

Pluk de lavthængende frugter



Bæredygtigt byggeri kan lyde meget forblømt, men ofte er det ganske små tiltag, der kan give en stor virkning og besparelse både i eksisterende og nye byggerier

-Vi er et australsk firma, og i Australien har man et helt andet fokus på bæredygtighed med en klar forventning om, at vores investorer vil efterspørge en bæredygtig profil i fremtiden, siger Head of Asset Management Danmark, Mikael Fogemann, Valad.

Derfor gik Valad for nogle måneder siden i gang med et pilotprojekt sammen med rådgiverfirmaet Cowi omkring Danmarks største kontorbygning den 60.000 kvm. store Copenhagen Business Park i Hvidovre.

– På den konkrete ejendom har vi modtaget en handlingsplan, som vi nu skal i gang med at implementere. Det lader til, at vi kan spare 1,5-2 millioner kr. om

- Vi har brug for et fælles sprog, så alle ved, hvad en bæredygtig bygning er. I mange bygninger vil det være små ændringer, der skal til for at gøre en kæmpe forskel, siger udviklingschef Laila Stub, COWI.

året på en række mindre tiltag, der alt i alt vil koste os en investering cirka i samme størrelsesorden. Dermed er der altså en tilbagebetalingstid på blot et år, siger Mikael Fogemann.

Derfor har Valad også taget initiativerne til sig.

– Nu laver vi en screening på i første omgang hele vores svenske portefølje. Det er sådan, at lejerne betaler varmeudgifter inkl. i lejen i Sverige, og det giver os et incitament til at

gennemføre energibesparende tiltag, men naturligvis også til at forsøge at adfærdsregulere lejerne, siger Mikael Fogemann.

I Australien kan en offentlig myndighed ikke leje nogen form for lokaler uden at kunne dokumentere en energiklassificering. Hvorfor er det ikke sådan i Danmark?
Laila Stub, Cowi

Mærker alligevel besparelser

Når Valad alligevel vælger også at investere i Copenhagen Business Park er det fordi, selskabet her har en række store lejere, hvor driften er indeholdt i huslejen. Men også fordi der er en vis tomgang i ejendommen, hvor driftsbesparelser vil kunne mærkes.

– Selvom driften normalt ikke er indeholdt i lejen i Danmark, så vil vi alligevel se på, hvad der kan gøres i den danske portefølje. Hvis vi kan optimere driften, kan vi jo for eksempel tilbyde et lejemål til en mere konkurrencedygtig kvm.pris til en ny lejer, så investeringerne alligevel kommer udlejer til gode. Men vi starter naturligvis der, hvor vi kan se resultaterne direkte, siger Mikael Fogemann. >>



BÆREDYGTIGHED

Colliers Hans Vestergaard har undersøgt lejernes syn på bæredygtighed i det canadiske marked:

- 94% af lejerne mener at bæredygtighed er vigtig
- "Alt andet lige" vil 91% af lejerne foretrække en bæredygtig ejendom
- 63% vil betale mere for at leje et kontor i en bæredygtig ejendom
- 62% vil betale mere i grundleje hvis de kan spare på forbrug (af el mv.)

Tiltrækning af arbejdskraft er den vigtigste årsag til at flytte/bygge om i de næste 5 år – og de ansatte lægger vægt på:

- Nærhed til offentlig transport
- God luftkvalitet inden døre
- Meget naturligt lys

Kilde: Colliers International: 2007 Canadian Office Tenant Survey Results.



– Jeg tror desværre, at vi rådgivere har været for dårlige til at tale om værdien i investeringerne for kunderne. Vi skal simpelthen præsentere det på en mere "lækker" måde, så ejendomsbesidderne forstår, at der ikke skal så meget til, før investeringerne er tjent hjem. Vi skal stille beregningerne op, så det bliver nemt at gennemskue tilbagebetalings-tiderne, siger Laila Stub.

Millioner roder i hjørnerne

For små forandringer kan gøre en stor forskel.

– Mange steder kan man hente 10 procents besparelse alene ved at skabe et overblik over en ejendoms energiforbrug. Et eller andet sted er det jo temmelig fjollet, hvis der i disse tider ligger tabte millioner og roder i hjørnerne – lige til at samle op – og ingen gør det, siger Laila Stub.

Der mangler gode eksempler.

