

# NACHHALTIGKEITSBERICHT 2022/23

per 30. September 2023



**Neubau  
Gewerbeboxen Studen  
1. Etappe (10 Boxen)**

**96 KWP**  
Solarleistung

**100'000 KWH**  
Produktion  
von nachhaltigem Strom

**50'000 KG CO<sub>2</sub>**  
Einsparung p.a.

Nachhaltige Dämmung mit  
**100%**  
Schweizer Schafschurwolle

Förderung einer nachhaltigen  
Landwirtschaft

**100%**  
biologisch abbaubar  
(u. a. als Dünger wiederverwendbar)



Einleitung	4
Vision und Nachhaltigkeitsstrategie	5
<b>UMWELT UND NACHHALTIGKEIT IM PORTFOLIO</b>	<b>7</b>
Unser systematischer Nachhaltigkeitsprozess	7
Umweltkennzahlen	9
Energieverbrauch und -intensität (exkl. Mieterstrom)	10
Treibhausgasemissionen und -intensität	11
Energieträgermix	11
CO <sub>2</sub> e-Intensität nach Scopes	12
Photovoltaik-Projekt	13
Energetische Sanierungsmassnahmen und -projekte in unserem Portfolio	15
Soziale und gesellschaftliche Faktoren	19
Wirtschaft und Unternehmensführung	21
Haftungsausschluss	23

# EINLEITUNG

Im Zeitalter wachsender globaler Herausforderungen und sich verändernder Umweltbedingungen übernimmt die REMNEX Anlagestiftung eine proaktive Verantwortung für eine nachhaltigere Zukunft. Bereits bei der Gründung wurde in den Statuten verankert, dass bis zu 10% des investierten Kapitals der Anlagegruppe «Swiss Real Estate Commercial ECO» in nachhaltige und CO<sub>2</sub> reduzierende Massnahmen investiert werden darf. Dieser Nachhaltigkeitsbericht zeigt unser Engagement für ökologische Integrität, soziale Verantwortung und wirtschaftliche Stabilität. Als Unternehmen sind wir davon überzeugt, dass unsere heutigen Handlungen die Grundlage für die Lebensqualität zukünftiger Generationen legen werden.

In diesem Bericht werden wir unsere Fortschritte, Initiativen und Ziele auf dem Weg zu einer nachhaltigeren Zukunft transparent darlegen. Wir haben uns nicht nur ehrgeizige Ziele gesetzt, sondern setzen auch konkrete Massnahmen um, um diese Ziele zu erreichen. Durch die Zusammenarbeit mit unseren Partnern, Mitarbeitern und Mietern möchten wir ein starkes Netzwerk schaffen, das positive Veränderungen vorantreibt.

Wir sind uns bewusst, dass der Übergang zu einer nachhaltigeren Welt ein kontinuierlicher Prozess ist, der Mut, Entschlossenheit und Innovation erfordert. Dieser Bericht dient nicht nur als Momentaufnahme unserer bisherigen Bemühungen, sondern auch als Wegweiser für unsere künftigen Vorhaben.

# VISION UND NACHHALTIGKEITSSTRATEGIE

Die REMNEX Anlagestiftung hat sich zum Ziel gesetzt, eine wegweisende Kraft im Bereich nachhaltiger Immobilieninvestitionen zu sein. Unser Ziel ist es, durch verantwortungsbewusstes und zukunftsorientiertes Handeln nicht nur attraktive Renditen für unsere Investoren zu erzielen, sondern auch die Gestaltung von nachhaltigen Arbeitsräumen und die Förderung sozialer Verantwortung zu unterstützen.

- Integrierte ESG-Bewertung:** Wir integrieren eine umfassende Analyse von Umwelt-, Sozial- und Governance-Faktoren (ESG) in unsere Investitionsentscheidungen. Dies hilft uns, mögliche Risiken zu minimieren und den langfristigen Wert unseres Portfolios zu steigern.
- Energieeffizienz und nachhaltiges Bauen:** Wir verpflichten uns zu energieeffizienten Praktiken und nachhaltigem Bauen in all unseren Bau- und Entwicklungsprojekten. Durch den Einsatz von modernen Technologien und umweltfreundlichen Materialien streben wir an, die Umweltauswirkungen unserer Gebäude zu minimieren, die CO<sub>2</sub>-Bilanz zu verbessern und innovative Technologien zu nutzen, um die Effizienz unserer Gebäude zu steigern.
- Langfristige Werterhaltung:** Wir streben Immobilieninvestitionen an, die nicht nur kurzfristige Renditen bieten, sondern auch langfristige Werte schaffen. Dies beinhaltet die Schaffung von Arbeitsräumen, die zeitgemässen Standards entsprechen, um ein an der Praxis orientiertes und umweltfreundliches Arbeiten zu ermöglichen.
- Transparenz:** Wir berichten offen und transparent über unsere Nachhaltigkeitspraktiken und arbeiten in diesem Zusammenhang aktiv mit unseren Investoren und Mietern zusammen. Wir pflegen einen regelmässigen Dialog und fördern die Einbindung unserer Mieter für nachhaltige Lösungen in unseren Liegenschaften. Zudem prüfen wir bei jeder Akquisition oder Sanierung das Potential, um den Zertifizierungskriterien auf den Liegenschaften nach einem gängigen und anerkannten Nachhaltigkeitsnachweis (z.B. GEAK, Minergie, etc.) gerecht zu werden.

Unsere Nachhaltigkeitsstrategie spiegelt unser Engagement wider, Immobilieninvestitionen zu tätigen, die nicht nur Renditen erzielen, sondern auch einen positiven Beitrag zur Umwelt und zur Gesellschaft leisten. Wir sind überzeugt, dass nachhaltige Immobilien wirtschaftlich langfristigen Erfolg und sozialen Nutzen gleichermaßen fördern können.

Neue Technologien und Prozesse unterstützen den Wandel und fordern ein stetiges Anpassen unserer Denkweise resp. unserer Investitionsstrategien. Die Verankerung einer nachhaltigen Innovationskultur innerhalb unserer Organisation, ist ein wesentlicher Treiber, bei der Integration von Innovationen in unseren Projekten.

Basierend auf unserer Anlagestrategie haben wir folgende drei Innovationsfelder definiert:

- Technologien, Digitalisierung und Prozesse
- Dienstleistungen und Produkte
- Geschäftsfelder und Partnerschaften

Die nachhaltigen Gebäude der Zukunft bieten viele Möglichkeiten zum Einsatz von neuen Technologien, innovativen Produkten und neuen Prozessen. Die zunehmende Komplexität, verschärfende gesetzliche Rahmenbedingungen im Zusammenhang mit der Energiewende «Energierategie 2050, des Pariser Klimaschutzabkommens» erfordern eine neue Palette an Dienstleistungsangeboten und strategischen Partnerschaften für die Erreichung der gesteckten Ziele. Die pro Liegenschaft erarbeiteten Massnahmen werden gemäss folgender Kriterien umgesetzt:

1. Behördliche Auflagen/Sofortmassnahmen
2. Sanierungszyklen
3. CO<sub>2</sub>-Effizienz
4. Subventionsmöglichkeiten
5. Einfluss auf die Eigenkapitalrendite

Die Priorisierung der Massnahmen fliesst in die Budgetplanung der Liegenschaft ein und bestimmt den kurz-/mittel-/langfristigen Kapitalbedarf wesentlich. Weiter hilft die Priorisierung der Investitionen dem externen Schätzungsexperten bei der adäquaten Einordnung des Kapitalbedarfs der betreffenden Liegenschaft.

