

ADFÆRD, BARRIERER OG VIRKEMIDLER

VÆRKTØJER



NYT VÆRKTØJ HJÆLPER UDLEJER OG LEJER AF ERHVERVS-EJENDOMME TIL AT INDGÅ AFTALE OM FÆLLES INVESTERING I ENERGIOPTIMERING – MED GEVINST FOR BEGGE PARTER BÅDE I FORM AF BEDRE ØKONOMI OG GRØNNERE PROFIL.

PROJEKT 344-044

Udvikling og demonstration af finansierings- og incitamentsstruktur til energioptimering af erhvervsbygninger med lejemål.

MÅLSÆTNING:

Der er et stort potentiale i at høste energibesparelser i erhvervsejendomme til udlejning – også nyere bygninger. Problemet er blot, at det ofte er ejerne, der skal investere, mens det er lejerne, der høster gevinsten, hvilket gør det mindre motiverende for ejerne.

Derfor er der brug for værktøjer, som kan give begge parter incitament til at investere i energioptimering og lave en fælles aftale, der fordeler gevinster og risici på en retfærdig måde. En aftale, som naturligvis skal tilpasses de enkelte bygninger og lejemål, forbrug mv.

En bredt sammensat projektgruppe ønskede derfor at udvikle et værktøj, der kunne involvere såvel ejer som dennes lejerne i et fælles mål om at begge parter kunne opnå økonomiske fordele ved energioptimering. Projektet skulle indeholde et aftaleforslag og en motiverende business case, hvor værktøjet er afprøvet på en specifik pilotbygning.

DER ER UDVIKLET ET BEREGNINGSVÆRKTØJ TIL AFDÆKNING AF NUVÆRENDE OG FREMTIDIGE PENGESTRØMME SAMT EN OVERSIGT OVER ELEMENTER, DER BØR INDEHOLDES I ET KONTRAKTTILLÆG. BEGGE SKAL BIDRAGE TIL AT MOTIVERE EJERE OG LEJERE TIL ENERGIOPTIMERING AF ERHVERVSEJENDOMME TIL UDLEJNING.

MÅLGRUPPE:

Målgruppen er bygningsejere, der er interesseret i at øge kvaliteten af deres bygninger ved energioptimering for at opnå attraktive lejemål.

Derudover er målgruppen lejerne, der er interesseret i at spare penge på deres energiregning, og evt. opnå andre følgevirkninger som f.eks. bedre indeklima.

Fælles for begge målgrupper er, at de ofte har et ønske om at belaste miljøet mindre og få en grønnere profil. Men det skal være rentabelt for begge parter.

PROCESSEN:

Projektgruppen har bestået af:

- Deloitte (projektansvarlig)
- Teknologisk Institut
- Pension Danmark
- DEAS
- Rønne & Lundgren
- Ejendomsforeningen Danmark
- CB Richard Ellis
- YIT

Deloitte har stået for projektledelsen og udarbejdet beregningsmodel inkl. vejledning, samt udfærdiget proces for energioptimering. Pension Danmark og DEAS har bl.a. bidraget med forslag til pilotbygninger og til kortlægningen af pengestrømme for ejer og lejer i forbindelse med udlejning. TI har foretaget energiscreeninger af potentielle pilotbygninger. YIT bidrog også til screening i starten af projektet. Rønne & Lundgren har lavet oplæg til hvilke elementer, der skal indeholdes i et evt. kontrakttilæg. Ejendomsforeningen Danmark har tilføjet relevant viden i forbindelse med problemstillingen. CB Richard Ellis bidrog i starten af projektet med at undersøge om en bygnings værdiforøgelse kunne indgå i beregningen. Dette viste sig at være meget vanskeligt og er derfor udeladt i beregningsmodellen.



RESULTATER:

Der er udarbejdet en vejledning i den proces, en bygningsejer og lejer skal igennem for at opnå et succesfuldt energioptimeringsprojekt i en given bygning. En proces, som såvel ejer

som lejere skal involveres i for at sikre et fælles mål. Endvidere er der udarbejdet et beregningsværktøj der skal synliggøre et energioptimeringsprojekts rentabilitet for ejer og lejere

samt en oversigt over de overordnede vilkår der bør indeholdes i et kontraktillæg mellem de to parter.

