

NACHHALTIGKEITSBERICHT 2026

Strategie in Wertschöpfung verwandeln



REMNEX
Anlagestiftung

INHALT

Vorwort	4
Rückblick	5
REMNEX auf einen Blick	6
ORGANISATION	7
Zweck	7
Strategische Unternehmensführung und Mitarbeiter	7
Berichterstattung	9
NACHHALTIGKEITSSTRATEGIE	10
Grundsätzlich	10
ESG-Governance	10
Nachhaltigkeit in allen Lebenszyklusphasen	12
Integration UN Sustainable Development Goals (SDGs) in die Strategie	15
ESG-Ziele	16
STAKEHOLDERMANAGEMENT	18
Grundsätzlich	18
Investoren	19
Behörden und regulatorische Aufsichten	19
Öffentlichkeit	20
Lieferanten	21
Mitarbeiter	23
Mieter	23
MANAGEMENT VON KLIMAKRISEN	25
Integriertes Risikomanagement	26

UMWELT UND NACHHALTIGKEIT IM PORTFOLIO

30

Methodik Umweltkennzahlen	30
Portfolio REMNEX Anlagestiftung	31
Karte mit Objekten der REMNEX Anlagestiftung	32
Energieverbrauchsbilanz	33
Energieemissionsbilanz	34
Energieträgermix	35
Unmittelbar geplante Massnahmen (Energieträger)	35
Photovoltaik im Portfolio	37
Biodiversität	40
Wasserverbrauch	41

CO₂-ABSENKPFAD

43

Simulation des Absenkungspfads	43
Zusammenspiel externen und internen Faktoren	44
Simulierter Energieträgermix	46
Schlussfolgerung	46

Anhang 1 (GRI Index)	48
Anhang 2 (Energiebilanz 2025 «Whole Building Approach»)	49
Haftungsausschluss	51

VORWORT

Liebe Leserschaft

Das Kalenderjahr 2025 war geprägt von einer gezielten und substanziellen Erweiterung unseres Immobilienportfolios. Insgesamt konnten fünf zusätzliche Liegenschaften akquiriert werden, was einer Steigerung der vermietbaren Fläche um rund 25% entspricht. Mit dem erfolgreichen Abschluss dieser Transaktionen wurde eine wesentliche Grundlage für das weitere Wachstum des Portfolios geschaffen. Der Fokus des aktiven Asset Managements richtet sich nun auf die Entwicklung objektspezifischer Strategien, einschliesslich der Definition klarer, messbarer Nachhaltigkeitsziele für jede einzelne Liegenschaft.

Auch im bestehenden Portfolio konnten im Jahr 2025 bedeutende Fortschritte erzielt werden. Besonders hervorzuheben ist die nahtlose Wiedervermietung der Liegenschaft in Rosens an einen Single Tenant, wodurch die Ertragskontinuität langfristig gesichert werden konnte. Zudem ist eine neue Halle in Holzbauweise in Lyss termingerecht fertiggestellt. Bereits vor Bauabschluss war das Objekt zu rund 80% vermietet, was die Attraktivität des Standorts sowie die Marktfähigkeit des Nutzungskonzepts eindrücklich bestätigt.

Parallel zur operativen Weiterentwicklung wurde die interne Compliance-Struktur konsequent ausgebaut. Im Rahmen der erstmaligen Teilnahme am GRESB-Assessment wurde das Green Star Rating erreicht – ein wichtiger Schritt in Richtung institutionalisierter Nachhaltigkeitsstandards. Die Identifikation und Implementierung wirkungsvoller ESG-Massnahmen mit einem überzeugenden Kosten-Nutzen-Verhältnis bleibt dabei eine zentrale Herausforderung. Entsprechend verfolgen wir ausschliesslich Massnahmen, die einen klaren, nachweisbaren Mehrwert für die Gesellschaft, unsere Investoren sowie unsere Organisation schaffen.

Den grössten Hebel zur Verbesserung unserer Umweltperformance sehen wir in der Reduktion des CO₂-Fussabdrucks unserer Gebäude und jener, der durch deren gewerbliche Nutzung seitens unserer Mieter entsteht. Auch im Berichtsjahr wurden daher mehrere CapEx-Projekte initiiert, die auf eine Senkung des Energieverbrauchs sowie die Umstellung auf erneuerbare Energieträger abzielen. Der konsequente Fokus auf ökologische Wirkung und deren systematische Messung bildet einen zentralen Pfeiler unserer langfristigen Unternehmensstrategie. Der Umstieg sowie der Ausbau erneuerbarer Energien reduzieren die Risiken infolge volatiler Energiepreise – sowohl für uns als auch für unsere Mieterschaft. Gleichzeitig stärken wir nachhaltig die Attraktivität unserer Standorte und schaffen einen langfristigen Mehrwert für unsere Gewerbenutzer.

Rolf Bach
CEO REMNEX AG

Natalie Fricker
Geschäftsführerin REMNEX Anlagestiftung

RÜCKBLICK

Die Halle in Holzbauweise in Lyss wurde im dritten Quartal 2025 erfolgreich fertiggestellt. Wie auf dem untenstehenden Bild ersichtlich, ist das im letzten Bericht präsentierte Rendering Realität geworden. Die Halle lässt sich in fünf gleich grosse Einheiten unterteilen und bietet somit Platz für maximal fünf Mietparteien. Der Markt hat dieses Angebot sehr positiv aufgenommen: Bereits während der Bauphase konnten vier der fünf Einheiten vermietet werden. Für die verbleibende Einheit konnte nach Beendigung ebenfalls ein Mietvertrag unterzeichnet werden.



Aufgrund der erfreulichen Nachfrage entsteht nun rund sechs Kilometer von Lyss entfernt ein identischer Hallenbau am Standort Studen. Auch hier ist eine Einheit bereits vor Baubeginn vermietet. Es freut uns sehr, dass dieses nachhaltige Produkt auf so grosses Interesse stösst.

Die Fassadensanierung in Obfelden wird voraussichtlich im Verlauf des dritten Quartals 2026 abgeschlossen. Ergänzend dazu wird das Projekt durch eine Pilotinstallation in Form einer vorgehängten Fassaden-Solaranlage erweitert. Damit erhält das Objekt einen zusätzlichen innovativen Charakter. Gleichzeitig wird der Betrieb technischer Installationen wie Lift, Lüftung und Klimaanlage künftig verstärkt durch erneuerbare Energien unterstützt, und die PV-Fassadenkonstruktion hilft bei der Verschattung und dem Wohlbefinden der Nutzer.

REMNEX AUF EINEN BLICK

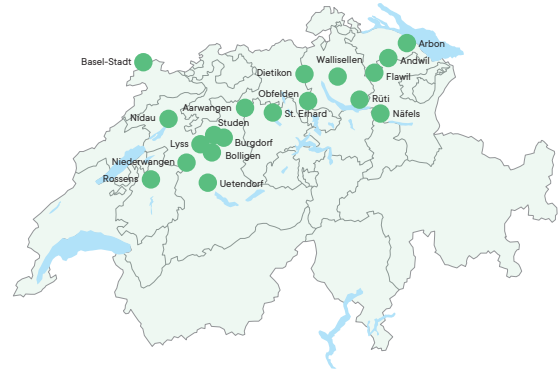
Entnehmen Sie nachstehend die wichtigsten Fakten

Erweiterung Abteilung Bau- und Entwicklung

Im Oktober 2025 durfte REMNEX Herrn Michael Preugschad-Gollong im Team begrüßen. Sein Fokus liegt auf der Umsetzung von CapEx-Projekten, insbesondere unter Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten im Kontext des CO₂-Absenkungspfads.

Erweiterung Buchhaltung

Erweiterung der Ressourcen in der Buchhaltung durch Daniela Geosits.



11

Mitarbeiter

Rund 9.4 FTE auf 11 Mitarbeiter verteilt. Davon sind 2.6 FTE / 30% weiblich

(Betrachtungsperiode 01.01.2025 – 31.12.2025)

>1 953K

KWH

Eigenproduzierter PV-Strom im 2025

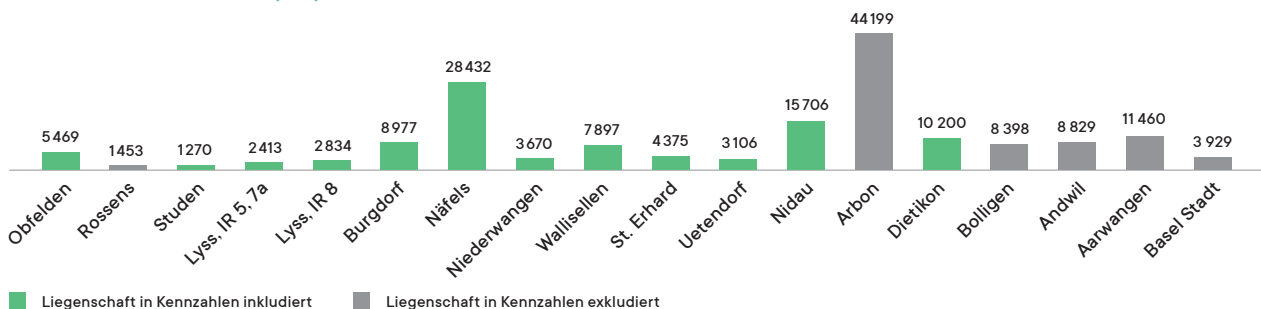
185

Tonnen

Vermiedene CO₂-Emissionen im 2025

(Faktor 1 kWh=0.095kg vermiedene CO₂-e)

Vermietbare Fläche (m²)



79

KWh/m²/Jahr*

9.3

kg CO₂-e/m²/Jahr*

869

T CO₂-e/Jahr*

auf 93 365 m² EBF (Rossens + Arbon)

(*Berechnungsmethode basierend auf REIDA)

ORGANISATION

Zweck

GRI 2-1, 2-6

Die REMNEX Anlagegruppe «Swiss Real Estate Commercial ECO» 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 CO₂-neutral zu betreiben. Die REMNEX Anlagestiftung ist seit 2023 Mitglied des KGAST. Die Mitgliedschaft unterstreicht unsere strengen Anforderungen an die Qualität und Transparenz der Verwaltung der uns anvertrauten Vermögen. 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. Die REMNEX AG, sowie die REMNEX Anlagegruppe Swiss Real Estate Commercial ECO haben Ihre Geschäftssitze in Freienbach SZ. Die Geschäftstätigkeiten werden ausschliesslich inländisch erbracht.

REMNEX AG	REMNEX Anlagestiftung
UID: CHE-197.969.112	UID: CHE-327.484.201
Rechtsform: Aktiengesellschaft	Rechtsform: Stiftung
Sitz: Freienbach	Sitz: Freienbach

Strategische Unternehmungsführung und Mitarbeiter

GRI 2-7, 2-9, 2-13



Environment



Soziales



Governance

Die REMNEX AG wird von zwei Geschäftsleitungsmitgliedern geführt, die jeweils unterschiedliche strategische Schwerpunkte verantworten. Ganzheitliche ESG-Ansätze sind fest in der Unternehmensstrategie verankert und werden kontinuierlich weiterentwickelt, verfeinert und erweitert. Die neu geschaffene Funktion des ESG & Compliance Office trägt dazu bei, Geschäftsprozesse zu optimieren und ESG-relevante Daten systematisch für strategische Entscheidungen aufzubereiten.

Die kaufmännische Immobilienbewirtschaftung erfolgt durch die REMNEX AG in Eigenleistung. Die unmittelbare Nähe zur Mieterschaft auf allen Ebenen gewährleistet einen effizienten und zeitnahen Informationsfluss bis zur Geschäftsleitung. Darüber hinaus arbeiten sämtliche Funktionen auf demselben ERP-System, was eine jederzeitige Echtzeitverfügbarkeit der relevanten Daten sicherstellt.

Der unabhängige Stiftungsrat der REMNEX Anlagestiftung überwacht im Rahmen der treuhänderischen Mandatsführung der REMNEX AG die sorgfältige und pflichtgemässe Umsetzung der Portfolio- und ESG-Strategie. Die mandatierte Geschäftsführung der Anlagestiftung ist dem Stiftungsrat unterstellt und ihm gegenüber verantwortlich. Soweit gesetzlich und statutarisch zulässig und soweit dieses Reglement keine andere Regelung trifft oder vorbehält, überträgt der Stiftungsrat die gesamte Geschäftsführung gemäss separatem Geschäftsführungsvertrag an die geschäftsführende Gesellschaft (REMNEX AG).

Governance

Geschäftsleitung REMNEX AG



Rolf Bach
CEO REMNEX AG



Natalie Fricker
COO REMNEX AG
GF REMNEX Anlagestiftung

Stiftungsrat

REMNEX AST Swiss Real Estate Commercial ECO



Peter Wullschleger
Stiftungsratspräsident
REMNEX Anlagestiftung



Daniel Lippuner
Stiftungsrat
REMNEX Anlagestiftung

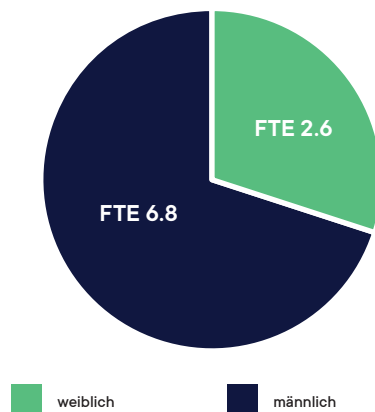


Prof. Dr. Donato Scognamiglio
Stiftungsrat
REMNEX Anlagestiftung

GRI 401-1

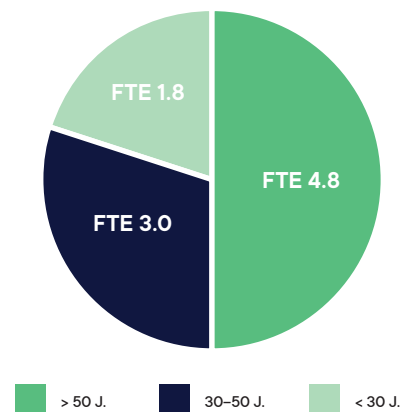
Die REMNEX AG beschäftigt zum Stand 31.12.2025 rund 9,4 FTE. Davon drei Headcounts im Teilzeitverhältnis von je 80% und sieben Headcounts als Vollzeitbeschäftigte. Sämtliche Personen sind in einem unbefristeten Arbeitsverhältnis angestellt. Eine männliche Person im 70% Pensum in der Alterskategorie <30 J schied während der Berichtsperiode aus der Organisation. Wir verzeichnen eine betriebsunfallsbedingte Ausfallrate von 0%.

Geschlecht der Belegschaft in FTE



Stand 31.12.2025

Altersstruktur nach FTE



Stand 31.12.2025

Berichterstattung

GRI 2-3, 2-4, 2-5

Der Nachhaltigkeitsbericht wird auf freiwilliger Basis einmal jährlich veröffentlicht. Der vorliegende Bericht umfasst sowohl Elemente der Anlagegruppe Swiss Real Estate Commercial ECO als auch des zugehörigen Asset Managements der REMNEX AG. Dadurch werden sämtliche ESG-Aspekte ganzheitlich abgebildet, um den Stakeholdern einen umfassenden Einblick in die Nachhaltigkeitsstrategie von REMNEX zu ermöglichen.