#### Die Nachhaltigkeit fängt bei der Optimierung des Bestands an

Die REMNEX Strategie sieht vor, dass nicht nur bereits ökologisch optimierte Gebäude gekauft werden, sondern dass auch Immobilien mit alter oder optimierungsbedürftiger Substanz erworben werden. Somit kann in der Aufbauphase des Portfolios der Anteil fossiler Brennstoffe immer wieder den grösseren Anteil einnehmen. Über die Zeit hinweg wird dieser Anteil durch die Optimierungsmassnahmen jedoch sukzessive abnehmen und die Immobilien werden nachhaltig transformiert. Um diese Transformation umsetzen zu können, hat sich REMNEX dazu entschieden, die Bewirtschaftung intern aufzubauen.

«Nur wer seine Immobilien im Detail versteht, kann angemessen optimieren und langfristig die richtigen Entscheidungen treffen, um den CO<sub>2</sub> Abdruck zu senken und die Mieter langfristig an die Immobilien zu binden.»

#### So nah wie möglich an der Immobilie

Die Bewirtschaftung ist laufend in Kontakt mit den Hauswarten/-innen und den Mietern, sowie auch oft physisch vor Ort. Diese Nähe zur Liegenschaft ist der Schlüssel zum Verständnis jeder einzelnen Immobilie. Denn jede Immobilie ist individuell, zum einen betreffend technischer und baulicher Ausstattung und zum anderen im Hinblick auf die Mieterbedürfnisse. Diese Tatsache kann nicht immer nur über gemessene Kennzahlen vom Schreibtisch aus gesteuert werden. Denn nur wer seine Immobilien im Detail versteht, kann angemessen optimieren und langfristig die richtigen Entscheidungen treffen.

Im Speziellen haben produzierende Mieter einen sehr hohen Anspruch an die Immobilien bzw. Produktionsstätten. Dies beinhaltet spezielle Anforderungen an die Gebäudetechnik, wie z.B. Lüftungsanlagen, Hallenkräne, die Leistung einer Trafostation oder die Stromversorgungssicherheit. Diese Erkenntnis war die Grundlage zur Entscheidung, dass REMNEX die Liegenschaften selbst bewirtschaftet.

## UMWELT UND NACHHALTIGKEIT IM PORTFOLIO

Die REMNEX Anlagestiftung anerkennt ihre Verantwortung als nachhaltiger Investor im Immobilienbereich. Mithilfe innovativer Ansätze, die Immobilien, Technologie und Umwelt zusammen kombinieren, streben wir an, den CO<sub>2</sub>-Ausstoss gemäss dem Klimapfad des Pariser Klimaschutzabkommens zu reduzieren und unseren Investoren nachhaltige Produkte zu bieten. Strategische Partnerschaften und Fachkenntnisse aus verschiedenen Bereichen sollen dazu führen, dass unsere Anlagestiftung mit zur Spitze der innovativen Anlagevehikel mit Fokus Industrie- und Gewerbeimmobilien gezählt wird.

Nachhaltigkeit ist ein Schlüsselaspekt für zukünftige erfolgreiche Geschäftsmodelle und Investitionsentscheidungen. Die Anpassung von Denkweise und Investitionsstrategien an neue Technologien und Prozesse ist entscheidend und wird von uns gefordert und gefördert. Angesichts der wachsenden Dynamik des technologischen Wandels sind flexibles Management und Anpassung an Investitionszyklen unerlässlich.

#### Unser systematischer Nachhaltigkeitsprozess

Unsere Liegenschaften werden nach einem systematischen Ansatz auf deren Energieeffizienz untersucht und kategorisiert. Anschliessend werden pro Liegenschaft 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. Auch die Energieverbraucher Heizung, Klima, Lüftung und Elektro werden jährlich erfasst und nach Verbrauch und Betrachtungsperiode kategorisiert.

#### Der Absenkpfad im Portfolio

Um unseren Absenkpfad auf einer soliden Grundlage zu definieren, wurden die Treibhausgasemissionen und die Energieintensität der Liegenschaften ermittelt. Dabei werden die Treibhausgasemissionen nach der Methodik des Greenhouse Gas Protocol (GHG) bilanziert. Diese Emissionen werden dabei folgendermassen kategorisiert:

- **Scope 1-Emissionen** umfassen die direkt in der Liegenschaft erzeugten Emissionen (Heizöl, Erdgas, Elektrische Direktheizungen). Bei den ausgewerteten Liegenschaften in unserem Portfolio beinhaltet dies den Verbrauch von Primärenergieträgern wie Heizöl oder Gas.
- **Scope 2-Emissionen** enthalten alle Emissionen, die zur Liegenschaft geführt werden (z.B. Fernwärme, Allgmeinstrom – Energiebeschaffung und damit aus der Nutzung von Strom für die Allgmeinflächen, Kühlenergie oder Fernwärme).

- **Scope 3-Emissionen** können hingegen verschiedene vor- und nachgelagerte Emissionen umfassen (Emissionen entlang der Wertschöpfungskette, wie beispielsweise der Mieterstrom oder die Pendlermobilität). Da Emissionen des Scope 3 nicht im direkten Einflussbereich der REMNEX Anlagestiftung liegen, wird in einem ersten Schritt bei der Bilanzierung nur der Mieterstrom in Scope 3 mit einbezogen.

Neben den Energieverbräuchen werden zusätzlich auch die Gebäudehüllen unserer Liegenschaften erfasst, analysiert und daraus ableitenden 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.

**Portfolioliste REMNEX Anlagestiftung per 30.09.2023**

Nr.	Standort	Adresse	PLZ	Kanton	Antritt Eigentum	Art	Vermietbare Fläche m <sup>2</sup>
000	Obfelden	Bachstrasse 29	8912	ZH	06.11.2020	Bestand	4'697
1001	Rossens	Z.I. d'In Riaux 35	1728	FR	01.04.2021	Bestand	1'453
1002	Studen	Sägeweg 7	2557	BE	31.12.2021	Im Bau	2'976
1003	Lyss, IR 5, 7a	Industriering 5, 7a	3250	BE	01.01.2022	Im Bau	3'000
1004	Lyss, IR 8	Industriering 8	3250	BE	01.03.2022	Bestand	2'834
1005	Burgdorf 4	Buchmattstrasse 4	3400	BE	01.04.2022	Bestand	2'373
1005	Burgdorf 4a	Buchmattstrasse 4a	3400	BE	01.04.2022	Bestand	6'808
1006	Näfels	Bahnhofstr., Mühlhäusern	8752	GL	30.06.2022	Bestand	27'458
1007	Niederwangen	Meriedweg 8	3172	BE	30.06.2022	Bestand	3'670
1008	Wallisellen <sup>1</sup>	Widenholzstrasse 1	8304	ZH	01.04.2023	Bestand	7'857
1009	St. Erhard	Längmatt 3	6212	LU	01.12.2022	Bestand	4'347
1011	Nidau <sup>1</sup>	Ipsachstrasse 14/16	2560	BE	01.04.2023	Bestand	15'780
<b>Total</b>							<b>83'253</b>

<sup>1</sup> Liegenschaft im Betrachtungszeitraum 01-12.2022 noch nicht im Besitz der REMNEX Anlagestiftung

Das Portfolio der REMNEX Anlagestiftung beinhaltet per 30.09.2023 11 Liegenschaften mit einer vermietbaren Fläche von rund 83'253 m<sup>2</sup>, wobei die Liegenschaften in Wallisellen und Nidau im Betrachtungszeitraum Januar bis Dezember 2022 noch nicht im Eigentum der REMNEX Anlagestiftung waren. Aus Gründen der Vergleichbarkeit sind diese beiden Liegenschaften vollständigshalber in diesem Nachhaltigkeitsbericht berücksichtigt.