PROCES FOR ENERGIOPTIMERING VED FINANSIERINGSMODEL



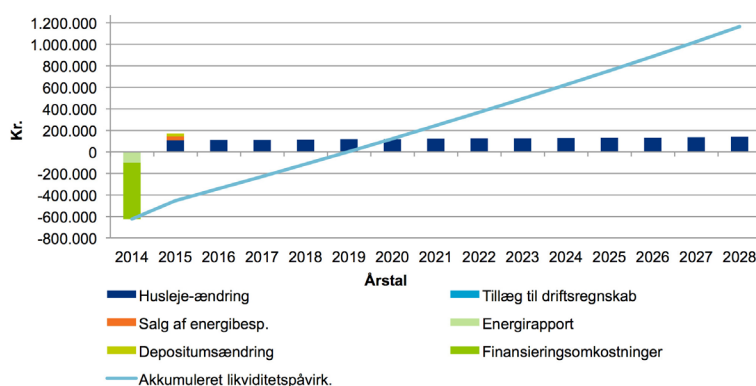
Først skal der skabes en bevidsthed, og siden skal parterne igennem forskellige faser, der kan skabe viden om mulighederne for energioptimering i de pågældende lejemål, om pengestrømme og få afdækket output om par-

ternes gensidige behov. Endelig skal der udarbejdes en kontrakt, som stadfæster, hvad de forskellige parter forpligter sig til. Det er hensigtsmæssigt at benytte eksterne rådgivere i processen i fase 2 og 4 og eventuelt også i fase

3, der anvender projektets beregningsværktøj, som findes på elforsk.dk under projekt 344-044.

EJERS RESULTAT

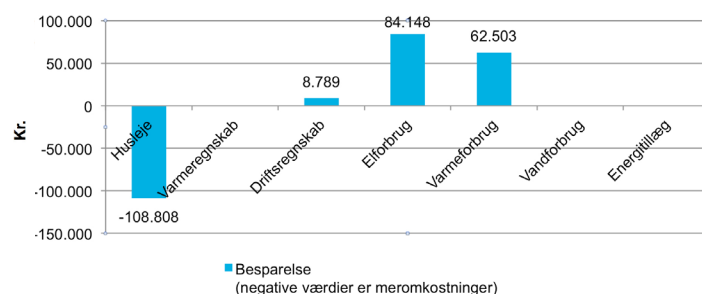
LIKVIDITETSMÆSSIG PÅVIRKNING



Ejers ændrede pengestrømme fra året med investering i energioptimering og 14 år frem. Ejer investerer 600.000 kr. i 2014 til energimæssige forbedringer. I 2019 er investeringerne tilbagebetalt gennem huslejen og i 2028 har ejer overskud på 1,2 mio. kr. Projektet opnår likviditetsmæssig break-even allerede i år 2019.

LEJERS RESULTAT

ÅRLIGE ÆNDRINGER FOR LEJER EFTER 1. ÅR



Lejers ændrede pengestrømme første år efter endt energioptimering illustreret i beregningsværktøjet. Husleje for lejer er forhøjet med 108.800 kr. årligt. Til gengæld bliver energiuudgifterne reduceret med mere end 155.000 kr. om året. Samlet set opnås en økonomisk besparelse på 46.000 kr. på trods af en øget husleje.

VÆRKTØJET KAN SKABE EN WIN-WIN SITUATION: EJEREN KAN – MED EN KLAR OVERSIGT FASTSÆTTE HUSLEJE EFTER ØNSKET BREAK-EVEN OG OPNÅ EN MERE ATTRAKTIV UDLEJNINGSEJENDOM. LEJEREN OPNÅR EN SAMLET REDUKTION I UDGIFTER TIL HUSLEJE OG ENERGI OG KAN FÅ ET FORBEDRET INDEKLIMA.

EFFEKT:

Potentialet for energioptimering af erhvervs-ejendomme til udlejning er enormt. Værktøjet vil medvirke til at øge motivationen til at gennemføre energioptimeringer, idet det danner baggrund for dialog mellem ejer og lejer og synliggør de fremtidige pengestrømme afhængig af, hvilken risiko parterne vil påtage sig.

Alene i DEAS regi administreres i dag ca. 2.200 ejendomme for Danske pensionskasser med et samlet etageareal på ca. 6.500.000 m².

Et typisk energiforbrug for en ejendom – kendt fra energimærkerne – er 150 kWh/m².

Det forventes, at "dybe energirenoveringer" kan realisere en besparelse på minimum 20 % eller 30 kWh/m². Et opskaleret potentiale alene i DEAS porteføljen kan derfor opgøres til 195 GWh.

