PV-Anlage, Wärmerückgewinnung)
- Pipeline von Sanierungsprojekten der Gebäudehüllen, Automationen und Messkonzepten
- Tracking der Verbrauchsdaten
- Gebäudezertifizierungen (GEAK, Minergie)

# VISION UND NACHHALTIGKEITSSTRATEGIE

Die drei Faktoren Umwelt, Soziales und Governance sind aktuell zentral und jede Handlung richtet sich danach aus. Da wir in der Schweiz domiziliert sind und im Gegensatz zu anderen Ländern aufgrund unserer gesetzlichen Rahmenbedingungen und gesellschaftlichen Werte glücklicherweise von einem sehr hohen Niveau in den Bereichen Soziales und Governance profitieren, haben wir uns dazu entschlossen, unseren aktuellen Fokus auf das aus unserer Sicht dringlichste Problem – die Dekarbonisierung – zu werfen. Ein weiterer wichtiger Aspekt ist der Erhalt von qualitativ hochwertigen Arbeitsflächen.

In Bezug auf die CO<sub>2</sub>-Emissionen pro Kopf<sup>1</sup> ist die reiche Schweiz unter den Top-20 Ländern auf Platz 13 weltweit. Und rund ein Viertel der Schweizer Treibhausgasemissionen wird durch den Gebäudesektor verursacht<sup>2</sup>. Aufgrund ihrer Gebäudestruktur und Nutzung bieten unsere Gewerbe- und Industrieimmobilien ein grosses Potenzial zur Dekarbonisierung, welches wir nutzen möchten, um unseren Beitrag zu einer umweltfreundlicheren Schweiz zu leisten.

«Aufgrund ihrer Gebäudestruktur und Nutzung bieten unsere Gewerbe- und Industrieimmobilien ein grosses Potenzial zur Dekarbonisierung.»

Wir legen unser Augenmerk auf die folgenden Punkte:

**Energieeffizienz und nachhaltiges Bauen:** Wir verpflichten uns zu energieeffizienten Praktiken und nachhaltigem Bauen in unseren Bau- und Entwicklungsprojekten. Durch den Einsatz von modernen Technologien und umweltfreundlichen Materialien streben wir an, die Umweltauswirkungen unserer Gebäude zu minimieren, die CO<sub>2</sub>-Bilanz zu verbessern und innovative Technologien zu nutzen, um die Effizienz unserer Gebäude zu steigern.

**Einbindung des Mieters:** Bei neu abzuschliessenden Mietverträgen, binden wir die Mieter in unsere Dekarbonisierungsmassnahmen mit ein und erstellen «Green Leases». Somit stellen wir sicher, dass alle an einem Strang ziehen.

**Langfristige Werterhaltung:** Wir streben Immobilieninvestitionen an, die nicht nur kurzfristige Renditen bieten, sondern auch langfristige Werte schaffen. Dies beinhaltet die Schaffung von Arbeitsräumen, die zeitgemässen Standards entsprechen, um ein an der Praxis orientiertes und umweltfreundliches Arbeiten zu ermöglichen. Des Weiteren bedeutet dies, dass die Immobilien technisch in einen zeitgemässen Zustand versetzt werden. Dies gilt nicht nur für Neubauten, sondern vor allem für den Altbestand, den es nach und nach zu sanieren gilt, um das Ziel der CO<sub>2</sub>-Neutralität zu erreichen.

1 Quelle: Tages-Anzeiger, 01.05.2024

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

**Transparenz:** Wir berichten offen und transparent über unsere Nachhaltigkeitspraktiken und arbeiten in diesem Zusammenhang aktiv mit unseren Investoren und Mietern zusammen. Wir pflegen einen regelmässigen Dialog und fördern die Einbindung unserer Mieter für nachhaltige Lösungen in unseren Liegenschaften. Zudem prüfen wir bei jeder Akquisition oder Sanierung das Potenzial, um den Zertifizierungskriterien auf den Liegenschaften nach einem gängigen und anerkannten Nachhaltigkeitsnachweis (z.B. GEAK, Minergie, etc.) gerecht zu werden.

## «Energetisch sanierte Gebäude reduzieren die laufenden Kosten und schaffen ein angenehmeres Raumklima.»

Neue Technologien ermöglichen es, dass die energetische Optimierung von Gebäuden nicht mehr nur ein Kostenfaktor ist, sondern sich auch finanziell lohnen kann. Energetisch sanierte Gebäude reduzieren die laufenden Kosten und schaffen ein angenehmeres Raumklima. Energiesicherheit und die Bereitstellung von erneuerbarer Energie machen unsere Immobilien attraktiver für die gewerblichen Mieter, die oftmals dem CO<sub>2</sub>-Absenkpfad unterstehen und haben so implizit einen positiven Einfluss auf den Werterhalt.

Auch im letzten Jahr haben wir konsequent unsere Strategie, bis zu 10% des investierten Kapitals der Anlagegruppe «Swiss Real Estate Commercial ECO» in nachhaltige und CO<sub>2</sub>-reduzierende Initiativen zu investieren, weiterverfolgt. Dabei standen diverse bauliche Anpassungen im Fokus, welche dazu beitragen, unsere Bestandesimmobilien CO<sub>2</sub>-neutral zu betreiben:

- Sanierung von Gebäude- und Dachhüllen
- Installationen von Photovoltaikanlagen auf unseren Dachflächen
- Ausbau der Mess- und Zählersysteme

Weiter stellen wir im laufenden Jahr die Weichen für nachhaltige Arealentwicklungsprojekte an unseren Standorten in Nidau und Näfels. Dabei liegt der Fokus auf Flächenentwicklung, welche den regionalen Arbeitsmarkt und die Innovationsförderung stärkt, immer im Einklang mit der sozialen Verträglichkeit einer nachhaltigen Quartierentwicklung.

Auch die Transparenz in der Vergleichbarkeit soll gestärkt werden, weshalb die REMNEX sich zum Ziel gesetzt hat 2025/2026 sich nach GRESB Standard zu zertifizieren. Das laufende Jahr wird dazu genutzt, die Grundlagen 2025/2026 bereitzustellen.

# DEKARBONISIERUNG DES PORTFOLIOS

REMNEX hat den Anspruch, CO<sub>2</sub>-konforme Gewerbegebäude am Immobilienmarkt anzubieten. Auf diese Weise möchten wir im Gebäudesektor unseren Beitrag zur Umsetzung der vom Bund vorgegebenen CO<sub>2</sub>-Absenkstrategie leisten und unseren Mietern eine hervorragende Infrastruktur zur Verwirklichung ihrer Umweltziele bereitstellen. Dabei ist es für REMNEX von besonderer Bedeutung, bei energetischen Sanierungen mietzinsverträgliche Anpassungen umzusetzen. Unser Ansatz sieht vor, dass wertsteigernde Investitionen zwar auf die Nettomiete umgelegt werden, diese jedoch durch die Reduzierung der Betriebs- und Nebenkosten weitgehend neutralisiert werden. Dadurch streben wir an, die Mieterfluktuation zu verringern und dennoch eine nachhaltige Rendite für unsere Investoren zu erzielen.