**1. Umweltkennzahlen**

Hierbei ist zu erwähnen, dass die erfassten Verbrauchsdaten und die daraus resultierenden Umweltkennzahlen sich noch im Aufbau befinden. Aus diesem Grund sei zu vermerken, dass beispielsweise die Energiebezugsflächen noch nicht für alle unserer Liegenschaften vorliegen, sodass wir für unsere folgenden Erhebungen und Auswertungen die vermietbare Fläche an deren Stelle anwenden.

Umweltkennzahlen <sup>2</sup>	Einheit	2021	2022
Liegenschaften	Anzahl	8	11
Vermietbare Fläche	m <sup>2</sup>	56'666	83'253
Abdeckungsgrad	%	87%	100%
<b>Energieerzeugung</b>			
Energie aus PV-Anlagen	KWh	15'000	57'029
Energie aus Wärmerückgewinnung (Prozesswärme)	KWh	900'000 <sup>7</sup>	900'001
<b>Energieverbrauch</b>			
<b>Wärme</b>			
Heizöl	KWh	1'102'500	1'498'949
Erdgas	KWh	293'136	2'145'352
Fernwärme	KWh	850'826	877'253
Elektrizität Wärmepumpen <sup>3</sup>	KWh	221'484	112'987
<b>Elektrizität <sup>4</sup></b>			
Strombezug Allgemein <sup>5</sup>	KWh	102'594	649'309
Strombezug Mietflächen	KWh	1'297'704	6'562'571
<b>Energieintensität</b>	KWh/m <sup>2</sup>	46	63
<b>CO<sub>2</sub>e-Emissionen <sup>6</sup></b>			
<b>Scope 1</b>			
Heizöl	kg CO <sub>2</sub> -e	357'210	485'660
Erdgas	kg CO <sub>2</sub> -e	67'421	493'431
<b>Scope 2</b>			
Nah- und Fernwärme	kg CO <sub>2</sub> -e	15'492	12'632
Elektrizität Wärmepumpen	kg CO <sub>2</sub> -e	12'049	4'350
Elektrizität Allgemein	kg CO <sub>2</sub> -e	5'581	35'322
<b>Scope 3</b>			
Elektrizität Mietflächen	kg CO <sub>2</sub> -e	70'595	357'004

<sup>2</sup> Für das Jahr 2022 wurden entsprechenden Verbräuche als Datengrundlage verwendet.  
<sup>3</sup> Die mit Wärmepumpen genutzte Umweltwärme ist aus dem gemessenen Stromverbrauch der Wärmepumpen berechnet.  
<sup>4</sup> Für die Liegenschaft in Niederwangen lag nur der Stromverbrauch der Monate Januar bis Juni 2022 vor; das zweite Halbjahr wurde aufgrund der vorherigen beiden Jahre geschätzt.  
<sup>5</sup> Eine klare Abgrenzung zwischen Total-, Allgemein- und Mieterstrom ist nur bei 4 Liegenschaften vorhanden; bei den restlichen Liegenschaften erfolgt die Annahme, dass bei Büroliegenschaften 25% des gemeldeten Totalstroms als Allgemeinstrom und bei Industrieliegenschaften 10% des gemeldeten Totalstroms als Allgemeinstrom dient.  
<sup>6</sup> Die Berechnung der Treibhausgas-Emissionen erfolgt als CO<sub>2</sub>-Äquivalente (CO<sub>2</sub>e) basierend auf KBOB, Ökobilanzdaten im Baubereich, 2009-2022. ([https://www.kbob.admin.ch/kbob/de/home/themen-leistungen/nachhaltiges-bauen/oekobilanzdaten\\_baubereich.html](https://www.kbob.admin.ch/kbob/de/home/themen-leistungen/nachhaltiges-bauen/oekobilanzdaten_baubereich.html))  
<sup>7</sup> gerundeter Verbrauch

Von den 11 Liegenschaften im Portfolio der REMNEX Anlagestiftung liegen sämtliche Verbrauchswerte vor. Daher wird für das Jahr 2022 ein Abdeckungsgrad von 100% ausgewiesen. Im Vorjahr hingegen lagen einige Verbrauchsdaten von zwei Liegenschaften nicht vor, sodass der Abdeckungsgrad bei 87% lag.

Ein markanter Unterschied zwischen 2022 und 2021 besteht bei der Kennzahl der CO<sub>2</sub>e-Emissionen, sprich Treibhausgasemissionen, hinsichtlich Scope 1/Heizöl. Dieser Unterschied betrifft vorwiegend das Industrie- und Gewerbeareal in Näfels (GL), wobei im Jahr 2021 ein beträchtlicher Teil der Wärmeerzeugung durch Wärmerückgewinnung (Prozesswärme) und Heizöl erfolgte. Da jedoch das gesamte Areal am 17. Januar 2022 an das Fernwärmenetz der Kehrrechtverbrennungsanlage Linth («KVA Linth») angeschlossen wurde, konnte die Benutzung der Ölheizung vollständig eingestellt werden, während die Wärmerückgewinnung weiterhin benutzt werden kann. Der vollständige Wegfall der Ölheizung führt zu einer starken Reduktion der Treibhausgasemissionen im Bereich Scope 1/Heizöl.

