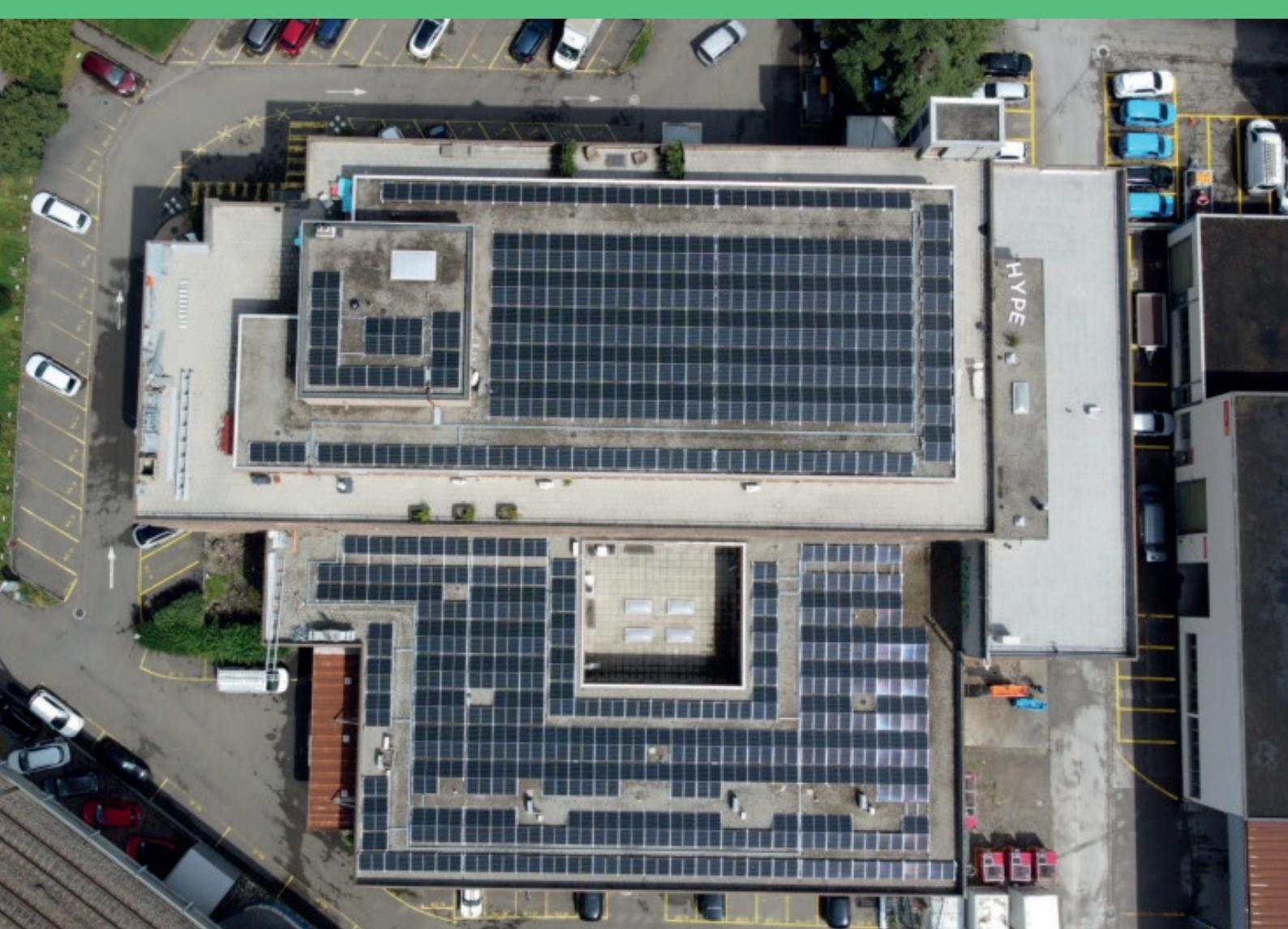


# NACHHALTIGKEITSBERICHT 2025

Bestandsimmobilien nachhaltig optimieren



**REM**  
**NEX**  
Anlagestiftung

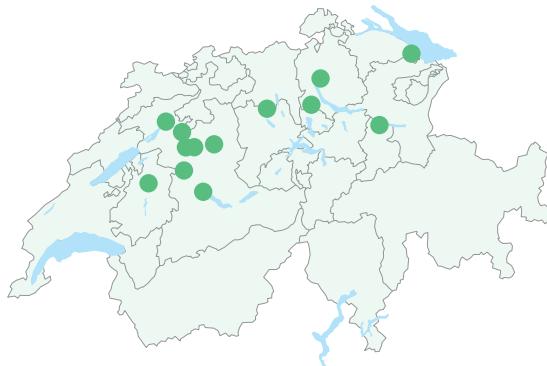
# KEINE ZEIT DEN KOMPLETTEN BERICHT ZU LESEN?

Entnehmen Sie nachstehend die wichtigsten Fakten

## Erweiterung der Geschäftsleitung durch einen Leiter Bau- und Entwicklung

Erweiterung der Geschäftsleitung mit Projektentwicklung und Bautreuhand:

Zum Beginn 2025 stiess Stefan Frehner, Architekt & Ökonom, zur REMNEX und übernimmt das Geschäftsfeld Projektentwicklung und Bautreuhand. Wir freuen uns, unsere Projekte in der Nachhaltigkeit weiter voranzutreiben und Know-how Erweiterung in unsere Organisation zu bringen.



**9**

**Mitarbeiter**

Rund 7.3 FTE auf 9 Mitarbeiter verteilt.  
Davon sind 1.8 FTE / 25% weiblich

**>880K**

**KWH**

Eigenproduzierter PV-Strom  
im 2024

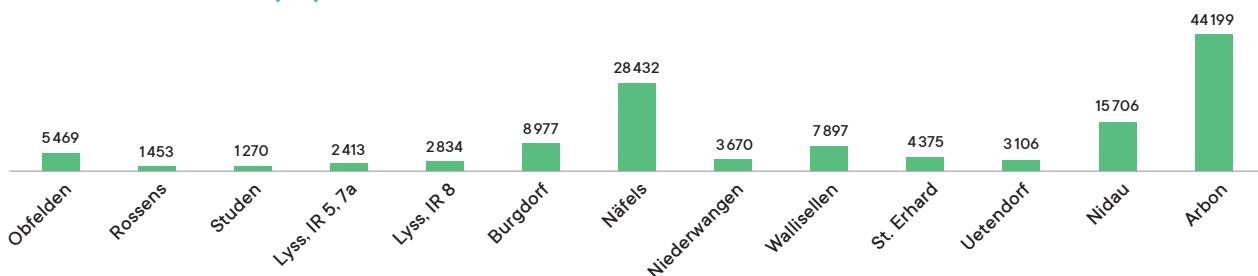
**195**

**Tonnen**

Vermiedene CO<sub>2</sub>-Emissionen  
im 2024

(Betrachtungsperiode 01.01.2024 – 31.12.2024)

## Vermietbare Fläche (m<sup>2</sup>)



**81**

**KWh/m<sup>2</sup>/Jahr\***

**9.2**

**kg CO<sub>2</sub>-e/m<sup>2</sup>/Jahr\***

**688**

**T CO<sub>2</sub>-e/Jahr\***

auf 74'778m<sup>2</sup> EBF (ohne Lyss IR5/7,  
Uetendorf + Arbon)

(\*Berechnungsmethode basierend auf REIDA )

# INHALT

An die Leserschaft	4
Intro	5
REMNEX auf einen Blick	6
Strategische Unternehmensführung	7
Nachhaltigkeitsstrategie	8
Beitrag zu den SDG Zielen	11
Stakeholdermanagement	12

## UMWELT UND NACHHALTIGKEIT IM PORTFOLIO

13

Umweltkennzahlen	13
Portfolio REMNEX Anlagestiftung	13
Energiebilanz	14
CO <sub>2</sub> -Bilanz	15
Energieträgermix	15
Energieverbrauch und Energieintensität	17
Treibhausgasemission und Treibhausgasintensität	19
Unsere Reise	21
Erschliessung PV-Potential	22
CO <sub>2</sub> -Absenkpfad	23
Schlussfolgerung	24
Ausblick	25
Haftungsausschluss	26

# AN DIE LESERSCHAFT

Liebe Leserschaft

Wir blicken auf ein ereignisreiches Jahr 2024 zurück mit dem Fokus auf die Umsetzung von nachhaltigen Projekten im Bestand. Das Bestandsportfolio der REMNEX Anlagestiftung steht mit den angestossenen und umgesetzten Massnahmen, die Treibhausgasemissionen weiter zu reduzieren, auf Kurs, um die Zielsetzung des Bundes zu erreichen.

Bei der Projektbeurteilung lag ein besonderes Augenmerk darauf, einen beidseitigen Nutzen mit unserer Mieterschaft zu erzielen. Durch unsere CAPEX Vorhaben und die Umsetzung von energetischen Projekten erneuerten wir die Mietverträge von zwei Top-Ten Miethäusern vorzeitig. Die Bevorzugung einer Generalsanierung anstatt eines Abrisses und eines Neubaus führte dazu, dass wir eine Leerstandliegenschaft direkt bei Sanierungsstart vollvermietet hatten. Ausschlaggebend war die sorgfältige Abstimmung der Investitionskosten mit der Zahlungsbereitschaft des lokalen Gewerbes. Diese Erfolgserlebnisse bestätigen unseren strategischen Ansatz, die Mieterschaft operativ selbst zu betreuen und mit einem regelmäßigen Austausch auf verschiedenen Geschäftsebenen die Bedürfnisse und Anforderungen zu erkennen und umzusetzen.

