



Energieeffizienz

Wettbewerbsfähigkeit durch energieeffiziente Immobilien steigern?

Anspruch & Wirklichkeit

Tajo Friedemann
Jones Lang LaSalle
Strategic Consulting
2. April 2008



Aus dem Inhalt

Ansprüche

aus Klimaschutz & Energiesicherheit

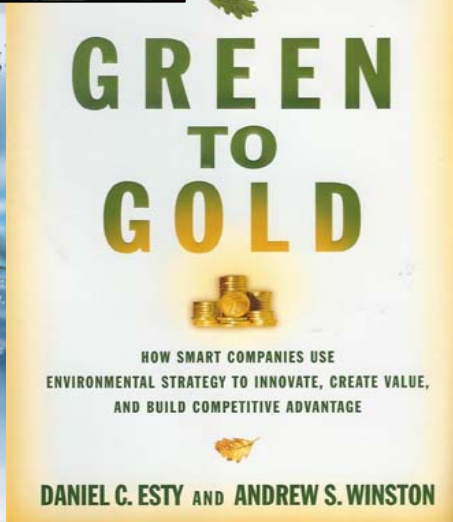
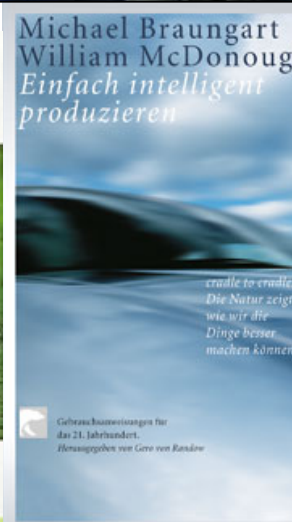
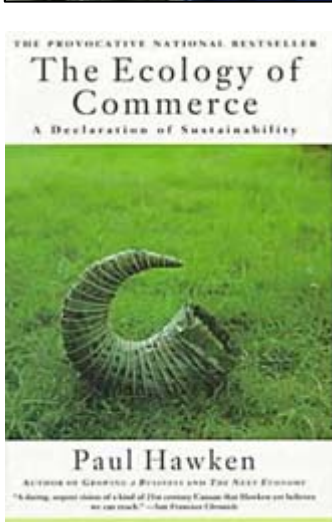
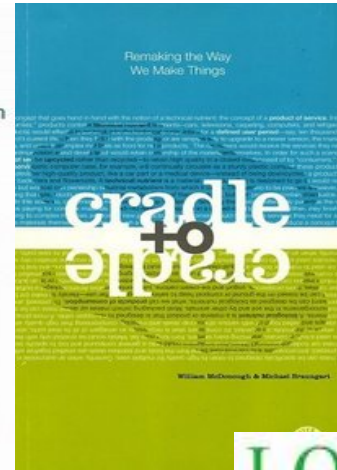
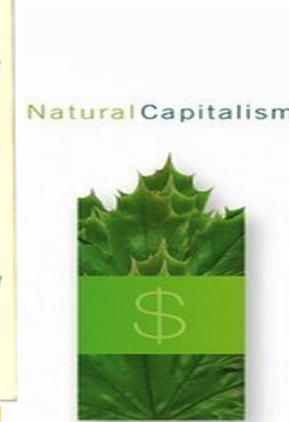
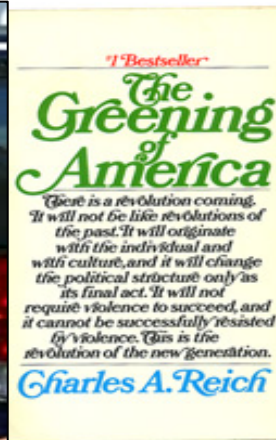
Wirklichkeiten

aus Angebot & Nachfrage

Umweltkatastrophen...



