

BBH
Becker Büttner Held

Rechtsanwälte · Wirtschaftsprüfer · Steuerberater

HFK  **RECHTSANWÄLTE**

www.bbh-online.de | www.hfk.de

www.hofstadt-zoo.de

Ausschöpfung des **Immobilienwertes ...**

... durch nachhaltiges
Energiemanagement

Mit BBH und HFK ist ...

... Erfolg planbar!

- Rechtliche Rahmenbedingungen der Energieversorgung in der Planungsphase berücksichtigen
- Bau- und energierechtliche Beratung sinnvoll verzahnen
- Gesetzliche Vergütungen und Zuschläge optimal ausschöpfen
- Fördergelder und Steuervorteile sichern
- Betriebs- und Instandhaltungskosten minimieren
- Primärenergieverbrauch senken/Energieeffizienz steigern
- Erneuerbare Energien gezielt einsetzen
- Ressourcenschonende Bauprodukte verwenden
- Nachhaltigkeitsstandards vereinbaren, Zertifizierungsziele rechtssicher erreichen



Mehrwert

durch Nachhaltigkeit!

Immobilien werden im Rahmen der Projektentwicklung vornehmlich unter dem Gesichtspunkt der **Finanzierbarkeit** betrachtet. Die Folge ist regelmäßig eine zu einseitige Berücksichtigung der Anfangs-Investitionskosten gegenüber den Baunutzungs-, also den Betriebs- und Instandhaltungskosten. Dabei ist unbestritten, dass bereits nach einer Nutzungszeit von wenigen Jahren die Nutzungskosten die Investitionskosten übersteigen. Daher wird im Zuge der Nachhaltigkeitsdiskussion und der Zertifizierung von Gebäuden der Markt zunehmend sensibel auf diese Kosten reagieren. Die Nutzungskosten eines Gebäudes werden somit auch immer stärker in die Kaufpreisbildung einfließen. Umso wichtiger ist es, bereits während der Planungsphase die Weichen für eine **kostenoptimierte Gebäudenutzung** und damit eine hohe Wertschöpfung zu stellen.