Eine weiterer strategischer Eckpfeiler ist unsere Datentransparenz. So können wir die Vergleichbarkeit weiter steigern und ermöglichen eine Vereinfachung im Risiko- & Berichtswesen.

Auch 2025 setzen wir unseren Schwerpunkt auf eine nachhaltige Rendite im Einklang mit der Dekarbonisierung unseres Portfolios. Dazu haben wir organisatorische Anpassungen vorgenommen und die Bereiche Leerstandsmanagement, Bau und Entwicklung, sowie ESG Reporting intern zugewiesen. Durch diese Anpassungen in der Organisationsstruktur sind wir optimal aufgestellt, die nachhaltigen Transformationen im Bestand und bei Zukäufen voranzutreiben und attraktive Renditen für unsere Anleger zu erzielen.

Auf den nachfolgenden Seiten, möchten wir Ihnen, liebe Leserschaft, eine kurze Übersicht über unser ESG Engagement innerhalb der REMNEX als Anlagestiftung aber auch als Asset Manager vermitteln.

Rolf Bach  
CEO REMNEX AG

Natalie Fricker  
Geschäftsführerin REMNEX Anlagestiftung

# INTRO

In unserem letztjährigen Bericht haben wir Ihnen im Kapitel «Ausblick» anhand einer grafischen Bilddaufbereitung das Projekt einer umfassenden energetischen Sanierung unserer Liegenschaft in Niederwangen vorgestellt. Wie Sie im Vorher/Nachher-Vergleich erkennen können, nimmt das Projekt Form an, und die Visualisierung im letzten Bericht wird zum Leben erweckt.

Die Herausforderung bestand darin, die Arbeiten während des laufenden Gebäudebetriebs durchzuführen. Die Einschränkung durch Lärmemissionen und Baustellenplatzbedarf bedeutete auch eine Portion Verständnis und Nachsicht bei unserer Mieterschaft. Mit enger Projektkommunikation und gemeinsamen Lösungsansätzen stehen wir nun kurz vor Bauabschluss. Die nachhaltigen Investitionen bewegte die Mieterschaft zu einem Standortbekenntnis durch den Abschluss eines neuen Mietvertrags. Durch die verbesserten Dämmwerte und die PV-Anlage profitiert die Mieterschaft von reduzierten Nebenkosten, günstigeren Stromkosten, verbessertem Raumklima und fossilfreiem Heizbetrieb. Bei dieser Gelegenheit bedanken wir uns bei der Mieterschaft für die Kooperation und freuen uns auf die fortführende Partnerschaft.

## Nachhaltigkeits-Transformation

Vorher



Nachher



# REMNEX AUF EINEN BLICK

## Zweck:

Die REMNEX Anlagestiftung wurde im Jahr 2020 gegründet, um institutionellen Investoren ein innovatives Anlageprodukt zu bieten. Dieses zielt darauf ab, Gewerbe- und Industrieimmobilien durch eine fortschrittliche Nachhaltigkeitsstrategie langfristig CO<sub>2</sub>-neutral zu betreiben. Zur Umsetzung dieser Strategie wurde die REMNEX AG ins Leben gerufen, die als treuhänderischer Verwalter die Asset-Management-Aufgaben wahrnimmt und im Interesse der Investoren handelt.

## Veränderung gegenüber 2024 Berichterstattung:

Zum Stichtag Januar 2025 sind 9 Angestellte (HC) bei REMNEX AG beschäftigt. Durch Zukäufe gegen Ende des Jahres 2024 erhöhen sich die «Assets under Management» und die vermieltbare Fläche beträchtlich. Die Zukäufe fliessen noch nicht in das diesjährige Energiekennzahlen-Reporting. Es wurden im Berichtsjahr keine Liegenschaftsverkäufe getätigten. Die Liegenschaften befinden sich ausschliesslich bis auf eine Ausnahme in der Deutschschweiz. Genauere Informationen zum Portfolio entnehmen Sie bitte im Kapitel «Umwelt und Nachhaltigkeit im Portfolio».



3 Personen < 30 J  
3 Personen 30–50 J  
3 Personen > 50J



CHF

Marktwert des  
Bestandesportfolios  
(Stand 01.01.2025)

**VERMIETBARE FLÄCHE**

Zentral- und Ostschweiz,  
Region Zürich,  
Espace Mittelland



Weitere Assoziationen zu ASIP,  
AMAS, GRESB, IPB, HEV



(Stand 01.01.2025, wobei eine Liegenschaft am  
31.12.2024 ins Eigentum übergetreten ist und deshalb  
nicht abgebildet ist in den Energie-Kennzahlen)

**ENTWICKLUNGSAREALE**

Ostschweiz und Espace  
Mittelland

## Anmerkung:

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

Die REMNEX AG setzt sich aus drei Geschäftsleitungsmitgliedern mit strategisch unterschiedlichen Schwerpunkten zusammen. Die ganzheitlichen ESG-Ansätze sind in der Geschäftsstrategie fest verankert. Diese werden laufend adaptiert, verfeinert und erweitert.

Die REMNEX AG führt die kaufmännische Immobilienbewirtschaftung in Eigenleistung. Der Vorteil liegt in der Nähe zur Mieterschaft auf allen Ebenen und gewährleistet einen zeitnahen Informationsfluss bis zur Geschäftsleitung. Zudem arbeiten alle Funktionen im selben ERP System. Dies stellt die Abrufbarkeit der Daten in Echtzeit sicher.

Trotz der bereits aktuell hervorragenden Datenqualität hat REMNEX das Ziel, die Transparenz und Datengrundlagen weiter zu verbessern. Dazu evaluieren wir stetig die Branchenstandards und bewerten sogfältig neue Prozesswerkzeuge. Als wachsende Unternehmung ist es uns wichtig, nur Anwendungen zu implementieren, die zu Prozessoptimierungen und Skaleneffekten führen und dadurch auf den Mandaten echte Mehrwerte für unsere Investoren schaffen.



- Environment**
- Net Zero Carbon Plan / CAPEX Plan
  - 100% Assessment Abdeckung des PV-Potentials unseres Portfolios in Form von Machbarkeitsstudien
  - Erhebung von Energiekennzahlen und jährliche Auswertung
  - Einsatz nachhaltiger Baumaterialien (z. B. Recyclingbeton, Holz aus nachhaltiger Forstwirtschaft, Schafwolle als Dämmung). siehe Gewerbeboxen in Lyss + Studen
  - Reduktion von Bauabfällen durch Wiederverwendung und Recycling von Baustoffen z.B. Bau Gewerbehalle Studen
  - Standardisierte Green Lease Klauseln in Mietverträgen, um Mieter- und Vermieterverpflichtungen in der technischen Umsetzung zu fördern



- Soziales**
- Lokale und vielseitige Supply Chain
  - Community Management: Regelmässiger Austausch mit Miethalten sowohl auf operativer Bewirtschaftungs- und strategischer Asset Management Ebene
  - Bezahlbare Mietflächen für lokale KMUs
  - Bedarfsgerechte Instandhaltungsplanung im Einklang mit Marktbedürfnissen
  - Bildung von fachkompetenten Interessengemeinschaften bei generationsübergreifenden Entwicklungsprojekten
  - Kompetitive Anstellungsbedingungen, moderner Arbeitsplatz, Chancengleichheit

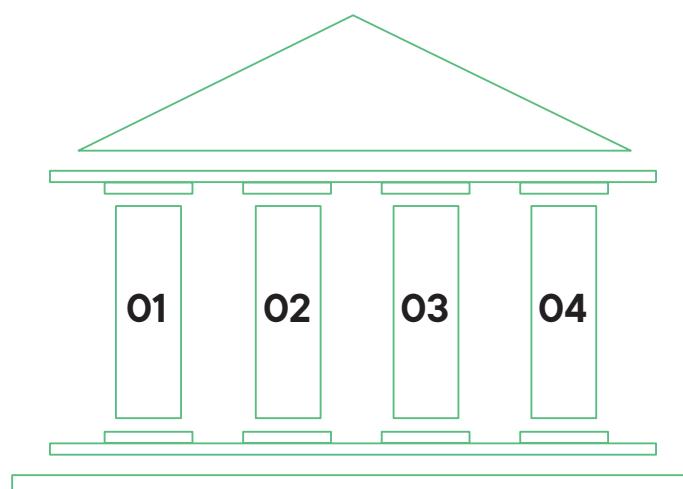


- Governance**
- Die Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV) reguliert und überwacht die Anlagestiftungen
  - Der Stiftungsrat bestehend aus drei unabhängigen Experten
  - Verbindlicher IKS Prozess bei Transaktionen, Investitionen und Betriebsausgaben
  - Einhaltung von Transparenz- und Reportingpflichten nach KGAST
  - Unabhängiges Gremium zur Überprüfung der Immobilienbewertungen und Investitionsentscheidungen
  - Regelmässige Bewertungen & Stress-Tests zur Überprüfung der Marktresistenz
  - Dekarbonisierung / CO<sub>2</sub>-Absenkpfad nach Klimazielen des Bundes

# NACHHALTIGKEITSSTRATEGIE

Die REMNEX als Arbeitgeber wie auch als Anlagestiftung ist in der Schweiz domiziliert und investiert ausschliesslich in nationale Immobilien. Aufgrund nationaler gesetzlichen Rahmenbedingungen und gesellschaftlichen Werten unterliegen wir und unsere Geschäftstätigkeit bereits hohen ESG Standards. Um diese Anforderungen zu erfüllen und auch zu übertreffen, verfolgten wir auch im Berichtsjahr konsequent unsere Nachhaltigkeitsstrategie.