REMNEX analysiert kontinuierlich ihren Bestand und entwickelt für jedes Objekt eine individuelle Nachhaltigkeits- und Objektstrategie. Diese basiert auf der Analyse von Verbrauchsdaten und der Bewertung der Gebäudesubstanz. Ziel ist es, den CO<sub>2</sub>-Fussabdruck auf Objektebene zu reduzieren, fossile Energieträger im Laufe der Zeit zu eliminieren und durch erneuerbare Energieträger zu ersetzen. Wie eingangs erwähnt, sehen wir unsere Verpflichtung im Bereich des Energiemonitorings und der Schaffung von Voraussetzungen, um den Energieverbrauch der Mieter transparent zu machen und ihnen somit die Möglichkeit zu geben, ihren Energieverbrauch aktiv zu beeinflussen.

Auf Portfolioebene haben wir uns kurzfristig zum Ziel gesetzt, uns zukünftig mit vergleichbaren Portfolios messen zu können. Deshalb bereiten wir uns aktuell darauf vor, ab spätestens 2026 unser Portfolio nach den GRESB-Reporting-Standards transparenter zu gestalten.

## ENVIRONMENTAL

- Energieeinkauf
- Energieverbrauchs-, Baseline und Scope Analyse
- Energiemesskonzept
- Entsorgungskonzept auf Arealen
- E-Ladestationen
- PV-Anlagen / Wärmepumpen
- Bei Neubau Berücksichtigung von «Low-Tech» Gebäuden und erneuerbaren Materialien (Reduktion graue Energie)
- Biodiversität und Entsiegelung von Umgebungsflächen

## SOCIAL

- Mitarbeiter Entwicklungs- und Ausbildungsplan
- Verschiedenteilige Flächen für unterschiedliche KMU Grössen
- Partizipative Planungsverfahren und Bildung von Interessensgemeinschaften bei Neubauten

## GOVERNANCE

- Reportingstandards OAK und KGAST
- IKS / Kompetenzreglement
- GRESB Reporting (in Vorbereitung)
- Netto-Null Roadmap
- Gebäudezertifizierungen / GEAK / Minergie
- Compliance Richtlinien
- Unabhängiger Stiftungsrat

Unsere Liegenschaften werden nach einem systematischen Ansatz auf deren Energieeffizienz untersucht und kategorisiert. Anschliessend werden pro Liegenschaft und in Zusammenarbeit mit dem Mieter konkrete Massnahmen definiert, um den Energiehaushalt langfristig und stetig zu reduzieren. Jede Liegenschaft wird basierend auf den effektiven Verbrauchsdaten (kWh, MJ, etc.) erfasst. Die in Vergangenheit je nach Verfügbarkeit erhobenen Daten stellen den Energiekonsum dar; diese Werte werden jährlich miteinander verglichen und Veränderungen werden kommentiert. Die Energieverbraucher Heizung, Klima, Lüftung und Elektro werden jährlich erfasst und nach Verbrauch und Betrachtungsperiode kategorisiert.

Um unseren Absenkpfad auf einer soliden Grundlage zu definieren, wurden die Treibhausgasemissionen und die Energieintensität der Liegenschaften ermittelt. Dabei werden die Treibhausgasemissionen nach der REIDA Methode bilanziert. Neben den Energieverbräuchen werden zusätzlich auch die Gebäudehüllen unserer Liegenschaften erfasst, analysiert und daraus ableitende Massnahmen unter Berücksichtigung des künftigen Energieverbrauchs definiert. Die aus diesen Analysen resultierenden Ergebnisse werden in primäre und sekundäre Massnahmen unterteilt, um eine möglichst effiziente Investitionsstrategie und Budgetplanung zu ermöglichen.

Durch die genaue Analyse jeder Liegenschaft, kann der Absenkpfad abgeleitet werden. Unter Vorbehalt der Umsetzung der geplanten Massnahmen wird das aktuelle REMNEX Anlagestiftung Portfolio bis 2026 CO<sub>2</sub>-negativ sein.

Die wesentlichen Treiber, um dieses Ziel zu erreichen sind die Steigerung der Gebäudeeffizienz durch energetische Sanierungen, Wärmerückgewinnung und die Kompensation durch die Erzeugung von erneuerbarer Energie mittels grossflächiger Photovoltaikanlagen auf den eigenen Dächern. Die Grafik unten zeigt die Auswirkungen der geplanten Massnahmen auf.

#### CO<sub>2</sub>-Absenkpfad REMNEX Anlagestiftung



Quelle: «Quantification of the carbon intensity of electricity produced and used in Europe» (2022). Noci-lae Scarlat, Matteo Prussl, Monica Padella; Für die Berechnung wurde der CO<sub>2</sub>-Ausstoss des europäischen Strommixes herangezogen, da die Schweiz, vor allem im Winter, europäischen Strom einkauft.



Studen, Etappe 1



Näfels, Etappe 1

Wir lassen das PV-Potenzial sukzessive für alle Dachflächen der Liegenschaften der Anlagestiftung anhand einer Kosten-/Nutzenanalyse prüfen. Aktuell sind bereits vier (Teil-) Anlagen im Betrieb, weitere fünf Anlagen befinden sich im Bau oder haben in Kürze den Baustart. Bis 2026 werden auf über 80% der Liegenschaften Photovoltaikanlagen installiert und in Betrieb sein.