Die Ausweisung der Energiekennzahlen erfolgt in Anlehnung an die **KGAST-Empfehlung** vom 05.12.2023 «Umweltrelevante Kennzahlen für Immobilien-Anlagegruppen – mit weitergehenden Präzisierungen für deren Erhebung» sowie auf Basis der **methodischen Grundlagen von REIDA** (Version 1.2.2).

Mit dieser Ausgabe wird der Nachhaltigkeitsbericht erstmals in Anlehnung des GRI-Standards erstellt. Der Fokus liegt dabei auf den für REMNEX wesentlichen Themenfeldern. Der Nachhaltigkeitsbericht wird nicht durch eine externe Revisionstelle geprüft.

Der Geschäftsbericht der REMNEX Anlagestiftung wird separat veröffentlicht. Dieser wird durch eine externe Revisionsstelle geprüft. Für die REMNEX AG besteht keine Veröffentlichungspflicht für den Geschäftsbericht.

NACHHALTIGKEITS-STRATEGIE

Grundsätzlich

Mithilfe innovativer Ansätze, die Immobilien, Technologie und Umwelt zusammen kombinieren, streben wir an, den CO₂-Ausstoss bis spätestens 2050 gemäss dem Klimapfad des Pariser Klimaschutzabkommen zu reduzieren und unseren Investoren nachhaltige Produkte zu bieten. Strategische Partnerschaften und das Fachwissen aus unterschiedlichen Segmenten sollen dazu beitragen, dass unsere Produkte als führend in der Kategorie der innovativen Anlagevehikel für Industrie- und Gewerbeimmobilien anerkannt werden.

ESG-Governance

GRI 2-13, 2-9, 2-14

Eine wirksame ESG-Governance stellt sicher, dass ökologische, soziale und unternehmerische (Environmental, Social, Governance) Aspekte systematisch in die Unternehmensstrategie, operativen Prozesse und Entscheidungsstrukturen integriert werden. Sie schafft Transparenz, klare Verantwortlichkeiten sowie eine belastbare Datenbasis zur Steuerung und Berichterstattung.



Die definierten Jour Fixe Agendas dienen als strukturierte Grundlage für regelmässige Abstimmungen und stellen sicher, dass alle relevanten Themen effizient und zielgerichtet behandelt werden. Sie schaffen Transparenz über aktuelle Entwicklungen, priorisieren Aufgaben und unterstützen eine klare Entscheidungsfindung. Die verschiedenen Rollen und ihren Beitrag in der ESG-Governance sind klar definiert.

Der Stiftungsrat trägt die oberste Verantwortung für die strategische Ausrichtung und Aufsicht der Stiftung und stellt sicher, dass ESG-Grundsätze integraler Bestandteil der Governance und der langfristigen Zielsetzung sind. Er agiert als Kontroll- und Steuerungsorgan gegenüber der Geschäftsleitung und gewährleistet die nachhaltige Entwicklung im Einklang mit dem Stiftungszweck.

Zentrale Aufgaben:

- Festlegung der ESG-Leitlinien im Einklang mit dem Stiftungszweck
- Freigabe der Ankaufsobjekte / Investment-Committee
- Genehmigung und Überwachung der ESG-Strategie
- Sicherstellung der Einhaltung regulatorischer Anforderungen und ethischer Standards

Die Geschäftsleitung bzw. ein dediziertes ESG-Committee trägt die Gesamtverantwortung für die strategische Verankerung von ESG im Unternehmen. Sie definiert die ESG-Ziele, legt Richtlinien und Standards fest und stellt sicher, dass regulatorische Anforderungen eingehalten werden. Zudem priorisiert sie ESG-Initiativen und stellt die notwendigen Ressourcen bereit.

Zentrale Aufgaben:

- Festlegung der ESG-Strategie und -Zielsetzungen
- Integration von ESG in die Unternehmensstrategie und Risikosteuerung
- Überwachung der Zielerreichung und Performance
- Sicherstellung von Compliance und Governance-Strukturen
- Kommunikation mit Stakeholdern (Investoren, Behörden, Öffentlichkeit)

Das Baumanagement verantwortet die Umsetzung von ESG-Anforderungen in der Planungs- und Bauphase von Immobilienprojekten. Der Fokus liegt insbesondere auf ökologischer Nachhaltigkeit, Ressourceneffizienz und der Einhaltung von Baustandards.

Zentrale Aufgaben:

- Integration von Nachhaltigkeitsstandards (z. B. Energieeffizienz, CO₂-Reduktion) in Bauprojekte
- Auswahl nachhaltiger Materialien und Bauverfahren
- Steuerung von Zertifizierungen (z. B. Minergie (A), DGNB, SNBS)
- Auditierung von Umwelt- und Sozialstandards auf Baustellen
- Zusammenarbeit mit Planern, Architekten und Behörden hinsichtlich ESG-Anforderungen
- Bildung von Interessensgemeinschaften bei Entwicklungsprojekten

Das Property- und Facility Management übernimmt die operative Verantwortung für die nachhaltige Bewirtschaftung der Immobilien während der Nutzungsphase. Es fungiert als Schnittstelle zwischen Eigentümer, Mietern und weiteren Stakeholdern.

Zentrale Aufgaben:

- Umsetzung von ESG-Massnahmen im laufenden Betrieb (z.B. Energie- und Abfallmanagement)
- Mieterkommunikation und Sensibilisierung für nachhaltiges Verhalten
- Sicherstellung sozialer Standards und Nutzerzufriedenheit
- Unterstützung bei der Datenerhebung für ESG-Kennzahlen
- Integration von ESG-Kriterien in Mietverträgen und Dienstleistersteuerung

Die Transaktionsfunktion stellt sicher, dass ESG-Kriterien systematisch in An- und Verkaufsprozesse sowie Investitionsentscheidungen integriert werden. Ziel ist es, Risiken frühzeitig zu erkennen, Chancen zu nutzen und die langfristige Wertentwicklung im Einklang mit der ESG-Strategie sicherzustellen.

Zentrale Aufgaben:

- Durchführung von ESG-Due-Diligence-Prüfungen (Risiken und Chancen)
- Berücksichtigung von ESG-Faktoren in Bewertung und Investitionsentscheidungen
- Integration von ESG-Anforderungen in Vertragsstrukturen
- Sicherstellung der ESG-Konformität bei An- und Verkäufen
- Übergabe relevanter ESG-Themen in die Betriebs- und Reportingphase
- Aufbereitung für Investment Committee

Die Funktion ESG Reporting & Data Management bildet die Grundlage für Transparenz und Steuerungsfähigkeit im ESG-Kontext. Sie stellt sicher, dass relevante Daten konsistent erfasst, analysiert und berichtet werden.

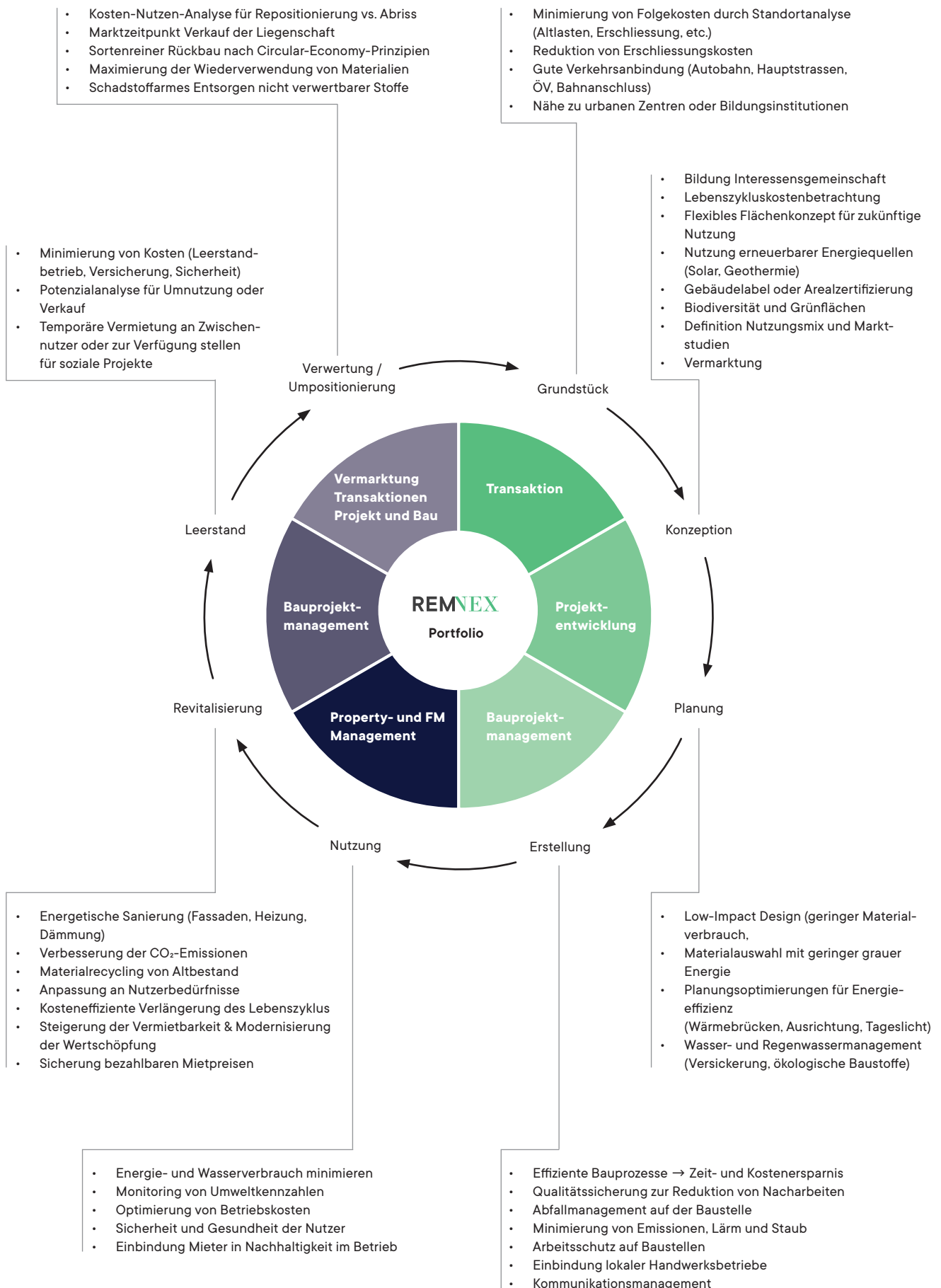
Zentrale Aufgaben:

- Aufbau und Pflege eines ESG-Datenmanagementsystems
 - Erhebung, Validierung und Auswertung von ESG-Kennzahlen
 - Erstellung von ESG-Reports und Nachhaltigkeitsbericht
 - Unterstützung bei Audits und Sicherstellung der Transparenz
 - Weiterentwicklung von KPIs und Reporting-Standards
 - Bereitstellung entscheidungsrelevanter Daten für die GL / ESG-Committee
-

Nachhaltigkeit in allen Lebenszyklusphasen

GRI 2-6

REMNEX verfolgt einen ganzheitlichen Ansatz zur Nachhaltigkeit und integriert diese konsequent in alle Phasen des Immobilienlebenszyklus. Dabei steht nicht nur die ökologische Dimension im Vordergrund, sondern auch ökonomische Effizienz und soziale Verantwortung. Durch die frühzeitige Berücksichtigung nachhaltiger Kriterien können Risiken reduziert, langfristige Werte gesichert und regulatorische Anforderungen besser erfüllt werden. REMNEX versteht Nachhaltigkeit als strategischen Erfolgsfaktor, der über den gesamten Lebenszyklus hinweg Wirkung entfaltet – von der Planung über die Nutzung bis zur Weiterentwicklung von Immobilien. Dieser integrierte Ansatz ermöglicht es, Ressourcen effizient einzusetzen, die Qualität für Nutzer zu steigern und gleichzeitig einen positiven Beitrag zur Umwelt und Gesellschaft zu leisten.



Gebäudezertifizierung

Bei Neubauten und energetischen Sanierungen sieht REMNEX eine Gebäudezertifizierung als wichtigen Qualitätsstandard vor. Sie schafft Transparenz hinsichtlich Energieeffizienz, Nachhaltigkeit und Betriebskosten und stärkt das Vertrauen von Investoren sowie Nutzern. Gleichzeitig unterstützt sie eine zukunftsorientierte Planung, steigert den langfristigen Werterhalt der Immobilie und fördert innovative, ressourcenschonende Bauweisen im Einklang mit aktuellen Umweltzielen. Dabei ist jedoch eine sorgfältige Abwägung von Kosten und Nutzen sowie der konkreten Relevanz im jeweiligen Projektkontext entscheidend, um eine wirtschaftlich und sinnvoll abgestimmte Umsetzung sicherzustellen. Nachstehend lesen Sie eine kurze Q&A-Erläuterung zur Strategie diesbezüglich von Stefan Frehner, unserem Bereichsleiter Bau & Entwicklung:



Stefan Frehner ist Bereichsleiter Bau & Entwicklung der REMNEX AG. Zusätzlich sitzt er im Vorstand des Vereins «ipb», welcher die Interessen der Bauherrschaften vertritt.

Was sind die Herausforderungen an Gebäudezertifizierungen im Schweizer Gewerbe- und Industriebereich?

Die Herausforderungen liegen insbesondere in der fehlenden Standardisierung für industrielle Nutzungen sowie in der klaren Abgrenzung zwischen Gebäude- und Produktionsprozessen. Hinzu kommt die Frage des wirtschaftlichen Mehrwerts einer Zertifizierung. Gerade bei industriellen Neubauten und Sanierungen ist eine Zertifizierung nach SNBS oft nicht möglich, weshalb auf DGNB ausgewichen werden muss. Für international tätige Unternehmen ist dieses Label zudem häufig bekannter und etablierter.

Was ist die Gebäudelabel-Strategie der REMNEX für Neubau und Bestand und welche Labels kommen in Frage?

Bei Bestandsliegenschaften wird im Rahmen umfassender energetischer Sanierungen geprüft, ob eine Zertifizierung nach Minergie, Minergie A oder Minergie-Areal sinnvoll ist. Bei An- und Neubauten erfolgt eine Zertifizierung nur dann, wenn die zu erwartenden Mietpreise die Zertifizierungs- und Mehrkosten tragen können. Arealentwicklungen werden grundsätzlich nach SNBS ausgerichtet. Für Industrie und Gewerbe ist dies nur mit DGNB möglich. Die Zertifizierung ist oft eine Auflage im Rahmen von Planungsverfahren, wie beispielsweise bei unserer Liegenschaft in Näfels.

Warum soll überhaupt ein Label erlangt werden, wenn der Energiestandard bei Baubewilligungen in der Schweiz bereits sehr hoch ist?

Eine Zertifizierung verlangt einen 10% besseren Heizwärmebedarf (Energiewert=bessere Dämmung) und bewertet zusätzliche qualitative Aspekte wie die Raumluftqualität, den Hitzeschutz und die Klimaresistenz eines Gebäudes. Darüber hinaus dient ein Label als unabhängige Qualitätskontrolle und ermöglicht einen Vergleich mit anderen Liegenschaften. Bei späteren Transaktionen wirkt sich eine Zertifizierung zudem positiv auf die Werthaltigkeit und Attraktivität der Immobilie aus.

Konkret, bei welchen aktuellen Projekten prüft man ein Gebäudelabel?