Gerne zeigen wir nachstehend konkrete Beispiele von Massnahmen und Interaktionen, die wir im vergangenen Jahr umgesetzt oder initiiert haben. Die Beispiele sind nicht abschliessend, sondern nur exemplarisch, damit die Strategieumsetzung greifbar ist.



## 01\_Erneuerbare Energie

Auch 2024 haben wir laufend das PV-Potential auf den Dächern unserer Liegenschaften in Burgdorf, Wallisellen und Nidau ausgebaut. Insgesamt wurde 2024 auf unseren Dächern rund 880 MWh grüner PV-Strom produziert

## 02\_Kreislaufwirtschaft

Nach intensiver Prüfung über einen Abriss – Neubau am Standort Uetendorf haben wir uns dazu entschieden, die solide Grundstruktur beizubehalten und eine umfassende Innen-sanierung vorzunehmen. Dadurch können wir die Langlebigkeit der Bauelemente vollends ausschöpfen.

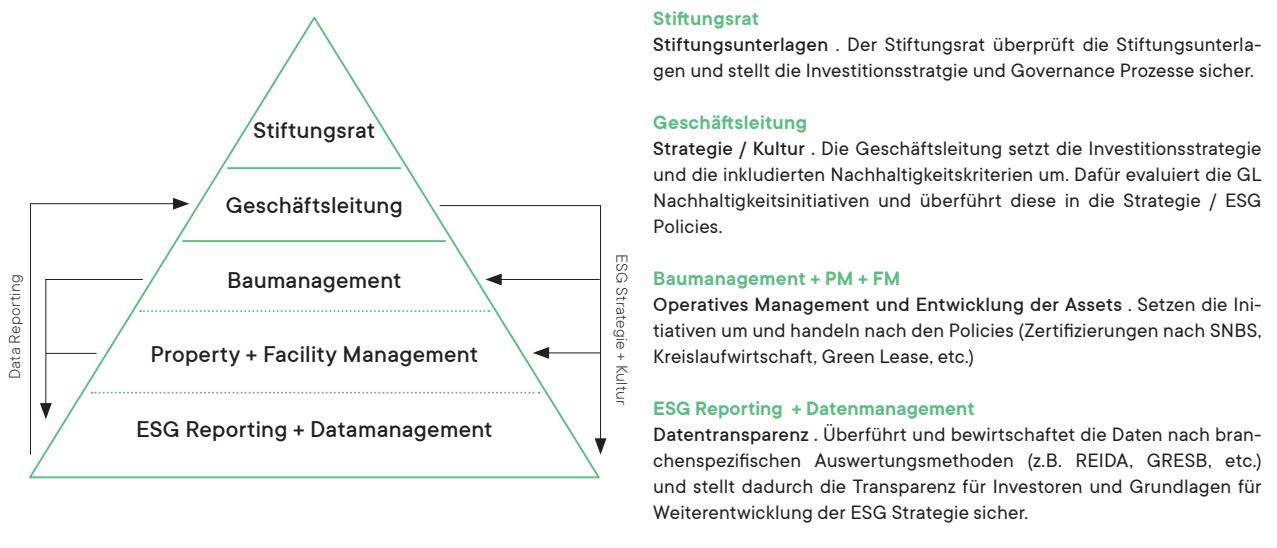
## 03\_Werterhaltung

2024 wurde die energetische Gebäudehüllensanierung in Niederwangen unter laufendem Betrieb gestartet. Zeitgleich mit dieser Aufwertung des Gebäudes, konnten wir eine Erneuerung des Mietvertrages mit dem grössten Mieter sichern.

## 04\_Transparenz

2024 hatte REMNEX einen 3-jährigen Teilnahme-vertrag mit GRESB abgeschlossen. Außerdem wurde das ERP System für das Projektcontrolling weiter ausgebaut. Ganz nach unserer Strategie, die Datenbewirtschaftung, wenn immer möglich und sinnvoll, in einem System zu halten.

Jede und jeder im Unternehmen leistet durch unsere Prozesse alltäglich seinen Nachhaltigkeitsbeitrag innerhalb unseres Bestandsportfolios. Dennoch ist es wichtig, bewusst das Thema Nachhaltigkeit in der Organisation zu integrieren und zu leben. Da das Asset Management und die Bewirtschaftung (auch räumlich) in der selben Organisationsstruktur eingegliedert sind, ist ein Informations- und Know-how-Transfer top-down wie auch bottom-up stets gewährleistet. Diese agile Form der Zusammenarbeit fördert eine schnelle Umsetzung von Massnahmen aufgrund kurzer Entscheidungswege.



### Stiftungsrat und Geschäftsführung

**Quartalsweise:** Die Geschäftsleitung rapportiert mindestens quartalsweise über die Geschäftsgänge, wobei Nachhaltigkeitsmaßnahmen ein fixes Traktandum sind. Bei Ankaufsabsichten erfolgt eine Investment Committee Sitzung nach Bedarf. Bei jeden Transaktionsabsichten ist das Nachhaltigkeits-Risk Assessment ein Bestandteil der Due Diligence.

### Geschäftsführung und Asset Management

**Wöchentlich projektbezogen:** Im Rahmen der Berichterstattung der Bauprojektfortschritte oder Erweiterung der strategischen Nachhaltigkeitstransparenz. Besprechung strategische Maßnahmen anhand Datenanalysen und KPI Überwachung.

### Asset Management und Property Management

**Bei Bedarf:** Mieteranfragen mit Bezug Nachhaltigkeit. Plausibilisierung von Verbrauchsdaten und Rechnungen. Besprechung von Mieterfeedback.

### Property Management und Facility Management

**Bei Bedarf:** Operative Umsetzung von Maßnahmen. Potentialidentifikation von Einsparungen im operativen Energieverbrauch. Einholung Stakeholder-Feedback

### Supplier Spend

REMNEX setzt auf lokale Lieferketten und berücksichtigt hauptsächlich regional domizilierte KMUs. Im Jahr 2024 betragen die Lieferantenausgaben rund CHF 12.3 Mio. (exkl. Lieferant REMNEX AG). Dabei fallen mit rund 49% die Hälfte der Ausgaben auf 9 Lieferanten. Das sind hauptsächlich Grosslieferanten im Zusammenhang mit unseren Bautätigkeiten in Lyss und Studen, aber auch Montage und Hardware der PV-Installationen. Mit rund 51% verteilt sich die andere Hälfte der Ausgaben auf 295 Lieferanten.

### Auswahl der Lieferanten

Die Vergabe erfolgt nach unserem internen Kontroll-System (IKS) Prozess. Der Prozess fördert den Wettbewerb und stellt den Einkauf zu marktgerechten Konditionen sicher. Die Auswahl der Lieferanten, die zu einem Wettbewerbsverfahren eingeladen werden, erfolgt durch eine sorgfältige Prüfung. Kriterien sind unter anderem die Bereitstellung der notwendigen Kapazitäten für die angefragten Leistungen, regionale Reaktionsfähigkeit und einwandfreie Marktrezessionen. Hauptsächlich werden Lieferanten mit domizilierten Standorten nach Schweizer Recht berücksichtigt. In Ausnahmefällen können auf im Ausland ansässige Unternehmen zurückgegriffen werden. Gemäss unserer Compliance-Policy unterliegt eine solche Vergabe einem zusätzlichen Prüfungsprozess.

### Lieferantenmanagement

Wir arbeiten mit einer Vielzahl von nationalen Lieferanten zusammen. Diese Vielfalt erfordert klare Strukturen zur effizienten Steuerung. Ziel ist es, nicht nur Kosten und Risiken im Blick zu behalten, sondern auch stabile, langfristige Partnerschaften aufzubauen. Ein kooperativer Umgang auf Augenhöhe fördert Qualität und Verlässlichkeit. So entsteht eine nachhaltige Zusammenarbeit zum beiderseitigen Vorteil.

Fokus	Ziel	Massnahmen
Lieferantenaufnahme	Verhinderung von Betrug durch Scheinfirmen	Die Aufnahme von Lieferanten in unser System wird losgelöst von der Auftragsvergeber-Funktion erfasst. Dadurch wird bei Lieferantenaufnahme stets das «Vier-Augen-Prinzip» angewendet. Zusätzlich werden Lieferanten bei Bedarf über das Handelsregister auf Merkmale wie zeichnungsberechtigte Personen oder Firmeneintragungsdatum geprüft.
Spend Analysis	Verhandlungsführung mit strategischen Lieferanten	Auswertung und Klassifizierung von Ausgaben nach Lieferanten. Diese Auswertung schafft eine Basis für Verhandlungen.
Konsolidierung	Gewerke und Dienstleistungskategorien bilden	Bündelung von Volumen auf strategische Lieferanten zur Kostenreduktion über das gesamte Portfolio
Cost Savings	Aufdeckung von Kosten-reduktionspotenzial	Identifizierung von Einsparpotentialen durch bessere Konditionen oder Alternativlieferanten. Ausschreibungen von Material und Dienstleistungen über das ganze Portfolio prüfen
Lieferantenabhängigkeit	Agilität und Unabhängigkeit gewährleisten	Analyse und Überprüfung von Abhängigkeiten von einzelnen Lieferanten (Single Source Risk)
Vertragsmanagement	Einhaltung von Markt- und Nachhaltigkeitskonformität	Regelmässige Überprüfung von unbefristeten Rahmen- und Wartungsverträgen. Überwachung von Preisen, Laufzeiten, Compliance und Nachhaltigkeitsstandards in Lieferantenverträgen

# BEITRAG ZU DEN SDG ZIELEN

Die REMNEX unterstützt vollumfänglich die Sustainable Development Goals (SDG). Die elementaren SDGs, auf die wir in unserem alltäglichen Handlungsrahmen direkt einwirken können, werden in unserer Strategie ausdrücklich hervorgehoben und messbar gemacht. Nachstehende Erläuterungen stehen lediglich exemplarisch für unsere gelebte Unternehmenskultur und tägliche Geschäftspraktiken.