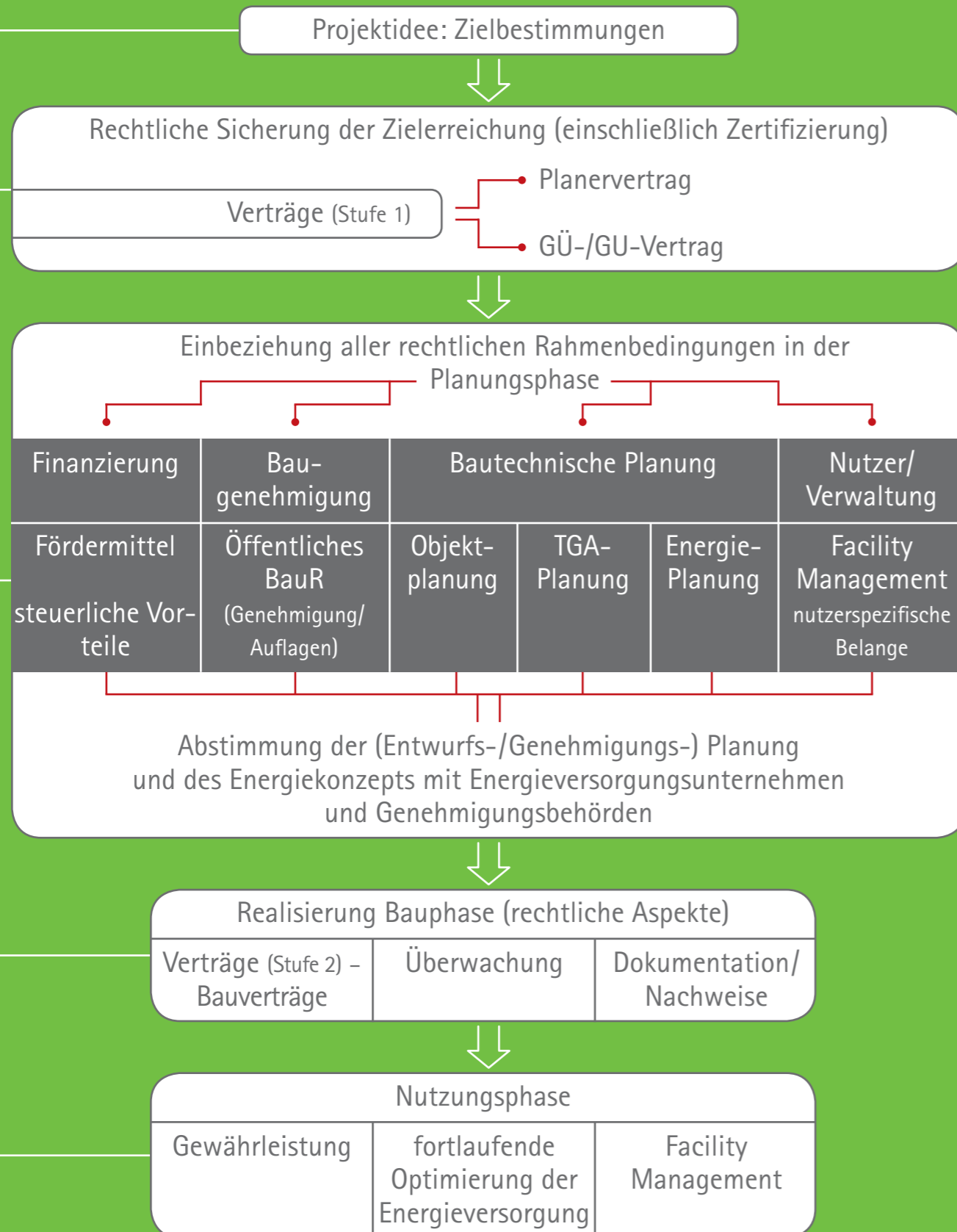
Aufgrund stetig steigender Energiepreise kommt dem Primärenergieverbrauch und der Energieeffizienz eines Gebäudes hinsichtlich der Betriebskosten eine wesentliche Rolle zu. Die zahlreichen Möglichkeiten einer Kostenoptimierung sollten frühzeitig erkannt und ausgeschöpft werden; sie reichen von der Nutzung von Fördergeldern und Vergütungen für die Stromeinspeisung bis zu energiesteuerrechtlichen Erwägungen und Fragen des Energie-Contractings. Um im Rahmen der **Wirtschaftlichkeits- und Renditeberechnung** angemessen berücksichtigt werden zu können, müssen diese Faktoren aber bereits in die Projektkonzeption einfließen. Nachträgliche Änderungen der Projektplanung und -ausführung zur Optimierung der Energieversorgung sind – wenn

überhaupt – meist nur noch mit einem unverhältnismäßigen Aufwand möglich. Trotzdem wird das Thema „effiziente und kostenoptimierte Energieversorgung“ regelmäßig in einer späten, oft zu späten Planungs- oder Umsetzungsphase einbezogen, statt diese Themen wie bauplanungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Faktoren bereits zu einem frühen Stadium der Projektentwicklung zu berücksichtigen. So ist selbst bei Großprojekten zu beobachten, dass Optimierungsmöglichkeiten bei der Anordnung von Energieerzeugungseinheiten und bei der Geltendmachung von Fördergeldern ungenutzt bleiben oder eine Versorgungsinfrastruktur aufgebaut wird, die später zu sehr kostenträchtigen Regulierungsmaßnahmen zwingt.

Schließlich sind die Wirtschaftlichkeit und die Ressourceneffizienz von Gebäuden wesentliche Faktoren einer Nachhaltigkeitszertifizierung (DGNB, BREEAM, LEED etc.), der unter **Vermarktungsgesichtspunkten** (Finanzierung, Verkauf, Vermietung, Versicherung) ständig wachsende Bedeutung zukommt. Ökologische Faktoren, insbesondere Primärenergieverbrauch und der Einsatz Erneuerbarer Energien haben wesentlichen Einfluss auf den Zertifizierungsstandard („DGNB Gold“, „LEED Platin“ etc.).



