

Energieeffizienz

Ziele _____	16
Alles eine Frage der Lösung _____	17
Die neue Mieter-Kommunikationsplattform _____	18
Beispiele aus der Praxis _____	20
Verbrauch der 4 Liegenschaften mit Energiemonitoring-System (EMS) _____	21

**Auf neuen
Wegen
energieeffizient
handeln.**

Die Ziele



1. Weniger Energie- und Wasserverbrauch, weniger CO₂-Ausstoss, weniger Abfall
2. Mehr Rendite
3. Mehr Komfort

Blick zurück

- Im vergangenen Geschäftsjahr wurde ein massgeschneidertes Energiemonitoring-System eingeführt.
- 9 Liegenschaften wurden mit über 270 Energiezählern ausgestattet.
- Das Energiemonitoring-System für diese 9 Objekte wurde aufgeschaltet.
- Die Kommunikationsplattform für Mieter und Bewirtschaftung wurde lanciert.
- Im Rahmen der Sanierung von 6 Objekten wurden individuelle Lösungen für eine bessere Effizienz der Gebäude erarbeitet und umgesetzt.
- Züblin setzte hausintern Massnahmen zur Reduktion des Verbrauchs von Energie, Wasser und Abfall um.
- Fazit: Das Jahresziel wurde erreicht. In der Folge kann das Engagement zur Steigerung der Energieeffizienz intensiviert werden.

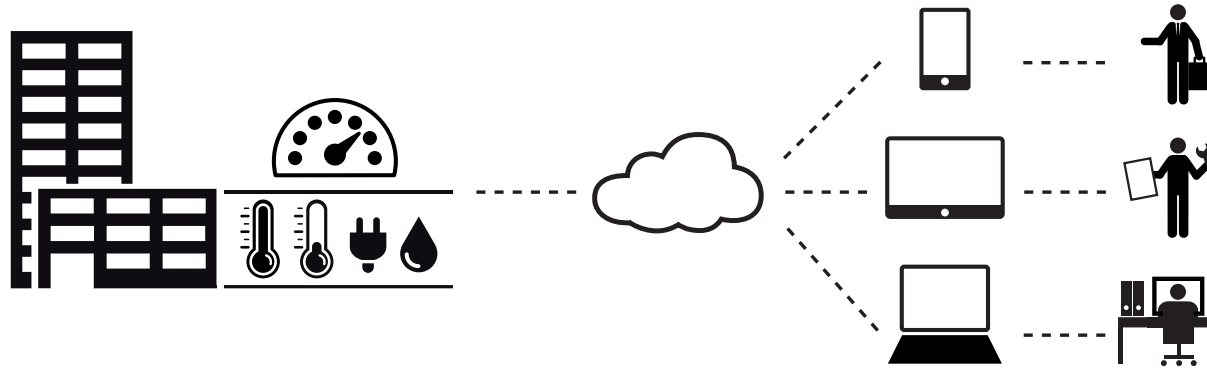
Blick nach vorn

- 9 weitere Liegenschaften werden auf das Energiemonitoring-System aufgeschaltet.
- Das Angebot der Mieter-Kommunikationsplattform wird erweitert.
- Der Anteil an erneuerbarer Energie soll erhöht und damit der CO₂-Ausstoss verringert werden.

Alles eine Frage der Lösung

Soll die Energieeffizienz nachhaltig gesteigert werden, lässt sich dies nur mit einem dauerhaften Monitoring des Energieverbrauchs erreichen. Erst dadurch gewinnt man die nötigen Daten und kann ein Gebäude später energieeffizient betreiben. Viele der bestehenden Programme auf dem Markt sind sehr technisch aufgebaut, aufwendig im Gebrauch und für Laien schwer verständlich. Darum hat Züblin in Zusammenarbeit mit ihrem Partner Simple Complex das Energiemonitoring-System Colibird entwickelt, das dem Anspruch einer energieeffizienten Immobilienbewirtschaftung gerecht wird.

Konzentration auf das Wesentliche



Wer profitiert wie



Der Manager eines Immobilienportfolios kann via Smartphone vergleichen, ob die Liegenschaften seines Portfolios energieeffizient sind und dadurch mit tiefen Nebenkosten betrieben werden.



Der Energieverantwortliche kann über ein Tablet auf Daten zugreifen, die das CO₂-Reduktionspotential aufzeigen und die Emissionen entsprechend reduzieren.



Der Mieter sieht anhand der auf seinem Computer übermittelten Daten, ob er zu viel Strom verbraucht als nötig und kann entsprechend Massnahmen ergreifen.

Die neue Mieter-Kommunikationsplattform

Warum hat Züblin diese Plattform entwickelt?