Det forventes yderligere, at en række andre ejendomsadministratorer og bygningsejere

af lignende typer ejendomme vil kunne opnå lige så stor effekt af at gennemføre energirenoveringer. En mulig energibesparelse på mindst 10 % vil i langt de fleste tilfælde gøre det attraktivt for ejer og lejere at gennemføre energirenoveringer. Så perspektiverne ved anvendelse af værktøjet er overordentlig store.

5. Betalingsstruktur (fortsat)

8. A

3. Målekriterier

6. E

4. A

5. B

Overordnede vilkår i energioptimeringsaftalen

1. Pligt for udlejer til at gennemføre og bekoste bestemte energioptimeringstiltag

Kontrakten skal opregne de planlagte tiltag

2. Beskrivelse af det adfærdskodeks, som lejer skal efterleve

Generelt:

Lejer skal løbende påse, at lejers medarbejdere i rimeligt omfang bidrager til at minimere lejemålets energiforbrug ved at udvise mådehold med hensyn til enhver adfærd, som medfører unødigt energiforbrug (opregning af eksempler)

Konkret:

Lejer er forpligtet til at iagttage følgende konkrete vilkår med henblik på begrænsning af lejemålets energiforbrug:

- (i) lejemålet må kun anvendes til det formål og de retningslinjer, som er anført i lejekontraktens punkt [*]
 - (ii) antallet af medarbejdere (omregnet til fuldtidsstillinger), som færdes i lejemålet en given dag, må i gennemsnit pr. dag i løbet af et regnskabsår ikke overstige [*]
 - (iii) Lejers generelle driftstid forudsættes at være hverdage (ekskl. lørdage, søndage og helligdage, hvor lejers virksomhed forudsættes at være lukket) fra kl. [*] til kl. [*]
- Restriktioner omkring lejers elforbrugende udstyr
Restriktioner omkring temperatursætning
...
det?

Figuren viser et udsnit af de elementer der skal indeholdes i et tillæg til en lejekontrakt. Forrest er overordnede vilkår, der skal indgå i en energioptimeringsaftale mellem ejer og lejer.

HVORDAN PROJEKTRESULTATERNE KAN BRUGES I PRAKSIS!

Beregningsværktøjet er tilgængeligt både på elforsk.dk samt på Deloitte's og Ejendomsforeningen Danmarks hjemmesider – dette for at gøre det let for interesserede parter at komme i gang med at bruge projektresultaterne. Målgruppen for brug af værktøjet omfatter også forskellige rådgivere, ikke mindst energirådgivere.

For at skabe tryghed omkring realiserbarheden af projekterede energioptimeringsprojekter, er det vigtigt, at der udarbejdes case-eksempler, der understøtter dette. I værktøjet er der medtaget en eksempel-case, der viser de projekterede og realiserede investeringer og besparelser.

En barriere for at gå i gang med energioptimering er, at ejer og lejer ofte forbinder energioptimering med dyre investeringer i klimaskærmen og ikke er bevidste om de store og relativt billige besparelser, der kan være i ændring af styring af eksisterende installationer.

Efterfølgende har en projektgruppe, der ledes af DEAS, søgt ELFORSK om midler fra 2015 puljen til at afprøve værktøjet på udvalgte erhvervsjendomme og andre bygninger til udlejning. Så projektet har i allerhøjeste grad sat gang i motivationen for energioptimering af både erhvervsjendomme, butikscentre og boliger til udlejning.

VÆRKTØJET KAN GIVE ENERGI-RÅDGIVERE MULIGHED FOR AT KOMME I DIALOG MED BYGNINGSEJERE OG REALISERE BETYDELIGE BESPARELSER I UDLJNINGSEJENDOMME TIL ERHVERV.

Projektledelse:

Henriette Ryssing Menå
Deloitte
Weidekampsgade 6
2300 København S

E-mail: hmenaa@deloitte.dk
Telefon: 30 93 61 65
Web: www.deloitte.dk

Projekt:

Titel: Udvikling og demonstration af finansierungs- og incitamentsstruktur til energioptimering af erhvervsbygninger med lejemål
Nr. 344-044
PSO Program 2012
Budget i alt: 2.269.944 kr. hvoraf 1.009.194 kr. i tilskud fra Dansk Energi
Tidsplan: 01.03.2012-30.06.2014

Program-koordinator:

Forskningskoordinator
Jørn Borup Jensen
Dansk Energi

E-mail: jbj@danskenergi.dk
Telefon: 35 300 934
Web: www.elforsk.dk