## IMMOBILIEN



### Handlungsfelder:

Für jede Immobilie wird eine Machbarkeit der PV-Anlage durchgeführt und bei positiver Wirtschaftlichkeit in kurzfristigem Zeithorizont umgesetzt. Heizinstallationen mit fossilen Energieträgern werden fortlaufend, unter Berücksichtigung der technischen Lebensdauer, in umweltverträgliche Energieträger transformiert. Wir fördern die Industrie in der Versorgung von fossilfreier Energie zu fairen Energiepreisen. Wir sichern den Gebäudewerterhalt im Einklang mit der Mietpreisverträglichkeit der KMU Betriebe. Wir bilden bei Immobilien- und Arealentwicklungen interdisziplinäre Interessengemeinschaften und bauen nach aktuell gültigen Nachhaltigkeitsstandards (z.B. SNBS, Minergiestandards, etc.).

## ARBEITGEBER



### Handlungsfelder:

Die REMNEX stellt in ihrem Einflussbereich die Gesundheit von Immobiliennutzer und Arbeitnehmer uneingeschränkt sicher. 3 von 9 Mitarbeiter befinden sich 2024/25 in einer qualifizierten Weiterbildung. Wir gewährleisten Lohngleichheit über sämtliche Funktionsprofile. Personalentscheidungen und Bedingungen werden unabhängig vom Geschlecht oder Herkunft getroffen. Das Gleichstellungsgesetz ist in unserem Personalreglement und Code of Conduct festgehalten. Der Code of Conduct wird von jedem Angestellten jährlich erneut anerkannt. Wir schliessen Mietverträge vorurteilsfrei von Ethnie und Geschlecht des Vertragsunterzeichners ab, unter Berücksichtigung unserer firmenbezogenen Sorgfaltspflicht.

# STAKEHOLDER-MANAGEMENT

Die REMNEX beabsichtigt, sämtliche Stakeholder über die Kanäle zu informieren, die für die pointierte Informationsadressierung am geeignetsten ist. Unser Geschäftsethos und Code of Conduct dient als Richtlinie für den Umgang mit all unseren Stakeholdern. Wir sind uns unseren Stakeholdern bewusst und pflegen einen transparenten Austausch. Wir sind der festen Überzeugung, durch diese partnerschaftlichen Geschäftspraktiken, die Ziele unserer Investoren wiederholt nachhaltig erreichen zu können. Wir sind bestrebt für den Informationstransport verschiedene Kommunikationswege zu nutzen. Aufgrund der Individualität unserer Stakeholder, wird der Direktkontakt nach wie vor für uns als einer der effektivsten Mittel bewertet. Mit der Strategie die Bewirtschaftung in Eigenleistung zu erbringen, steigert REMNEX die Wirkkraft der direkten Kommunikation. Zusätzlich sind wir in Prüfung, eine in unserem System integrierte CRM Funktion zu implementieren, um die Kommunikation effizienter zu gestalten. Das Stakeholdermanagement ist in unseren Governance und Geschäftsprozessen verankert und übersteigt die teilweise von der öffentlichen Behörden / Aufsichtskommission vorgegebenen Richtlinien.

## Behörde und regulatorische Aufsichten

- Vorinformation Bauvorhaben
- Dialogverfahren bei Entwicklungsprojekten
- Geschäftsberichte und Branchenstandards

## Öffentlichkeit

- LinkedIn- und Fachbeiträge in Magazinen
- Verbandstätigkeiten
- Schaltung von Werbung oder Sponsoring
- Teilnahme an Fachmessen
- Internetauftritt und Berichtswesen

## Investoren

- Direkt Gespräche / Statusupdates
- Investorentag
- Roadshows und Messeteilnahme mit eigenem Stand
- Geschäftsberichte und Benchmarkreport



## Mitarbeiter

- Direkt Gespräche
- Jahresabschlussgespräch / Zielvereinbarung
- Mündliche Zufriedenheitsumfragen

## Lieferanten

- Feedbackkultur und Erwartungsmanagement
- Bausitzungen
- Regelsitzungen
- Werte und Visionen teilen

## Mieter

- Direkte Kommunikation
- Tracking der Vertragslaufzeiten und frühzeitige Verhandlungsaufnahme
- Jahressitzungen mit Grossmietern
- Mündliche Zufriedenheitsumfragen

# UMWELT UND NACHHALTIGKEIT IM PORTFOLIO

## Umweltkennzahlen

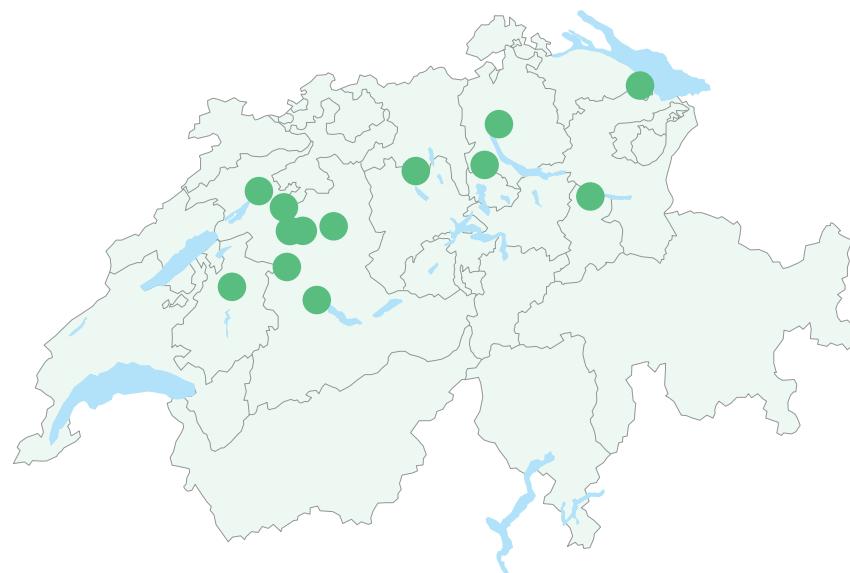
Da die REMNEX Anlagestiftung Mitglied des KGAST ist, basiert die Berichterstattung nach deren Empfehlung «Umweltrelevante Kennzahlen für die Immobilien-Anlagegruppen» (Stand 05.12.2023). Nach KGAST/AMAS orientieren wir uns bei der Berechnung grundsätzlich am aktuellen REIDA CO<sub>2</sub>-Report «Methodische Grundlagen». Allfällige Abweichungen werden im Bericht erwähnt. Die Ermittlung und Auswertung der Kennzahlen erfolgt durch eine unternehmensinterne Stelle unter Berücksichtigung der internen Kontroll- und Sorgfaltspflicht.

## Portfolio REMNEX Anlagestiftung

Die untenstehende Tabelle zeigt das aktuelle Portfolio der REMNEX Anlagestiftung (Stand 31.12.2024). Die erste Etappe des Bauvorhabens in 1002 Studen ist während der gesamten Berichtsperiode abgeschlossen, weshalb für diese Etappe vollständige Energiekennzahlen vorliegen. Die Standorte 1003 Lyss, 1010 Uetendorf befinden sich in der Totalsanierung-/Neubauphase und die Liegenschaft 1012 Arbon ist erst ein Tag im Eigentum der REMNEX innerhalb der Berichtserstattungsperiode. Deshalb sind die drei genannten Liegenschaften nicht in der Auswertung berücksichtigt. Der Abdeckungsgrad der Datenerhebung beträgt 100%

Nr.	Liegenschaft	Adresse	PLZ	Kt.	Antritt Eigentum	in Kennzahlausweisung enthalten	Energieträger Wärme 2024
1000	Obfelden	Bachstrasse 29	8912	ZH	06.11.2020	Ja	Fernwärme
1001	Rossens	Z.I. d'In Riaux 35	1728	FR	01.04.2021	Ja	Wärmepumpe
1002	Studen	Sägeweg 7	2557	BE	31.12.2021	Ja	Wärmepumpe
1003	Lyss, IR 5, 7a	Industriering 5, 7a	3250	BE	01.01.2022	Nein	Fernwärme
1004	Lyss, IR 8	Industriering 8	3250	BE	01.03.2022	Ja	Erdöl / Fernwärme
1005	Burgdorf 4	Buchmattstrasse 4	3400	BE	01.04.2022	Ja	Wärmepumpe
1005	Burgdorf 4a	Buchmattstrasse 4a	3400	BE	01.04.2022	Ja	Erdgas
1006	Näfels	Bahnhofstrasse, Mühlhäusern	8752	GL	30.06.2022	Ja	Fernwärme / Nahwärme
1007	Niederwangen	Meriedweg 8	3172	BE	30.06.2022	Ja	Erdöl
1008	Wallisellen	Widenholzstrasse 1	8304	ZH	01.04.2023	Ja	Erdgas
1009	St. Erhard	Längmatt 3	6212	LU	01.12.2022	Ja	Fernwärme
1010	Uetendorf	Zelgstrasse 79	3661	BE	01.10.2023	Nein	Erdgas
1011	Nidau	Ipsachstrasse 14/16	2560	BE	01.04.2023	Ja	Erdgas
1012	Arbon	Industriestrasse 24	9320	TG	31.12.2024	Nein	Erdgas