... und grüne Chancen



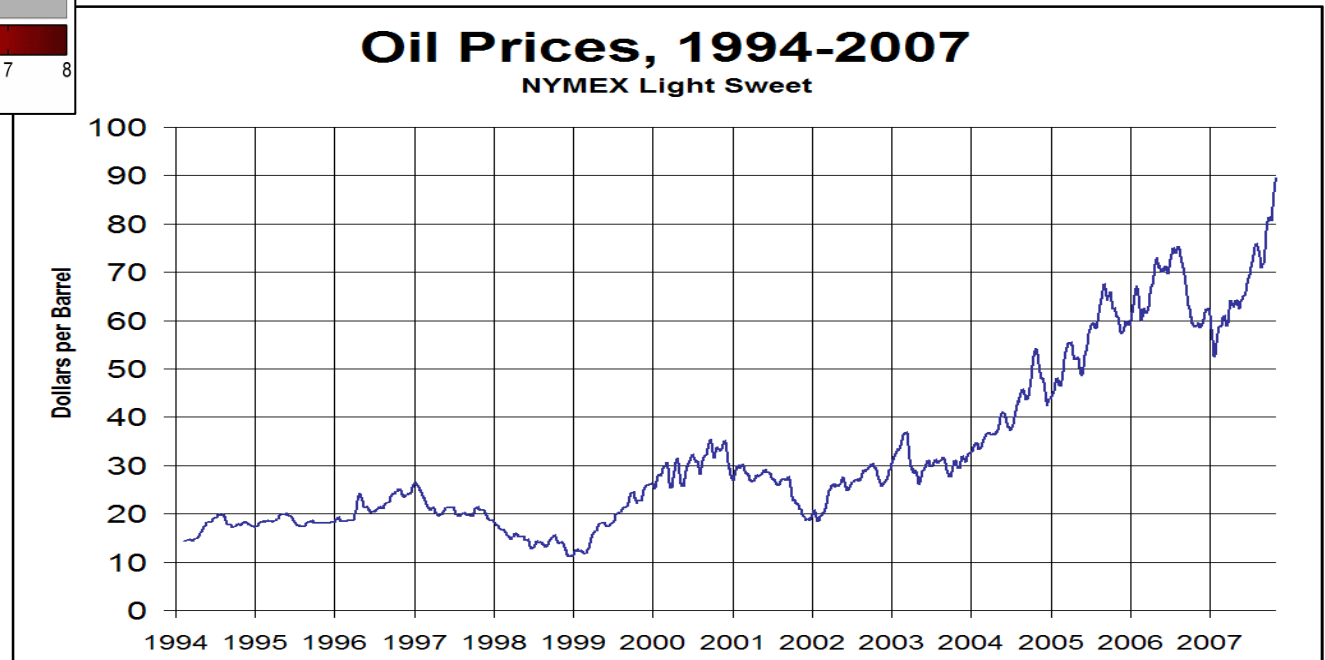
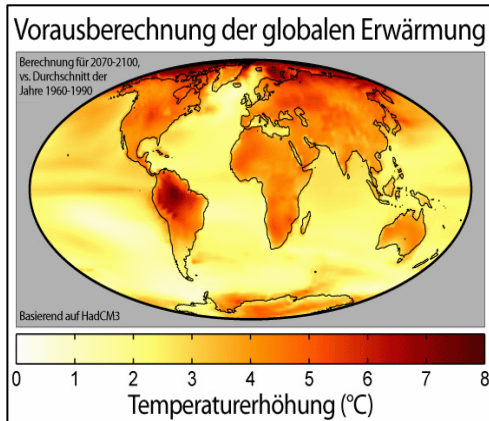


Ansprüche

aus Klimaschutz & Energiesicherheit



Klimaschutz & Energiesicherheit



Historie des Rechtsrahmens / international

International

- 1992: UN Klimarahmenkonvention (IPCC)
- 1995: Kyoto Protokoll
 - ➔ Einführung des CO₂ Zertifikatehandels ←
- 2003: OECD Studie: 30–40% CO₂-Ausstoß aus Immobilien

Europa

- 2003: Energy Performance of Buildings Directive (EU-Gebäuderichtlinie)
 - ➔ verbindliche Zielwerte für CO₂ Ausstoß ←

Historie des Rechtsrahmens / Deutschland

Deutschland

➤ Seit 1970er:

WärmeschutzVO, HeizungsanlagenVO, BImSchV

➤ 2007:

Energieeinsparverordnung (EnEV)

➔ Energieausweise ➔

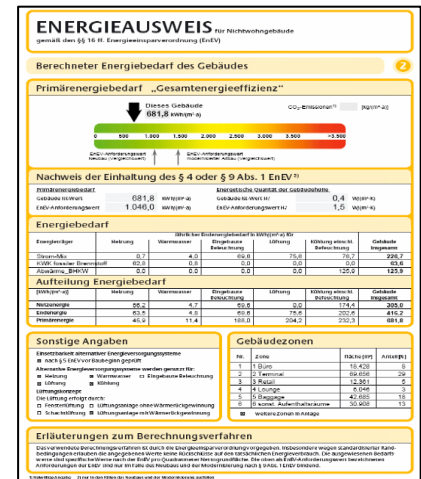
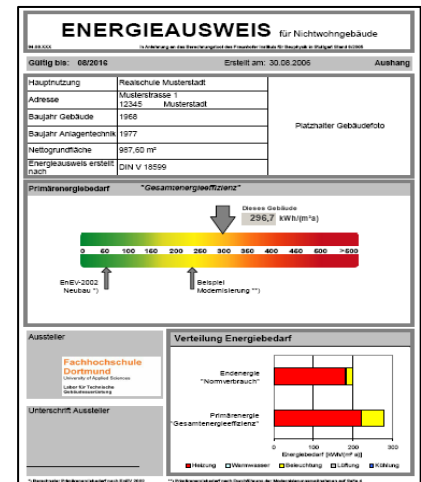
➤ 08/2007 & Ausblick :

Meseberger Beschlüsse (integriertes Energie- und Klimaprogramm):