**2. Energieverbrauch und -intensität (Exkl. Mieterstrom)**

Ort	Adresse	2021		2022	
		Energieverbrauch Wärme/Allgemeinstrom KWh/Jahr	Energieintensität Wärme/Allgemeinstrom KWh/m <sup>2</sup> /Jahr	Energieverbrauch Wärme/Allgemeinstrom KWh/Jahr	Energieintensität Wärme/Allgemeinstrom KWh/m <sup>2</sup> /Jahr
Obfelden	Bachstrasse 29	618'372	132	555'569	118
Rossens	Z.I. d'In Riaux 35	12'000	5	24'906	17
Studen	Sägweg 7	245'000	82	173'351	58
Lyss	Industriering 5, 7a	392'000	131	524'575	175
Lyss	Industriering 8	269'500	95	302'650	107
Burgdorf	Buchmattstrasse 4	209'484	88	107'997	46
Burgdorf	Buchmattstrasse 4a	170'684	25	192'844	28
Niederwangen	Meriedweg 8	196'000	53	298'279	81
Näfels	Bahnhofstrasse, Mühlhäusern	457'500	17	600'219	22
Wallisellen	Widenholzstrasse 1	-	-	700'913	89
St. Erhard	Längmatt 3	-	-	308'035	71
Nidau	Ipsachstrasse 14, 14b, 16	-	-	1'494'514	95
<b>Total</b>		<b>2'570'540</b>	<b>46</b>	<b>5'283'851</b>	<b>63</b>

Die für das gesamte Jahr 2022 gelieferten Verbrauchswerte der Liegenschaften in Rossens (FR) und Burgdorf/Buchmattstrasse 4 (BE) wurden durch die jeweiligen Single-Tenants erhoben, dessen Stromlieferverträge auf deren Rechnungen laufen. Sowohl für den Strom als auch für den Wärmeverbrauch (jeweils Erdwärmepumpe) besteht dabei nur jeweils ein Zähler, sodass weder eine Abgrenzung zwischen Strom und Wärme besteht, noch eine Unterscheidung zwischen Totalstrom, Allgemiestrom und Mieterstrom erstellt werden kann.

In diesen konkreten Fällen wurden die Annahmen getroffen, dass die gemeldeten Verbrauchswerte zu 55% für (Total)Strom und zu 45% für Wärme benutzt werden, da Elektrowärmepumpen mit Erdsonden im Allgemeinen als energieeffiziente Heizungssystem gelten und sich durch tiefen Stromverbrauch auszeichnen.

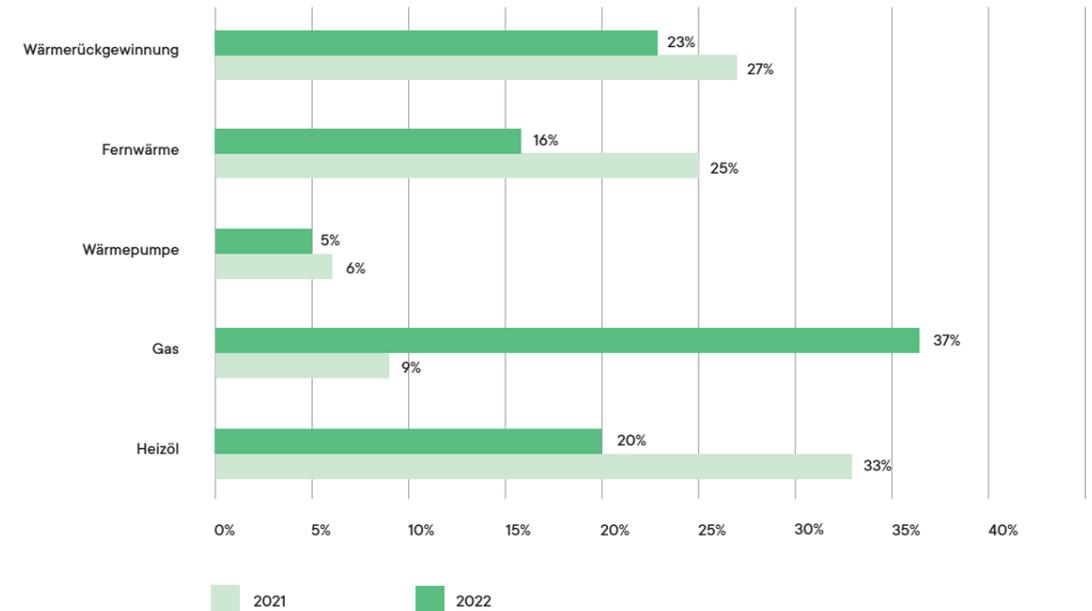
Für die Berechnungen des Allgemiestroms wurde die Annahme getroffen, dass vom verfügbaren Totalstrom 25% an Allgemiestrom und 75% an Mieterstrom anfällt.

**3. Treibhausgasemission und -intensität (Scope 1 und 2)**

Ort	Adresse	2021		2022	
		CO <sub>2</sub> e-Emission kg CO <sub>2</sub> -e/Jahr	CO <sub>2</sub> e-Intensität kg CO <sub>2</sub> -e/m <sup>2</sup> /Jahr	CO <sub>2</sub> e-Emission kg CO <sub>2</sub> -e/Jahr	CO <sub>2</sub> e-Intensität kg CO <sub>2</sub> -e/m <sup>2</sup> /Jahr
Obfelden	Bachstrasse 29	15'908	3.4	16'624	3.5
Rossens	Z.I. d'In Riaux 35	653	0.4	1'052	0.7
Studen	Sägweg 7	79'380	26.7	55'867	18.8
Lyss	Industriering 5, 7a	127'008	42.3	167'981	56.0
Lyss	Industriering 8	87'318	30.8	90'442	31.9
Burgdorf	Buchmattstrasse 4, 4A	46'834	5.1	42'401	7.4
Niederwangen	Meriedweg 8	63'504	17.3	85'977	23.4
Näfels	Bahnhofstrasse, Mühlhäusern	37'149	1.4	11'161	0.4
Wallisellen	Widenholzstrasse 1	-	-	151'171	19.2
St. Erhard	Längmatt 3	-	-	91'264	21.0
Nidau	Ipsachstrasse 14, 14b, 16	-	-	317'455	20.1
<b>Total</b>		<b>457'753</b>	<b>8.3</b>	<b>1'031'395</b>	<b>12.4</b>

Bei der Ermittlung der Treibhausgasemissionen und -intensität ist im Vergleich zum Vorjahr die Liegenschaft in Näfels besonders augenfällig, wobei die Emissionswerte für das Treibhausgas durch den Wegfall der Ölheizung (durch Ersatz Fernwärme) markant reduziert werden konnten.