Minergie wird beim Neubau in Studen sowie nach energetischen Sanierungen im Bestand an den Standorten Niederwangen, Lyss, Obfelden und Nidau geprüft und angewendet.

Bei den Entwicklungen in Näfels und Nidau werden sowohl Minergie, Minergie A und Minergie-Areal als auch DGNB-Zertifizierungen evaluiert.

«Herausforderungen an Gebäudezertifizierungen liegen insbesondere in der fehlenden Standardisierung für industrielle Nutzungen sowie in der klaren Abgrenzung zwischen Gebäude- und Produktionsprozessen.»

Integration UN Sustainable Development Goals (SDGs) in die Strategie

Die REMNEX unterstützt vollumfänglich die Sustainable Development Goals (SDG). REMNEX kombiniert die UN Sustainable Development Goals (SDGs) gezielt mit seiner strategischen Zielsetzung, indem relevante Nachhaltigkeitsziele in konkrete ESG-Massnahmen übersetzt werden. Dabei werden insbesondere Themen wie Klimaschutz, Ressourceneffizienz und soziale Verantwortung in die operativen Prozesse integriert. REMNEX verknüpft die SDGs mit messbaren Kennzahlen, etwa zur CO₂-Reduktion, Energieeffizienz und Nutzerzufriedenheit, und steuert diese aktiv entlang des gesamten Immobilienlebenszyklus. Durch diese Verbindung entsteht ein klarer Rahmen für nachhaltige Entscheidungen, der sowohl regulatorische Anforderungen erfüllt als auch Transparenz gegenüber Investoren schafft. So werden die SDGs zu einem integralen Bestandteil der langfristigen Wertschöpfungsstrategie von REMNEX stabile Grundlage für Wertsteigerung, Resilienz und eine nachhaltige Entwicklung unseres Immobilienportfolios.

ESG-Ziele

GRI 2-6

SDG	Ziel	Massnahmen
ESG Typ Umwelt		
	Eliminierung fossiler Energieträger für den Heizbedarf (Reduktion fossile Energieträger um 90% bis 2035 auf Scope 1 Emissionen auf das Bestandsportfolio).	Umstieg auf fossilfreie Heizanlage.
	Verringerung der CO ₂ -Emissions-Intensität bis Netto-Null (Zwischenziel 6.5 kg/m ² /Jahr bis 2035).	Energetische Sanierungen und Förderung von erneuerbaren Energieträgern.
	Reduktion Scope 1 bis 3. Mieterschaft mit günstigem und grünem Strom versorgen. Optimierung des Eigenverbrauchs.	Installation von PV-Anlagen.
	Sanierte und entwickelte Liegenschaften mit anerkanntem Gebäudelabel zertifizieren.	Nachhaltigkeitslabel bei Entwicklungen und Sanierungen prüfen.
	80% Green Lease Mietverträge bis 2040.	Standardisierte Green Lease Verpflichtungen in Mietverträgen. Zusätzlich individuelle je nach Mietgrösse.
ESG Typ Soziales		
	Langfristige Mieterbindung.	Mieterzufriedenheitsumfrage. Sorgfältig geplante CapEx-Massnahmen mit ausreichender Mieterkommunikation. Unabhängige Überprüfung der Marktmieten.
	Robuste Lieferketten. Sicherstellung von marktfähigen Preisen. 100% Einhaltung Compliance-Richtlinien.	Berücksichtigung lokaler Lieferketten. Wettbewerb/ Ausschreibungsverfahren. Einhaltung Compliance-Richtlinien.
	REMNEX zu einer starken Arbeitgebermarke aufbauen, um sich kompetitiv auf dem Arbeitgebermarkt zu positionieren.	Regelmässige (1-2 Jahre) qualitative und quantitative Mitarbeiterbefragung.
	Nachhaltige Organisationsentwicklung die eine resiliente Mitarbeiterstruktur aufweist.	Veröffentlichung von Stellenausschreibungen. Miteinbezug der Altersstruktur und Geschlecht.
ESG Typ Governance		
	Regelmässige transparente Kommunikation.	Aufbau Nachhaltigkeitsbericht nach anerkannten Standards.
	Mittelfristig Score von >80 Punkten.	Nachhaltige Implementierungen von Prozessen / Compliance. Gebäudertifizierungen. Umsetzung CAPEX-Massnahmen.
	Ausbau Compliance.	Erweiterung Datenerhebung im Abacus (Anlagemanagement, Reporting automatisieren, Digitale Prozessabbildung). Stetige Überprüfung von branchenspezifischer Best Practise.

Strategie	KPI
Der Ersatz wird entlang dem Lebenszyklus der bestehenden Anlage geplant. Optimalerweise geht eine energetische Fassadensanierung voraus. Dabei kann beim Heizungsersatz das Potential einer Redimensionierung der Anlageleistung realisiert werden und dadurch zusätzlich Energie eingespart werden.	Anzahl VMF welche mit einem Energieträger mit Faktor 0.09 kg CO ₂ -eq oder tiefer (gemäss Intep Treibhausgas-Emissionsfaktor 2024) beheizt wird im Verhältnis zur Total VMF.
Wir folgen dem Klimaziel «Netto-Null» Treibhausgasemissionen bis 2050 des Bundes. Sorgfältige CapEx Planung durch Simulation des CO ₂ -Absenkpades. Abgleich Geplant vs. Realisiert.	Messbare Reduktion CO ₂ -Emissionen [kg/m ² /Jahr] (Scope 1+2).
Machbarkeitsstudie und Umsetzungsplanung für alle Liegenschaften im Portfolio mit unserem Partner.	Installierte kWp auf Bestandsportfolio.
Mindestens Minergiecertifizierungsstandard bei grösseren Sanierungen und Entwicklungen erreichen.	Wir planen und sanieren bei umfangreichen energetischen Sanierungen nach anerkannten Standards (SNBS, Minergie, LEED, DGNB, etc.). Die Zertifizierung durch Label muss Sinnhaftigkeit ergeben hinsichtlich der Kosten.
Unser Standard enthält Green Lease Klauseln. Sämtliche Neuverhandlungen fallen unter REMNEX Standardverträge.	Anzahl % VMF an Total VMF unter Green Lease Verträgen.
Bewirtschaftung inhouse führen um nahe bei den Mieterbedürfnissen zu sein.	Abdeckungsgrad der Umfrage mit dokumentierten Massnahmen nach jeder Umfrage. Wiederholung der Umfrage alle 3 Jahre, ausser bei signifikanter Anzahl an Mieterwechseln innerhalb einer Liegenschaft, dann innerhalb 1 Jahr.
Konsequente Überprüfung und Einhaltung der Compliance Richtlinien.	Wieviel % der gesamten Kreditoren während eines Jahres fallen auf 10 Lieferanten (sogenannte Grosslieferanten).
Attraktive und State of the Art Arbeitsumgebung/Bedingungen (Als Vergleich dienen Mitbewerber).	Allgemeine Mitarbeiterzufriedenheit >80% als «Positiv» gewertet.
Nachhaltige Organisationsentwicklung, die eine resiliente Mitarbeiterstruktur aufweist.	Auswertung Verhältnis Geschlechter (m/w/d) (kleinste Gruppe nicht unter 20%). Auswertung Altersstruktur der Organisation (Durchmischung in 3 Alterskategorien).
Einführung GRI Reporting Standard. Auditierung Nachhaltigkeitsbericht bis 2028.	Veröffentlichung Nachhaltigkeitsbericht.
Nur Massnahmen einführen die einen mittel- bis langfristigen Mehrwert bieten. Keine «Alibi» Massnahmen ohne Mehrwert.	Scoring GRESB für das jeweilige Vehikel.
Abacus als Datenquelle (möglichst Single Source).	Einführung neuer Auswertungen. Rückmeldung externes Audit.

STAKEHOLDER-MANAGEMENT

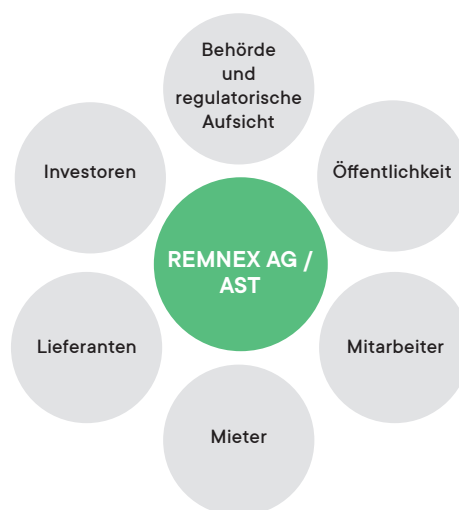
GRI 2-29

Grundsätzlich

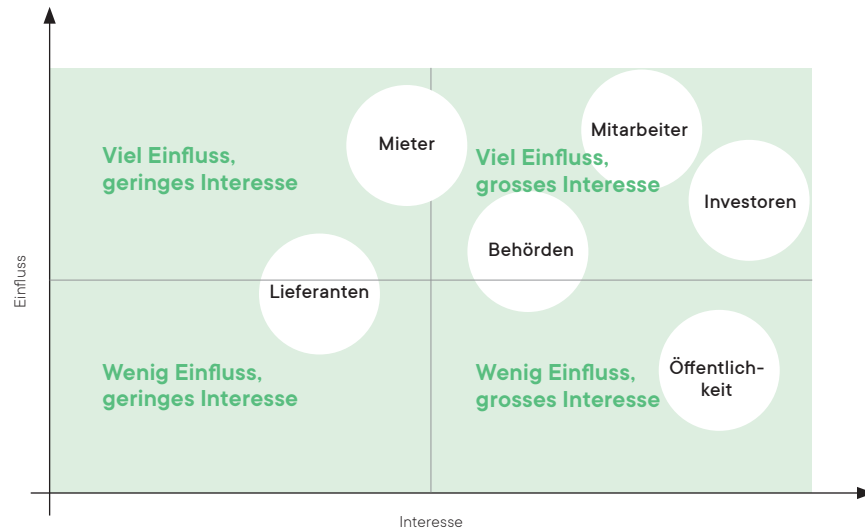
REMNEX bewirtschaftet das Stakeholdermanagement strukturiert und integriert entlang der gesamten Wertschöpfungskette. Grundlage bildet eine systematische Stakeholderanalyse, bei der Anspruchsgruppen identifiziert, priorisiert und regelmässig hinsichtlich ihrer Erwartungen und ihres Einflusses bewertet werden. Zu den zentralen Stakeholdern zählen Investoren, Behörden und regulatorische Aufsichtsstellen, die Öffentlichkeit, Lieferanten, Mieter sowie die eigenen Mitarbeitenden.

Die Bewertung erfolgt sowohl themenbezogen als auch projektbezogen, um spezifische Anforderungen und Risiken gezielt zu berücksichtigen. Der Einfluss der Stakeholder auf die direkte ESG-Umsetzung innerhalb des Portfolios lässt sich nur bedingt pauschal beurteilen, da je nach Themenfeld innerhalb des ESG-Spektrums unterschiedliche Interessen und Prioritäten bestehen. Die nebenstehende Grafik stellt daher lediglich eine lose Einordnung dar.

REMNEX steht mit diesen Gruppen in einem kontinuierlichen Dialog, um Transparenz zu gewährleisten, Risiken frühzeitig zu erkennen und nachhaltige Entscheidungen zu treffen. Die gewonnenen Erkenntnisse fliessen direkt in die strategische Weiterentwicklung sowie in ESG-Ziele und operative Massnahmen ein.



Einfluss auf direkte ESG-Umsetzung innerhalb des Portfolios



Investoren

Das Stakeholdermanagement gegenüber Investoren erfolgt bei REMNEX durch einen transparenten, strukturierten und regelmässigen Austausch. Investoren werden kontinuierlich über die Entwicklung des Portfolios, finanzielle Kennzahlen sowie ESG-Leistungen informiert. Dies geschieht über standardisierte Reportings, Jahres- und Nachhaltigkeitsberichte und proaktive gezielte Kommunikation bei wesentlichen Ereignissen, sowie über die Anlegerversammlung. Zudem werden Erwartungen und Anforderungen der Investoren aktiv eingeholt und in strategische Entscheidungen integriert. So stellt REMNEX sicher, dass Vertrauen aufgebaut, regulatorische Anforderungen erfüllt und langfristige Partnerschaften gestärkt werden. Neue und bestehende Investoren werden im Rahmen von Kapitalerhöhungen gezielt über Roadshows angesprochen und erhalten zudem auf Messen die Möglichkeit zum persönlichen Austausch und zur vertieften Information.

Behörden und regulatorische Aufsichten

GRI 413-1

Das Stakeholdermanagement gegenüber Behörden oder regulatorischen Aufsichten, wie der OAK, erfolgt bei REMNEX proaktiv und strukturiert. Ziel ist es, regulatorische Anforderungen frühzeitig zu erkennen, Compliance sicherzustellen und einen transparenten Informationsfluss zu gewährleisten. Zu den Massnahmen zählen die Vorinformation über Bauvorhaben, Dialogverfahren und Bildung von Interessengemeinschaften bei Entwicklungsprojekten (siehe Entwicklung in Näfels und Nidau) sowie die Bereitstellung von Geschäftsberichten und die Orientierung an Branchenstandards. REMNEX pflegt einen zielgerichteten Dialog, bezieht Rückmeldungen ausgereift in strategische und operative Entscheidungen ein und stellt sicher, dass gesetzliche Vorgaben eingehalten, Risiken minimiert und regulatorische Erwartungen nachhaltig erfüllt werden.

Öffentlichkeit

GRI 2-28

REMNEX verfolgt die Strategie, zielgerichtet und branchenbezogen in der Öffentlichkeit zu kommunizieren und aktiv an relevanten Diskussionen mitzuwirken. Die Kommunikation erfolgt über verschiedene Kanäle, darunter Fachveranstaltungen (z.B. Beitrag in Fachzeitschriften, Aktivitäten in Verbänden, etc.) Branchenplattformen (Immo-Messe, PK-Messe, etc.), digitale Medien (<https://www.REMNEX.ch/de/>; <https://ch.linkedin.com/company/REMNEX>) sowie den direkten Austausch mit relevanten Stakeholdergruppen. Ziel ist es, zentrale Themen der Branche sichtbar zu machen, Entwicklungen frühzeitig aufzugreifen und Positionen nachvollziehbar darzustellen. Durch die aktive Beteiligung an fachlichen und öffentlichen Diskursen trägt REMNEX zur Weiterentwicklung von Standards und Best Practices bei. Rückmeldungen aus dem Stakeholderdialog werden systematisch aufgenommen und in strategische Entscheidungs- und Entwicklungsprozesse integriert, um eine kontinuierliche Weiterentwicklung der Unternehmensausrichtung sicherzustellen. Nachstehend Beispiele von Verbandstätigkeiten:

KGAST

Die REMNEX Anlagestiftung analysiert und bilanziert die «umweltrelevanten Kennzahlen» nach Vorgaben AMAS respektive KGAST welche die AMAS Richtlinie Zwecks Vergleichbarkeit übernommen hat. Die Bilanzierung erfolgt nach der REIDA Methode und wird jährlich anhand eines Nachhaltigkeitsbericht veröffentlicht.

ASIP

Mitgliedschaft bei ASIP und dadurch am Puls der Branchenstandards und Entwicklung.