## Karte mit Objekten der REMNEX Anlagestiftung



## Energiebilanz

Energiebilanz	Einheit	2023 Absolut	%	2024 Absolut	%
Anzahl Liegenschaften gesamte Fläche	Anzahl	12		13	
Anzahl Liegenschaften massgebliche Fläche	Anzahl	7		9	
Gesamte Fläche	m <sup>2</sup> EBF	79'036		121'529	
Massgebliche Fläche	m <sup>2</sup> EBF	46'872		74'778	
Abdeckungsgrad	EBF-%	100%		100%	
Energieverbrauch	MWh/a	3'347		6'066	
Energieintensität	kWh/m <sup>2</sup> EBF	71		81	
Unsicherheit Energieintensität	kWh/m <sup>2</sup> EBF	3		3	
Brennstoffe	MWh/a (%)	923	28%	3'070	51%
Heizöl	MWh/a (%)	780	23%	494	8%
Heizgas	MWh/a (%)	142	4%	2'577	42%
Biomasse	MWh/a (%)	0	0%	0	0%
Wärme	MWh/a (%)	1'960	59%	2'253	37%
Nah- und Fernwärme	MWh/a (%)	1'960	59%	2'253	37%
Umweltwärme	MWh/a (%)	0	0%	-	0%
Elektrizität	MWh/a (%)	465	14%	743	12%
Elektrizität Wärme/Wärmepumpe	MWh/a (%)	95	3%	185	3%
Elektrizität Allgemein	MWh/a (%)	370	11%	558	9%
Anteil erneuerbarer Energie	MWh/a (%)	1'392	36%	1'893	28%
Anteil fossile Energie	MWh/a (%)	1'824	47%	3'957	59%
Anteil Abwärme, Anergie	MWh/a (%)	652	17%	833	12%

Kommentar: Eine klare Abgrenzung zwischen Total-, Allgemein- und Mieterstrom ist nicht bei allen Liegenschaften vorhanden, da aktuell noch nicht ausreichend Zähler installiert sind. Bis zu deren Nachrüstung wird der Allgemeinstrom geschätzt. Dabei gilt die Annahme, dass bei Büroliegenschaften 25% des gemeldeten Totalstroms als Allgemeinstrom und bei Industrieliegenschaften 4-10% des gemeldeten Totalstroms als Allgemeinstrom dient.

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

CO <sub>2</sub> -Bilanz (location based)	Einheit	2023 Absolut	%	2024 Absolut	%
<b>CO<sub>2</sub>-e Emissionen</b>	tCO <sub>2</sub> e/a	<b>425</b>		<b>786</b>	
<b>CO<sub>2</sub>-e Emissionsintensität</b>	kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> <sub>EBF</sub>	<b>9.1</b>		<b>11</b>	
Unsicherheit Emissionsintensität	kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> <sub>EBF</sub>	0.3		0.3	
<b>Scope 1</b>	tCO <sub>2</sub> e/a (%)	<b>223</b>	<b>52.6%</b>	<b>596</b>	<b>76.0%</b>
Heizöl	tCO <sub>2</sub> e/a (%)	196	46.2%	124	15.8%
Heizgas	tCO <sub>2</sub> e/a (%)	27	6.3%	472	60.0%
Biomasse	tCO <sub>2</sub> e/a (%)	0		0	0.0%
<b>Scope 2</b>	tCO <sub>2</sub> e/a (%)	<b>201</b>	<b>47.4%</b>	<b>188</b>	<b>24.0%</b>
Nah- und Fernwärme	tCO <sub>2</sub> e/a (%)	102	23.9%	84	10.7%
Anergene Emissionen	tCO <sub>2</sub> e/a (%)	94	22.1%	97	12.4%
Elektrizität Wärme/Wärmepumpe	tCO <sub>2</sub> e/a (%)	1	0.3%	2	0.2%
Elektrizität Allgemein	tCO <sub>2</sub> e/a (%)	5	1.1%	5	0.7%
<b>Direkte CO<sub>2</sub>-Emissionen</b>	tCO <sub>2</sub> e/a	<b>222</b>		<b>592</b>	
<b>Direkte CO<sub>2</sub>-Emissionsintensität</b>	kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> <sub>EBF</sub>	<b>4.7</b>		<b>7.9</b>	
Unsicherheit Emissionsintensität	kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> <sub>EBF</sub>	0.2		0.3	

Die Kennzahlenermittlung basiert auf der REIDA Methode. Für die Energiebilanz sind die Liegenschaften berücksichtigt, die in der Betriebsphase respektive sich in mehrmonatigem Eigentum der REMNEX Anlagestiftung befindet. Die von der Berichterstattung ausgeklammerten Liegenschaften sind auf S. 13 im Abschnitt «Portfolio REMNEX Anlagestiftung» aufgeführt. Gemäss REIDA erfüllen diese Liegenschaften nicht die Kriterien für die Aufnahme in der Bilanzierung. Somit werden 61% der Gesamtfläche berücksichtigt, bei einer Abdeckung von 100%. Für die Ermittlung der Kennzahlen wurde der «location based» Ansatz gemäss Intep Treibhausgas-Emissionsfaktoren für den Gebäudesektor 2024 (aktualisiert durch REIDA, Stand 01.04.2025) herangezogen.

## Energieträgermix

Die REMNEX hat zur Strategie, die Liegenschaften in kurzfristigem Zeithorizont mit erneuerbaren Energieträgern auszustatten. So wird allfälligen Risiken auf dem CO<sub>2</sub>-Absenkpfad-Szenario entgegengewirkt.

Energieträgermix	Einheit	2024 Absolut	%
<b>Brennstoffe</b>	MWh/a (%)	<b>3'070</b>	<b>51%</b>
Heizöl	MWh/a (%)	494	8%
Heizgas	MWh/a (%)	2'577	42%
<b>Wärme</b>	MWh/a (%)	<b>2'253</b>	<b>37%</b>
Nah- und Fernwärme	MWh/a (%)	2'253	37%
<b>Elektrizität</b>	MWh/a (%)	<b>743</b>	<b>12%</b>
Elektrizität Wärme/Wärmepumpe	MWh/a (%)	185	3%
Elektrizität Allgemein	MWh/a (%)	558	9%
<b>Erneuerbare Energie</b>	MWh/a (%)	<b>1'893</b>	<b>28%</b>
<b>Fossile Energie</b>	MWh/a (%)	<b>3'957</b>	<b>59%</b>
<b>Abwärme, Anergie</b>	MWh/a (%)	<b>833</b>	<b>12%</b>

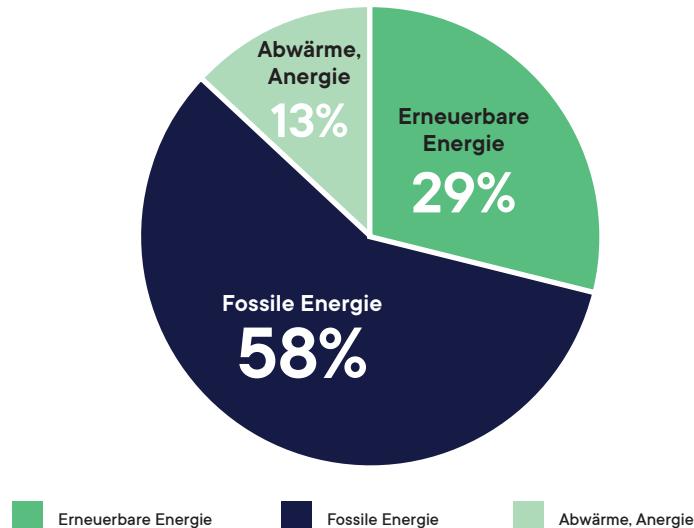
### Veränderung gegenüber letztjähriger Berichterstattung

Das Portfolio der REMNEX Anlagestiftung ist ein wachsendes Vehikel und gegenüber dem letzten Jahr wurden rund 27'905 m<sup>2</sup> zusätzlich in die Kennzahlenbilanz aufgenommen. Dadurch vergrössert sich der Anteil der fossilen Energieträger mit 58% gegenüber der letztjährigen Berichterstattung um rund 11%. Der Anstieg ist hauptsächlich auf das Areal in Nidau zurückzuführen, welches durch Erdgas beheizt wird. Da die Nutzung den Betrieb von Reinräumen beinhaltet, wird auch Heizenergie in den Sommermonaten benötigt, um die notwendige Lufttrockenheit in diesen Spezialräumen sicherzustellen.

### Umgesetzte und geplante Massnahmen

Erdöl als Energieträger konnten wir 2024 weiter reduzieren. Im Verlauf des Jahres 2024 wurde an den Standorten Lyss IR8 und St. Erhard Erdöl durch Fernwärme ersetzt.

Am angesprochenen Standort Nidau laufen Gespräche mit dem lokalen Energieanbieter bezüglich der Erweiterung des Fernwärmennetzes. Das Vorhaben sieht vor, die gut erhaltenen Erdgas-Brennkessel als Lastspitzenabdeckung für den Fernwärmeanbieter beizubehalten. So kann der Lebensdauer der Installation Rechnung getragen werden. Zusätzlich werden mit einem Bestandsmieter gemeinsame Investitionen in Wärmerückgewinnung durch den Ersatz von Druckluftkompressoren und Aufbau eines Wärmespeichers geprüft.



## Energieverbrauch und Intensität

Der jährliche Energieverbrauch der bilanzierten Liegenschaften liegt insgesamt bei 6'066 MWh. Dies entspricht einer durchschnittlichen Energieintensität von 81 KWh/m<sup>2</sup> pro Jahr.