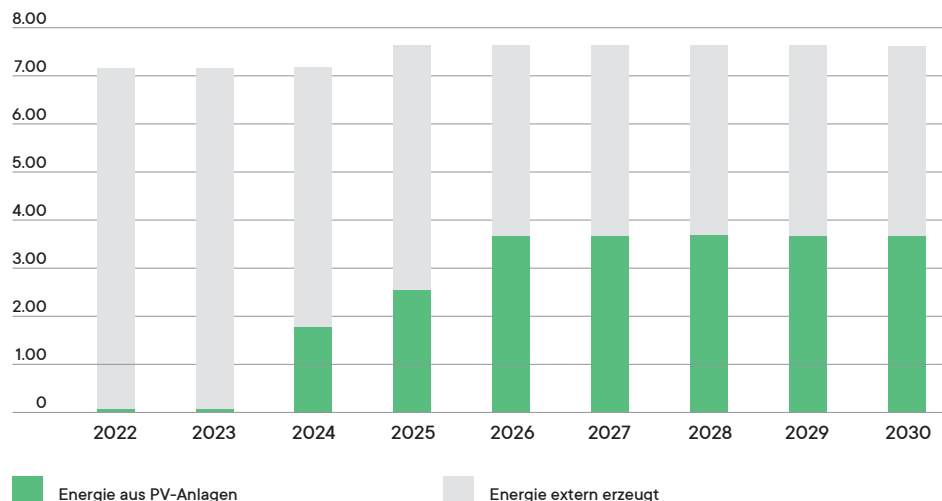
### PV-Potenzial

Nr.	Standort	Projekt	Inbetriebnahme	Leistung kWp	Erwartete produzierte Energie (KWh p.a.)	Stromverbrauch Scope 3 2023 (KWh p.a.)	Vermiedene CO <sub>2</sub> -Emissionen (CO <sub>2</sub> kg/Jahr, Endausbau)
1002	Studen	Alle Etappen	2024/2025	384	355'380	60'000	106'969
1003	Lyss, IR 5, 7a	Alle Etappen	2024/2025	500	462'930	37'916	139'342
1004	Lyss, IR 8	Industriering 8a, Lyss	Projektiert 2025	21	19'420	138'012	5'845
1005	Burgdorf 4	Buchmattstrasse 4, Burgdorf	2024	132	121'910	120'366	36'695
1005	Burgdorf 4a	Buchmattstrasse 4a, Burgdorf	2024	92	85'740	178'589	25'808
1006	Näfels	Alle Etappen	2024	573	531'050	1'801'000	159'846
1007	Niederwangen	Meriedweg Niederwangen	2024	221	204'980	123'930	61'699
1008	Wallisellen	Widenholz, Wallisellen	2024	217	183'150	219'066	55'128
1009	St. Erhard	Längmatt, St. Erhard	Projektiert 2026	439	406'070	230'009	122'227
1010	Uetendorf	n/a				-	-
1011	Nidau	Mikron Areal, Nidau	Projektiert 2024/2026	849	785'320	3'902'463	236'381
<b>Total</b>				<b>3'428</b>	<b>3'155'950</b>	<b>6'811'351</b>	<b>949'941</b>

Die PV-Anlagen der neun Standorte erzielen einen prognostizierten Ertrag von rund 3.2 GWh p.a. Zum Vergleich, dies entspricht ca. dem Jahresverbrauch von rund 780 Vier-Personen Haushalten. Gemäss europäischem Verbraucherstrom-Mix können dadurch CO<sub>2</sub>-Emissionen von rund 950'000 kg/Jahr vermieden werden.

Da Gewerbe- und Industrieimmobilien den hauptsächlichen Energiebedarf tagsüber aufweisen, wird der grösste Anteil des produzierten Stroms direkt vor Ort von den Mietern verbraucht. Dies erhöht die wirtschaftliche Effizienz der Anlagen und entlastet das Stromnetz, da der Strom nicht ins Netz eingespeist werden muss. Somit können theoretisch beinahe die Hälfte des gesamten Energiebedarfs inklusive Mieterstrom durch die eigenen Anlagen gedeckt werden.

### Abdeckung Strombedarf Scope 3 durch selbst erzeugten Solarstrom



# UMWELT UND NACHHALTIGKEIT IM PORTFOLIO

## Umweltkennzahlen

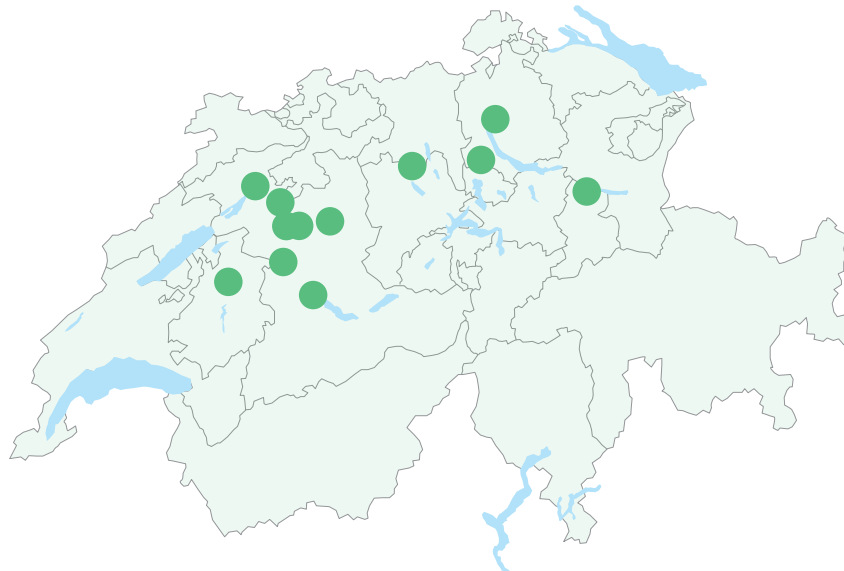
Da die REMNEX Anlagestiftung Mitglied des KGAST ist, basiert die Berichterstattung auf der KGAST-Empfehlung «Umweltrelevante Kennzahlen für die Immobilien-Anlagegruppen» (Stand 05.12.2023).

Hierbei ist zu erwähnen, dass der KGAST grundsätzlich analog der REIDA Methode bilanziert. Von der Methode abweichende Bilanzierungen werden jeweils erwähnt. Die in diesem Bericht ausgewiesenen Kennzahlen entsprechen der Messperiode 01.01.2023 – 31.12.2023.

Das REMNEX Portfolio umfasst aktuell 12 Liegenschaften, wobei drei Liegenschaften in der Messperiode erworben wurden und zwei weitere Objekte im Bau sind. Diese werden nicht in der Datengrundlage berücksichtigt. Weitere fünf Objekte wurden im Jahr 2022 erworben, diese werden (in Anlehnung an die AMAS Richtlinien) in die Datenerhebung einbezogen. Der Abdeckungsgrad beträgt 100%.

Nr.	Liegenschaft	Adresse	PLZ	Kt.	Antritt Eigentum	Flächen- nutzungstyp	Energieträger Wärme
1000	Obfelden	Bachstrasse 29	8912	ZH	06.11.2020	Andere	Fernwärme
1001	Rossens	Z.I. d'In Riaux 35	1728	FR	01.04.2021	Andere	Wärmepumpe
1002	Studen	Sägeweg 7	2557	BE	31.12.2021	Andere	NEU: Wärmepumpe
1003	Lyss, IR 5, 7a	Industriering 5, 7a	3250	BE	01.01.2022	Andere	NEU: Fernwärme
1004	Lyss, IR 8	Industriering 8	3250	BE	01.03.2022	Büro	Erdöl
1005	Burgdorf 4	Buchmattstrasse 4	3400	BE	01.04.2022	Andere	Wärmepumpe
1005	Burgdorf 4a	Buchmattstrasse 4a	3400	BE	01.04.2022	Andere	Erdgas
1006	Näfels	Bahnhofstrasse, Mühlhäusern	8752	GL	30.06.2022	Andere	Fernwärme / Nahwärme
1007	Niederwangen	Meriedweg 8	3172	BE	30.06.2022	Andere	Erdöl
1008	Wallisellen	Widenholzstrasse 1	8304	ZH	01.04.2023	Andere	Erdgas
1009	St. Erhard	Längmatt 3	6212	LU	01.12.2022	Andere	Erdöl
1010	Uetendorf	Zelgstrasse 79	3661	BE	01.10.2023	Andere	NEU: Wärmepumpe
1011	Nidau	Ipsachstrasse 14/16	2560	BE	01.04.2023	Andere	Erdgas