IPB

Mit einem Bereichsleitungsmitglied im Vorstand der IPB vertreten. Die IPB ist ein Verband von grossen, professionellen Bauherren / Immobilieninvestoren in der Schweiz. IPB vertritt die Interessen dieser Bauherren gegenüber Behörden und Planern und entwickelt Branchenstandards und Stellungnahmen zu Normen und Gesetzen, unter anderem mit starkem Einfluss auf ESG-Initiativen.

HEV

Mitgliedschaft – Grundsätzlich sinnvoll, da die Bewirtschaftung intern erfolgt, und die Mitgliedschaft die operative Wahrnehmung und Umsetzung der Eigentümerinteressen unterstützt.

GRESB

Trotz der eingeschränkten Vergleichbarkeit des REMNEX-Anlagevehikels mit dem GRESB-Benchmark-Universum – insbesondere hinsichtlich Anlagestrategie sowie der Skalierbarkeit von ESG-Management-Tools – wurde bewusst eine Ersteingabe im Rahmen der Grace Period vorgenommen, um gezielt Verbesserungspotenziale zu identifizieren.

Im Vordergrund steht dabei nicht die kurzfristige Maximierung der Bewertung (Score bzw. Sterne-Rating), sondern die selektive Umsetzung von ESG-Initiativen, die einen nachweisbaren und nachhaltigen Mehrwert für die Stakeholder schaffen. Massnahmen werden erst dann implementiert, wenn eine sinnvolle Skalierung und Wirkung sichergestellt werden kann.

Dieser Ansatz verfolgt zudem das Ziel, den Total Expense Ratio (TER) nicht durch ineffiziente oder rein reputationsgetriebene («Alibi»-)Massnahmen künstlich zu erhöhen.

Im Rahmen der Ersteingabe konnte der Status «Green Star» erreicht werden.

Lieferanten

GRI 2-23, 204-1

Wir arbeiten mit einer Vielzahl nationaler Lieferanten zusammen, was klare Strukturen für eine effiziente Steuerung erfordert. Ziel ist es, Kosten und Risiken im Blick zu behalten und gleichzeitig stabile, langfristige Partnerschaften aufzubauen. Eine professionelle Lieferantensteuerung bei REMNEX basiert auf klarer Kommunikation, strukturierten Prozessen sowie einer offenen Feedbackkultur und aktivem Erwartungsmanagement, die Vertrauen schaffen und die Zusammenarbeit stärken. Regelmässige Bau- und Abstimmungssitzungen sichern die Qualität und ermöglichen ein frühzeitiges Erkennen von Risiken. Transparente und faire Ausschreibungsverfahren gewährleisten Wettbewerb, Nachvollziehbarkeit und Compliance. So entsteht eine nachhaltige Zusammenarbeit auf Augenhöhe, die zur langfristigen Wertentwicklung des Immobilienportfolios beiträgt.

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, sowie wahlweise Prüfung des Handelsregisterauszugs. Hauptsächlich werden Lieferanten mit domizilierten Standorten nach Schweizer Recht berücksichtigt. Materialien sollen nachhaltige Kriterien erfüllen: Bevorzugt werden zertifizierte Produkte (z. B. FSC, Cradle to Cradle, EU-Ecolabel) und verantwortungsvolle Lieferanten. CO₂-Emissionen werden durch lokale Beschaffung reduziert, während Recyclingmaterialien und Kreislaufwirtschaft gezielt gefördert werden.

In Ausnahmefällen können auf im Ausland ansässige Unternehmen zurückgegriffen werden. Gemäss unserer Compliance-Policy unterliegt eine solche Vergabe einem zusätzlichen Prüfungsprozess.

Supplier Spend

Im Jahr 2025 betrugen die Lieferantenausgaben rund CHF 13.2 Mio. (exkl. Lieferant REMNEX AG). Dabei fallen mit rund 53% die Hälfte der Ausgaben auf 16 Lieferanten. Das sind hauptsächlich Grosslieferanten im Zusammenhang mit unseren Bau- und Sanierungstätigkeiten in Lyss, Niederwangen, Obfelden und Nidau. Mit rund 47% verteilt sich die andere Hälfte der Ausgaben auf 363 Lieferanten.

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 Kostenreduktionspotenzial.	Identifizierung von Einsparpotenzialen 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 einzelner 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.
Qualitätsmanagement	Sicherstellung Qualitätsansprüche in Material und Dienstleistung.	Strukturierte Due-Diligence- und Präqualifikationsprozesse durch Bewertung von Fachkompetenz, Kapazitäten, Zertifizierungen und finanzieller Stabilität. Definition verbindlicher Qualitätsanforderungen und Spezifikationen. Vergehen oder wiederholt schlechte Erfahrungen mit Lieferanten führt zu einem Eintrag auf der Black-List. Dies bedeutet, dass bis auf Weiteres keine Zusammenarbeit mehr zwischen dem Lieferanten und REMNEX stattfindet.

Mitarbeiter

GRI 404-3

Eine wirksame Mitarbeiterführung basiert auf regelmässigem Austausch, klar definierten Zielen und einem transparenten Erwartungsmanagement. Direktgespräche bieten Raum für individuelle Anliegen, konstruktives Feedback und die Förderung der persönlichen Entwicklung. Das Jahresabschlussgespräch mit Zielvereinbarungen schafft zusätzlich Klarheit über erreichte Leistungen und zukünftige Erwartungen.

Diese Kombination aus persönlichem Dialog und strukturierten Instrumenten stärkt Vertrauen, Motivation und Engagement im Team. Dies wird durch die erstmals im Jahr 2025 durchgeführte anonyme Mitarbeiterbefragung bestätigt: Rund 80% der Mitarbeitenden bewerten ihre Zufriedenheit als sehr gut, während die übrigen 20% grundsätzlich zufrieden sind. Ein vergleichbares Bild zeigt sich auch bei der Einschätzung der Work-Life-Balance. Zudem wird die ESG-Strategie von der Belegschaft mehrheitlich als klar und verständlich kommuniziert wahrgenommen, wobei ein kleiner Teil den Wunsch nach vertiefenden Schulungen äusserte. Im Jahr 2025 wurde darüber hinaus die Sensibilisierung für Cyberbetrug gezielt gestärkt – durch verpflichtende Online-Schulungen und Tests sowie durch Workshops zu Cyberkriminalität und persönliche Resilienz. Parallel dazu investieren wir weiterhin in die Weiterbildung unserer Mitarbeitenden: Zwei Personen befinden sich in umfassenden beruflichen Ausbildungen, wovon eine Person diese im Verlauf vom 2025 erfolgreich abschliessen konnte.

So wird eine nachhaltige und leistungsorientierte Zusammenarbeit gefördert, die sowohl die individuellen Ziele der Mitarbeitenden als auch die Unternehmensziele unterstützt.

Mieter

Ein professionelles Mietermanagement basiert auf einer direkten und transparenten Kommunikation mit den Mietern. Durch das systematische Überwachen der Vertragslaufzeiten können frühzeitig Gespräche aufgenommen und Verlängerungen oder Anpassungen rechtzeitig verhandelt werden. Insbesondere bei Grossmietern werden regelmässige, aber mindestens Jahressitzungen durchgeführt, um die Zusammenarbeit zu stärken und zukünftige Entwicklungen gemeinsam zu planen.

Ergänzend zur mündliche Zufriedenheitsabfragen durch den laufenden Austausch, haben wir begonnen anonymisierte quantitative Mieterzufriedenheitsumfragen zu starten. Die Befragung erfolgt liegenschaftsspezifisch und wurde noch nicht über das ganze Portfolio ausgerollt, sondern vorerst über ausgesuchte Liegenschaften, bei welchen die Informationen den grössten Nutzen bringen.

Liegenschaft	Auswertung und Kommentar
Studen + Lyss	85% der Teilnehmenden sind grundsätzlich zufrieden oder sehr zufrieden mit der Fläche. Die nachhaltige Bauweise wird von rund 57% der Befragten wahrgenommen. Für 43% hat der Mietpreis eine höhere Gewichtung als die nachhaltige Bauweise. 57% empfinden die Nebenkosten als angemessen, die restlichen als eher zu hoch. Insgesamt bewerten 71% der Teilnehmenden den Preis als eher hoch bis sehr hoch. Trotz der etwas höheren Preiswahrnehmung wird das Produkt aufgrund der nachhaltigen Bauweise und der verwendeten Materialien positiv beurteilt. Die Vollvermietung der 29 Gewerbeboxen zeigt zudem, dass das Produkt zu einem marktgerechten Preis angeboten wird.
St. Erhard	75% der Teilnehmenden sind grundsätzlich zufrieden mit der Fläche. Die Hälfte der Befragten empfindet den Mietpreis als eher hoch, während die andere Hälfte ihn als angemessen bis vorteilhaft bewertet. Insgesamt befindet sich jedoch ein Grossteil der Rückmeldungen im mittleren Bewertungsbereich, was auf eine Wahrnehmung zwischen angemessen und leicht erhöht hindeutet. Daraus lässt sich ableiten, dass die Mietpreise als marktfähig einzustufen sind. Auch die Nebenkosten werden überwiegend als fair und angemessen wahrgenommen.
Wallisellen	77% der Teilnehmenden sind grundsätzlich zufrieden mit der Fläche, während 23% die Flächenqualität als ausreichend beurteilen. 55% empfinden die Miete als eher hoch, 33% als angemessen und 12% sogar als vorteilhaft. Die Mietpreise werden jährlich durch externe Gutachter anhand von Vergleichsobjekten in der Mikrolage auf ihre Marktfähigkeit überprüft. Die Nebenkosten werden von 45% der Befragten als fair und angemessen eingeschätzt, während 55% sie als eher hoch bewerten. Nahezu alle Teilnehmenden würden die Flächen im entsprechenden Segment weiterempfehlen, was die Wahrnehmung der Mietpreise relativiert.

Grundsätzliche Massnahmen:

- Überprüfung der Höhe der Nebenkosten. Einsparpotential ohne Vernachlässigung der Betriebs- und Unterhaltungspflicht prüfen.
- Überprüfung der Mietpreise anhand unabhängiger Experteneinschätzung und Marktresearch, vor allem bezüglich Leerstände.
- Bedarfsgerechtes Nachrüsten von E-Parkplätze
- Berücksichtigung der Mieterbedürfnisse in die CapEx-Priorisierung

MANAGEMENT VON KLIMARISIKEN

GRI 201-2

Integriertes Risikomanagement

REM^NEX verfolgt und steuert Klimarisiken im Einklang mit den Empfehlungen der Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) durch einen strukturierten, integrierten Ansatz. Klimabezogene Risiken werden regelmässig im Rahmen des unternehmensweiten Risikomanagements identifiziert, wobei sowohl physische als auch transitorische Risiken berücksichtigt werden. Die Bewertung erfolgt auf Asset-Ebene anhand von Eintrittswahrscheinlichkeit und potenziellen finanziellen Auswirkungen. Relevante Risiken werden in einem zentralen Risikoregister erfasst und priorisiert. Zur Steuerung definiert REM^NEX gezielte Massnahmen, wie Anpassungen in der Lieferkette oder Investitionen in nachhaltige Technologien. Die Überwachung erfolgt kontinuierlich, unterstützt durch regelmässige Reviews und die Einbindung des Managements, um eine effektive Integration in strategische Entscheidungen sicherzustellen.

Physische Klimarisiken

Art	Risiko	Risikomonitoring	Mögliche Auswirkungen
Akut	Wasserrisiken (Starkregen; Überschwemmungen, Oberflächenabfluss, Murgänge, Erdbeben)	Bewertung von Schadensfällen und regelmässiges Monitoring der Oberflächenabflusskarten	• Eindringung von Wasser in Keller und Tiefgaragen • Rückstau über Lichtschächte, Türen oder Kanalisation • Durchfeuchtung von Fundamenten • Erosion von Untergrund / Setzungen • Mögliche Deckungslücken bei Versicherungen
Akut	Sturm & Hagel	Überprüfung des Standortes anhand der Windlastkarte nach SIA 261	• Abgedeckte oder beschädigte Dächer • Beschädigte Fassadenverkleidungen • Zerstörung von Sonnenstoren, Markisen, PV-Anlagen • Umgestürzte Bäume auf Gebäude oder Infrastruktur
Akut	Erdbeben	Monitoring Erdbebengefährdungszonen Monitoring Baujahr des Gebäudes und Ableitung Erdbebenertüchtigung	• Risse in Wänden, Stützen und Decken • Schäden an Tragwerken • Aberkennung bzw. Einschränkung der Betriebsbewilligung für Gebäude oder Gebäudeteile
Akut	Radon	Radonkarte (Überschreitung Radonwert über Referenz)	• Sanierungspflicht oder Nachrüstbedarf • Einschränkungen bei Nutzung bestimmter Räume
Chronisch	Temperaturanstieg	Monitoring Anzahl Hitzetage	• Steigende Energiekosten aufgrund Kühlung • Einschränkung Vermietbarkeit respektive Behaglichkeit der Fläche • Vorgezogener Investitionsbedarf
Chronisch	Trockenheit / Waldbrandgefahr	Monitoring Distanz Waldfläche zu Gebäude	• Erhöhte Brandgefahr (trockene Vegetation) • Hitzebelastung verstärkt Materialstress • Verlust der gleichmässigen Tragfähigkeit des Bodens

Eintrittswahrscheinlichkeit	Priorität bei Eintritt (Finanziell)	Massnahmen
erhöht	hoch	• Tracking von Schadensfällen und regelmässiges Monitoring der Oberflächenabflusskarten • Erhöhung von Eingängen & Türschwellen • Einbau von Wassersperren / Schutzbarrieren • Abdichtung von Kellerwänden und Fundamenten • Versickerungsflächen (z. B. durchlässige Beläge) • Gründächer zur Wasserspeicherung • Retentionsflächen / Mulden zur temporären Speicherung • Installation von leistungsfähigen Drainagesystemen • Regelmässige Reinigung von Gullys und Abläufen • Überprüfung der Versicherungsdeckung
mittel	hoch	• Bauteile mit Hagelwiderstand von HW 3 verwenden bei Sanierungen • Entfernen oder Sichern loser Bauteile • Entfernung von potenziellen Umsturzgefahren • Sturmwarnsysteme • Planung windresistenter Vegetation
mittel	hoch	• Erdbebenertüchtigung bei Sanierung • Gebäudeinspektionen auf Risse oder Schwachstellen • Portfolio gegen Erdbeben versichern
gering	hoch	• Abdichtung von Fundamenten und Bodenplatten • Versiegelung von Rissen und Fugen • Erhöhung der Luftwechselrate in Keller- und Erdgeschossräumen
mittel	mittel	• Dämmung der Gebäudehülle (Sommerlicher Wärmeschutz) • Helle Dach- und Fassadenfarben (Reflexion von Sonnenstrahlung) • Gründächer und Fassadenbegrünung • Aussenliegende Sonnenschutzsysteme • Effiziente Klimaanlage mit niedrigem Energieverbrauch • Free Cooling (Nachtlüftung, natürliche Kühlung) • Wärmerückgewinnung optimieren • Bäume und Grünflächen rund ums Gebäude • Verdunstungskühlung durch Vegetation • Wasserflächen oder Retentionsflächen in Arealen • Flexible oder verstärkte Fundamente bei Neubauten • Retention und Rückhaltebecken auf Arealen
gering	hoch	• Regelmässige Entfernung von trockenem Gras, Laub und brennbarem Material • Schaffung von Sicherheitsabständen zwischen Vegetation und Gebäuden