Ausbau von **Förderprogrammen**

ab 2009: Einführung **Erneuerbare-Energien** Wärmegesetz

2009 & 2012: **Novellierungen der EnEV** in Verschärfung der **Bauvorschriften**



Deutsche Energieagentur, dena

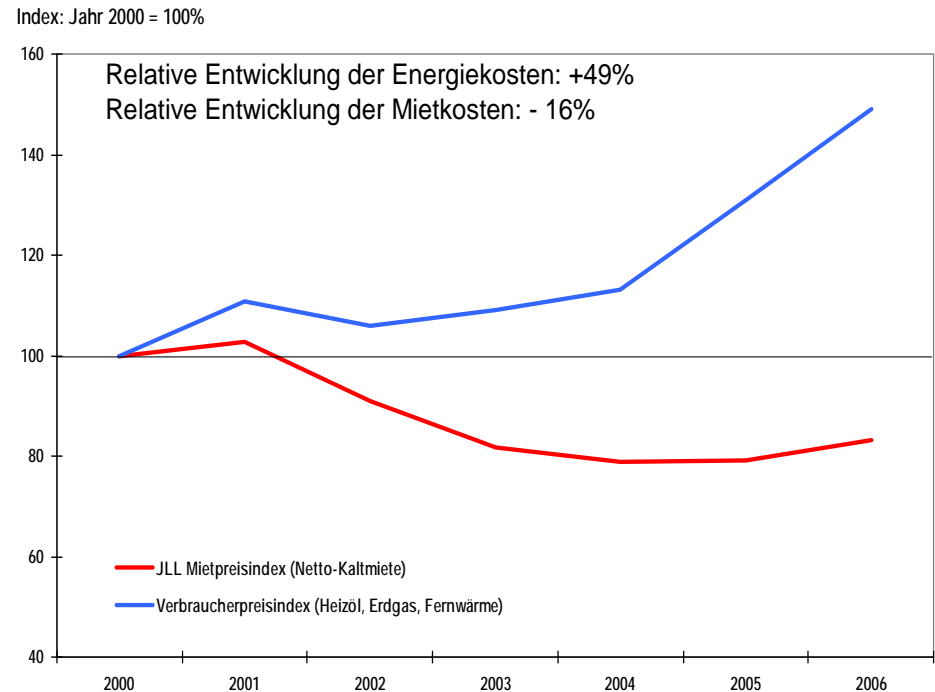
Ansprüche an die Wettbewerbsfähigkeit: Investoren & Besitzer

- **Transparenz** durch energetische Buchführung
- **Entscheidungsgrundlage** bei Ankauf und Modernisierung
- Anhaltspunkt bei **Wertermittlung**
- Veränderung bei Marktwert und **Mieteinkünften**
- schnellere **Vermietung**
- sinkende **Leerstände**
- steigende **Kreditwürdigkeit**
- Alternative **Versicherung**sangebote
- **Steuervergünstigungen**
- beschleunigte **Baugenehmigung**verfahren

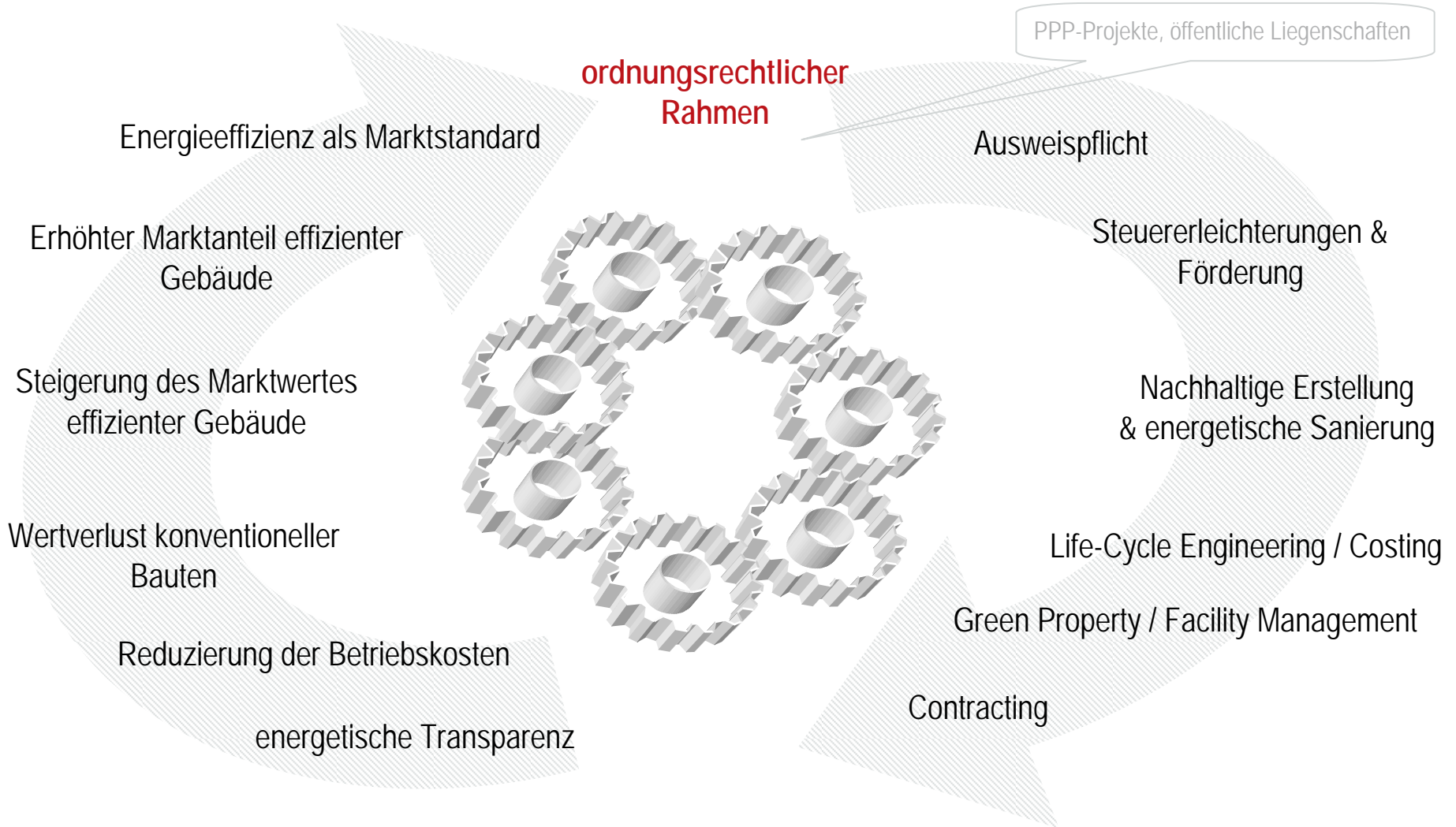
Ansprüche an die Wettbewerbsfähigkeit: Nutzer & Mieter