## Karte mit Objekten der REMNEX Anlagestiftung



## Energiebilanz

Energiebilanz	Einheit	Absolut	%
Anzahl Liegenschaften gesamte Fläche	Anzahl	12	
Anzahl Liegenschaften massgebliche Fläche	Anzahl	7	
Gesamte Fläche	m <sup>2</sup> EBF	79'036	
Massgebliche Fläche	m <sup>2</sup> EBF	46'872	
Abdeckungsgrad	EBF-%	100%	
Energieverbrauch	MWh/a	3'347	
Energieintensität	kWh/m <sup>2</sup> EBF	71	
Unsicherheit Energieintensität	kWh/m <sup>2</sup> EBF	3	
<b>Brennstoffe</b>	<b>MWh/a (%)</b>	<b>923</b>	<b>28%</b>
Heizöl	MWh/a (%)	780	23%
Heizgas	MWh/a (%)	142	4%
<b>Wärme</b>	<b>MWh/a (%)</b>	<b>1'960</b>	<b>59%</b>
Nah- und Fernwärme	MWh/a (%)	1'960	59%
<b>Elektrizität</b>	<b>MWh/a (%)</b>	<b>465</b>	<b>14%</b>
Elektrizität Wärme/Wärmepumpe	MWh/a (%)	95	3%
Elektrizität Allgemein	MWh/a (%)	370	11%
<b>Anteil erneuerbarer Energie</b>	<b>MWh/a (%)</b>	<b>1'392</b>	<b>36%</b>
<b>Anteil fossile Energie</b>	<b>MWh/a (%)</b>	<b>1'824</b>	<b>47%</b>
<b>Anteil Abwärme, Anergie</b>	<b>MWh/a (%)</b>	<b>652</b>	<b>17%</b>

Kommentar: Eine klare Abgrenzung zwischen Total-, Allgemein- und Mieterstrom ist nicht bei allen Liegenschaften vorhanden, da aktuell noch nicht ausreichend Zähler installiert sind. Bis dies umgesetzt wird, wird der Allgemeinstrom geschätzt. Dabei gilt die Annahme, dass bei Büroliegenschaften 25% des gemeldeten Totalstroms als Allgemeinstrom und bei Industrieliegenschaften 5-10% des gemeldeten Totalstroms als Allgemeinstrom dient.

## CO<sub>2</sub> Bilanz

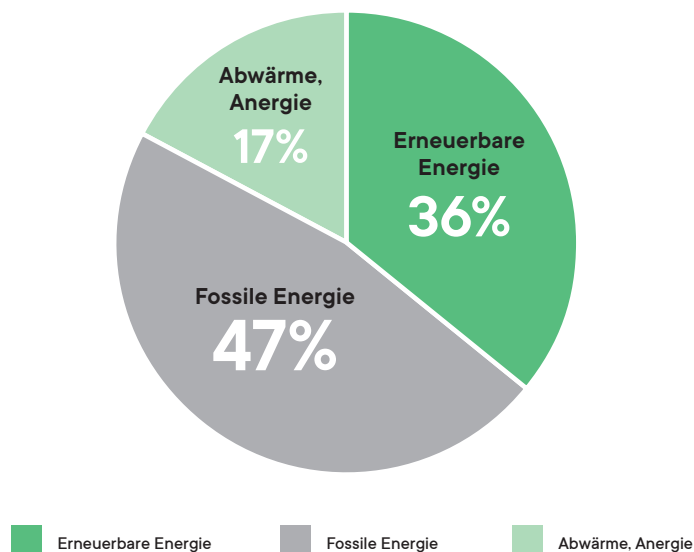
Für die Bilanzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen wurde der «location based» Ansatz herangezogen.

CO <sub>2</sub> -Bilanz (location based)	Einheit	Absolut	%
<b>CO<sub>2</sub>-e Emissionen</b>	<b>tCO<sub>2</sub>e/a</b>	<b>425</b>	
<b>CO<sub>2</sub>-e Emissionsintensität</b>	<b>kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup><sub>EBF</sub></b>	<b>9.1</b>	
Unsicherheit Emissionsintensität	kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> <sub>EBF</sub>	0.3	
<b>Scope 1</b>	<b>tCO<sub>2</sub>e/a (%)</b>	<b>223</b>	<b>52.6%</b>
Heizöl	tCO <sub>2</sub> e/a (%)	196	46.2%
Heizgas	tCO <sub>2</sub> e/a (%)	27	6.3%
Biomasse	tCO <sub>2</sub> e/a (%)	-	0.0%
<b>Scope 2</b>	<b>tCO<sub>2</sub>e/a (%)</b>	<b>201</b>	<b>47.4%</b>
Nah- und Fernwärme	tCO <sub>2</sub> e/a (%)	102	23.9%
Anerogene Emissionen	tCO <sub>2</sub> e/a (%)	94	22.1%
Elektrizität Wärme/Wärmepumpe	tCO <sub>2</sub> e/a (%)	1	0.3%
Elektrizität Allgemein	tCO <sub>2</sub> e/a (%)	5	1.1%
<b>Direkte CO<sub>2</sub>-Emissionen</b>	<b>tCO<sub>2</sub>e/a</b>	<b>222</b>	
<b>Direkte CO<sub>2</sub>-Emissionsintensität</b>	<b>kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup><sub>EBF</sub></b>	<b>4.7</b>	
Unsicherheit Emissionsintensität	kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> <sub>EBF</sub>	0.2	

## Energieträgermix

Der Energieträgermix besteht bereits jetzt aus 36% erneuerbarer Energie. Mit den laufenden und geplanten Sanierungen wird dieser Anteil innerhalb kurzer Frist noch grösser werden. Konkret werden 2024 die Ölheizungen in Lyss (Industriering 8) und in St. Erhard mit Fernwärme ersetzt. Die Ölheizung in Niederwangen wird 2025 mit einer Wärmepumpe ersetzt. Somit wird im bestehenden Portfolio 2025 keine einzige Ölheizung mehr betrieben. Die Erdgasheizung in Burgdorf (Gebäude 4a) wird mittelfristig ersetzt. Die Erdgasheizung in Nidau wird voraussichtlich 2025 ersetzt, indem das Objekt an das Fernwärmenetz angeschlossen wird.