**4. Energieträgermix**

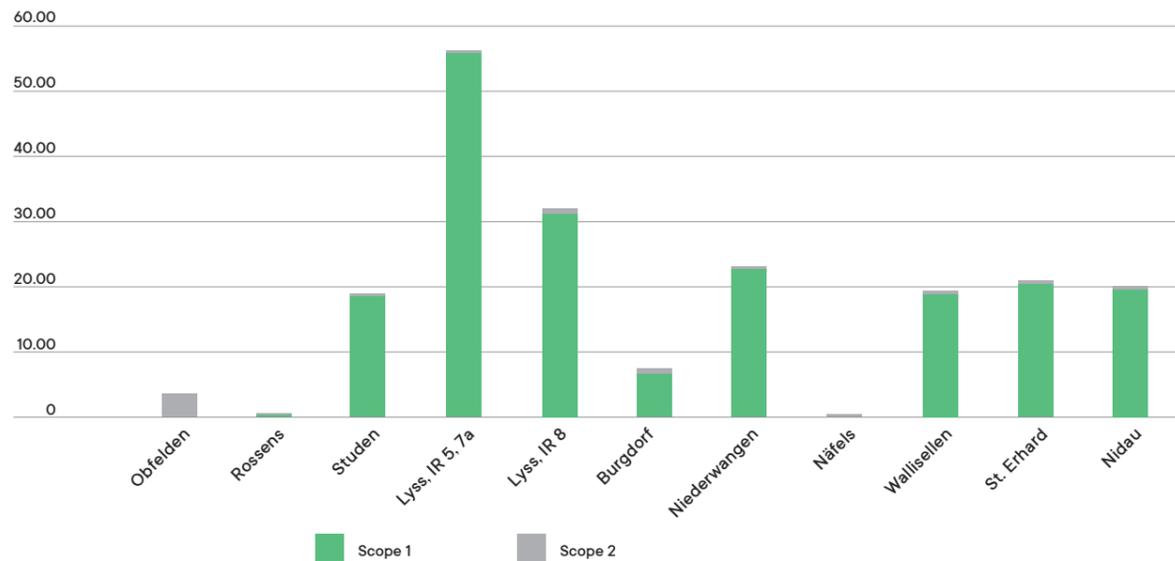


Durch die in der aktuellen Geschäftsperiode erworbenen Liegenschaften in Wallisellen (ZH) und Nidau (BE), welche beide mit Erdgas beheizt werden, hat sich dieser Energieträger von ursprünglich 9% für 2021 auf 39% für 2022 erhöht. Somit stellt Erdgas mit 37% den dominierenden Energieträger im Portfolio der REMNEX Anlagestiftung dar.

Der Energieträger Heizöl hingegen konnte im Vergleich zu 2021 bereits um ein Drittel reduziert werden. Grund hierfür ist der Anschluss des Industrie- und Gewerbeareals Näfels (GL) an das Fernwärmenetz der KVA Linth. Weitere erhebliche Reduktionen dieses Energieträgers stehen in den kommenden Jahren 2024/25 bevor, indem in den Liegenschaften Niederwangen (BE), St. Erhard (LU), Lyss (BE) und (partiell in) Studen (BE) von Heizöl auf Fernwärme und/oder Wärmepumpe gewechselt wird.

Als Fazit kann erwähnt werden, dass rund 57% des aktuellen Energiebezugs noch von fossilen Brennstoffen und 43% aus erneuerbaren Energien stammt. Der fossile Anteil wird sich in den kommenden Jahren markant reduzieren. Von den erneuerbaren Energien macht die Wärmerückgewinnung durch Prozesswärme im Liegenschaftsportfolio einen Anteil von 23% aus, wobei jedoch der Anschluss an Fernwärmenetze sowie der Einsatz von Wärmepumpen durch die eingeleiteten Massnahmen in den nächsten 1-2 Jahren deutlich zunehmen werden.

5. CO<sub>2</sub>e-Intensität nach Scopes



Das Säulendiagramm schlüsselt detailliert die Treibhausgas-Intensität pro Liegenschaft auf und identifiziert den Handlungsbedarf im Portfolio. Die Objekte mit Ölheizungen in Studen, Lyss (Industriering 5/7a und 8a), Niederwangen und St. Erhard sowie die Objekte mit Erdgas-Heizungen in Nidau, Wallisellen und Burgdorf (nur Buchmattstrasse 4a) weisen die grössten Optimierungspotenziale auf. Der Handlungsbedarf dieser Liegenschaften wurde bereits beim Ankauf berücksichtigt und wurde dementsprechend eingepreist. Die Massnahmen pro Liegenschaft werden auf den folgenden Seiten unter Punkt «7. Energetische Sanierungsmassnahmen» aufgeführt.

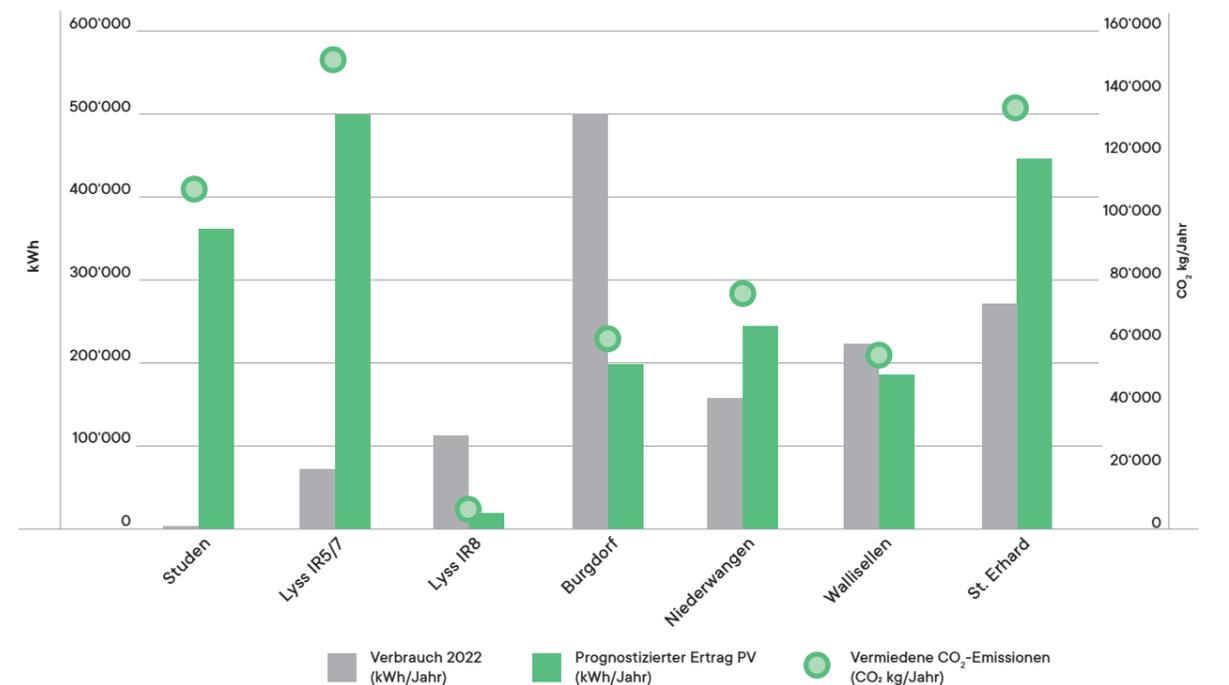
6. Photovoltaik Projekt

Wir haben das PV-Potential auf beinahe allen Dachflächen der Liegenschaften der Anlagestiftung anhand einer Kosten-/Nutzenanalyse prüfen lassen. Aktuell sind vier Anlagen im Bau oder bereits teilweise abgeschlossen. Weitere 5 Anlagen werden 2024 bzw. 2025 realisiert. Nachstehende Grafik zeigt eine Übersicht der laufenden Projekte und deren zu erwartendes Potential:

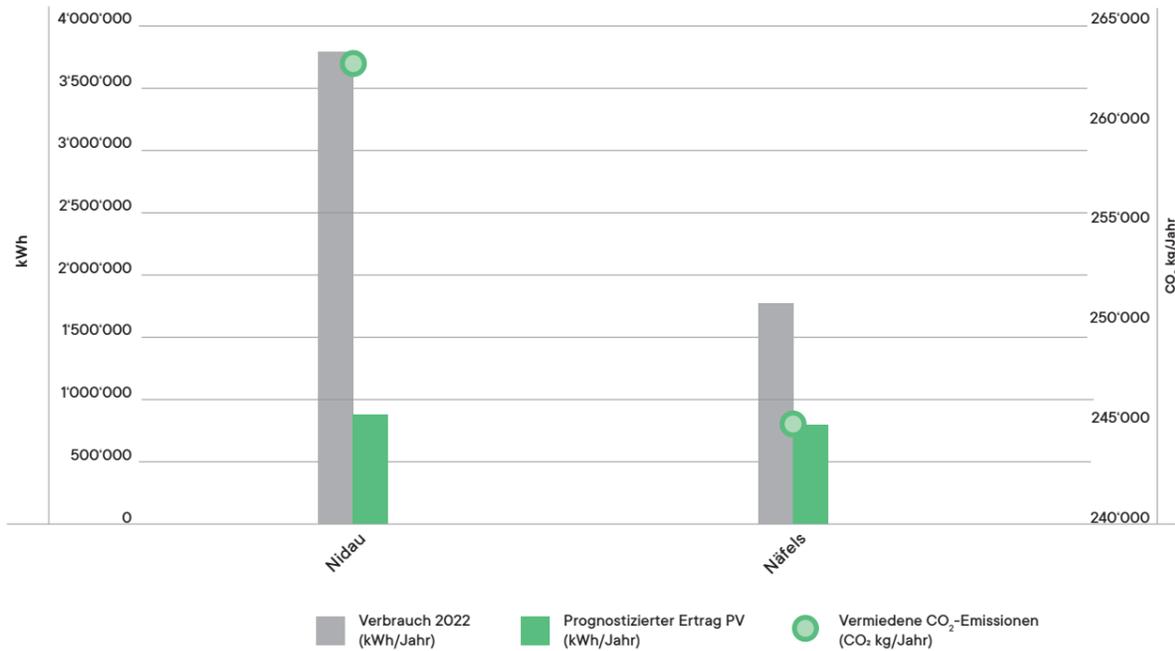
Antritt Eigentum	Kanton	Adresse	PLZ	Ort	Verbrauch 2022 (kWh/Jahr)	PV-Potenzial (kWp)	Prognostizierter Ertrag PV (kWh/Jahr)	Vermiedene CO <sub>2</sub> -Emissionen (CO <sub>2</sub> : kg/Jahr)
31.12.2021	BE	Sägeweg 7	2557	Studen	4'424	317	362'486	109'108
01.01.2022	BE	Industriering 5, 7a	3250	Lyss IR5/7	73'506	432	499'177	150'252
01.03.2022	BE	Industriering 8	3250	Lyss IR8	113'000	21	20'467	6'161
01.04.2022	BE	Buchmattstrasse 4/4a	3400	Burgdorf	50'633	204	200'405	60'322
30.06.2022	BE	Meriedweg 8	3172	Niederwangen	158'236	222	246'743	74'270
01.04.2023	ZH	Widenholzstrasse 1	8304	Wallisellen	222'960	198	186'533	56'146
01.12.2022	LU	Längmatt 3	6212	St. Erhard	271'320	439	447'001	134'547
01.04.2023	BE	Ipsachstrasse 14-16	2560	Nidau	3'797'481	1'179	874'633	263'265
30.06.2022	GL	Bahnhofstr., Mühlhäusern	8752	Näfels	1'793'153	797	813'964	245'003
<b>Total</b>					<b>6'935'713</b>	<b>3'809</b>	<b>3'651'408</b>	<b>1'099'074</b>

Die PV-Anlagen der neun Standorte erzielen einen prognostizierten Ertrag von rund 3.6 GWh p.a. Zum Vergleich, dies entspricht ca. dem Jahresverbrauch von rund 900 vier-Personen Haushalte. Gemäss dem europäischem Verbraucherstrom-Mix können dadurch CO<sub>2</sub> Emissionen von rund 1.1 GWh vermieden werden.

Liegenschaften ohne Areale



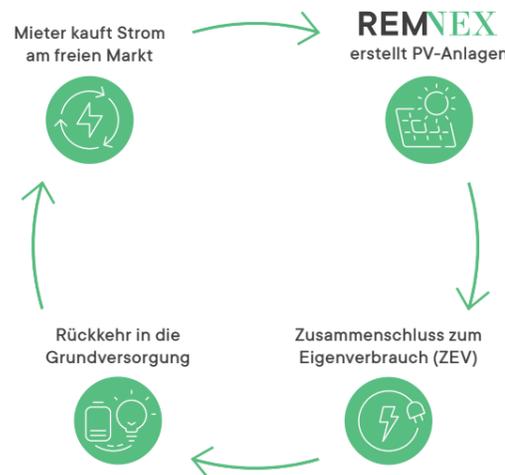
Areale Näfels und Nidau



Die Strompolitik der REMNEX Anlagestiftung

Die REMNEX Anlagestiftung verfolgt eine gesamtheitliche «Energiepolitik» und optimiert die Energieproduktion und den Energieverkauf über das ganze Portfolio zu Gunsten der Mieter.

- Mieter im produzierenden Gewerbe kaufen den Strom teilweise am freien Markt ein und sind aktuell starken Strompreisschwankungen ausgesetzt
- Mit der Erstellung von Photovoltaikanlagen schaffen wir die Grundlage für einen Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV)
- So können wir als Immobilieneigentümer unseren Mietern die Möglichkeit bieten in die Grundversorgung zurückzukehren und von einem gemässigten Strompreis zu profitieren



7. Energetische Sanierungsmassnahmen und -projekte in unserem Portfolio

Die energetische Sanierung von Gebäuden ist für uns mehr als nur eine reine Massnahme zur Modernisierung unseres Immobilienbestandes. Für die REMNEX Anlagestiftung sind derartige Massnahmen der richtige Schritt hin zu Nachhaltigkeit und Effizienz. Wir nehmen unsere Verantwortung zur Umwelt und unser Versprechen zu mehr Nachhaltigkeit ernst und setzen für unsere Liegenschaften auf eine umfassende Palette von Massnahmen (beispielsweise Fassadensanierung, Erstellung von E-Ladestationen, Ersatz fossiler Heizungsarten, Erstellung von Photovoltaikanlagen), die nicht nur den Energieverbrauch reduzieren, sondern auch langfristige Werte schaffen. Eine kontinuierliche Projektpipeline wird in unserer Mittelfristplanung integriert. Die Grafik zeigt eine Übersicht der geplanten Projekte pro Liegenschaft mit einem Realisierungshorizont bis 2026.

Gewerbeliegenschaften weisen oft eine geeignete Dachfläche für die Installation von PV-Anlagen auf. Dieses Potential zu realisieren stellt eine unserer Prioritäten dar. Einerseits können wir unseren Mietern grünen und dennoch kostengünstigen Strom für ihre Gewerbetätigkeiten zur Verfügung stellen. Andererseits erschliessen wir für unsere Investoren, neben den klassischen Mietzinseinnahmen, eine zusätzliche Einnahmequelle. Dadurch können wir für beide Stakeholder Mehrwerte schaffen.