### Energieverbrauch

Ort	Adresse	Energieverbrauch (Wärme/ Allgemeinstrom)	2023	2024
			KWh/Jahr	KWh/Jahr
Obfelden	Bachstrasse 29	674'494	651'098	
Rossens	Z.I. d'In Riaux 35	19'349	27'003	
Studen	Sägeweg 7	im Bau		7'349
Lyss	Industriering 5, 7a	im Bau		im Bau
Lyss	Industriering 8	244'503	302'876	
Burgdorf	Buchmattstrasse 4	92'281	166'013	
Burgdorf	Buchmattstrasse 4a	160'318	144'524	
Näfels	Bahnhofstr., Mühlhäusern	1'529'828	1'628'995	
Niederwangen	Meriedweg 8	328'133	310'263	
Wallisellen	Widenholzstrasse 1	N/A	663'830	
St. Erhard	Längmatt 3	298'539	172'058	
Uetendorf	Zelgstrasse 79	N/A		Totsanierung
Nidau	Ipsachstrasse 14, 14b, 16	N/A		1'992'327
Arbon	Industriestrasse 24	N/A		N/A
<b>Total</b>		<b>3'347'444</b>		<b>6'066'335</b>

### Energieintensität

Ort	Adresse	Energieverbrauch (Wärme/ Allgemeinstrom)	2023	2024
			KWh/m <sup>2</sup> /Jahr	KWh/m <sup>2</sup> /Jahr
Obfelden	Bachstrasse 29	208	201	
Rossens	Z.I. d'In Riaux 35	27	37	
Studen	Sägeweg 7	im Bau		12
Lyss	Industriering 5, 7a	im Bau		im Bau
Lyss	Industriering 8	95	118	
Burgdorf	Buchmattstrasse 4	35	62	
Burgdorf	Buchmattstrasse 4a	21	19	
Näfels	Bahnhofstr., Mühlhäusern	68	72	
Niederwangen	Meriedweg 8	118	111	
Wallisellen	Widenholzstrasse 1	N/A	81	
St. Erhard	Längmatt 3	64	37	
Uetendorf	Zelgstrasse 79	N/A		Totsanierung
Nidau	Ipsachstrasse 14, 14b, 16	N/A		104
Arbon	Industriestrasse 24	N/A		N/A
<b>Total</b>		<b>71</b>		<b>81</b>

**Kommentar:**

Die Liegenschaften Rossens, Lyss IR8, Burgdorf 4 und Niederwangen sind jeweils in Form von Single Tenant Verträgen vermietet. Somit ist die Granularität des Energie-Zählersystems eingeschränkt, weshalb bei der Ermittlung des Allgemeinstromes, sowie Wärmeverbrauchs von Erdwärmepumpe, auf Annahmen zurückgegriffen wurde. Dabei blieben die Annahmen gegenüber dem letzten Jahr unverändert. Jedoch konnte am Standort Burgdorf Buchmattstr. 4 durch die Ablesung des eigenen Zählers der Stromverbrauch der Wärme pumpe im Betrachtungsjahr 2024 genauer zugewiesen werden. Deshalb verändert sich auf dieser Liegenschaft der Stromverbrauch stärker gegenüber der letzten Berichterstattung.

In St. Erhard erfolgte für das ganze Jahr der Umstieg von Heizöl auf Fernwärme, durch den erhöhten Umrechnungsfaktor der Heizölequivalenz im vorherigen Jahr konnte nun der jährliche KWh Verbrauch durch diese Massnahme reduziert werden.

Am Standort Lyss Industrieriegel 8 erfolgte die Transformation von Heizöl zu Fernwärme im November 2024 der Berichtsperiode. Die erhöhte Verbrauchsangabe im Bericht gegenüber dem Vorjahr gilt nicht effektiv als gesichert, da die bestellte Heizölmenge im 2024 als Angabe diente. Nach der Umschaltung auf Fernwärme wurde der Ölrest-Bestand zum Berichterstattungszeitpunkt nicht ermittelt und in Abzug gebracht.

**Massnahmen**

Auffallend sind die Energieintensitäten an den Standorten Obfelden, Lyss IR8, Niederwangen und Nidau. Dies liegt an den teilweise veralteten Gebäudehüllen mit schlechten Dämmwerten. Aus diesem Grund werden umfassende Gebäudehüllensanierungen inkl. Realisierung des PV-Potentials und wo sinnvoll Ersatz der Heizinstallationen geplant. In Niederwangen ist das Erneuerungsprojekt bereits grösstenteils umgesetzt. In Obfelden ist die Umsetzung 2025 geplant. In Lyss und Nidau wurden die Baueingaben eingereicht. In Nidau laufen noch zusätzliche Abklärungen und Instandsetzungen für einen zukünftigen Fernwärmeanschluss, Abwärmenutzung, Modernisierung Gebäudeautomation und Betrieb von Batteriespeichern.

Mit den Massnahmen werden effizientere Gebäude sichergestellt, die den prognostizierten Energieverbrauch signifikant optimieren.

## Treibhausgasemission und Treibhausgasintensität

### Treibhausgasemission

Ort	Adresse	2023 CO <sub>2</sub> e-Emission	2024	
			kg CO <sub>2</sub> -e/Jahr	kg CO <sub>2</sub> -e/Jahr
Obfelden	Bachstrasse 29	23'679		17'973
Rossens	Z.I. d'In Riaux 35	244		259
Studen	Sägeweg 7	im Bau		71
Lyss	Industriering 5, 7a	im Bau		im Bau
Lyss	Industriering 8	53'166		55'149
Burgdorf	Buchmattstrasse 4	1'163		1'594
Burgdorf	Buchmattstrasse 4a	26'096		24'125
Näfels	Bahnhofstrasse, Mühlhäusern	77'614		63'336
Niederwangen	Mieriedweg 8	75'005		71'642
Wallisellen	Widenholzstrasse 1	N/A		111'109
St. Erhard	Längmatt 3	68'872		4'875
Uetendorf	Zelgstrasse 79	N/A		Totalsanierung
Nidau	Ipsachstrasse 14, 14b, 16	N/A		338'420
Arbon	Industriestrasse 24	N/A		N/A
<b>Total</b>		<b>325'838</b>		<b>688'552</b>

### Treibhausgasintensität

Ort	Adresse	2023 CO <sub>2</sub> e-Emission	2024	
			kg CO <sub>2</sub> -e/m <sup>2</sup> /Jahr	kg CO <sub>2</sub> -e/m <sup>2</sup> /Jahr
Obfelden	Bachstrasse 29	7.3		5.5
Rossens	Z.I. d'In Riaux 35	0.3		0.4
Studen	Sägeweg 7	im Bau		0.1
Lyss	Industriering 5, 7a	im Bau		im Bau
Lyss	Industriering 8	20.7		21.5
Burgdorf	Buchmattstrasse 4	0.4		0.6
Burgdorf	Buchmattstrasse 4a	3.4		3.2
Näfels	Bahnhofstrasse, Mühlhäusern	3.4		2.8
Niederwangen	Mieriedweg 8	26.9		25.7
Wallisellen	Widenholzstrasse 1	N/A		13.6
St. Erhard	Längmatt 3	14.7		1.0
Uetendorf	Zelgstrasse 79	N/A		Totalsanierung
Nidau	Ipsachstrasse 14, 14b, 16	N/A		17.7
Arbon	Industriestrasse 24	N/A		N/A
<b>Total</b>		<b>7.0</b>		<b>9.2</b>

**Kommentar:**

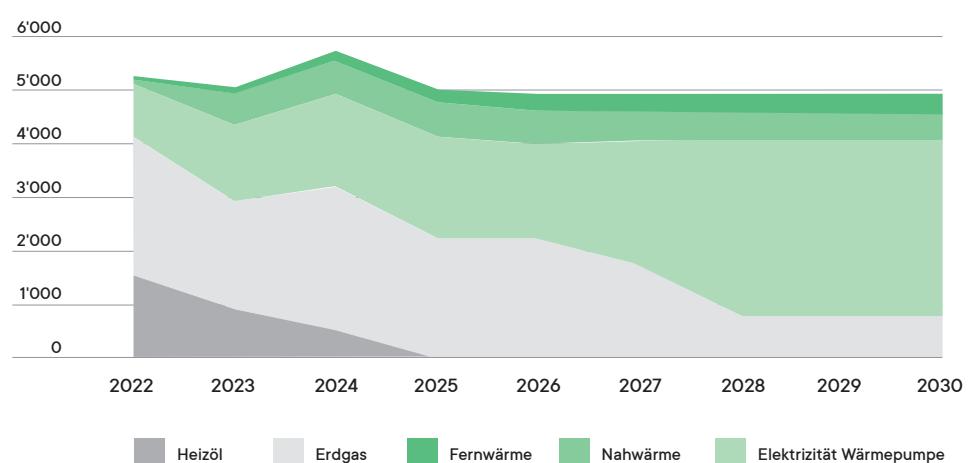
In St. Erhard konnten wir durch den Anschluss an das Fernwärmennetz respektive die Eliminierung des Heizölverbrauchs die Treibhausgasintensität stark reduzieren. Für das angehende Jahr rechnen wir auch in Niederwangen mit einer drastischen Verbesserung der Intensität, aufgrund der umgesetzten Sanierung der Gebäudehülle. Der Umstieg von einer Ölheizung auf Wärmepumpe ist 2026 geplant. In Lyss IR8 können wir 2025 durch den Fernwärmeanschluss ebenfalls mit verbesserten Werten rechnen.

In Wallisellen und Nidau sind die bestehenden Gasheizungen noch in gutem Zustand (Baujahr 2014 und 2018), weshalb man noch auf einen Ersatz respektive Umstieg verzichtet. Einseits weil die Gespräche mit dem Energieverbund Bielersee AG weitergeführt werden und andererseits möchten wir den Lifecycle Gedanken der technischen Installationen einbeziehen. Die Prioritäten liegen auf dem Ersatz von veralteten, energieineffizienten Installationen und der Verbesserung der Dämmwerte.