Energieträgermix	Einheit	Absolut	%
<b>Brennstoffe</b>	<b>MWh/a (%)</b>	<b>923</b>	<b>28%</b>
Heizöl	MWh/a (%)	780	23%
Heizgas	MWh/a (%)	142	4%
<b>Wärme</b>	<b>MWh/a (%)</b>	<b>1'960</b>	<b>59%</b>
Nah- und Fernwärme	MWh/a (%)	1'960	59%
<b>Elektrizität</b>	<b>MWh/a (%)</b>	<b>465</b>	<b>14%</b>
Elektrizität Wärme/Wärmepumpe	MWh/a (%)	95	3%
Elektrizität Allgemein	MWh/a (%)	370	11%
<b>Erneuerbare Energie</b>	<b>MWh/a (%)</b>	<b>1'392</b>	<b>36%</b>
<b>Fossile Energie</b>	<b>MWh/a (%)</b>	<b>1'824</b>	<b>47%</b>
<b>Abwärme, Anergie</b>	<b>MWh/a (%)</b>	<b>652</b>	<b>17%</b>



### Energieverbrauch und Energieintensität

Der Energieverbrauch der bilanzierten Liegenschaften liegt insgesamt bei 3'347 MWh pro Jahr. Dies entspricht einer durchschnittlichen Energieintensität von 71 kWh/m<sup>2</sup> pro Jahr.

#### Energieverbrauch

Ort	Adresse	Energieverbrauch Wärme/Allgemeinstrom KWh/Jahr
Obfelden	Bachstrasse 29	674'494
Rossens	Z.I. d'In Riaux 35	19'349
Lyss	Industriering 8	244'503
Burgdorf	Buchmattstrasse 4	92'281
Burgdorf	Buchmattstrasse 4a	160'318
Näfels	Bahnhofstr., Mühlhäusern	1'529'828
Niederwangen	Mieriedweg 8	328'133
St. Erhard	Längmatt 3	298'539
<b>Total</b>		<b>3'347'444</b>

#### Energieintensität

Ort	Adresse	Energieintensität Wärme/Allgemeinstrom KWh/m <sup>2</sup> /Jahr
Obfelden	Bachstrasse 29	208
Rossens	Z.I. d'In Riaux 35	27
Lyss	Industriering 8	95
Burgdorf	Buchmattstrasse 4	35
Burgdorf	Buchmattstrasse 4a	21
Näfels	Bahnhofstr., Mühlhäusern	68
Niederwangen	Mieriedweg 8	118
St. Erhard	Längmatt 3	64
<b>Total</b>		<b>71</b>

Kommentar: Die für das gesamte Jahr 2023 gelieferten Verbrauchswerte der Liegenschaften in Rossens (FR) und Burgdorf/Buchmattstrasse 4 (BE) wurden durch die jeweiligen Single-Tenants erhoben, dessen Stromlieferverträge auf deren Rechnungen laufen. Sowohl für den Strom als auch für den Wärmeverbrauch (jeweils Erdwärmepumpe) besteht dabei nur jeweils ein Zähler, sodass weder eine Abgrenzung zwischen Strom und Wärme besteht, noch eine Unterscheidung zwischen Totalstrom, Allgemeinstrom und Mieterstrom erstellt werden kann. In diesen konkreten Fällen wurden die Annahmen getroffen, dass die gemeldeten Verbrauchswerte zu 55% für (Total)Strom und zu 45% für Wärme benutzt werden, da Elektrowärmepumpen mit Erdsonden im Allgemeinen als energieeffiziente Heizungssystem gelten und sich durch tiefen Stromverbrauch auszeichnen. Für die Berechnungen des Allgemeinstroms wurde die Annahme getroffen, dass vom verfügbaren Totalstrom 25% an Allgemeinstrom und 75% an Mieterstrom anfällt.

### Massnahmen

Klarer Ausreisser bei der Energieintensität ist die Liegenschaft in Obfelden. Die Gebäudehülle ist über 30 Jahre alt und nicht mehr effizient. Aus diesem Grund wird die komplette Gebäudehülle 2025 total saniert, um die Effizienz zu steigern.

Als weitere Liegenschaft sticht das Objekt in Niederwangen ins Auge. Die Sanierung der Gebäudehülle ist im Gang und wird im Verlauf des Jahres 2024 fertiggestellt. Hierbei wird zeitgleich eine grosse PV-Anlage mit 215 kWp installiert.

### Treibhausgasemission und Treibhausgasintensität

#### Treibhausgasemission

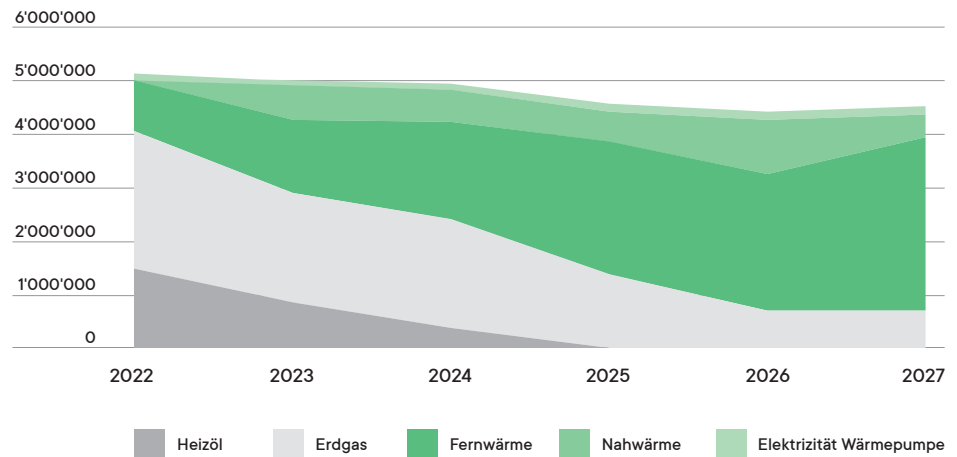
Ort	Adresse	CO <sub>2</sub> e-Emission
		kg CO <sub>2</sub> -e/Jahr
Obfelden	Bachstrasse 29	23'679
Rossens	Z.I. d'In Riaux 35	244
Lyss	Industriering 8	53'166
Burgdorf	Buchmattstrasse 4	1'163
Burgdorf	Buchmattstrasse 4a	26'096
Näfels	Bahnhofstr., Mühlhäusern	77'614
Niederwangen	Mieriedweg 8	75'005
St. Erhard	Längmatt 3	68'872
<b>Total</b>		<b>325'838</b>

## Treibhausgasintensität

Ort	Adresse	CO <sub>2</sub> e-Intensität kg CO <sub>2</sub> -e/m <sup>2</sup> /Jahr
Obfelden	Bachstrasse 29	7.3
Rossens	Z.I. d'In Riaux 35	0.3
Lyss	Industriering 8	20.7
Burgdorf	Buchmattstrasse 4	0.4
Burgdorf	Buchmattstrasse 4a	3.4
Näfels	Bahnhofstr., Mühlhäusern	3.4
Niederwangen	Mieriedweg 8	26.9
St. Erhard	Längmatt 3	14.7
<b>Total</b>		<b>7.0</b>

## Massnahmen

Die Treibhausgasintensität bei mittels Erdöl beheizten Liegenschaften ist besonders hoch. Die Heizungen in Lyss und in St. Erhard werden 2024 bereits ersetzt und neu mit Fernwärme betrieben. Die Ölheizung in Niederwangen wird 2025 mit einer Wärmepumpe ersetzt.