- **Transparenz** / Vergleichbarkeit von Betriebskosten
- Darstellbarkeit von **Einsparpotenzialen**
- energetische Qualität als **Vertragskriterium**
- sinkende **Nebenkosten** infolge steigender Effizienz
- Verhältnis **Nettokaltmiete** vs. Betriebskosten
- Amortisierung von Investitionskosten durch erhöhte Nettokaltmiete

Entwicklung der Verbraucherpreise: Büromieten und Heizkosten



Staatliche Marktinduktion



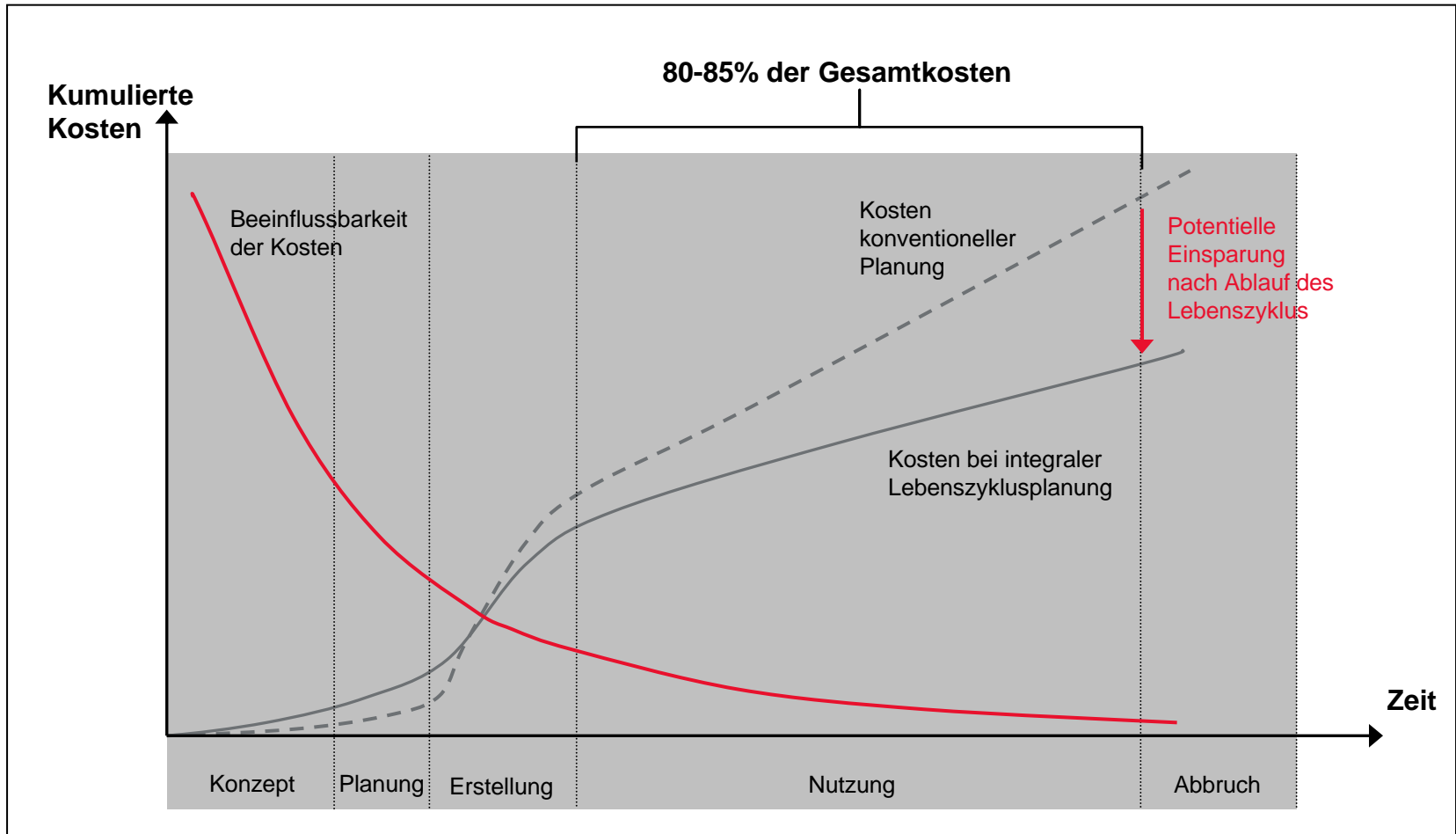


Wirklichkeiten

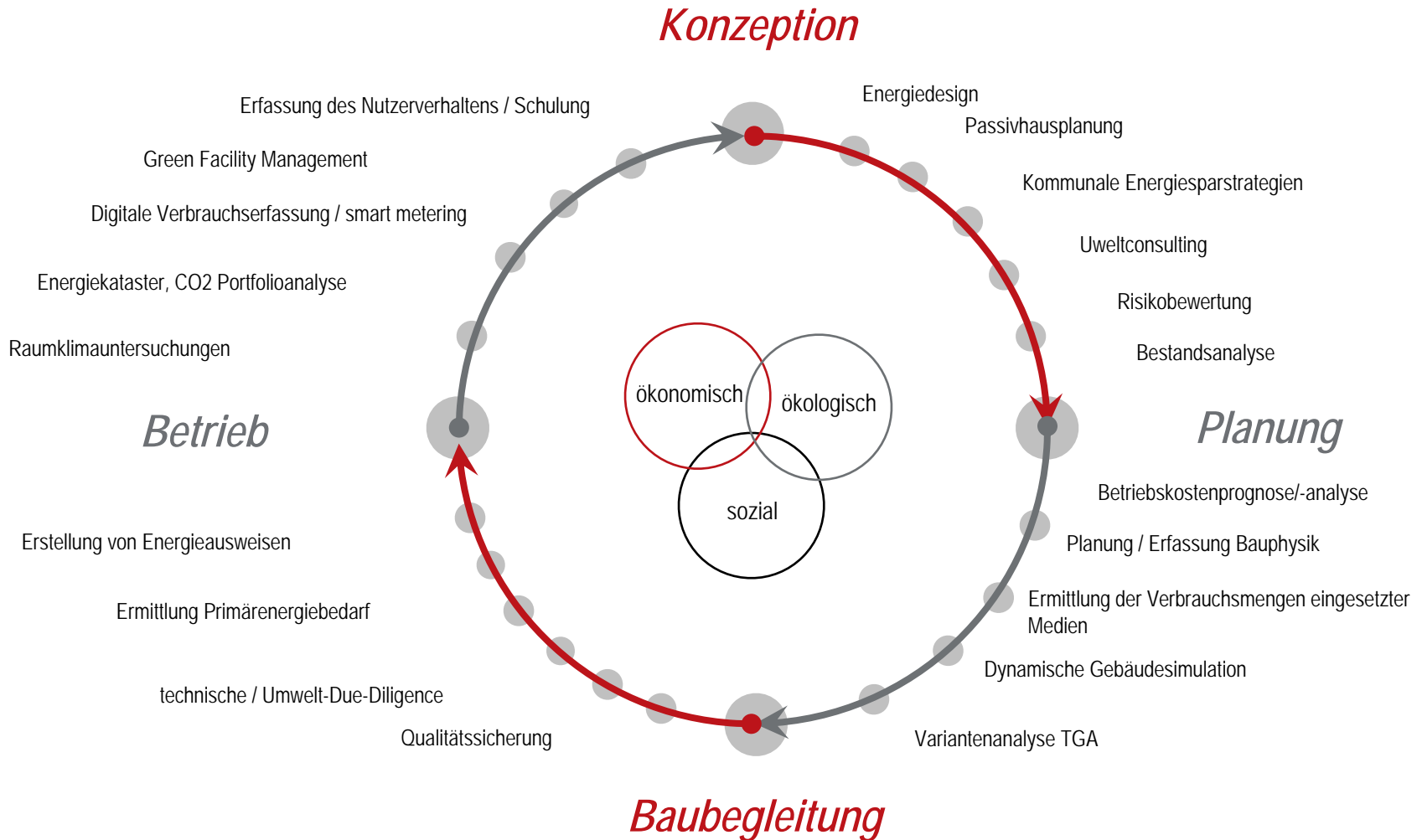
aus Angebot & Nachfrage



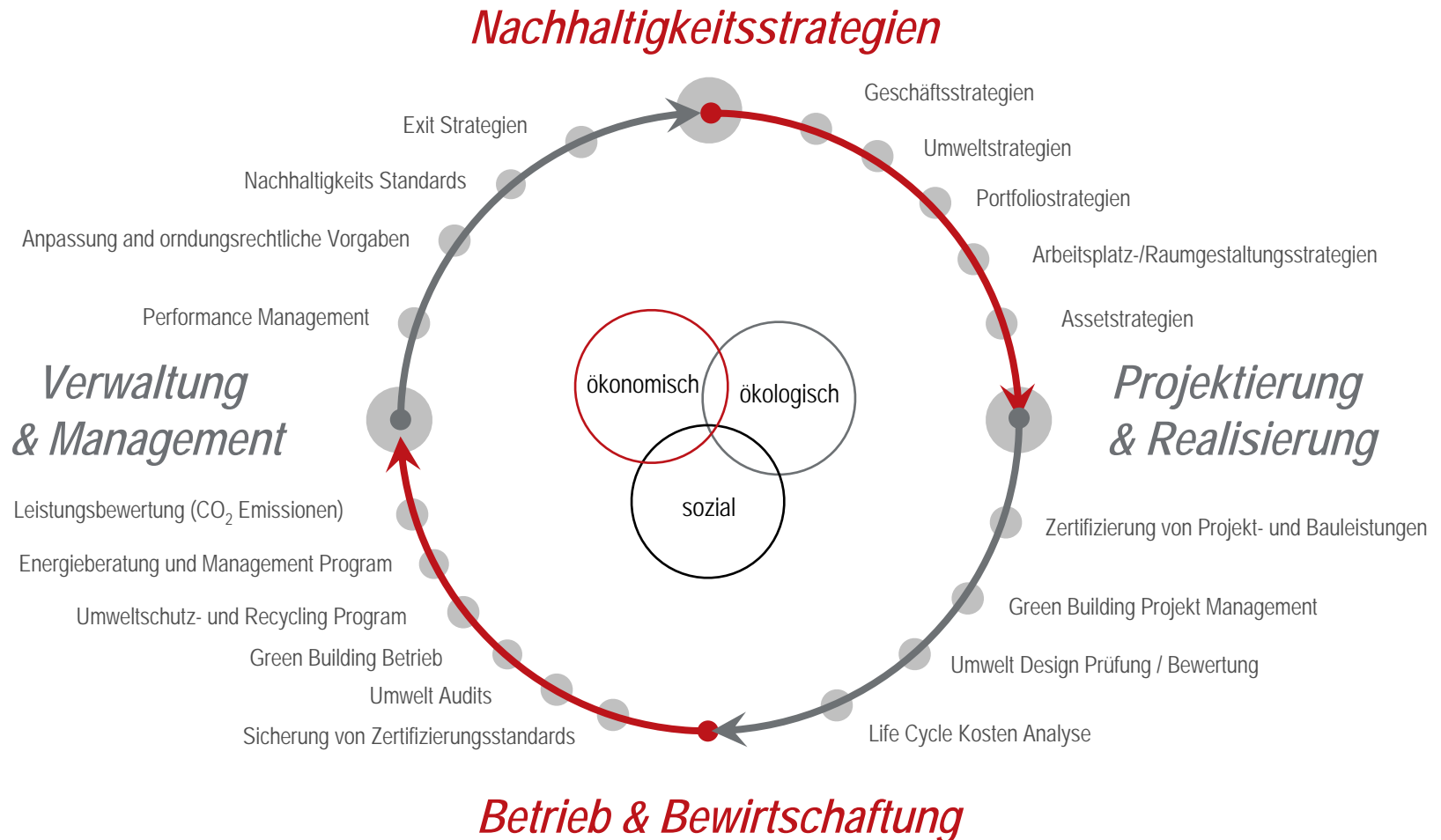
Angebot – Lebenszyklusbetrachtung



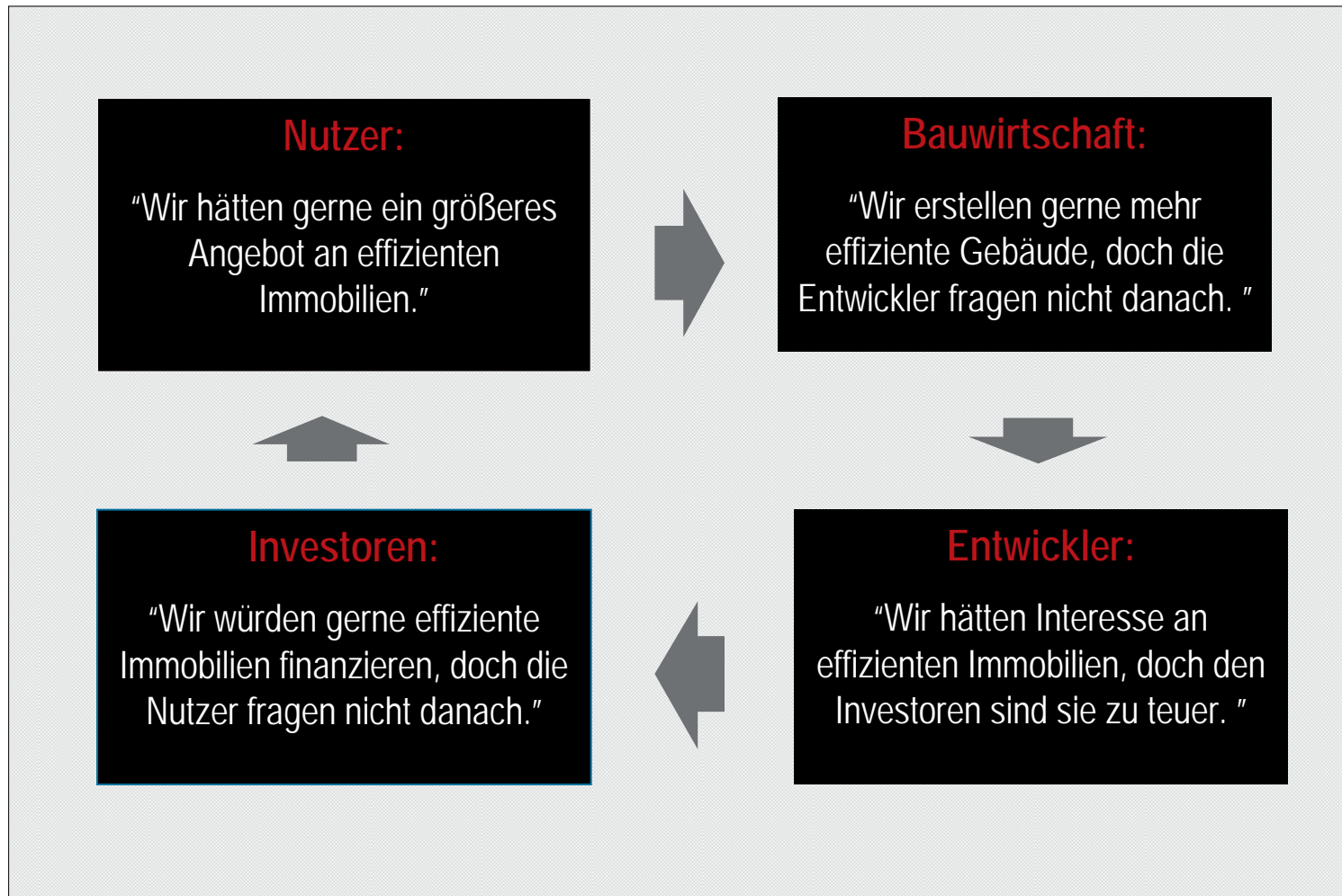
Angebot - Technik



Angebot - Management



Nachfrage - oder nicht?



Nachfrage – oder nicht?

- Energiepass: **bürokratische Notwendigkeit** oder **Mehrwert** durch Transparenz?
- **Vergleichbarkeit** wird als wichtige Neuerung aufgefasst
- Pro Effizienz:
 - wird **von Mietern gefordert**
 - steigende **Energiekosten**
 - Zukunftsinvestition**
 - bessere **Vermarktung** bei Weiterverkauf
 - Vorteile bei der Vermietung
- Contra Effizienz:
 - unergiebigere Datenlage** / mangelnde Evidenz (Amortisation, Risiken, Rendite)
 - Mangel an Rückschlüssen** für eigene strategische Entscheidungen
 - Marktwertsteigerung, Leerstandsabbau durch **TÜV Stempel?**
 - inadäquate Berücksichtigung bei der Finanzierung
 - gibt noch zu viele **lukrative Alternativen** zur Energieeffizienz