Transitorische Klimarisiken

Art	Risiko	Risikomonitoring	Mögliche Auswirkungen
Regulatorische Risiken	Erhöhung CO ₂ -Abgaben	Monitoring der CO ₂ -Abgaben	• Verschärfung der Klimapolitik • Erhöhung der CO₂-Abgabe auf Brennstoffe
Regulatorische Risiken	Verlust von Subventionen	Beobachtung von politischen Diskussionen	• Reduzierung des Gebäudeprogramms
Regulatorische Risiken	Berichtspflichten	Teilnahme AMAS/ KGAST Umsetzung MuKE	• Verschärfung der Kennzahlenberichterstattungspflicht (AMAS führt Auditpflicht ab 31.12.2028 ein) • Höhere Kosten/Aufwände • Detailliertere Energieausweise
Marktrisiken	Risiko Energiepreisschwankungen	Monitoring Preisentwicklung von Strom, Fernwärme, Gas und Öl	• Erhöhte Nebenkosten • Erhöhte Leerstandskosten • Lokaler Standortnachteil von Produktionsmietern
Marktrisiken	Negatives Nachhaltigkeits-Image der Liegenschaft	Monitoring Leerstand Monitoring CO ₂ Footprint	• Erhöhtes Leerstandsrisiko mit längerer Wiedervermietungsdauer • Reduktion Mietpreis bei Wiedervermietung
Marktrisiken	Investitionsstau / Erhöhte Sanierungskosten	Definierte Objektstrategie Umgesetzte CapEx-Planung entlang der CO ₂ -e Absenkpfad-Simulation	• Durch verschärfte Anforderungen und Auflagen steigt Nachfrage nach Sanierungen → Erhöhte Baukosten durch Material und Fachkräfte

Eintrittswahrscheinlichkeit	Auswirkung bei Eintritt (Finanziell)	Massnahmen
hoch	gering	• CapEx-Planung für schrittweise Umrüstung auf erneuerbare Energieträger • Portfolio bereits zu grossem Teil transformiert hinsichtlich Wärmeenergieträger
gering	mittel	• Vermeidung von energetischem Instandsetzungstau
hoch	gering	• Prozess-Dokumentation optimieren damit Audit-Bereitschaft gewährleistet ist
hoch	gering	• Prüfung von WRG-Projekten zusammen mit Mietern • Ausbau Solaranlagekapazitäten auf Dächern/Fassade unserer Liegenschaften • Optimierung Strombeschaffung durch Partner Solar 21 • Prüfung von Batteriespeicher • Umstieg auf Wärmepumpen • Energetische Gebäudehüllensanierung und Smart Metering • Prüfung von LEG Zusammenschlüssen, um Eigenverbrauch zu fördern
gering	hoch	• Kontinuierliche CapEx-Planung entlang dem Absenkpfad
mittel	mittel	• Rasche Integration der Neu-Akquisitionen in Objektstrategie • Ressourcen-Bereitstellung für zeitnahe CapEx-Umsetzungen (Einholen von Baubewilligungen, Ressourcen-Bestellung, etc.)

UMWELT UND NACHHALTIGKEIT IM PORTFOLIO

Methodik 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 CO₂-Report «Methodische Grundlagen» (Version 1.2.2). Allfällige Abweichungen werden im Bericht erwähnt. Die Ermittlung und Auswertung der Kennzahlen erfolgten durch eine unternehmensinterne Stelle unter Berücksichtigung der internen Kontroll- und Sorgfaltspflicht.

Nr.	Liegenschaft	Adresse	PLZ	Kt.	Antritt Eigentum
1000	Obfelden	Bachstrasse 29	8912	ZH	06.11.2020
1001	Rossens	Z.I. d'In Riaux 35	1728	FR	01.04.2021
1002	Studen	Sägeweg 7	2557	BE	31.12.2021
1003	Lyss, IR 5, 7a	Industriering 5, 7a	3250	BE	01.01.2022
1004	Lyss, IR 8	Industriering 8	3250	BE	01.03.2022
1005	Burgdorf 4	Buchmattstrasse 4	3400	BE	01.04.2022
1005	Burgdorf 4a	Buchmattstrasse 4a	3400	BE	01.04.2022
1006	Näfels	Bahnhofstrasse, Mühlhäusern	8752	GL	30.06.2022
1007	Niederwangen	Meriedweg 8	3172	BE	30.06.2022
1008	Wallisellen	Widenholzstrasse 1	8304	ZH	01.04.2023
1009	St. Erhard	Längmatt 3	6212	LU	01.12.2022
1010	Uetendorf	Zelgstrasse 79	3661	BE	01.10.2023
1011	Nidau	Ipsachstrasse 14/16	2560	BE	01.04.2023
1012	Arbon	Industriestrasse 24	9320	TG	31.12.2024
1013	Dietikon	Lerzenstrasse 8	8953	ZH	01.08.2025
1014	Bolligen	Gewerbestrasse 16	3065	BE	01.11.2025
1015	Andwil	Dorfstr. 80/82 - Feldrietstr. 8	9524	SG	01.11.2025
1016	Aarwangen	Industriestr. 4/6 - Langenthalstr. 84	3372	BE	01.11.2025
1017	Basel Stadt	Steinenvorstadt 36	4051	BS	31.12.2025

Portfolio REMNEX Anlagestiftung

Die untenstehende Tabelle zeigt das aktuelle Portfolio der REMNEX Anlagestiftung (Stand 31.12.2025).

Die erste Etappe des Bauvorhabens in 1002 Studen war während der gesamten Berichtsperiode abgeschlossen, weshalb für diese Etappe vollständige Energiekennzahlen vorliegen. Die Hallenerweiterung am Standort 1003 Lyss fließt vollständig in das Reporting ein, obwohl die Fertigstellung erst Mitte der Berichtsperiode erfolgte.

Der Eigentumsantritt der Liegenschaft 1013 erfolgte per 01.08.2025. Dennoch liegen für die Berichtsperiode vollständige Energieverbräuche über zwölf Monate vor, weshalb die Liegenschaft vollständig in der Bilanzierung aufgenommen wurde.

Für die übrigen Liegenschaften 1014–1017 liegen derzeit keine ausreichenden Energiedaten vor. Zudem befinden sich diese Objekte noch zu kurz im Portfolio, um eine belastbare Emissionsbewertung vornehmen zu können.

Der Abdeckungsgrad der Datenerhebung beträgt dennoch 100%.

Art nach REIDA	Objekt in der Kennzahlenausweisung miteinbezogen (Ja/Nein)?	Energieträger während Berichterstattung (2025)
Bestandesliegenschaft mit genügend Energiedaten	Ja	Fernwärme
Bestandesliegenschaft mit genügend Energiedaten	Ja	Wärmepumpe
Bestandesliegenschaft mit genügend Energiedaten	Ja	Wärmepumpe
Bestandesliegenschaft mit genügend Energiedaten	Ja	Fernwärme
Bestandesliegenschaft mit genügend Energiedaten	Ja	Fernwärme
Bestandesliegenschaft mit genügend Energiedaten	Ja	Wärmepumpe
Bestandesliegenschaft mit genügend Energiedaten	Ja	Erdgas
Bestandesliegenschaft mit genügend Energiedaten	Ja	Fernwärme / Nahwärme
Bestandesliegenschaft mit genügend Energiedaten	Ja	Erdöl
Bestandesliegenschaft mit genügend Energiedaten	Ja	Erdgas
Bestandesliegenschaft mit genügend Energiedaten	Ja	Fernwärme
Bestandesliegenschaft mit genügend Energiedaten	Ja	Erdgas
Bestandesliegenschaft mit genügend Energiedaten	Ja	Erdgas
Bestandesliegenschaft mit genügend Energiedaten	Ja	Erdgas
Bestandesliegenschaft mit genügend Energiedaten	Ja	Fernwärme
Transaktion	Nein	Erdöl
Transaktion	Nein	Wärmepumpe
Transaktion	Nein	Wärmepumpe / Gaskessel (Redundanz)
Transaktion	Nein	Fernwärme

Karte mit Objekten der REMNEX Anlagestiftung



Energieverbrauchsbilanz

GRI 305-1, 305-2, 305-4

Energiebilanz	Einheit	REIDA-KPIs		REIDA-KPIs		REIDA-KPIs	
		Absolut	2025 %	Absolut	2024 %	Absolut	2023 %
Anzahl Liegenschaften gesamte Fläche (Portfolio)		19		13		12	
Anzahl Liegenschaften massgebliche Fläche		13		9		7	
Gesamte Fläche Portfolio	m ² EBF	174 719		121 529		79 036	
Gesamte Fläche	m ² EBF	93 365		74 778		46 872	
Massgebliche Fläche	m ² EBF	93 365		74 778		46 872	
Abdeckungsgrad	EBF-%	100%		100%		100%	
Energieverbrauch	MWh/a	7 417		6 066		3 347	
Energieintensität	kWh/m² EBF	79		81		71	
Unsicherheit Energieintensität	kWh/m ² EBF	3		3		3	
Brennstoffe	MWh/a (%)	3 082	42%	3 070	51%	923	28%
Heizöl	MWh/a (%)	184	2%	494	8%	780	23%
Heizgas	MWh/a (%)	2 898	39%	2 577	42%	142	4%
Biomasse	MWh/a (%)	0	0%	0	0%	0	0%
Wärme	MWh/a (%)	3 264	44%	2 253	37%	1 960	59%
Nah- und Fernwärme	MWh/a (%)	3 264	44%	2 253	37%	1 960	59%
Umweltwärme	MWh/a (%)	0	0%	0	0%	0	0%
Elektrizität	MWh/a (%)	1 072	14%	743	12%	465	14%
Elektrizität Wärme/Wärmepumpe	MWh/a (%)	123	2%	185	3%	95	3%
Elektrizität Allgemein	MWh/a (%)	948	13%	558	9%	370	11%
Anteil erneuerbarer Energie	MWh/a (%)	2 762	32%	1 893	28%	1 392	36%
Anteil fossile Energie	MWh/a (%)	4 315	51%	3 957	59%	1 824	47%
Anteil Abwärme, Energie	MWh/a (%)	1 423	17%	833	12%	652	17%
Ergänzende Angaben							
Mieterenergie eigentümerkontr. LG	MWh/a						
Brennstoffe Mietfläche	MWh/a	n/a		n/a		n/a	
Wärme Mietfläche	MWh/a	n/a		n/a		n/a	
Elektrizität Mietfläche	MWh/a	n/a		n/a		n/a	
Eigenerzeugter PV-Strom	MWh/a	1 953		881.3		n/a	
Eigenverbrauch PV-Strom	MWh/a	1 082		449.1		n/a	
Netzeinspeisung PV-Strom	MWh/a	872		432.2		n/a	

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 Allgeinstrom geschätzt. Dabei gilt die Annahme, dass bei Büroliegenschaften (Lyss 1004) 25% des gemeldeten Totalstroms als Allgeinstrom und bei Industrieliegenschaften 5% (Näfels 1006) des gemeldeten Totalstroms als Allgeinstrom dient. Die Liegenschaften Rossens (1001) und Arbon (1012) sind im 2025 Single Tenant geführt. Bedeutet der Energieeinkauf wird direkt vom Mieter besorgt. Zudem benötigt der Mieter Erdgas für seine Produktion. Der Erdgasanteils für Heizbedarf und der Produktion lässt sich nicht eindeutig separieren. Aufgrund der Vertragsstruktur fliessen diese Liegenschaften nicht in den REIDA Energiebilanz. Im Anhang 1 werden beide Liegenschaften auf Basis des Whole Building Approach ausgewiesen.

Energieemissionsbilanz

GRI 305-1, 305-2, 305-3, 305-4

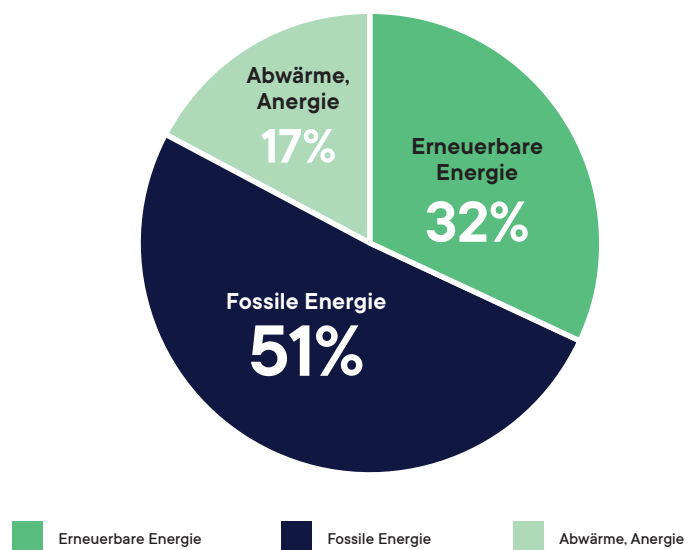
CO ₂ Bilanz (location based)	Einheit	REIDA-KPIs		REIDA-KPIs		REIDA-KPIs	
		Absolut	2025 %	Absolut	2024 %	Absolut	2023 %
CO₂-e Emissionen	tCO₂e/a	856		786		425	
CO₂-e Emissionsintensität	kgCO₂e/m²_{EBF}	9.2		10.5		9.1	
Unsicherheit Emissionsintensität	kgCO ₂ e/m ² _{EBF}	0		0		0	
Scope 1	tCO₂e/a (%)	575	67%	596	76%	223	53%
Heizöl	tCO ₂ e/a (%)	46	5%	124	16%	196	46%
Heizgas	tCO ₂ e/a (%)	528	62%	472	60%	27	6%
Biomasse	tCO ₂ e/a (%)	0	0%	0	0%	0	
Scope 2	tCO₂e/a (%)	281	33%	188	24%	201	47%
Nah- und Fernwärme	tCO ₂ e/a (%)	98	11%	84	11%	102	24%
Anerogene Emissionen	tCO ₂ e/a (%)	173	20%	97	12%	94	22%
Elektrizität Wärme/Wärmepumpe	tCO ₂ e/a (%)	1	0%	2	0%	1	0%
Elektrizität Allgemein	tCO ₂ e/a (%)	9	1%	5	1%	5	1%
Direkte CO₂-Emissionen	tCO₂e/a	572		592		222	
Direkte CO₂-Emissionsintensität	kgCO₂e/m²_{EBF}	6.13		7.91		4.70	
Unsicherheit Emissionsintensität	kgCO ₂ e/m ² _{EBF}	0.23		0.26		0.20	
Ergänzende Angaben							
Scope 3.13 Mieter beschaffte Energie	tCO₂e/a	58					
Brennstoffe Mietfläche	tCO ₂ e/a	n/a		n/a		n/a	
Wärme Mietfläche	tCO ₂ e/a	n/a		n/a		n/a	
Elektrizität Mietfläche	tCO ₂ e/a	58.4		57.5		31.2	
Scope 3.3 Upstream Emissionen Scope 1/2	tCO₂e/a	295		n/a		n/a	
Out-of-scope-Emissionen biogen Scope 1/2	tCO₂e/a	1 046		n/a		n/a	

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 befinden. Die von der Berichterstattung ausgeklammerten Liegenschaften sind auf S. 30 und 31 im Abschnitt «Portfolio REMNEX Anlagestiftung» aufgeführt. Gemäss REIDA erfüllen diese Liegenschaften nicht die Kriterien für die Aufnahme in der Bilanzierung. Somit werden 53% 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 CO₂-Absenkpfad-Szenario entgegengewirkt.