Optimaler Wertschöpfungsprozess für ein Immobilienprojekt:



Möglichkeiten der Werterhaltung und

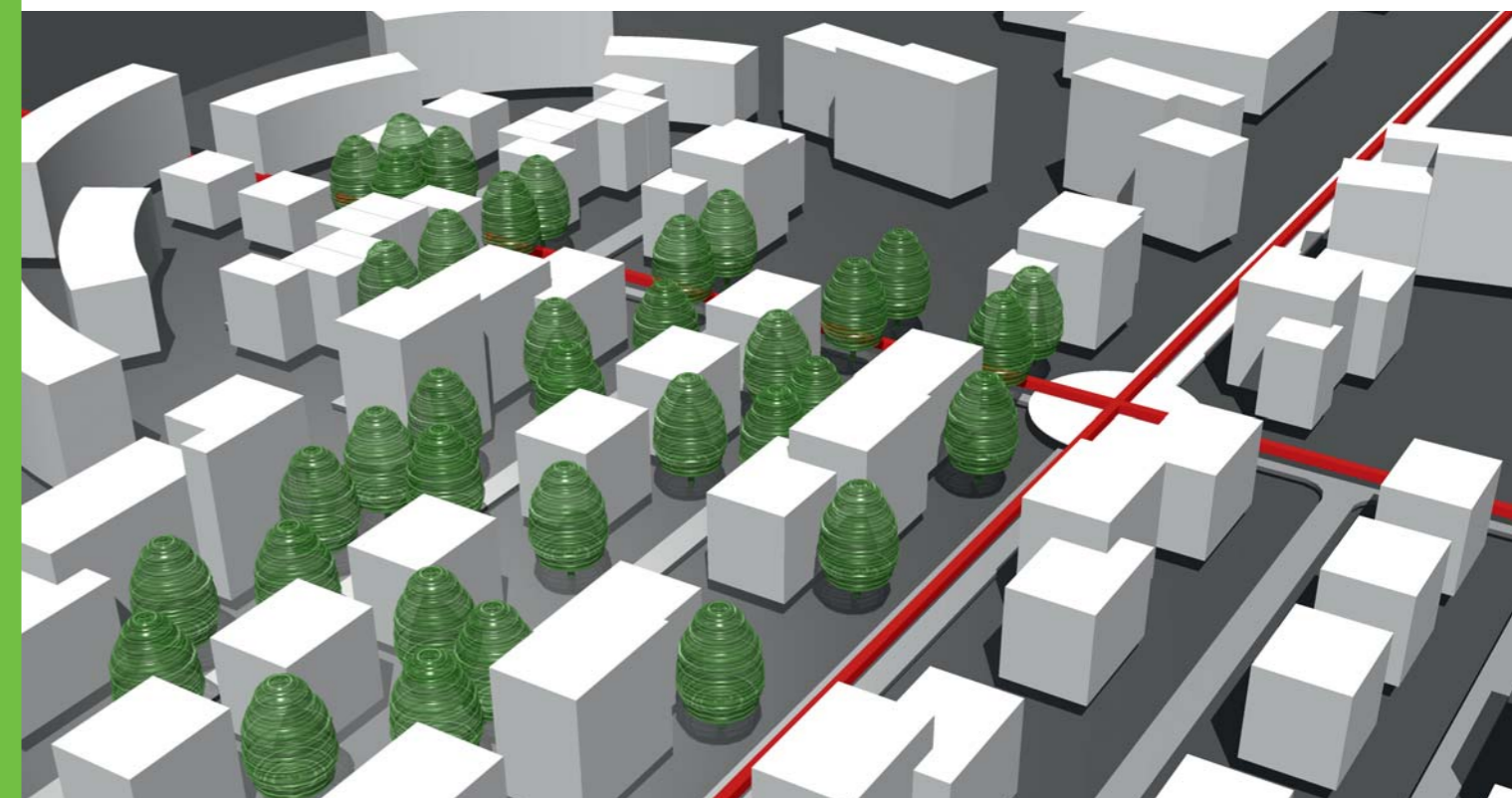
Renditeerzielung

Die Grundlagen einer nachhaltigen Wertschöpfung über den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie werden in der Planungsphase geschaffen. Nutzerspezifische Belange und effiziente Gebäudebewirtschaftung (Facility Management) müssen bereits in der Planung erfasst werden. Dazu gehört in der Vorplanung auch die Erkundung und die Abstimmung mit Energieversorgern und die Berücksichtigung daraus erwachsender Belange für die bauliche Umsetzung. Nach Anlage 11 zu §33 HOAI muss bereits in diesem Stadium eine erste Kostenschätzung entsprechend DIN 276-1 durch den Planer erfolgen. Die Wahl des Energiekonzepts hat entscheidenden Einfluss auf die Gesamtkosten des Projekts.