Es ist geplant, dass per Ende 2025 keine Ölheizungen mehr im aktuellen Portfolio betrieben werden. Auch der Anteil der Gasheizungen wird reduziert. Konkret kann hier das Beispiel der Liegenschaft Nidau genannt werden, die aktuell mittels einer Gasheizung beheizt wird. Aufgrund der Grösse der Liegenschaft hat der örtliche Wärmelieferant Energieverbund Bielersee AG ein Interesse, die Liegenschaft an das Fernwärmenetz (Seewasser-Wärmepumpe und Hackschnitzelkraftwerk mit Holz aus dem Stadtwald Biel/Nidau) anzuschliessen. Dabei werden die bestehenden beiden intakten Gaskessel nicht entsorgt, sondern vom Energieverbund Bielersee zur Spitzenabdeckung bei besonders kalten Tagen im Winter betrieben. Somit kann die CO<sub>2</sub>-Emission markant gesenkt werden und die intakte Infrastruktur wird einer sinnvollen Nutzung als Back-up zugeführt.

## UN SDG Ziele adaptiert auf REMNEX

Grundsätzlich unterstützt die REMNEX vollumfänglich die SDGs, wobei nachstehend die relevantesten Ziele hervorgehoben werden und auf unsere Nachhaltigkeitsstrategie adaptiert werden.

## Immobilien

## 7 BEZAHLBARE UND SAUBERE ENERGIE



Per August 2024 haben wir acht neue PV-Anlagen in Betrieb genommen. Zwei weitere Anlagen befinden sich im Bau und werden noch 2024 fertig gestellt. Fünf weitere Anlagen werden 2025/2026 realisiert. Im Durchschnitt profitieren unsere Mieter von 10% günstigerem Strombezug auf den Eigenverbrauch.

## 9 INDUSTRIE, INNOVATION UND INFRASTRUKTUR



Wir betreiben versorgungstechnische Infrastruktur teilweise selbstständig auf unseren Liegenschaften und investieren nachhaltig in unsere Arealnetze. Der Fokus dieser Investitionen liegt darauf, optimale Bedingungen für unsere Mieterschaft zu schaffen und dadurch einen Wettbewerbsvorteil auf dem Flächenmarkt zu erlangen. Der hohe Eigenverbrauch optimiert die Cashflows und gewährleistet die Mieterbindung mittels vorteilhaften Energiepreisen.

## 11 NACHHALTIGE STÄDTE UND GEMEINDEN



Für die Entwicklung unserer Areale beziehen wir diverse Interessensgemeinschaften in die Planung mit ein, um sozial verträgliche Nutzungen und Bauten realisieren zu können. Dabei achten wir auf Zertifizierungskonformität unserer Areale durch ein gängiges und aussagekräftiges Nachhaltigkeitslabel. Unsere Entwicklungsvisionen streben an, die Standortattraktivität der Gemeinde und deren Bewohner hinsichtlich Wirtschaftlichkeit und Lebensqualität zu unterstützen.

## 13 MASSNAHMEN ZUM KLIMASCHUTZ



Wir integrieren eine umfassende Analyse von Umwelt-, Sozial- und Governance-Faktoren (ESG) in unsere Investitionsentscheidungen. Dies hilft uns, mögliche Risiken zu minimieren und den langfristigen Wert unseres Portfolios zu steigern. Ressourcen schonende Investitionen zu fördern ist in unserer Geschäftsstrategie verankert.

## Arbeitgeber

### 3 GESUNDHEIT UND WOHLERGEHEN



Wir achten auf eine ausgewogene Work-Life Balance unserer Mitarbeiter. Um dies zu fördern steht unseren Mitarbeiter offen das Home-Office als Arbeitsort zu wählen. Zudem ist im Personalreglement verankert, dass das Ferienkontingent grundsätzlich innerhalb des jeweiligen Kalenderjahres bezogen wird. Dadurch wird die Erholungszeit der Angestellten sichergestellt.

### 4 HOCHWERTIGE BILDUNG



Wir ermöglichen unseren Mitarbeitern sich weiterzuentwickeln und fördern Weiterbildungen in finanziellen und in zeitlichen Aspekten. Zudem achten wir darauf, unsere Mitarbeiter mit Aufgaben zu betreuen, die eine stetige Lernkurve zulässt und dadurch der Verantwortungsbereich nachhaltig ausgebaut wird.

### 5 GESCHLECHTER-GLEICHHEIT



Wir gewährleisten Lohngleichheit über sämtliche Funktionsprofile. Personalentscheidungen und Bedingungen werden unabhängig vom Geschlecht getroffen. Die Sicherstellung und Umsetzung erfolgt auf Stufe Geschäftsleitung.

### 10 WENIGER UNGLEICHHEITEN



Wir stehen als Arbeitgeber für Diversifikation, Gleichheit und Inklusion. Stelleninserate werden öffentlich publiziert und für sämtliche Personengruppen zugänglich gemacht. Zudem ist das Gleichstellungsgesetz in unserem Personalreglement festgehalten und wir durch Unterzeichnung des Arbeitsvertrages von sämtlichen Angestellten anerkannt und vorgelebt.

## INTERVIEW MIT ROLF BACH



Rolf Bach ist der Geschäftsführer der REMNEX AG und verantwortet die Nachhaltigkeitsstrategie über das gesamte Portfolio der REMNEX AST Swiss Real Estate Commercial ECO.

### Worauf fokussiert sich REMNEX bei ihrer Nachhaltigkeitsstrategie?

Ich versuche mich kurz zu halten und fokussiere mich bei der Antwort auf das «E» im ESG Kontext. Im Zentrum steht die Reduktion des CO<sub>2</sub>-Ausstosses über unser Portfolio. Dazu definieren wir für jede einzelne Liegenschaft Massnahmen innerhalb des Sanierungszyklus. Dies beinhaltet Umstieg auf nachhaltige Energieträger, energetische Gebäudesanierungen bis hin zur Realisierung von Wärmerückgewinnungspotenzial. Bei grösseren Sanierungen oder Neubauten setzen wir auf den aktuellen «State of the Art», um relevante Gebäude und Arealzertifizierungen zu erlangen.

Auf der Reportingseite orientieren wir uns bei der Veröffentlichung energiebezogener Kennzahlen an den Empfehlungen von AMAS und KGAST. Jedoch möchten wir die gesamtheitlichen ESG-Aspekte transparent darlegen, weshalb wir zukünftig den GRESB-Standard implementieren und uns mit vergleichbaren Portfolios vergleichen möchten.