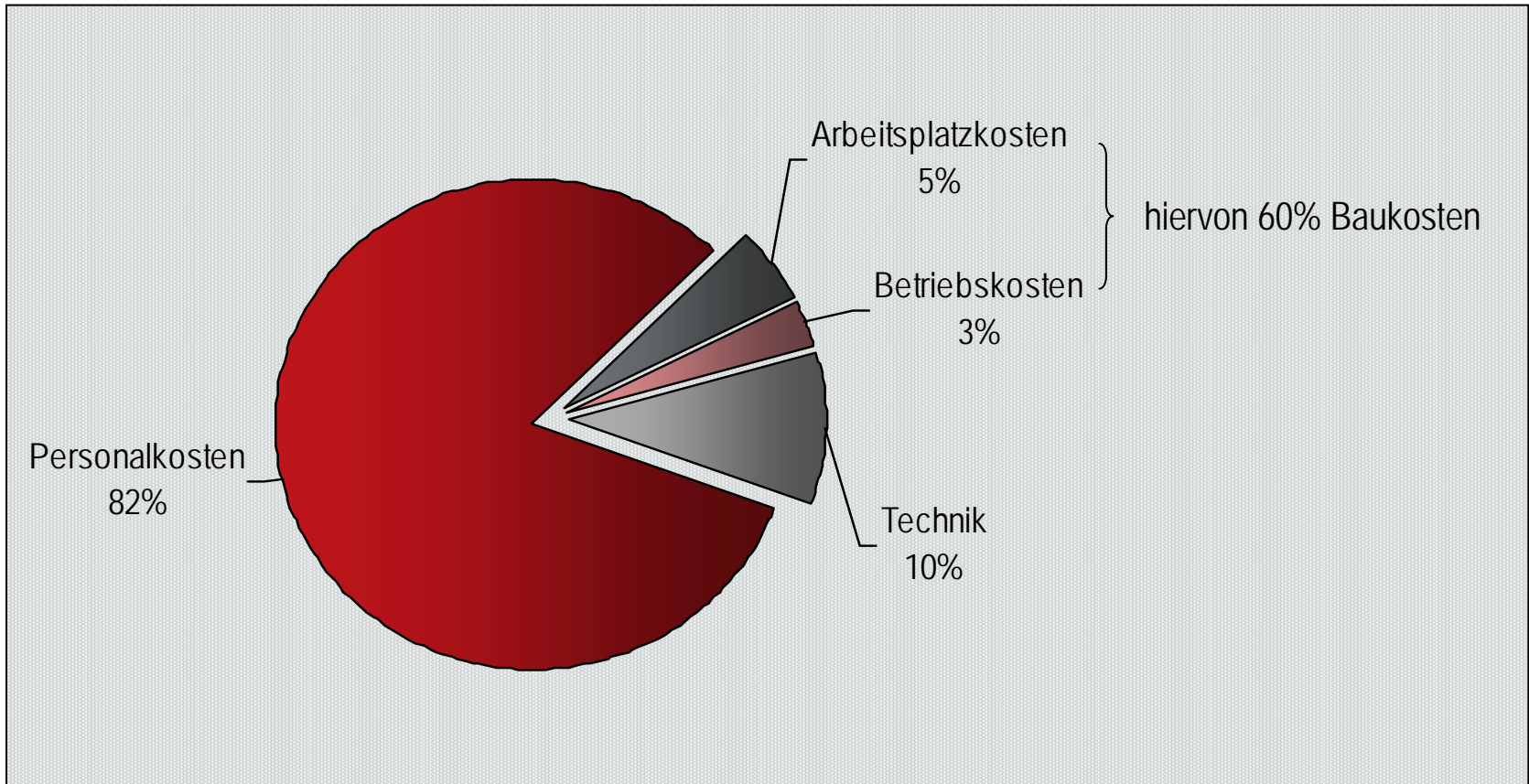
Kleine Schritte – oder Ausdruck der Ratlosigkeit?

Minimalinvestive Maßnahmen

Objekt: Verwaltungsbau (1995), Anmietung durch RWE Energy AG

Maßnahme	Einsparpotenzial
Reduzierung der Jahres-Leistungsspitze 150kW – insb. bei Wiederinbetriebnahme nach Störungen	€ 10.080
Reduzierung zusätzlicher Jahres-Leistungsspitzen – weitere 50 kW	€ 3.360
Abschaltung von nicht genutzten elektrischen Verbrauchern, insb. nach Arbeitsende	€ 11.788
Optimierung der Steuerung von Betonkernaktivierung und Kältemaschinen unter dem Gesichtspunkt der Arbeitspunktverbesserung des Kälteaggregates	€ 2.438
Verbesserung der Sonnenschutzsteuerung durch Information an die Nutzer und Einstellung der Automatik seitens des Betreibers	€ 1.045
Betonkernaktivierung am Wochenende komplett abstellen	€ 1.316
Kältemaschinensteuerung optimieren	€ 731
Klimaanlage Kantine – Betriebszeiten reduzieren	€ 8.406
Klimaanlage Vorstand – Betrieb szeiten am Wochenende reduzieren. Eine Anschaltung der Anlage wird durch Anruf vom Vorstand durch den FM manuell durchgeführt	€ 1.109
Beleuchtung in Fluren und Treppenhäusern – Betriebszeiten reduzieren	€ 4.943
Optimierung des Büroklimas durch den Nutzer	€ 5.136
Heizkurve absenken	€ 7.200
Energieeinsparung p.a. [auf 27.300 m² BGF]	€ 57.552

Grenzen der Wettbewerbsrelevanz



Dr. Roman Muschiol, TU Darmstadt, Juni 2007

Grenzen der Wettbewerbsrelevanz



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



ENRESO
| 2020

Eine Initiative der RWE Energy AG

This publication is the sole property of Jones Lang LaSalle IP, Inc. and must not be copied, reproduced or transmitted in any form or by any means, either in whole or in part, without the prior written consent of Jones Lang LaSalle IP, Inc. The information contained in this publication has been obtained from sources generally regarded to be reliable. However, no representation is made, or warranty given, in respect of the accuracy of this information. We would like to be informed of any inaccuracies so that we may correct them. Jones Lang LaSalle does not accept any liability in negligence or otherwise for any loss or damage suffered by any party resulting from reliance on this publication.