Auf Grund der dynamischen Änderung der bau- und energierechtlichen Rahmenbedingungen müssen die energierechtliche und baurechtliche Beratung künftig stärker koordiniert werden und aufeinander abgestimmt sein.



Eine einheitliche, die baurechtlichen und energetischen Möglichkeiten ausschöpfende Beratung beginnt bereits bei der Bestimmung und Festsetzung der Projektziele. Der Beratungsbedarf erstreckt sich, wenn auch mit abnehmender Tendenz, auch über die Nutzungsphase. Aufgrund der langen Lebensdauer einer Immobilie ergeben sich immer wieder neue rechtliche und technische Möglichkeiten zur optimalen Werterhaltung und Renditeerzielung.



Mehrwert durch Kooperation

für Ihr Projekt

BBH – die Kompetenz im Energierecht

Becker Büttner Held Rechtsanwälte Wirtschaftsprüfer Steuerberater ist die führende Kanzlei für Energie- und Infrastrukturrecht in Deutschland. Mit über 30 Partnern mehr als 350 Mitarbeitern in Berlin, München, Köln, Stuttgart und Brüssel ist BBH stolz auf seinen Beitrag zur Schaffung einer nachhaltigen Zukunft.

Die Mandanten von Becker Büttner Held sind Unternehmen, die in allen Bereichen der Energieindustrie in Deutschland und darüber hinaus tätig sind, sowie Unternehmen, die eng mit dem Energiesektor verbunden sind. Kennzeichnend für Becker Büttner Held ist der interdisziplinäre Beratungsansatz: Rechtsanwälte, Wirtschaftsprüfer, Steuerberater und Ingenieure arbeiten Hand in Hand. Denn unser Ziel ist es nicht, isoliert Rechtsfragen zu bearbeiten, sondern die dahinterliegenden wirtschaftlichen Zusammenhänge aufzuklären und langfristige Lösungen anzubieten.

BBH
Becker Büttner Held
Rechtsanwälte · Wirtschaftsprüfer · Steuerberater

E-Mail: martin.riedel@bbh-online.de | Telefon: 030 / 6 11 28 40 29



Dr. Martin Riedel



Ulf Jacobshagen



Dr. Markus Kachel, LL.M.



Ernst Wilhelm



Michael Halstenberg



Dr. Susanne Mertens



Dr. Martin Altrock, mag. rer. publ.



Thomas Straßer



Oliver Eifertinger



Dr. Jens Nusser, LL.M.



Christine Rester



Dr. Florian Schrammel

► Zwei führende Kanzleien mit ihrer jeweiligen Spezialisierung bringen Ihnen in bewährter Partnerschaft einen Mehrwert für Ihr Projekt, der einzigartig ist!

HFK – die Kompetenz im Bau- und Immobilienrecht

HFK Rechtsanwälte wird seit über 35 Jahren für seine Expertise im Bau-, Immobilien- und Vergaberecht geschätzt. Mit Büros in Frankfurt, Berlin, München, Hamburg, Düsseldorf, Stuttgart, Hannover und Wien versteht sich die Kanzlei als Dienstleistungsunternehmen, das sich durch hohe Beratungsqualität, innovative Lösungen und ein ausgeprägtes Verständnis für technische Sachverhalte auszeichnet.

Dem Wirtschaftsobjekt Immobilie widmet HFK seine Konzentration und Leidenschaft. Leitlinie des Handelns ist der wirtschaftliche Erfolg des Mandanten. Im Fokus der rechtlichen Beratung stehen daher die Entwicklung und Umsetzung ressourcenschonender Planungskonzepte und nachhaltiger Gebäudelösungen.

HFK  **RECHTSANWÄLTE**

E-Mail: wilhelm@hkf.de | Telefon: 030 / 31 86 75 11