**Massnahmen**

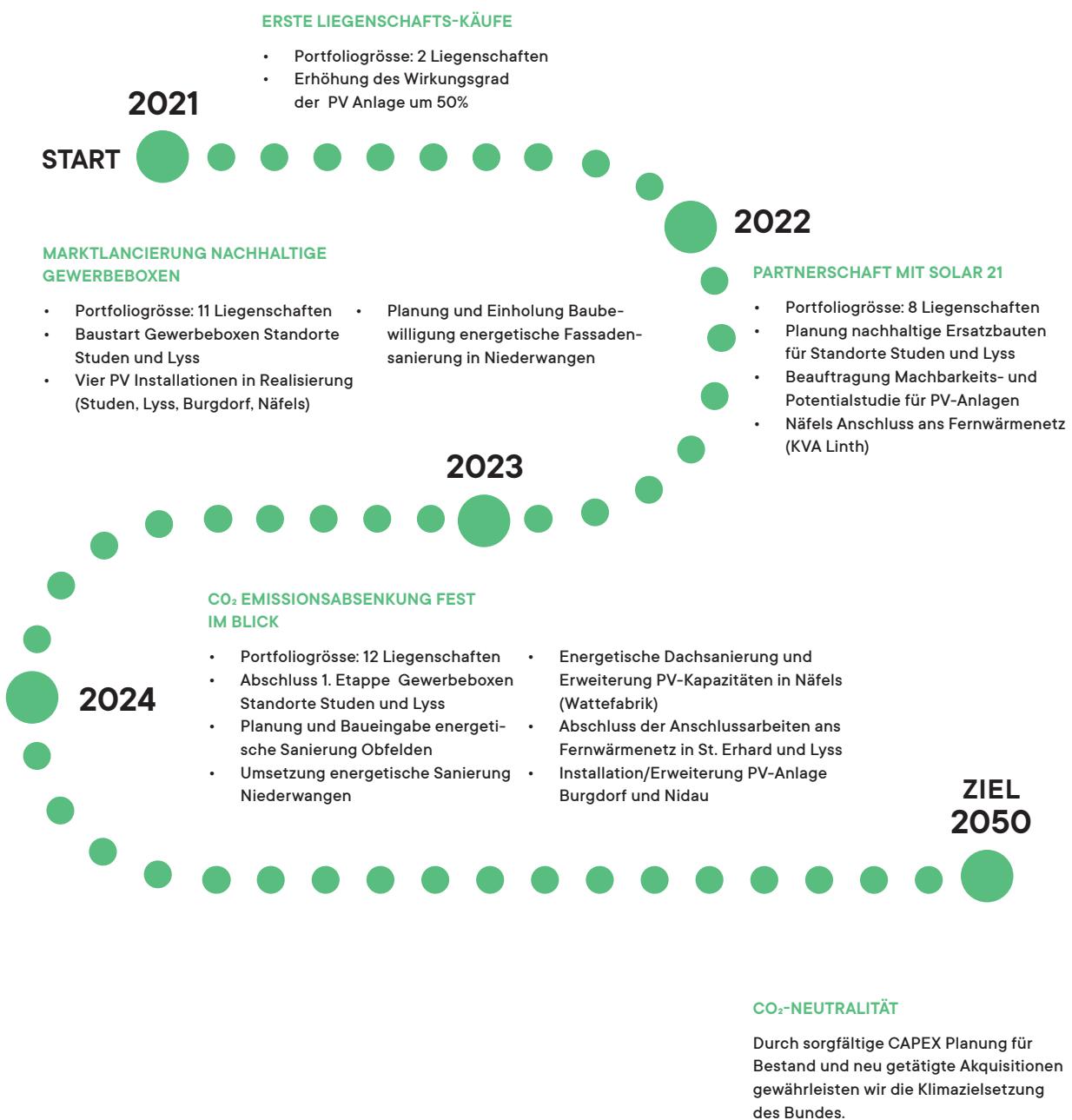
Heizöl als Energieträger haben wir per 2025, mit Ausnahme einer Liegenschaft, vollständig aus unserem Bestandsportfolio eliminiert. Die Ausnahme bildet der Standort Niederwangen. Nach Abschluss der dortigen Gebäudehüllensanierung haben wir uns dazu entschieden, für die Periode 2025 die Erdölheizung weiterlaufen zu lassen, damit wir anhand der neuen Messwerte eine leistungsgerechte Dimensionierung der Wärmepumpe vornehmen können. Der Umstieg ist im Sommer 2026 geplant. Die gleiche Vorgehensweise ist auch bei unserer Liegenschaft in Uetendorf vorgesehen, die aktuell durch Erdgas beheizt wird.

Wie in diesem Bericht bereits mehrfach hervorgehoben, gehen wir davon aus, kurzfristig den Erdgas-Anteil durch Nah- und Fernwärme ersetzen zu können. Dort wo die technische Lebensdauer der Gasheizung noch nicht erreicht ist, wird mit einem Ersatz noch abgewartet, jedoch in die CAPEX Planung mitaufgenommen.



# UNSERE REISE

Mit unserem Ansatz einer nachhaltigen CAPEX-Planung erreichen wir jährlich unsere Etappenziele in unserem Bestandsportfolio



# ERSCHLIESUNG DES PV-POTENTIALS

Nr.	Standort	Projekt	Geplante Inbetrieb- nahme / Status	Leistung kWP	Erwartete produzierte Energie (KWh p.a.)	Vermiedene CO <sub>2</sub> -Emissionen (CO <sub>2</sub> kg/Jahr, Endausbau)
1000	Obfelden	In Planung im Zuge der Gebäudehüllensanierung	2026	25	23'125	4'833
1001	Rossens	Anlage bereits installiert	2021*		56'934	17'137
1002	Studen	Alle Etappen	2024*/2026	384	355'380	74'274
		Gewerbebox 1, Studen	2024*	97	89'630	18'733
		Gewerbehalle 2, Studen	Projektiert 2025	287	265'750	55'542
1003	Lyss, IR 5, 7a	Alle Etappen	2024*/2025	429	462'930	96'752
		Gewerbebox 1, Lyss	2024*	107	99'060	20'704
		Gewerbehalle 2, Lyss	Projektiert 2025	214	263'620	55'097
		Gewerbebox 3, Lyss	2024*	108	100'250	20'952
1004	Lyss, IR 8	In Planung im Zuge der Gebäudehüllensanierung	2026	20	19'420	4'059
1005	Burgdorf 4	Buchmattstrasse 4, Burgdorf	2024*	129	121'910	25'479
1005	Burgdorf 4a	Buchmattstrasse 4a, Burgdorf	2024*	92	85'740	17'920
1006	Näfels	Alle Etappen	2024*	773	710'556	148'506
		Wattefabrik, Näfels	2024*	291	261'400	54'633
		FASA&EVA, Näfels	2024*	482	449'156	93'874
1007	Niederwangen	Meriedweg Niederwangen	2025*	144	204'980	42'841
1008	Wallisellen	Widenholz, Wallisellen	2025*	217	183'150	38'278
1009	St. Erhard	Machbarkeit	2029	439	406'070	84'869
1010	Uetendorf	n/a				-
1011	Nidau	Erweiterung im Zuge der Gebäudehüllensanierung	2025*/2026	849	785'320	164'132
1012	Arbon	Machbarkeit	2026	3'500	2'954'000	617'386
<b>Total</b>				<b>7'001</b>	<b>6'369'515</b>	<b>1'336'467</b>

\*Bereits in Betrieb

## Realisierung des PV-Potentials

Seit der Gründung der Anlagestiftung sind viele nachhaltige Meilensteine bereits umgesetzt. Mit unserem Fokus auf Gewerbe- und Industrieimmobilien bieten einerseits unsere Dachflächen, aber auch unsere Mieterschaft als Abnehmer grosses Potential, mittels PV-Anlagen nachhaltigen Strom zu vorteilhaften Konditionen zu produzieren. Diese Ressourcen erschliessen wir zeitnah in unserem Bestandsportfolio. Im Optimalfall erzeugen wir durch unsere PV Installationen bis 2030 jährlich rund 6'396 MWh Stromleistung auf dem Bestandsportfolio.

Erfreulich ist, dass bereits auf 10 von 13 Liegenschaften PV-Anlagen installiert oder aber konkret in Planung sind. Dies im Zusammenhang mit Gebäudehüllensanierungen oder Erweiterungsbauten. Für das Objekt in Arbon wird eine Machbarkeitsstudie erstellt und das Objekt in St. Erhard haben wir in der Priorität leicht zurückgestuft. Lediglich für die Liegenschaft in Uetendorf planen wir aufgrund des Kosten-/Nutzenverhältnisses aktuell keine PV-Anlage.

Im Jahr 2024 haben die auf unseren Liegenschaften installierten PV-Installationen rund 937 MWh produziert. Dies entspricht ca. 195 Tonnen vermiedene CO<sub>2</sub>-Emissionen.