Standort	Adresse	Fassadensanierung	Dachsanierung	Ersatz aktueller Energieträger	Fernwärme	Wärmepumpe	PV-Anlage	E-Ladestationen	Neubau Gewerboxen
Obfelden	Bachstrasse 29	●	●				●		
Rossens	Z.I. d'In Riaux 35								
Studen	Sägeweg 7								●
Lyss, IR 5, 7a	Industriering 5, 7a								●
Lyss, IR 8	Industriering 8	●		●	●		●		
Burgdorf 4	Buchmattstrasse 4						●		
Burgdorf 4a	Buchmattstrasse 4a						●		
Näfels	Bahnhofstr., Mülhhäusern						●	○	
Niederwangen	Meriedweg 8	○	○	○		○	○	●	
Wallisellen	Widenholzstrasse 1						●	○	
St. Erhard	Längmatt 3	●	●	●	●		●		
Nidau	Ipsachstrasse 14/16	●					●	○	

● Massnahmen im Jahr 2024    ○ Massnahmen im Jahr 2025    ● Massnahmen im Jahr 2026

Die beiden grossen Areale Nidau und Näfels werden umfassender transformiert. In Näfels wird aktuell die Testplanung für die Entwicklung durchgeführt. In Nidau trat die Zonenplanrevision per September 2023 in Kraft. Somit kann mit der Planung der Entwicklung begonnen werden. Weiterführende Details werden im nächsten Nachhaltigkeitsbericht zur Verfügung stehen.

Nachstehend wird eine Auswahl an Projekten an unseren Liegenschaften vorgestellt. Die erwähnten Massnahmen sind mit folgenden Symbolen versehen:



Bestandesgebäude: Verbesserung der Gebäudehülle wie Sanierung der Fassade, verbesserte Wärmedämmung bei bestehendem Gebäude // Neubau der Gewerbeboxen: Verwendung von recycelbaren Bauteile aus der Schweiz wie Holz, Schafwolle, etc.



Ersatz des herkömmlichen (fossilen) Energieträgers durch erneuerbare Energien.



Erstellung einer Photovoltaik-Anlage auf dem Dach; dies erfolgt immer in Kombination mit einer Dachsanierung und einer Abklärung des Dachzustandes.



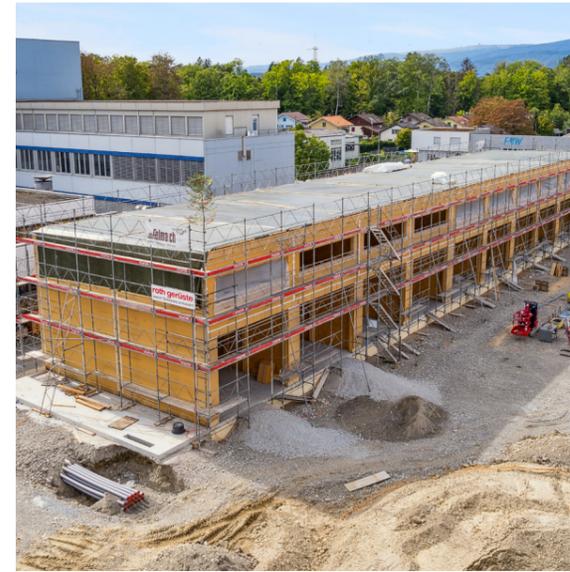
Erstellung von E-Ladestationen für Elektrofahrzeuge.



#### Sägweg 7, Studen (BE)

Rückbau des bestehenden Büro- und Gewerbegebäudes und Neubau von 32 Gewerbeboxen im Holzbau:

- Wärmedämmung mit Schweizer Schafwolle
- Tragkonstruktion zu ca. 99% recycelbar (Schweizer Holz)
- Einsatz regionaler Handwerker
- Ersatz der Ölheizung durch eine Wärmepumpe
- Photovoltaik-Anlage auf dem Dach
- Fertigstellung in 2 Etappen (2023 & 2025)



#### Industriering 5-7, Lyss (BE)

Rückbau des veralteten Produktionsgebäudes und Neubau von 26 Gewerbeboxen und einer Gewerbehalle im Holzbau:

- Wärmedämmung mit Schweizer Schafwolle
- Tragkonstruktion zu ca. 99% recycelbar (Schweizer Holz)
- Einsatz regionaler Handwerker
- Ersatz der Ölheizung durch Fernwärme
- Photovoltaik-Anlage auf dem Dach
- Fertigstellung in 3 Etappen (2023 & 2024)



#### Meriedweg 8, Niederwangen (BE)

Die Baubewilligung für die Sanierung und Dämmung der Fassade sowie der Sanierung des Dachs und Ersatz der Ölheizung wurde erhalten. Im Anschluss an die Dachsanierung wird eine Photovoltaik-Anlage erstellt und E-Ladestationen installiert. Die Bauausführung ist 2024/25 geplant.





**Widenholzstrasse 1, Wallisellen (ZH)**

Das Dach des bestehenden Büro- und Gewerbegebäudes wurde bereits im Jahr 2018/19 vollständig saniert, weshalb nun die Errichtung einer Photovoltaik-Anlage sowie E-Ladestationen projektiert ist.

Als weitere energetische Massnahme ist die Sanierung und Dämmung der Fassade geplant.



**Längmatt 3, St. Erhard (LU)**

Die bestehende Ölheizung wird Ende 2023 durch den Anschluss an das regionale Fernwärmenetz ersetzt. Für das Jahr 2024 ist die Dachsanierung vorgesehen, damit im gleichen Zuge eine Photovoltaik-Anlage erstellt werden kann. Im Zuge der Dachsanierung werden bereits gewisse bauliche Massnahmen für eine spätere Fassadensanierung berücksichtigt.



# SOZIALE UND GESELLSCHAFTLICHE FAKTOREN

Soziale und gesellschaftliche Faktoren spielen bei der REMNEX Anlagestiftung eine wichtige Rolle. Wir erkennen die Bedeutung dieser Faktoren für unser langfristiges Wachstum, unsere Reputation und unsere Beziehung zu unseren Investoren und Mietern an. Unsere Bemühungen in diesem Bereich spiegeln unsere Verpflichtung wider, einen positiven Einfluss auf die Gemeinschaft um uns herum auszuüben.

Die unten genannten Massnahmen sind Beispiele für unsere sozialen Bemühungen und integral für die langfristige Wertschöpfung der REMNEX Anlagestiftung. Mit jeder neuen Immobilie, die das Portfolio erweitert kommen neue Aspekte und Bedürfnisse von Mietern und der umgebenden Gesellschaft hinzu. Diese Bedürfnisse und neuen Gegebenheiten gilt es zu individuell zu erkennen und Massnahmen daraus abzuleiten. Dieser Prozess wird niemals stillstehen und sich ständig adaptieren.

Wir stärken die **Regionalität**, indem wir bei unseren Baumassnahmen darauf achten, dass Unternehmen aus der Region verpflichtet werden können. Dies stärkt die lokale Wirtschaft (KMUs) und fördert Partnerschaften. Durch die Zusammenarbeit mit lokalen Fachkräften unterstützen wir nicht nur die lokale Wertschöpfung, sondern auch die Qualität unserer Projekte. Dies gelang uns erfolgreich bei den Ersatzneubauten in Lyss und Studen.

«2023 war REMNEX der grösste Abnehmer von Schafwollämmung des Produzenten Fisolan.»