Das Portfolio der REMNEX Anlagestiftung unterliegt einem dynamischen Wachstum. Gegenüber dem Vorjahr wurden rund 18 587 m² zusätzlich in die Kennzahlenbilanz aufgenommen. Der Verbrauch an fossilen Energieträgern ist zwar einigermaßen stabil geblieben gegenüber dem Vorjahr, aber mit den zusätzlichen Flächen sinkt der Anteil von 58% auf 51%. Der Anteil an Heizöl als Energieträger ist stetig signifikant gesunken. Der Verbrauch an Erdgas ist gegenüber dem Vorjahr stabil geblieben.



Unmittelbar geplante Massnahmen (Energieträger)

GRI 305-5

Die kurzfristig geplanten Massnahmen zielen darauf ab, den Energiebedarf der Liegenschaften deutlich zu reduzieren und gleichzeitig den Anteil erneuerbarer Energien zu erhöhen. Ein zentraler Ansatz ist die energetische Fassadensanierung, die den Wärmeverlust minimiert und somit den Heizbedarf senkt respektive im Sommer Kühlleistungen minimiert. Ergänzend dazu werden Photovoltaikanlagen installiert oder erweitert, wodurch vor Ort erneuerbarer Strom erzeugt werden kann. In mehreren Objekten erfolgt zudem die Umstellung der Wärmeversorgung: Fossile Heizsysteme wie Öl- oder Gasheizungen werden durch effiziente Wärmepumpen ersetzt oder an bestehende nachhaltige Systeme angeschlossen.

Weitere Massnahmen umfassen den Einsatz von Batteriespeichern zur Optimierung des Eigenverbrauchs von Solarstrom sowie die Nutzung von Wärmerückgewinnungssystemen, beispielsweise aus Kompressoren. Auch Dachsanierungen tragen zur Energieeffizienz bei und schaffen zusätzliche Flächen für PV-Anlagen. Insgesamt führen diese Schritte zu einer nachhaltigen Senkung der Betriebskosten und leisten einen wichtigen Beitrag zur Reduktion von CO₂-Emissionen.

Energieemissionsbilanz

GRI 305-1, 305-2, 305-3, 305-4

Liegenschaft	Adresse	Kurzfristig geplante Massnahmen	Zeithorizont
Obfelden	Bachstrasse 29	Energetische Fassadensanierung. Zusätzliche PV-Anlage an Süd-Fassade (Solskin)	2024-2026
Rossens	Z.I. d'In Riaux 35		
Studen	Sägeweg 7	Hallenerweiterung (PV-Strom und Wärmepumpe)	2025-2026
Lyss, IR 5, 7a	Industriering 5, 7a	Batteriespeicher	2026-2027
Lyss, IR 8	Industriering 8	Energetische Fassadensanierung. Bezug PV-Strom von Lyss, IR 5, 7a	2026-2027
Burgdorf 4	Buchmattstrasse 4		
Burgdorf 4a	Buchmattstrasse 4a	Anschluss an die Wärmepumpe vom Nachbargebäude (Buchmattstrasse 4). Dadurch kann Gasheizung ausgeschaltet werden	2026
Näfels	Bahnhofstrasse, Mühlhäusern	Entwicklungsareal	2027-ff
Niederwangen	Meriedweg 8	Fassadensanierung im 2025 und Installation PV-Anlage abgeschlossen. Im 2026 erfolgt noch der Ersatz der Ölheizung durch eine Wärmepumpe	2026
Wallisellen	Widenholzstrasse 1	Konzeptionierung energetische Fassadensanierung	2026
St. Erhard	Längmatt 3	Konzeptionierung Dachsanierung und PV-Anlage	2027
Uetendorf	Zelgstrasse 79	Ersatz Gasheizung durch Wärmepumpe	2026
Nidau	Ipsachstrasse 14/16	Wärmerückgewinnung (Kompressoren). Erweiterung durch einen Wärmespeicher	2026-2027
Arbon	Industriestrasse 24	Konzeptionierungsphase-Teilsanierung Dach und Installation PV-Anlage.	2026
Dietikon	Lerzenstrasse 8	Objektstrategie in Bearbeitung (Capex-Planung)	2026
Bolligen	Gewerbestrasse 16	Objektstrategie in Bearbeitung (Capex-Planung)	2026
Andwil	Dorfstr. 80/82 - Feldrietstr. 8	Objektstrategie in Bearbeitung (Capex-Planung)	2026
Aarwangen	Industriestr. 4/6 - Langenthalstr. 84	Objektstrategie in Bearbeitung (Capex-Planung)	2026
Basel Stadt	Steinenvorstadt 36	Objektstrategie in Bearbeitung (Capex-Planung)	2026

Relevanten Einfluss auf die fossilen Energieträger haben vor allem die mit Erdgas betriebenen Standorte Wallisellen und Nidau. Ebenfalls Arbon hat einen hohen Erdgas-Bedarf, diese fliesst jedoch nicht in die Statistik, da es sich bei dieser Liegenschaft um einen Single Tenant mit Erdgas als Produktionsmittel handelt. Am Standort Nidau plant man mit einem WRG-Projekt den Erdgas-Bedarf, um ca. 66% zu reduzieren. Die Viessmann Gasheizkessel in Wallisellen sind aus dem 2018 und noch in einem sehr guten Zustand. Aus diesem Grund ist die Priorität eines Umstiegs auf erneuerbare Energieträger noch zurückgestuft. Jedoch ist die Konzeptionierung einer energetischen Fassadensanierung in Wallisellen in vollem Gange, welche Grundvoraussetzung ist, die Energiebilanz an diesem Standort nachhaltig zu verbessern. Die fossilen Energieträger am Standort Uetendorf, Burgdorf und Niederwangen werden Stand heute im Verlauf des Jahres 2026 eliminiert und durch Energie aus Luft/Wasser Wärmepumpe ersetzt.

Photovoltaik im Portfolio

GRI 305-5

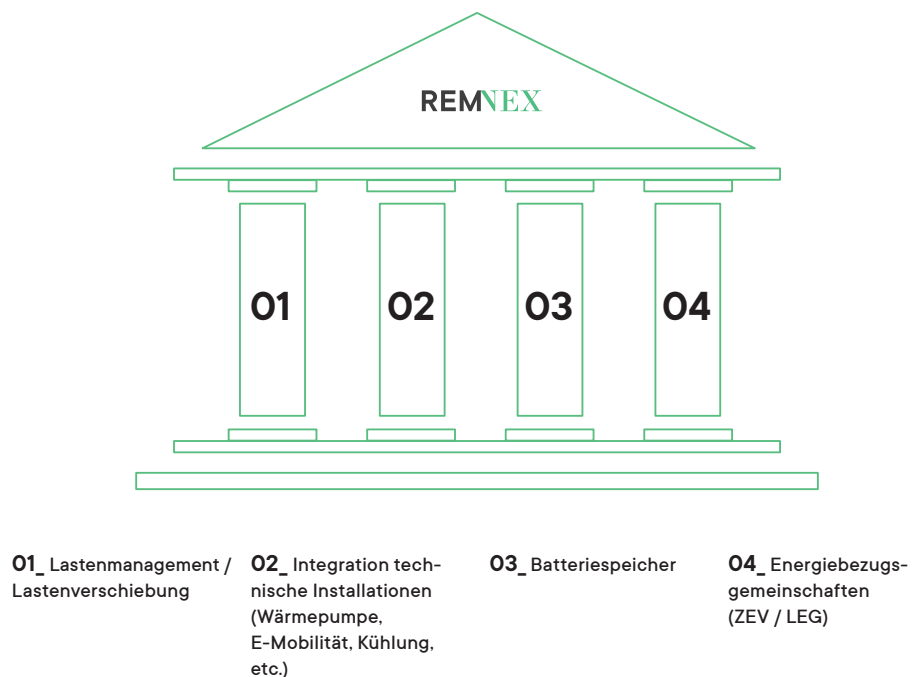
Gewerbe- und Industriedächer bieten hervorragende Voraussetzungen für den wirtschaftlichen Einsatz von Photovoltaikanlagen, da sie in der Regel über grosse, zusammenhängende und kaum verschattete Flächen verfügen. Dies ermöglicht eine effiziente Planung, Skalierung und einen kostengünstigen Betrieb. Der vor Ort erzeugte Solarstrom kann direkt von den Mietern genutzt werden, wodurch sich der externe Energiebezug reduziert und gleichzeitig die Scope-3-Emissionen signifikant gesenkt werden. Im Rahmen von Mieterstrommodellen profitieren Unternehmen zudem von einer höheren Preisstabilität und geringeren Abhängigkeit von volatilen Energiemärkten.

Darüber hinaus eröffnet überschüssiger PV-Strom die Möglichkeit, lokale Elektrizitätsgemeinschaften (LEG) mit benachbarten Liegenschaften zu etablieren und den Eigenverbrauch weiter zu optimieren. Das Ziel ist es, 2026/27 das Potential für LEG bei Standorten mit geringem Eigenverbrauch aufzubauen. Die PV-Anlagen, die in unserem Eigentum sind, haben im Jahr 2025 rund 1.953 GW produziert. Der Eigenverbrauch beträgt rund 1.081 GW. Dies entspricht einer durchschnittlichen Eigenverbrauchsquote von 52%. Unser erklärtes Ziel ist es diese Quote durch LEG aber auch Batteriespeicheranlagen bedeutend zu erhöhen.

Eine leistungsfähige und nachhaltige Energieinfrastruktur trägt wesentlich zu dauerhaft niedrigen Betriebskosten bei und stellt damit einen klaren Standortvorteil dar. Dies erhöht die Attraktivität der Flächen für bestehende und potenzielle Mieter, reduziert die Fluktuation und wirkt Leerständen entgegen.

Für Investoren resultiert daraus ein überzeugendes Gesamtbild: Photovoltaikanlagen bieten dank planbarer Stromproduktion, stabiler Nachfrage und niedriger Betriebskosten eine langfristig attraktive und verlässliche Rendite.

Die vier-Säulen, um den Eigenverbrauchsgrad zu erhöhen



Nr.	Standort	Projekt	Im Eigentum der REMNEX	Geplante Inbetriebnahme / Status
1000	Obfelden	Dach bereits installiert + Erweiterung Fassade in Ausführung	Ja	2025*/2026 (Erweiterung)
1001	Rossens	Anlage bereits installiert	Nein	2021*
1002	Studen	Alle Etappen	Ja	2024*/2027
		Gewerbebox 1, Studen abgeschl.	Ja	2024*
		Gewerbehalle 2, Studen	Ja	Projektiert 2027
1003	Lyss, IR 5, 7a	Etappe 1-3 abgeschl.	Ja	2025*
1004	Lyss, IR 8	In Planung im Zuge der Gebäudehüllensanierung	Ja	2027
1005	Burgdorf 4	Buchmattstrasse 4, Burgdorf abgeschl.	Ja	2024*
1005	Burgdorf 4a	Buchmattstrasse 4a, Burgdorf abgeschl.	Ja	2024*
1006	Näfels	Alle Etappen	Ja	2024*
1007	Niederwangen	Meriedweg Niederwangen abgeschl.	Ja	2025*
1008	Wallisellen	Widenholz, Wallisellen abgeschl.	Ja	2025*
1009	St. Erhard	Machbarkeit	Ja	2029*
1010	Uetendorf	n/a		
1011	Nidau	Erweiterung im Zuge der Gebäudehüllensanierung	Ja	2025*/2026
1012	Arbon	Machbarkeit	Ja	2027
1012	Dietikon	Vorprojekt Erweiterung	Ja	2019
1014	Bolligen	Anlage bereits installiert	Nein	
1015	Andwil	Anlage bereits installiert	Nein	
1016	Aarwangen	Vorprojekt Erweiterung durch REMNEX	Nein	
1017	Basel Stadt	Vorprojekt für neue PV-Anlage		
Total				

*Bereits in Betrieb

**Berechnungsgrundlage: PV 33 Gramm CO₂ / kWh durchschnittlicher Verbrauchermix gemäss BAFU 2018: 128 CO₂ / kWh. Die verhinderten Emissionen sind die Differenz zu einem vollständigen Bezug nach Verbrauchermix mit 128 Gramm CO₂ / kWh.

Leistung kWp (installiert)	Leistung kWp (in Planung)	Erwartete produzierte Energie (kWh p.a.) bei Endausbau (Faktor 900 kWh p.a. = 1kWp)	Vermiedene CO ₂ -Emissionen (CO ₂ kg/Jahr, Endausbau) (Faktor 1kWh PV-Strom = 0.095 kg vermiedene Emissionen)**	Potentialindikator Dach kWp (rudimentäre Einschätzung www.seetalsolar.ch/solarrechner)
50	20	63 000	5 985	188
74		66 600	6 327	177
97		87 300	8 294	0
97		87 300	8 294	0
	287	258 300	24 539	0
392		353 205	33 554	0
	20	18 000	1 710	86
129		116 280	11 047	0
92		82 800	7 866	0
773		695 295	66 053	Entwicklung
176		158 400	15 048	284
214		192 600	18 297	322
	439	395 100	37 535	449
		0	0	0
284	565	764 325	72 611	899
	3 151	2 835 783	269 399	0
207		186 372	17 705	746
537		483 390	45 922	825
739		665 100	63 185	Teilweise Entwicklung
161		144 900	13 766	1 125
		0	0	
2 414	4 482	6 206 760	589 642	5 101

Bis Q1/2026 wurden durch REMNEX Photovoltaikanlagen mit einer Gesamtleistung von rund 2 414 kWp realisiert. Weitere 4 482 kWp befinden sich in konkreter Planung (mindestens auf Stufe Machbarkeitsstudie/KV).

Zusätzlich sind auf den Dächern unserer Liegenschaften Anlagen mit einer Leistung von ca. 1 500 kWp installiert, die sich jedoch nicht in unserem Eigentum befinden.

Der Potenzialindikator dient als erste, vereinfachte Einschätzung und zeigt auf, ob auf den vorhandenen Dachflächen grundsätzlich weiteres Ausbaupotenzial für zusätzliche PV-Anlagen bestehen könnte (Potentialindikator kWp abzüglich installierte + geplante PV kWp).

Biodiversität

GRI 304-2

Bei Bestandsflächen stellt die Integration von Biodiversitätsaspekten in unserem Sektor eine besondere Herausforderung dar. Historisch wurden Gewerbe- und Industrieareale primär unter funktionalen Gesichtspunkten (wie Logistik, Produktion und Parkierung) entwickelt, wobei versiegelte Flächen im Hinblick auf Betriebseffizienz, Logistik und Nutzbarkeit klar priorisiert wurden. Dadurch fehlen heute in vielen Beständen die grundlegenden Voraussetzungen für vielfältige Lebensräume, wie durchlässige Böden, strukturreiche Vegetation und ökologische Vernetzung.