### Was beachtet REMNEX bei energetischen Sanierungsprojekten im Bestand?

Durch energetische Investitionen streben wir an, dem Gewerbe und der Industrie attraktive Flächen am Markt anbieten zu können. Aus Eigentümerperspektive erhoffen wir uns dadurch, Neuabschlüsse und Erneuerungen von langfristigen Mietverträgen sichern zu können. Das Zusammenspiel zwischen Eigentümer als Vermieter und Mieter ist dabei zentral. Gerade im Industriebereich ist es essenziell, das Geschäftsfeld und die «Pain Points» der Mieterschaft zu kennen. Dabei ist uns eine langfristige Partnerschaft mit unseren Mietern wichtig. Lassen

Sie mich das an Beispielen erläutern. Wenn wir PV-Anlagen erstellen und durch einen ZEV den eigenproduzierten Strom an unsere Mieterschaft verkaufen, steht nicht vordergründig ein möglichst kurzfristiger Amortisationshorizont im Fokus. Vielmehr möchten wir durch die Schaffung optimaler Infrastruktur ein möglichst langfristiges Standortbekenntnis unserer Mieterschaft erreichen. Ein anderes Beispiel: Wir möchten nicht auf «Biegen und Brechen» neuwertige, gut intakte Gasheizungskessel durch Fernwärme ablösen, was der Mieterschaft auch noch Mehrkosten verursachen würde, nur um schneller auf einen nachhaltigeren Energieträger wechseln zu können. Generell ist es wichtig, dass die Perspektive der Mieterschaft berücksichtigt wird. Auch bei energetischen Gebäudehüllensanierungen werden zwar die wertvermehrenden Investitionen auf die Kaltmieten abgewälzt, jedoch sollten sich durch die Massnahmen auch die Betriebs- und Nebenkosten senken, sodass der Mieter optimalerweise keine oder nur eine gering höhere Bruttomiete nach Sanierung bewerkstelligen muss.

«Wir möchten durch die Schaffung optimaler Infrastruktur ein möglichst langfristiges Standortbekenntnis unserer Mieterschaft erreichen.»

#### Welche nachhaltigen Projekte hat REMNEX seit der Gründung umgesetzt?

Das Portfolio der REMNEX Anlagestiftung ist in diesem Zeitraum stark gewachsen. Zu unserem Portfolio gehören aus technischer Sicht nicht nur «einfachere» Liegenschaften, sondern auch komplexere Industrieareale. Aus Asset Management Perspektive war es uns wichtig, in einem ersten Schritt die Liegenschaftskenntnisse aufzubauen und Mieterbeziehungen herzustellen, damit wir eine Nachhaltigkeitsstrategie definieren konnten. Wir sind mit Solar 21 in eine Partnerschaft getreten, um als erstes das Solarstrompotenzial auf unseren Liegenschaften zu eruieren. In einem zweiten Schritt haben wir nun bereits acht PV-Anlagen errichtet. Dazu gehört auch, ein auf die Mieteinheiten abgestimmtes Zählersystem zu installieren. Solar 21 setzt nicht nur die PV-Projekte um, sondern übernimmt auch die Verrechnungsadministration des Stroms. Als Eigentümer haben wir dadurch Zugang auf ein Stromverbrauchsdashboard über unser Portfolio. Weiter haben wir energetische Sanierungen in der Ausführung respektive in der Baueingabephase. Unsere Entwicklungsprojekte in Lyss und Studen sind komplett auf Nachhaltigkeit ausgerichtet. Dies beinhaltet die Wärmedämmung mit Schweizer Schafwolle. Des weiteren ist die Tragkonstruktion zu ca. 99% aus recycelbarem Schweizer Holz errichtet. Bei der Auswahl der Betriebe wurde auf den Einsatz regionaler Handwerker gesetzt und die Installation erneuerbarer Energien berücksichtigt.

«Unsere Entwicklungsprojekte in Lyss und Studen sind komplett auf Nachhaltigkeit ausgerichtet.»

# CASE STUDY NACHHALTIGKEITSSTRATEGIE INDUSTRIE-AREAL

## Ipsachstrasse 14/16, 2560 Nidau

Die REMNEX Anlagestiftung ist seit April 2023 Eigentümerin des ehemaligen Mikron Areals an der Ipsachstrasse 14/16 in Nidau. Der Vermietungsgrad beträgt 87% exkl. der Baulandreserve. Die Mieterschaft ist größtenteils dem Life Science Sektor zuzuweisen. Dementsprechend sind diese Mieter auf entsprechende Infrastrukturmedien angewiesen und zeigen grosses Interesse an CO<sub>2</sub>-reduzierenden Massnahmen und an der Senkung der Energiekosten. Am Beispiel dieses Industrie-Areals demonstrieren wir die Nachhaltigkeitsstrategie, die kurzfristige bis hin zu langfristigen Umsetzungsetappen aufzeigt. Der Fokus liegt auf der effektiven Realisierbarkeit und Realisation eines nachhaltigen Cashflows. Durch diverse Investitionen in erneuerbare Energieträger und die Gebäudeinfrastruktur, so wie die Entwicklung der Baulandreserve wird die Standortattraktivität für die Mieterschaft gestärkt und an den Standort gebunden.