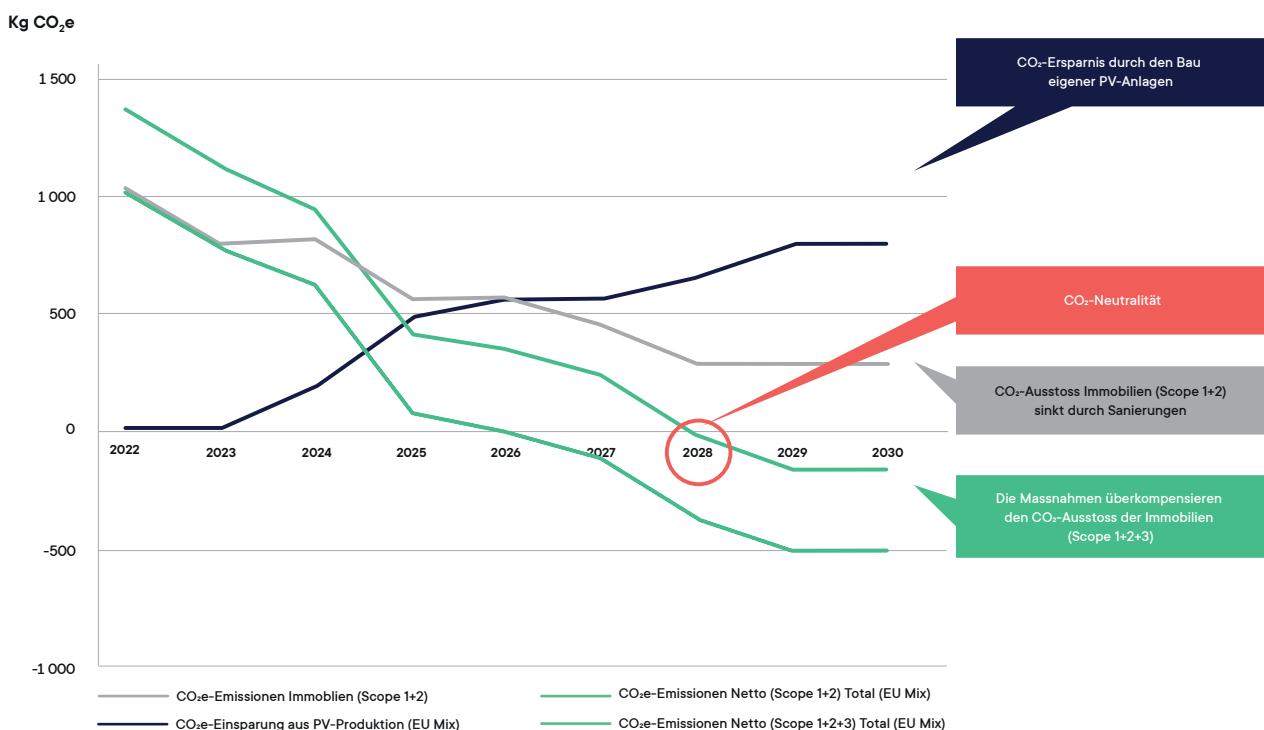
# CO<sub>2</sub>-ABSENKPFAD

## Systematische Analyse

Im letzten Nachhaltigkeitsbericht 2024 hatten wir unsere Methode zur Analyse umfassend vorgestellt. Grundsätzlich werden in Kombination mit den historischen Verbräuchen und energetischen Gebäudeanalysen eine Treibhausgasemission-Prognose auf Gebäudeebene erstellt. Durch eine mittelfristige CAPEX Planung pro Liegenschaft mit Auswirkung auf die CO<sub>2</sub>-Bilanz wird ein Absenkpfad berechnet.

## CO<sub>2</sub>-Neutralität

Unter Vorbehalt der Umsetzung der geplanten Massnahmen kann das aktuelle REMNEX Anlagestiftung Portfolio\* bis 2028 CO<sub>2</sub>-neutral sein. Da jedoch weitere Zukäufe geplant sind, kann davon ausgegangen werden, dass sich der Zeitpunkt jeweils immer wieder verschieben wird. REMNEX wird jede zugekauft Liegenschaft, sofern Daten vorhanden sind, jedoch spätestens nach einem Jahr (Messperiode), in die Absenkpfad-Analyse mit aufnehmen.



\*ohne Berücksichtigung von Uetendorf und Arbon

# SCHLUSSFOLGERUNG

Die klimabezogenen Risiken gilt es richtig einzuschätzen und mit der klaren Vision unser Portfolio Richtung Netto-Null-Emissionen zu steuern. Dies im Sinne des Verhältnisses Kosten, Nutzen und Lebensdauer. Die untenstehende Risikoanalyse zeigt die getroffenen Massnahmen gemäss unserer Nachhaltigkeitsstrategie.



Environment

## RISIKEN

**Veraltete Gebäudeinfrastruktur / Betriebskosten / Mieterzufriedenheit**  
Gewerbemietner benötigen für ihre Betriebsprozesse ausreichende Infrastruktur und sind sowohl hohen und schwankenden Betriebskosten ausgesetzt. Dadurch kann ein Standort hinterfragt werden oder unvorhergesehene, hohe Investitionen für den Eigentümer bei Verhandlungen auftreten.  
**Instandhaltungsstau durch Vernachlässigung von (ESG) CAPEX Projekten.** Plötzlich auftretend hohe Investitionskosten.

## MASSNAHMEN

Mieteranalyse und regelmässiger Austausch. Dabei können Synergien durch gemeinsame Investitionen (z.B. WRG, Gebäudeautomation, etc.) realisiert werden. Green Lease Klauseln für den Austausch von Energiekennzahlen. Hohe Betriebs- und Prozesskosten können mit Gebäudehüllensanierungen und Realisierung von PV-Potential beseitigt werden. Sorgfältige und sinnvoll verteilte CAPEX Investitionen auf Basis CO<sub>2</sub>-Absenkpfad Szenario. Richtige Priorisierung der Instandhaltungen unter Berücksichtigung des Anlage Lebenszyklus.



Soziales

**Unzureichender Aufbau von internem Know-how**  
Lethargie durch Verwaltungsmentalität verhindert die Erschließung von neuen Chancen und Reduktion von Drittosten in der Beratung.

Aneignung neuer Tätigkeitsfelder durch Neugierde, Selbststudium, Ausbildung und internem Know-how-Transfer.



Governance

**Nicht transformationsfähiger Liegenschaftsankauf**  
Liegenschaften, die in regionalen Klimarisikozonen liegen oder die Nachhaltigkeitstransformation nur durch erhebliche Kostenaufwände gelingen kann.

Umfangreicher ESG Due Diligence Prozess und Einpreisung von CAPEX Massnahmen. Klimarisiken: Hochwasser, Starkregen, Sturm, Hagel, Erdbeben. Struktur Risiken: Energieträger, Dachstatik für PV, Energetischer Dach- und Fassadenzustand. Altlasten: Altlastenkataster, Nutzungshistorie, Beurteilung und Einpreisung Instandhaltungsstau.

## Einordnung der Berechnungskennzahlen

Die durchschnittliche Energieintensität von 81 kWh pro m<sup>2</sup> und Jahr über unser Portfolio hinweg, liegt unter dem von REIDA ermittelten Durchschnittswert von 95 kWh /m<sup>2</sup>.

Die durchschnittliche Emissionsintensität von 9.2 kg CO<sub>2</sub>-e pro m<sup>2</sup> und Jahr über unser Portfolio hinweg ist als durchaus sehr positiv zu werten. Der von REIDA ermittelte Wert über ihren Datenpool ergibt einen durchschnittlichen Wert von 12.7 kg CO<sub>2</sub>-e pro m<sup>2</sup>EBF.

Die erfreuliche Einordnung zeigt uns, dass die umgesetzten oder eingeleiteten Massnahmen greifen. Damit wir auch zukünftig weiterhin Spitzenresultate erzielen, zeigen wir Ihnen zum Abschluss im Kapitel «Ausblick» bereits unsere weiteren angestossenen Massnahmen auf.

# AUSBLICK 2025/26

Auch 2025 sind einige Projekte bereits angestossen, die konsequent unsere Nachhaltigkeitsstrategie abbilden. Wir freuen uns, Ihnen voraussichtlich im nächsten Bericht über den Status folgender Projekte näher Auskunft geben zu können.

- Im Frühjahr 2025 beginnt an unserer Liegenschaft in Obfelden die Fassadensanierung.
- In Lyss und Studen beginnt im Sommer 2025 die jeweils letzte Bauetappe mit einem identischen Hallenbau pro Standort.
- Gebäudeautomation / Detaillierungsgrad der Energiemessung in Nidau wird voraussichtlich in der zweiten Hälfte 2025 starten.
- Machbarkeit und Planung einer PV-Anlage auf der Dachfläche unserer neuerworbenen Liegenschaft in Arbon.
- Baueingabe Gebäudehüllensanierung Nidau.
- Abschluss Richtplanung für unser Areal in Näfels.
- Weiterentwicklung der ESG Benchmark-Fähigkeit über unser Portfolio.

Wir sind überzeugt, mit diesen Projekten unseren Beitrag zur Dekarbonisierung des schweizerischen Gebäudeparks beizusteuern.

Wir danken unseren Investoren und weiteren Stakeholdern für das entgegengebrachte Vertrauen und freuen uns, Ihnen als nächste Veröffentlichung den Geschäftsbericht im 4. Quartal zu präsentieren.



*Obfelden Visualisierung der projektierten Gebäudehüllensanierung*



*Lyss und Studen Visualisierung des projektierten Hallenbaus*

# 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 Hypothekarzinssätze, 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 © 2025 REMNEX AG / REMNEX Anlagestiftung und/oder mit ihr verbundene Unternehmen. Alle Rechte vorbehalten



# REM**N**EX

Anlagestiftung

REMNEX Anlagestiftung  
Huobstrasse 16  
8808 Pfäffikon  
T +41 58 286 38 99  
[info@remnex.ch](mailto:info@remnex.ch)  
[www.remnex.ch](http://www.remnex.ch)  
Valoren-Nr. 52292811  
ISIN CH0522928115