Um der Bedeutung der Biodiversität dennoch gerecht zu werden, sehen wir drei zentrale Handlungsfelder, in denen gezielt angesetzt werden kann: die schrittweise Entsiegelung und ökologische Aufwertung geeigneter Teilflächen, die Nutzung von Gebäudestrukturen für Begrünungsmassnahmen (insbesondere Dächer und Fassaden) sowie die Förderung von Strukturvielfalt und naturnahen Elementen innerhalb der bestehenden Areale.

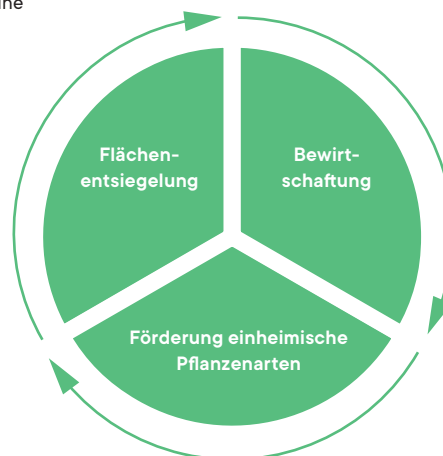
Diese Ansätze ermöglichen es, auch unter den gegebenen betrieblichen und räumlichen Rahmenbedingungen einen Beitrag zur Biodiversität zu leisten, ohne die funktionalen Anforderungen der Flächen wesentlich zu beeinträchtigen.

Flächenentsiegelung

- Nicht-befahrte Fläche entsiegeln.
- Schaffung von Retentionsflächen für Regenwasser
- Parkplätze: Rückbau Asphalt, ersetzen durch Rassengittersteine

Bewirtschaftung

- Verzicht auf Pestizide und chemische Düngemittel
- Naturnahe Pflege von Aussenanlagen



Einheimische Pflanzenarten

- Pflanzung einheimischer Bäume und Sträucher als CO₂-Speicher und natürliche Schattenspenden
- Entfernung von Neophyten, etc.

Bei Neubauplanungen ist die frühzeitige Integration von Biodiversitätsaspekten entscheidend, um funktionale Anforderungen und ökologische Qualitäten von Beginn an miteinander zu verbinden. Durch eine vorausschauende Planung können Flächen so gestaltet werden, dass sie sowohl betriebliche Abläufe optimal unterstützen als auch vielfältige Lebensräume fördern.

Auf diese Weise entstehen robuste, klimaresiliente Areale, die nicht nur einen Beitrag zur ökologischen Aufwertung leisten, sondern auch die Aufenthaltsqualität erhöhen und die langfristige Attraktivität des Standorts stärken.

Wasserverbrauch

GRI 303-1, 303-2, 303-3, 303-5

		m³				Begründung
Nr.	Standort	Verbrauch 2025	Wasser- Intensität 2025 (auf EBF)	Verbrauch 2024	Wasser- Intensität 2024 (auf EBF)	Veränderung gegenüber Vorjahr
1000	Obfelden	394	0.12	637	0.20	Die signifikante Reduktion ist nur bedingt erklärbar mit etwas erhöhtem Leerstand. Weitere Abklärungen notwendig
1001	Rossens	143	0.20	147	0.20	-
1002	Studen	91	0.07	147	0.12	Im 2024 waren Teile des nun rückgebauten Bürotrakts noch in Betrieb
1003	Lyss, IR 5, 7a	164	0.04	38	0.01	Bauliche Erweiterung und signifikanter Anstieg Vermietungsstand
1004	Lyss, IR 8	1 311	0.51	253	0.10	Die erhebliche Differenz entstand durch die Anbindung ans Fernwärmenetz und die dadurch vorgenommenen Leitungsspülung, welche mehrmals durchgeführt werden musste
1005	Burgdorf 4	152	0.06	103	0.04	Durch die Nachfrage des Nutzer teilweise unterschiedliche Ressourcenbindung. Verbrauch wird weiter beobachtet
1005	Burgdorf 4a	352	0.05	351	0.05	-
1006	Näfels	2 893	0.13	3 281	0.15	Abrechnungsperiode durch die Gemeinde sehr unregelmässig. Dadurch Vergleich sehr schwierig
1007	Niederwangen	283	0.10	249	0.09	-
1008	Wallisellen	1 550	0.19	1 568	0.19	-
1009	St. Erhard	533	0.11	426	0.09	Mieterwechsel mit teils anderer Flächenverwendung. Verbrauch wird weiter beobachtet
1010	Uetendorf	141	0.04	n/a	n/a	Noch keine Referenz
1011	Nidau	515	0.03	858	0.04	Die signifikante Reduktion ist nur bedingt erklärbar durch Nachfrage der Mieterprodukte. Weitere Abklärungen notwendig
1012	Arbon	164 780	3.33	n/a	n/a	Noch keine Referenz (grosse Produktionsanlage in Betrieb)
1012	Dietikon	3 225	0.28	n/a	n/a	Noch keine Referenz
1014	Bolligen	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
1015	Andwil	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
1016	Aarwangen	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
1017	Basel Stadt	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
						Die Liegenschaft Arbon hat produktionsbedingt eine hohe Wasserverbrauchs-Intensität. Diese Liegenschaft war im 2024 noch nicht in der Verbrauchsstatistik erfasst. Deshalb die signifikante Veränderung gegenüber dem Vorjahr
Total		176 527.25	1.23	8 058.07	0.10	

Grundsätzliches: Die Wasserentnahme erfolgt über den Trinkwasseranschluss der jeweiligen Gemeinde. Diese entstammen aus regionalem nachhaltigem Quell-, See- und Grundwasser.

Für die Wasserrückführung sind wir wie in der Schweiz üblich, mit sämtliche Liegenschaften ans Kanalisationssystem der Standortgemeinde angeschlossen.

Somit befolgt und erfüllt REMNEX sämtliche gesetzlichen Auflagen.

Der Wasserverbrauch in unseren Liegenschaften ist insgesamt stark von der jeweiligen Nutzung abhängig. Besonders bei Gewerbe- und Industrieimmobilien zeigt sich eine hohe Volatilität: Der Verbrauch kann je nach Produktionsprozessen, betrieblichen Abläufen und aktueller Auftragslage erheblich schwanken.

Signifikante Schwankungen im Wasserverbrauch können verschiedene Ursachen haben, die sowohl technischer als auch struktureller Natur sind.

Eine häufige Ursache sind defekte Leitungen oder versteckte Leckagen. Undichte Rohre, tropfende Armaturen oder defekte Spül- und Kühlsysteme können zu kontinuierlich erhöhtem Verbrauch führen, der oft erst spät erkannt wird und dann scheinbar «plötzliche» Verbrauchssprünge erklärt.

Ein weiterer wichtiger Faktor ist eine ungerechte oder ungenaue Nebenkostenverteilung, insbesondere wenn nur ein zentraler Wasserzähler für mehrere Mieteinheiten oder unterschiedliche Nutzungen vorhanden ist. In solchen Fällen lassen sich Verbrauchsveränderungen nicht einzelnen Nutzern oder Bereichen zuordnen, was zu scheinbar willkürlichen Schwankungen in der Abrechnung oder Analyse führt.

Zusätzlich spielt der unterschiedliche Vermietungs- und Nutzungsstand der Flächen eine wesentliche Rolle. Leerstände, wechselnde Mieter oder unterschiedlich intensive Nutzung (z. B. Produktion vs. Lager vs. Büro) führen zu stark variierenden Wasserverbräuchen innerhalb derselben Liegenschaft. Dadurch entstehen saisonale oder nutzungsabhängige Schwankungen, die ohne Kontext schwer interpretierbar sind.

In der Kombination dieser Faktoren wird deutlich, dass Verbrauchsschwankungen oft nicht auf einen einzelnen Grund zurückzuführen sind, sondern das Ergebnis eines Zusammenspiels technischer und organisatorischer Einflüsse darstellen.

Dort wo über einen mittelfristigen Zeitraum grössere Schwankungen festgestellt werden, können folgende Massnahmen durchgeführt oder für die Implementierung geprüft werden:

- **Technische Zustandsprüfung:** Regelmässige Kontrolle der Leitungsnetze, Armaturen und technischen Anlagen zur frühzeitigen Erkennung von Leckagen oder Defekten. Bei unerklärbarem höherem Wasserverbrauch
- **Submetering einführen:** Installation von Einzelzählern pro Nutzungseinheit, um Verbräuche klar zuzuordnen und Transparenz zu schaffen. Bei produktionsbedingter oder nasszellenintensiver Nutzung,
- **Verbrauchsmonitoring:** Kontinuierliche digitale Erfassung und Auswertung der Wasserverbräuche zur Identifikation von Auffälligkeiten in Echtzeit. Prüfung einer Erweiterung unseres Dashboards
- **Leerstandsmanagement berücksichtigen:** Verbrauchsanpassung und Plausibilisierung bei wechselndem Vermietungsstand zur Vermeidung von Fehlinterpretationen. Jährliche Plausibilisierung
- **Nutzerbasierte Sensibilisierung:** Information und Schulung der Mieter zur effizienten Wassernutzung, insbesondere in Gewerbe- und Industriebetrieben. Mieter werden bei erhöhtem Verbrauch darauf aufmerksam gemacht.
- **Abrechnungsoptimierung:** Überprüfung der Nebenkostenverteilungssystematik zur fairen und verursachergerechten Zuordnung der Verbräuche. Laufend bezüglich Nutzung und NK-Schlüssel
- **Anomalie-Alarmierung:** Einrichtung von Schwellenwerten und automatischen Warnmeldungen bei ungewöhnlichen Verbrauchsspitzen. Riskmanagement wird eingeführt.

CO₂-ABSENKPFAD

GRI 305-5

Simulation des Absenkungspfads

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 simuliert werden. Es ist zu berücksichtigen, dass sich das Anlagevehikel in einer fortlaufenden Phase der Kapitalaufnahme befindet und folglich einem dynamischen Wachstum des Portfolios unterliegt. In diesem Zusammenhang wird auch der Absenkungspfad in den kommenden Jahren einer gewissen Volatilität unterliegen und fortlaufend an die jeweils aktuellen Rahmenbedingungen angepasst.

Unter Vorbehalt der Umsetzung der geplanten und simulierten Massnahmen wird das aktuelle REMNEX Anlagestiftung Portfolio den CO₂-e Emission Footprint auf Scope 1+2 bis 2030 drastisch reduzieren. Im Jahr 2026 wird in einer der Liegenschaften die Produktion, die einen hohen Erdgas-Bedarf hat, seinen Betrieb substanziell reduzieren. Deshalb gibt es in diesem Jahr einen signifikanten Knick nach unten.

Die Scope 1+2 CO₂-e Emissionen auf das betrachtete Portfolio reduzieren sich bis 2030 auf ca. 2.6 kg CO₂-e/m² EBF/Jahr.



Wichtig: Der Absenkpfad stellt eine Momentaufnahme zu einem jährlichen Stichtag dar. Da unser Portfolio einem dynamischen Wachstum unterliegt, wird der Absenkpfad jährlich angepasst und die neuen Liegenschaften integriert.

Zusammenspiel externen und internen Faktoren

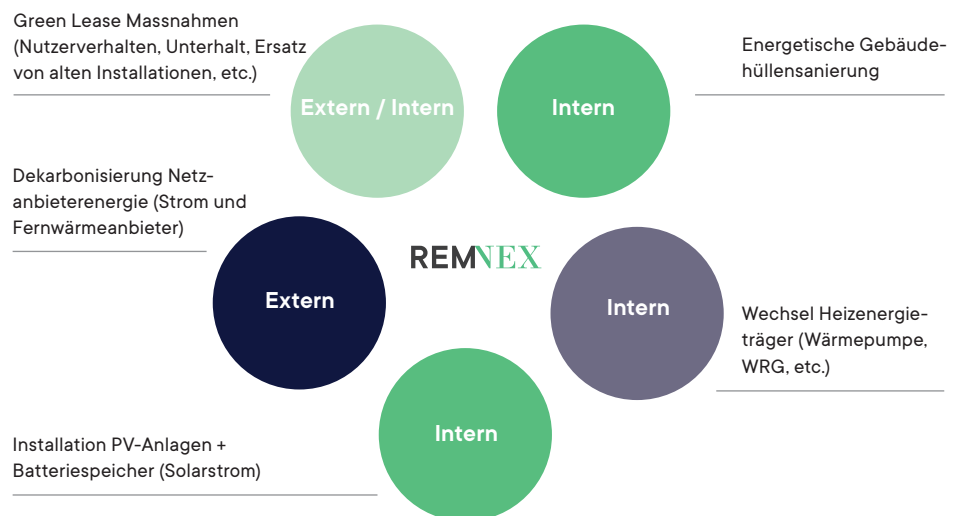
Die Dekarbonisierung eines Gebäudes wird massgeblich durch externe Faktoren beeinflusst, die direkt auf die tatsächlichen Emissionen des Betriebs wirken. Eine zentrale Rolle spielt dabei die Entwicklung des Strommixes: Der fortschreitende Ausbau erneuerbarer Energien im öffentlichen Netz führt dazu, dass sich die CO₂-Intensität des bezogenen Stroms über die Zeit verändert und somit auch die bilanzierten Emissionen eines Gebäudes – unabhängig von objektspezifischen Massnahmen – sinken oder in einzelnen Perioden auch schwanken können.

Ähnlich verhält es sich bei der Wärmeversorgung, insbesondere bei Gebäuden mit Anschluss an Fernwärmenetze. Die Emissionsfaktoren der gelieferten Wärme hängen direkt von der Primärenergiebasis und der technologischen Entwicklung des jeweiligen Versorgers ab. Veränderungen in der Erzeugungsstruktur, wie die Umstellung auf erneuerbare Energieträger oder Abwärmenutzung, wirken sich unmittelbar auf die CO₂-Bilanz des Gebäudes aus, ohne dass am Gebäude selbst physische Anpassungen vorgenommen werden.

Ein weiterer wesentlicher Einflussfaktor ist das Nutzungsverhalten der Mieter. Der tatsächliche Strom- und Wärmeverbrauch sowie die Art der Nutzung und Nutzerverhalten bestimmen die Höhe der indirekten Emissionen erheblich. Selbst bei identischer Gebäudetechnik kann die Emissionsbilanz je nach Nutzerstruktur und Verbrauchsintensität deutlich variieren.