Es wurde festgestellt, dass Züblin als Immobilieneigentümer gute technische Möglichkeiten hat, um die Energieeffizienz von Gebäuden zu verbessern, dass jedoch auch das Verhalten der Mieter einen grossen Einfluss auf den Erfolg der technisch umgesetzten Massnahmen hat. Deshalb entschied sich Züblin für eine Plattform, die dem Mieter hilft, die Auswirkung seines Verhaltens zu analysieren und seine Erkenntnisse mit anderen Menschen auszutauschen.

Was beinhaltet diese Plattform?

Züblin bietet dem Mieter die folgenden drei Bausteine an.

1. Einen direkten Zugriff auf das Energiemonitoring-System. Dieses zeigt dem Mieter unter anderem wie gross sein Energie- und Wasserverbrauch ist, wie viel Energie und Wasser er im Verhältnis zu anderen Nutzern verbraucht und wie hoch seine CO₂-Emissionen und seine Energiekosten sind.
2. Der Mieter kann über ein Forum mit Züblin und den anderen Mietern Ideen und Erfahrungen austauschen oder Fragen und Anliegen stellen. Auf diese Weise lernt Züblin die Bedürfnisse der Mieter besser zu verstehen und kann konkret und schnell reagieren. Über das Forum wird auch Wissen rund um die Energieeffizienz in Gebäuden gefördert, indem regelmässig entsprechende Beiträge publiziert werden.
3. In einem E-Shop wird den Mietern Zugang zu von Züblin getesteten Produkten im Bereich Energieeffizienz vermittelt. Somit kann sichergestellt werden, dass den Mietern ausschliesslich qualitativ gute Produkte angeboten werden.

Wie beurteilt Züblin die Zukunft des Projekts?

Nachdem Züblin in der Schweiz getestet hat, ob die Mieter ein solches Instrument begrüssen, wird die Plattform auch in Liegenschaften in Frankreich und Deutschland angeboten. Das Potenzial ist gross, denn einerseits besteht ein klares Interesse der Mieter, Fragen in Sachen Energieeffizienz stellen zu können, und andererseits kann der Verbrauch an Energie um bis zu 20 Prozent reduziert werden, allein indem der Mieter sein Verhalten ändert.

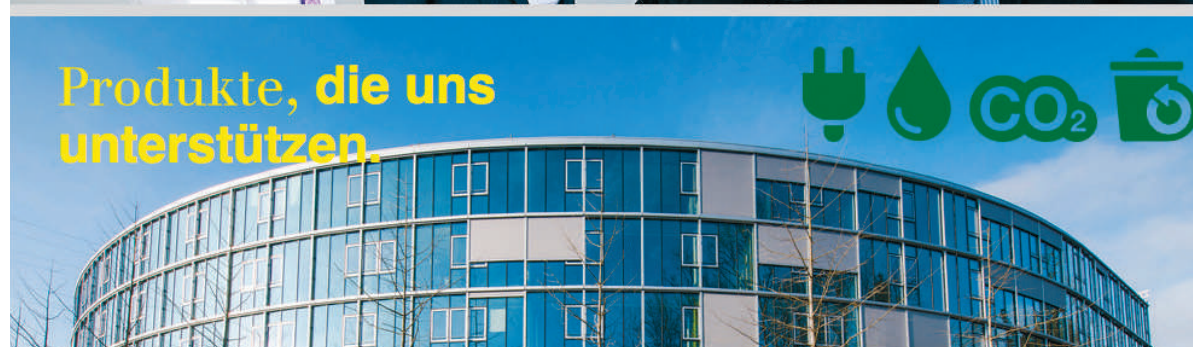
- Analyse der Daten zum Energieverbrauch



- Austausch von Ideen und Fragen im Forum
- Informieren via Wissensplattform



- Handeln anhand sinnvoller Massnahmen
- Zugang zu zweckmässigen Produkten dank Züblin-Testcenter