Wir achten auf die Aspekte der **Kreislaufwirtschaft**. Die Neubauten in Lyss und Studen sind in Holzbauweise konstruiert. Das Holz stammt aus der Schweiz und die Tragkonstruktion ist zu ca. 99% rezyklierbar. Die Dämmung erfolgt mit Schweizer Schafwolle, die einen CO<sub>2</sub> negativen Fussabdruck hat, da die Schweiz mehr Schafwolle produziert als wiederverwendet wird und die Wolle verbrannt werden würde. 2023 war REMNEX der grösste Abnehmer von Schafwollämmung des Produzenten Fisolan.

Neben der Reduktion des CO<sub>2</sub> Ausstosses, unterstützt der Bau der Photovoltaikanlagen die Mieter indem die **Stromversorgungssicherheit** erhöht wird und der **Energiepreis stabilisiert** werden kann. Dies hilft der Wirtschaftlichkeit des Mieters und bindet diesen langfristig an die Liegenschaft. Da der grösste Anteil der produzierten Energie direkt vor Ort von den Mietern verbraucht wird, wird das **Stromnetz entlastet** und der Ertrag der Anlagen optimiert.

Die Gewerbeliegenschaften der REMNEX Anlagestiftung weisen meist einen attraktiven und unmittelbaren Anschluss an den öffentlichen und individuellen Verkehr auf. Je nach Mieterbedarf prüfen wir alle Liegenschaften unseres Portfolios hinsichtlich Aufrüstung von **E-Ladestationen**.

Die Immobilien zeichnen sich durch ihre Funktionalität aus. Das Augenmerk auf funktionale Flächen, die den Bedürfnissen der Gewerbetreibenden entsprechen. Dadurch werden die Mieten **nachhaltig bezahlbar** gehalten. Aktuell liegt die Miete im Portfolio bei durchschnittlich CHF 94/m<sup>2</sup> p.a.

Die **Entwicklung von Arealen** wie beispielsweise in Näfels (GL) und Nidau (BE) ist eine junge Kompetenz mit stets wachsender Bedeutung, da wir dadurch die Umwelt, das gesellschaftliche Leben und die wirtschaftliche Struktur nachhaltig beeinflussen. Dabei arbeiten wir von Beginn an mit den zuständigen Behörden, Nachbarn sowie externen Experten und betroffenen Anspruchsgruppen zusammen.

Die Liegenschaften der REMNEX Anlagestiftung weisen einen gewissen **Leerstand** auf. Dieser Leerstand ermöglicht es produzierenden Mietern kurzfristig Änderungen des Flächenbedarfs wahrzunehmen, wie z.B. die Erweiterung einer Produktionslinie. Diese **Flexibilität** bindet den Mieter an den Standort und erhöht die Attraktivität der Immobilie.

## WIRTSCHAFT UND UNTERNEHMENSFÜHRUNG

Die verantwortungsvolle Unternehmensführung ist ein zentraler Pfeiler unserer Strategie zur Förderung von Nachhaltigkeit und langfristiger Wertschöpfung. Wir sind der Überzeugung, dass wirtschaftliche Attraktivität und soziale Verantwortung Hand in Hand gehen können. Im Rahmen unseres Nachhaltigkeitsberichts heben wir die Schlüsselemente unserer Unternehmensführung hervor.

**Wirtschaftliche Attraktivität:** Die Strategie beruht auf dem Grundsatz, wirtschaftlich attraktive Investitionen zu tätigen, die nicht nur Renditen erzielen, sondern auch langfristige Werte schaffen. Wir erkennen, dass nachhaltige Investitionen nicht nur im Einklang mit unseren ethischen Werten stehen, sondern auch unser Geschäft langfristig widerstandsfähig machen.

**Aktives Portfoliomanagement:** Durch aktives Portfoliomanagement wird kontinuierlich der Wert des Immobilienbestands optimiert. Dies schliesst regelmäßige Überprüfungen und Modernisierungen der Gebäude ein. Durch aktives Management streben wir an, sowohl attraktive Renditen als auch ökologische Vorteile zu erzielen.

**Wertschöpfung durch Handeln:** Wir sind bestrebt, Wertschöpfung durch die nachhaltige Entwicklung unserer Projekte und die Sanierung unserer bestehenden Gebäude zu erreichen. Die baulichen Eingriffe, welche wir an unseren Liegenschaften tätigen, berücksichtigen ökologische Aspekte und ökonomische Nachhaltigkeit. Wir streben danach, Räume und Arbeitsflächen zu schaffen, die qualitativ und funktional sind, in welchen Menschen ihren gewerblichen Tätigkeiten nachgehen können.

**Investition in zukunftsfähige Standorte:** Die Wahl unserer Investitionsstandorte orientiert sich an langfristiger Nachhaltigkeit. Wir setzen auf zukunftsfähige Standorte, die sich in Bezug auf Infrastruktur, Zugänglichkeit und mit einem entsprechenden Potenzial zur späteren Entwicklung auszeichnen.

**Verantwortungsvoller Umgang mit Ressourcen:** Die verantwortungsvolle Nutzung von Ressourcen ist für uns unerlässlich. Wir setzen auf umweltfreundliche und nachhaltige Baumaterialien und Energieeffizienz, um den ökologischen Fußabdruck unserer Projekte zu minimieren. Diese Maßnahmen sind Teil unseres Engagements für Umweltschutz und nachhaltige Entwicklung.

«Wir leben ein aktives und transparentes Stakeholder Management mit allen Beteiligten.»

**Transparenter Dialog mit Investoren und Mietern:** Unsere Unternehmensführung zeichnet sich durch transparente Kommunikation aus. Wir setzen auf einen offenen Dialog mit unseren Investoren und Mietern, um sie über unsere Nachhaltigkeitsinitiativen zu informieren

**Risikomanagement:** Die Identifizierung und Bewertung von Risiken ist ein integraler Bestandteil unserer Unternehmensführung. Wir setzen auf ein umfassendes Risikomanagement, um potenzielle Herausforderungen frühzeitig zu erkennen und geeignete Maßnahmen zu ergreifen. Dadurch gewährleisten wir nicht nur die Stabilität unseres Geschäfts, sondern auch die Sicherheit unserer Investitionen.

Insgesamt spiegelt unsere Unternehmenskultur unser Engagement für eine nachhaltige Zukunft wider. Wir sind überzeugt, dass wirtschaftlicher Erfolg und soziale Verantwortung harmonisch miteinander verbunden werden können und auch sollen. Unsere Bemühungen in diesen Schwerpunktbereichen tragen nicht nur zur Entwicklung der Anlagestiftung bei, sondern auch zur positiven Gestaltung der Gemeinschaften, in denen wir tätig sind.

## HAFTUNGSAUSSCHLUSS

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

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

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

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

Copyright © 2023 REMNEX AG / REMNEX Anlagestiftung und/oder mit ihr verbundene Unternehmen. Alle Rechte vorbehalten.

**REM**NEX

Anlagestiftung

REMEX Anlagestiftung

Huobstrasse 16

8808 Pfäffikon

T +41 58 286 3899

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

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

Valoren-Nr. 52292811

ISIN CH0522928115