– Man tager sig ikke sammen til at tage skridtet, før det har vist en form for rentabilitet hos "naboen". Men faktisk viser amerikanske undersøgelser, at en ejendom med for eksempel LEED-certificering har en 3,5 procent højere efterspørgsel og altså dermed lavere tomgang. Man kan samtidig forlange cirka 3 procent højere leje og bygnin-gens samlede værdi stiger 7,5 procent, siger Laila Stub.

Det svenske ejendomsselskab Norrporten er et af de selskaber, der har taget initiativ til en egentlig bæredygtig-hedspolitik.

– Vi gør det, fordi vi var nået til en erkendelse af, at vi alle skriver alt muligt på vores hjemmesider, men der sker ikke så meget. Vi har ejendomme helt fra Luleå og til Hamburg og ikke mindst mere end 100.000 kvm. i København. Men vi er kommet til en erkendelse af, at man skal tænke vi-

EKSTRA OMKOSTNINGER ELLER EKSTRA FORDELE

Ekstra omkostninger ved at bygge bæredygtigt opvejes nu af andre fordele. Industriinvesteringsselskabet Prologis har lavet følgende regnestykke:

- 2-4 procent ekstra omkostninger ved miljøvenligt byggeri
- 3-6 procent højere leje
- 2-3 procent højere udlejningsgrad

Kilde: Industriinvesteringsselskabet Prologis/Colliers Hans Vestergaard

dere. Hvorfor er der for eksempel altid air condition i svenske ejendomme – et af verdens koldeste lande – når man ikke mener, at det er nødvendigt i >>

Det er netop det ben, som Cowi prøver at fange ejendomsinvestorerne på.

– Der kan spares rigtig meget ved at plukke de "lavthængende frugter". Ventilation, der kører døgnet rundt eller er forkert indstillet. Lys, der brænder i tomme bygninger, fordi der mangler

bevægelsesfølere. Eller høj varme hele natten er nogle af de ting, vi oplever rundt om i Danmarks kontorer og som der med meget små investeringer kan spares en del på, siger udviklingschef Laila Stub, Cowi.

Besparelser på 15-25 procent

Hun anslår, at man som tommelfingerregel kan regne med, at der kan spares 15-25 procent i bygninger fra før 1992 og på ventilation alene op til 30 procent. Blot ved at indføre de mest åbenlyse besparelser. Og det understøtter en ny rapport fra SBI, der viser, at energiforbruget også kan begrænses med større tiltag, der kan tjenes hjem på 20-30 år og dermed er rentable.

– Med en fornuftig tilbagebetalingstid kan der spares 30-35 pct. på den energi,

– Vores portefølje består langt hen ad vejen af industriejendomme. Der kan spares meget ved blot at se på om gamle dårligt isolerede lagerhaller måske kunne renoveres rentabelt, siger Head of Asset Management Danmark, Mikael Fogemann, Valad.

Norrporten har mere end 100.000 kvm. i Danmark ud af en samlet portefølje på 138 ejendomme med størst koncentration i Luleå, Umeå, Sundsvall, Gävle, Uppsala, Örebro, Linköping, Jönköping, Växjö, Helsingborg og Hamburg foruden altså København. Ejendommene er i alt på cirka 1,1 millioner kvm. og har en samlet værdi på 17 milliarder skr. Her Neroport i Ørestad.

som landets boliger og erhvervsbygninger i dag bruger til opvarmning. Det gøres bl.a. ved at efterisolere lofter og gulve, og ved at sætte nye lavenergiruder i vinduerne og skifte varmesystemets kedel, siger seniorforsker Kim B. Wittchen, Statens Byggeforskningsinstitut, der står bag rapporten sammen med forskningschef Søren Aggerholm og seniorforsker Ole Michael Jensen.

Baggrunden for rapporterne er, at 40 pct. af landets samlede energiforbrug går til opvarmning af bygninger. Forskernes beregninger viser, at der er et meget stort potentiale for at spare energi i både nyt byggeri og i den eksisterende bygningsmasse.

Kender du typen, der altid vil passe banken i matadorspil?

SPECIALISTER I EJENDOMSADMINISTRATION

Hos DATEA brænder vi for alle facetter af moderne ejendomsadministration. 250 specialiserede og engagerede medarbejdere demonstrerer hver dag en uovertruffen evne til at samle alle detaljer og til at samarbejde på tværs af de forskellige fagområder: administration, regnskab, jura, butikscentre,

udlejning, projektstyring og teknik. Det sikrer vores kunder en helstøbt løsning – og det sikrer os tilfredse kunder. Blandt disse kunder er såvel private og institutionelle investorer, K/S'er som ejer- og andelsboligforeninger.

DATEA.DK/KARRIERE