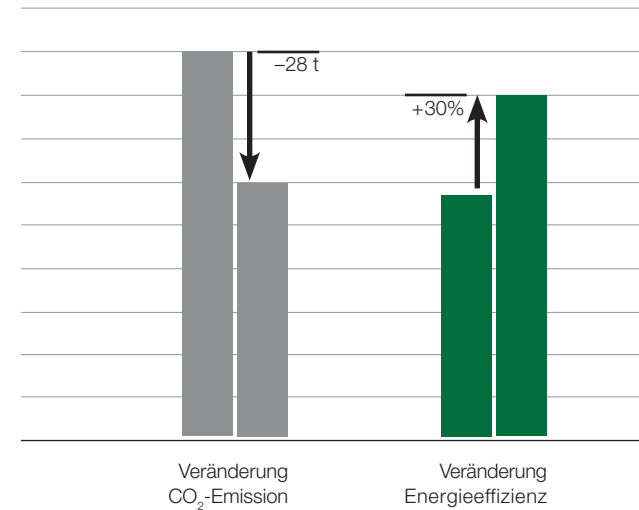


Beispiel aus der Praxis

Mehr Komfort und weniger Verbrauch

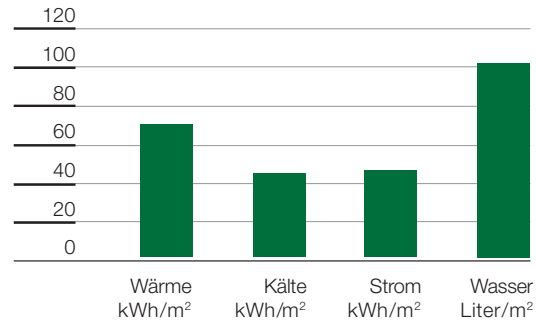
Die Sanierung der Liegenschaft in Egg hatte unter anderem zum Ziel, die Energieeffizienz und den Raum-Komfort zu steigern. Nach Abschluss der Arbeiten wurde mit Hilfe des Energiemonitoring-Systems festgestellt, dass das Resultat nicht den Erwartungen gemäss Minergie-Berechnung entsprach. Auch stellte ein aufmerksamer Mieter fest, dass es in den Räumlichkeiten trotz geschlossener Radiatorventilen zu warm war. Nach der Analyse durch den Facility Manager zusammen mit dem Mieter zeigte sich, dass übersehen worden war, die Vorlauftemperaturen der Heizung zu senken. Dies wiederum hatte zur Folge, dass trotz geschlossener Heizkörperventile zu viel Wärme in das nun gut gedämmte Gebäude gelangte. Nachdem der MIsstand behoben wurde, konnten die ursprünglichen Vorgaben erreicht werden.

Alleine durch die Erneuerung der Fassade, inklusive der Fenster, wurde der Energieverbrauch um 30% reduziert. Somit werden künftig jährlich über 28 Tonnen weniger CO₂ in die Umwelt abgegeben.



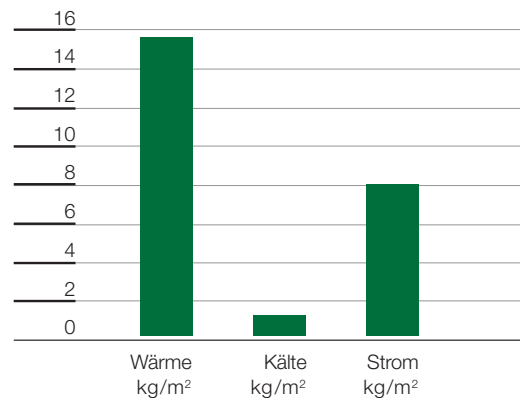
Verbrauch der 4 Liegenschaften mit Energiemonitoring-System (EMS)

Energie- und Wasserverbrauch



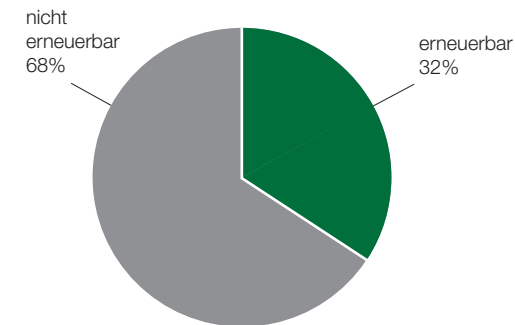
Absoluter Energieverbrauch: **3 893 939 kWh**
 Absoluter Wasserverbrauch: **2 699 000 Liter**
 Ø Primärenergiefaktor: **1.75**

CO₂ Emissionen



Absolute CO₂ Emissionen: **571 000 kg**

Erneuerbare Energie



Datengrundlage:

- Während des Geschäftsjahres wurden zwei für die sen Bericht relevante Liegenschaften verkauft und zwei weitere neu darin aufgenommen.
- Bei den Liegenschaften des Vorjahres gab es keine grossen Veränderungen.
- Es werden nur Gebäude berücksichtigt, welche seit mehr als zwölf Monaten Daten liefern.

Folgende Liegenschaften wurden in diesem Bericht berücksichtigt:

- | | |
|-------------------------------------|---------|
| • Holbeinstrasse 22/30, 8008 Zürich | Vorjahr |
| • Gewerbestrasse 12/12a, 8132 Egg | Vorjahr |
| • Rütistrasse 3/3a, 5400 Baden | neu |
| • Rosstrasse 96, 40476 Düsseldorf | neu |