- 1 Die Baulandreserve soll nachhaltig entwickelt werden und eine vielseitige Arbeitsstätte für die nachfolgenden Generationen darstellen. Die Vision eines Innovation-Hubs mit Arealzertifizierung ist in der Strategie fest verankert. Dazu wurde eine diverse Interessensgemeinschaft gebildet, um die Entwicklung eines zukunftsträchtiges Projekt sicherstellen zu können.
- 2 Aktuell befinden wir uns in der Konzeptionierungsphase der energetischen Shed-Dachsanierung unter laufendem Betrieb (von Reinräumen). Dies beinhaltet auch die Schaffung der nötigen Statik für die Errichtung der PV-Anlage.
- 3 Aktuell beauftragte Konzeptionierung für die energetische Sanierung des Bestandesbaus 1. Dabei liegt der Fokus auf der energetischen Dach- und Gebäudehüllensanierung. Zusätzlich wird die veraltete Gebäudetechnik ersetzt, um die Behaglichkeit der Nutzer sicherzustellen und die Energieeffizienz zu steigern.
- 4 Bereits jetzt bieten wir Elektroladestationen auf dem Parkplatz an. Durch den Ausbau der PV Anlagen soll auch die Ladeinfrastruktur auf dem Parkplatz ausgebaut werden.
- 5 Mittelfristige Prüfung eines Batteriespeicherparks, um die erzeugte Solarenergie zu speichern und bei Bedarf Slotzeiten abzurufen, sowie Lastenregulierungen zu steuern oder Resilienz bei einem Black-out zu fördern.
- 6 Durch Renaturierung wird die Biodiversität gefördert.
- 7 Das umfassende Entsorgungskonzept für die Mieterschaft auf dem Areal maximiert den Recyclinggrad der verschiedenen Abfallstoffe und gewährleistet das Waste-Tracking.
- 8 2023 wurden die Grundlagen anhand einer Machbarkeitsstudie für den Betrieb von Solarinstallationen auf den Dächern erarbeitet. Das Potenzial wird auf 849 kWp erachtet. Dadurch kann rund 25% des Strombedarfs (inkl. Mieterstrom) durch die PV-Anlagen abgedeckt werden. Dies hilft den Mietern, die Grossverbraucher sind, erneuerbaren Strom zu kostengünstigeren Tarifen zu beziehen. Zusätzlich werden dadurch die CO<sub>2</sub>-Absenkziele unserer Mieterschaft unterstützt.
- 9 Die Liegenschaft wird aktuell durch zwei Gasbrenner beheizt. Ein Anschluss an das Fernwärmenetz wurde geprüft und voraussichtlich 2025 umgesetzt. Hierbei wird die intakte Gasheizung nicht demontiert, sondern vom Energieversorger übernommen, um an kalten Wintertagen die Spitzenlast des Fernwärmenetzes zu brechen. Dadurch wird intakte Infrastruktur nicht zerstört, sondern einer sinnvollen weiteren Nutzung zugeführt. Die Entschädigung für die Gasheizung wird mit der Anschlussgebühr verrechnet.
- 10 Aufgrund der Arealhistorie war dies ein klassisch eigengenutztes Betriebsareal. Deshalb ist das Zählersystem nicht auf die aktuell vorhandene Multi-tenantstruktur ausgelegt. Um die Energieverbräuche für sämtliche Mietparteien transparenter zu machen, wird kurzfristig das Zählermesskonzept überarbeitet. Dadurch können energieverbrauchintensive Installationen besser identifiziert werden und dadurch effizienter auf den betrieblichen Bedarf reguliert werden.

# AUSBLICK

Eine wesentliche Anzahl energetischer Sanierungsmassnahmen über unser Portfolio hinweg wurde bereits angestossen und befindet sich in Ausführung. Durch eine zügige Umsetzung der Projekte im Bestandesportfolio, möchten wir einen Projekt-Backlog vermeiden und uns für die strategischen Instandsetzungen bei allfälligen Zukäufen oder die Schaffung von Kapazitäten unserer weittragenden Arealentwicklungen in Nidau und Näfels wappnen. Dies sind die Massnahmen für das Jahr 2024/25:

- Energetische Sanierungen und Arealnetzentwicklung Areal Nidau
- Inbetriebnahme von PV-Anlagen in Nidau, Studen, Lyss, Obfelden und Niederwangen
- Fertigstellung der letzten Etappen in Studen und Lyss
- Vollvermietung Standort Uetendorf
- Richtplanung Entwicklungsareal Näfels
- Konzeptionierung Baulandentwicklung in Nidau
- Implementierung GRESB Reporting
- Ausbau der Organisation für das zukünftige Wachstum. Dies beinhaltet die Besetzung verschiedener Funktionen.

Die REMNEX verpflichtet sich auch in den kommenden Jahren die definierte Nachhaltigkeitsstrategie konsequent und in hohem Tempo umzusetzen und im herausfordernden KMU Umfeld den flexiblen Bedürfnissen der Mieterschaft gerecht werden zu können. Für unsere Investoren stellen wir ein auf die Nachhaltigkeit ausgerichtetes Anlageprodukt zur Verfügung, mit Fokus auf Innovation, Industrie und Gewerbe.



Objekt Niederwangen: Umfassende energetische Sanierung 2024



Dank der neuen Holzfassade und Fenster wird das Gebäude energetisch und optisch auf den neuesten Stand gebracht.

# HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Die bereitgestellten Informationen dienen zu Werbezwecken. Sie stellen keine Anlageberatung dar, basieren nicht auf andere Weise auf einer Berücksichtigung der persönlichen Umstände des Empfängers und sind auch nicht das Ergebnis einer objektiven oder unabhängigen Finanzanalyse. Die bereitgestellten Informationen sind nicht rechtsverbindlich und stellen weder ein Angebot noch eine Aufforderung zum Abschluss einer Finanztransaktion dar.

Diese Informationen wurden von der REMNEX Anlagestiftung und/oder mit ihr verbundenen Unternehmen (nachfolgend REMNEX) mit grösster Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

Die in diesem Dokument enthaltenen Informationen und Meinungen repräsentieren die Sicht der REMNEX zum Zeitpunkt der Erstellung und können sich jederzeit und ohne Mitteilung ändern. Sie stammen aus Quellen, die für zuverlässig erachtet werden. Die REMNEX gibt keine Gewähr hinsichtlich des Inhalts und der Vollständigkeit der Informationen und lehnt jede Haftung für Verluste ab, die sich aus der Verwendung der Informationen ergeben. Ist nichts anderes vermerkt, sind alle Zahlen ungeprüft. Die Informationen in diesem Dokument dienen der ausschliesslichen Nutzung durch den Empfänger. Weder die vorliegenden Informationen noch Kopien davon dürfen in die Vereinigten Staaten von Amerika versandt, dorthin mitgenommen oder in den Vereinigten Staaten von Amerika verteilt oder an US-Personen (im Sinne von Regulation S des US Securities Act von 1933 in dessen jeweils gültigen Fassung) abgegeben werden.

Ohne schriftliche Genehmigung der REMNEX dürfen diese Informationen weder auszugsweise noch vollständig vervielfältigt werden. Zu den Hauptrisiken von Immobilienanlagen zählen die begrenzte Liquidität im Immobilienmarkt, Änderungen der Hypothekarzinsätze, die subjektive Bewertung von Immobilien, immanente Risiken im Zusammenhang mit dem Bau von Gebäuden sowie Umweltrisiken (z. B. Bodenkontaminierung). Emittent und Verwalter der REMNEX AST-Produkte ist die REMNEX Anlagestiftung, Pfäffikon SZ. Depotbank ist die Bank J. Safra Sarasin. Statuten, Reglement und Anlagerichtlinien sowie der jeweils aktuelle Jahresbericht bzw. die Factsheets können bei der REMNEX Anlagestiftung kostenlos bezogen werden. Als direkte Anleger sind nur in der Schweiz domizilierte steuerbefreite Vorsorgeeinrichtungen zugelassen.

Copyright © 2024 REMNEX AG / REMNEX Anlagestiftung und/oder mit ihr verbundene Unternehmen. Alle Rechte vorbehalten.



**REM**NEX

Anlagestiftung

REMEX Anlagestiftung

Huobstrasse 16

8808 Pfäffikon

T +41 58 286 3899

[info@remnex.ch](mailto:info@remnex.ch)

[www.remnex.ch](http://www.remnex.ch)

Valoren-Nr. 52292811

ISIN CH0522928115