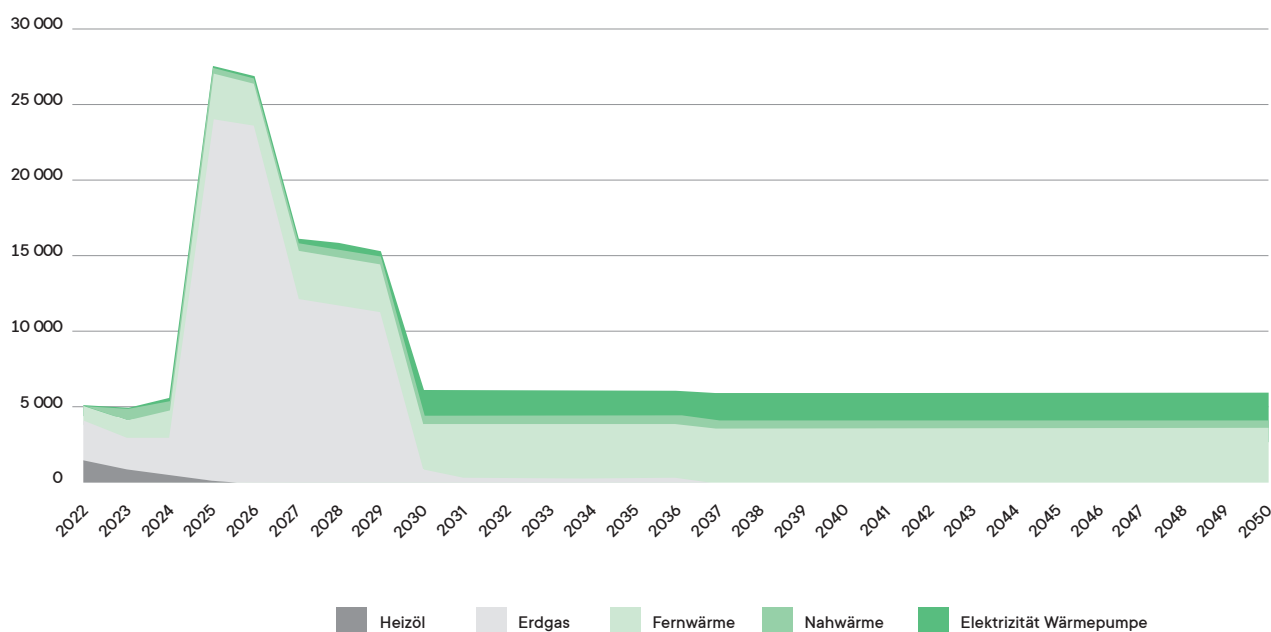
Insgesamt zeigt sich, dass die Emissionsentwicklung eines Gebäudes nicht isoliert, betrachtet werden kann, sondern eng mit der Dekarbonisierung der vorgelagerten Energiesysteme sowie dem Verhalten der Nutzer verknüpft ist. Diese externen Einflüsse sind integraler Bestandteil der realen Dekarbonisierungsdynamik und können den Absenkungspfad wesentlich mitbestimmen.

Das Erreichen von Netto-Null-Emissionen erfordert daher ein koordiniertes Zusammenspiel zwischen Eigentümer, Mietern und externen Einflussfaktoren. Während der Eigentümer durch bauliche Massnahmen und die Wahl der Energieversorgung die Grundlage schafft, beeinflussen Mieter durch ihr Nutzungs- und Verbrauchsverhalten die tatsächliche Emissionsentwicklung wesentlich. Gleichzeitig bestimmen externe Faktoren wie die Dekarbonisierung des Stromnetzes oder der Wärmeversorgung die verbleibende CO₂-Intensität. Nur wenn diese drei Ebenen aufeinander abgestimmt sind, kann eine nachhaltige und effektive Zielerreichung im Sinne von Netto-Null sichergestellt werden.



Simulierter Energieträgermix

Auf das aktuell betrachtete Portfolio (1000-1013 vergl. Tabelle S.30 und 31) wird voraussichtlich die letzte Erdölheizung im 2026 (Niederwangen) ersetzt. Durch bereits konzeptionierte und in Umsetzung befindende Projekte wird auch der Anteil des Erdgases drastisch reduziert. Wenn die Instandsetzungsmassnahmen und Energieprojekte wie geplant umgesetzt werden, ist ab 2031 nur noch die Gasheizung in Wallisellen in Betrieb, bis diese im Zuge des Lebenszyklus durch eine Wärmepumpe ersetzt werden kann. Somit sind sämtliche dem Scope 1 zugewiesenen Energieträger bis 2037 auf dem Bestandsportfolio beseitigt.



Schlussfolgerung

Die Vergleichbarkeit und Aussagekraft von CO₂-Benchmarks im Gewerbe- und Industrieimmobiliensektor stellen selbst bei Scope-1- und Scope-2-Emissionen eine erhebliche Herausforderung dar. Diese sind insbesondere auf die historisch gewachsene Struktur vieler Gewerbe- und Industrieareale zurückzuführen.

Ein wesentlicher Teil des Bestands besteht aus sogenannten Corporate Real Estates, also Immobilien, die ursprünglich eigengenutzt und auf spezifische betriebliche Anforderungen einzelner Unternehmen ausgerichtet wurden. In diesem Kontext erfolgte die Planung der Gebäude häufig nicht entlang klar trennbarer Immobilien- und Nutzungsstrukturen, sondern als integraler Bestandteil industrieller oder gewerblicher Wertschöpfungsprozesse.

Dadurch bestehen in vielen Objekten fließende Übergänge zwischen klassischen Allgemeinflächen, Bürobereichen, Lagerflächen sowie produktionsnahen oder produktionsintegrierten Nutzungen. Energieverbräuche lassen sich daher oftmals nur eingeschränkt eindeutig einzelnen Nutzungsarten oder Verantwortlichkeiten zuordnen. Hinzu kommt, dass technische Infrastrukturen wie Wärme-, Kälte-, Lüftungs- oder Stromversorgung historisch häufig zentral und standortübergreifend konzipiert wurden.

Die Heterogenität der Nutzungen, Betriebsintensitäten und technischen Anlagen führt dazu, dass selbst direkte Emissionen (Scope 1) sowie indirekte energiebezogene Emissionen (Scope 2) zwischen einzelnen Liegenschaften nur bedingt vergleichbar sind. Produktionsprozesse, Betriebszeiten, spezifische Maschineninfrastrukturen oder erhöhte Anforderungen an Klima- und Versorgungssicherheit beeinflussen den Energieverbrauch teils wesentlich stärker als die eigentliche Gebäudequalität.

Zusätzlich erschweren unterschiedliche Datenverfügbarkeiten, Mietermodelle sowie die teilweise fehlende Trennung zwischen gebäude- und nutzerbezogenen Energieverbräuchen eine konsistente Datenerhebung und Benchmarkbildung.

Vor diesem Hintergrund sind pauschale CO₂-Benchmarks für Scope 1 und 2 im Gewerbe- und Industrieimmobiliensektor unter Berücksichtigung der objektspezifischen Nutzung, Historie und technischen Rahmenbedingungen nur eingeschränkt aussagekräftig. Aussagekräftiger sind differenzierte, nutzungs- und standortspezifische Betrachtungen sowie dynamische Vergleichsgrößen, welche die strukturellen Unterschiede und externen Einflüsse angemessen berücksichtigen.

Die Entwicklung der CO₂-Intensität unseres Portfolios (Scope 1+2) zeigt, dass die eingeleiteten Dekarbonisierungsmassnahmen Wirkung entfalten. Trotz der dynamischen Portfolioentwicklung konnte gegenüber dem Vorjahr eine Verbesserung erzielt werden: Der Wert reduzierte sich von 10.5 kg CO₂/m²/Jahr im Jahr 2024 auf 9.3 kg CO₂/m²/Jahr im Jahr 2025.

ANHANG 1

(GRI Index)

	Standard		Unterkategorie	Seitenzahl
GRI 2	Organisation & Berichtspraktiken	2-1	Organisationsdetails	7
GRI 2	Organisation & Berichtspraktiken	2-3	Berichtszeitraum, -frequenz und Kontaktstelle	9
GRI 2	Organisation & Berichtspraktiken	2-4	Neudarstellung von Informationen	9
GRI 2	Organisation & Berichtspraktiken	2-5	Externe Prüfung	9
GRI 2	Aktivitäten & Mitarbeitende	2-6	Aktivitäten, Wertschöpfungskette und Geschäftsbeziehungen	7, 8, 12, 13, 14, 15, 16, 17
GRI 2	Aktivitäten & Mitarbeitende	2-7	Mitarbeitende	7, 8
GRI 2	Governance	2-9	Governance-Struktur und Zusammensetzung	7, 8, 10, 11, 12
GRI 2	Governance	2-13	Delegation von Verantwortung	7, 8, 10, 11, 12
GRI 2	Governance	2-14	Rolle bei der Nachhaltigkeitsberichterstattung	10, 11, 12
GRI 2	Strategie & Richtlinien	2-23	Grundsatzverpflichtungen	21
GRI 2	Strategie & Richtlinien	2-28	Mitgliedschaften in Verbänden	20
GRI 2	Stakeholder-Einbindung	2-29	Ansatz zur Einbindung von Stakeholdern	18, 19, 20, 23, 24
GRI 201	Wirtschaftliche Leistung	201-2	Finanzielle Risiken durch Klimawandel	25, 26, 27, 28, 29
GRI 204	Beschaffung	204-1	Anteil lokaler Lieferanten	21
GRI 303	Wasser	303-1	Umgang mit Wasserressourcen	41
GRI 303	Wasser	303-2	Management wasserbezogener Auswirkungen	42
GRI 303	Wasser	303-3	Wasserentnahme	41
GRI 303	Wasser	303-4	Wassereinleitung	41
GRI 303	Wasser	303-5	Wasserverbrauch	41
GRI 304	Biodiversität	304-2	Auswirkungen auf Biodiversität	40
GRI 305	Emissionen	305-1	Scope 1 Emissionen	33, 34
GRI 305	Emissionen	305-2	Scope 2 Emissionen	33, 34
GRI 305	Emissionen	305-3	Scope 3 Emissionen	34
GRI 305	Emissionen	305-4	Emissionsintensität	33, 34
GRI 305	Emissionen	305-5	Reduktion von Emissionen	35, 36, 37, 38, 39, 43, 44, 45, 46, 47
GRI 401	Beschäftigung	401-1	Neueinstellungen und Fluktuation	9
GRI 404	Aus- und Weiterbildung	404-3	Leistungs- und Entwicklungsbeurteilungen	23, 24
GRI 413	Lokale Gemeinschaften	413-1	Einbindung lokaler Gemeinschaften	19

ANHANG 2

(Energiebilanz 2025 «Whole Building Approach»)

Energiebilanz	Einheit	REIDA-KPIs		EK LG		MK LG		EK & MK LG	
		Absolut	%	Absolut	%	Absolut	%	Absolut	%
Anzahl Liegenschaften gesamte Fläche (Portfolio)		19		19		19		19	
Anzahl Liegenschaften massgebliche Fläche		13		13		2		15	
Gesamte Fläche Portfolio	m ² EBF	174 719		174 719		45 652			
Gesamte Fläche	m ² EBF	93 365		93 365		50 225		143 590	
Massgebliche Fläche	m ² EBF	93 365		93 365		50 225		143 590	
Abdeckungsgrad	EBF-%	100%		100%		100%		100%	
Energieverbrauch	MWh/a	7 417		7 417		21 529		28 946	
Energieintensität	kWh/m² EBF	79		79		429		202	
Unsicherheit Energieintensität	kWh/m ² EBF	2.5		2.5		8.3		4.5	
Brennstoffe	MWh/a (%)	3 082	42%	3 082	42%	20 714	96%	23 796	
Heizöl	MWh/a (%)	184	2%	184	2%	0	0%	184	
Heizgas	MWh/a (%)	2 898	39%	2 898	39%	20 714	96%	23 612	
Biomasse	MWh/a (%)	0	0%	0	0%	0	0%	0	
Wärme	MWh/a (%)	3 264	44%	3 264	44%	0	0%	3 264	
Nah- und Fernwärme	MWh/a (%)	3 264	44%	3 264	44%	0	0%	3 264	
Umweltwärme	MWh/a (%)	0	0%	0	0%	0	0%	0	
Elektrizität	MWh/a (%)	1 072	14%	1 072	14%	815	4%	1 886	
Elektrizität Wärme/Wärmepumpe	MWh/a (%)	123	2%	123	2%	18	0%	142	
Elektrizität Allgemein	MWh/a (%)	948	13%	948	13%	796	4%	1 745	
Anteil erneuerbarer Energie	MWh/a (%)	2 762	32%	2 762	32%	636	3%	3 398	
Anteil fossile Energie	MWh/a (%)	4 315	51%	4 315	51%	20 726	97%	25 041	
Anteil Abwärme, Anergie	MWh/a (%)	1 423	17%	1 423	17%	0	0%	1 423	
Ergänzende Angaben									
Mieterenergie eigentümerkontr. LG	MWh/a			6 083				6 083	
Brennstoffe Mietfläche	MWh/a	n/a				n/a		0	
Wärme Mietfläche	MWh/a	n/a				n/a		0	
Elektrizität Mietfläche	MWh/a	n/a		6 083		n/a		6 083	
Eigenerzeugter PV-Strom	MWh/a	1 953		1 953		n/a		1 953	
Eigenverbrauch PV-Strom	MWh/a	1 082		1 082		n/a		1 082	
Netzeinspeisung PV-Strom	MWh/a	872		872		n/a		872	

ANHANG 2

(CO₂-Bilanz 2025 «Whole Building Approach»)

CO ₂ -Bilanz (location based)	Einheit	REIDA-KPIs		EK LG		MK LG		EK & MK LG	
		Absolut	%	Absolut	%	Absolut	%	Absolut	%
CO₂-e Emissionen	tCO₂e/a	856		856		4 808		5 663	
CO₂-e Emissionsintensität	kgCO₂e/m²_{EBF}	9.2		9.2		95.7		82.6	
Unsicherheit Emissionsintensität	kgCO ₂ e/m ² _{EBF}	0,3		0,3		1,5		1,80	
Scope 1	tCO₂e/a (%)	575	67%	575	67%	n/a		575	
Heizöl	tCO ₂ e/a (%)	46	5%	46	5%	n/a		46	
Heizgas	tCO ₂ e/a (%)	528	62%	528	62%	n/a		528	
Biomasse	tCO ₂ e/a (%)	0	0%	0	0%	n/a		0	
Scope 2	tCO₂e/a (%)	281	33%	281	33%	n/a		281	
Nah- und Fernwärme	tCO ₂ e/a (%)	98	11%	98	11%	n/a		98	
Anergene Emissionen	tCO ₂ e/a (%)	173	20%	173	20%	n/a		173	
Elektrizität Wärme/Wärmepumpe	tCO ₂ e/a (%)	1	0%	1	0%	n/a		1	
Elektrizität Allgemein	tCO ₂ e/a (%)	9	1%	9	1%	n/a		9	
Direkte CO₂-Emissionen	tCO₂e/a	572		572		n/a		572	
Direkte CO₂-Emissionsintensität	kgCO₂e/m²_{EBF}	6.13		6.13		n/a		6.1	
Unsicherheit Emissionsintensität	kgCO ₂ e/m ² _{EBF}	0		0		n/a		0	
Ergänzende Angaben									
Scope 3.13 Mieter beschaffte Energie	tCO₂e/a	58		58		4 808	100%	4 866	100%
Brennstoffe Mietfläche	tCO ₂ e/a	n/a				3 803	79%	3 803	100%
Wärme Mietfläche	tCO ₂ e/a	n/a				951	20%	951	25%
Elektrizität Mietfläche	tCO ₂ e/a	58		58		53	1%	111	3%
Scope 3.3 Upstream Emissionen Scope 1/2	tCO₂e/a	295		295		n/a		295	
Out-of-scope-Emissionen biogen Scope 1/2	tCO₂e/a	1 046		1 046		n/a		1 046	

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 © 2026 REMNEX AG / REMNEX Anlagestiftung und/oder mit ihr verbundene Unternehmen. Alle Rechte vorbehalten

REMNEX

Anlagestiftung

REMEX Anlagestiftung

Huobstrasse 16

8808 Pfäffikon

T +41 58 286 38 99

info@remnex.ch

www.remnex.ch

Valoren-Nr. 52292811

ISIN CH0522928115