



Real value in a changing world

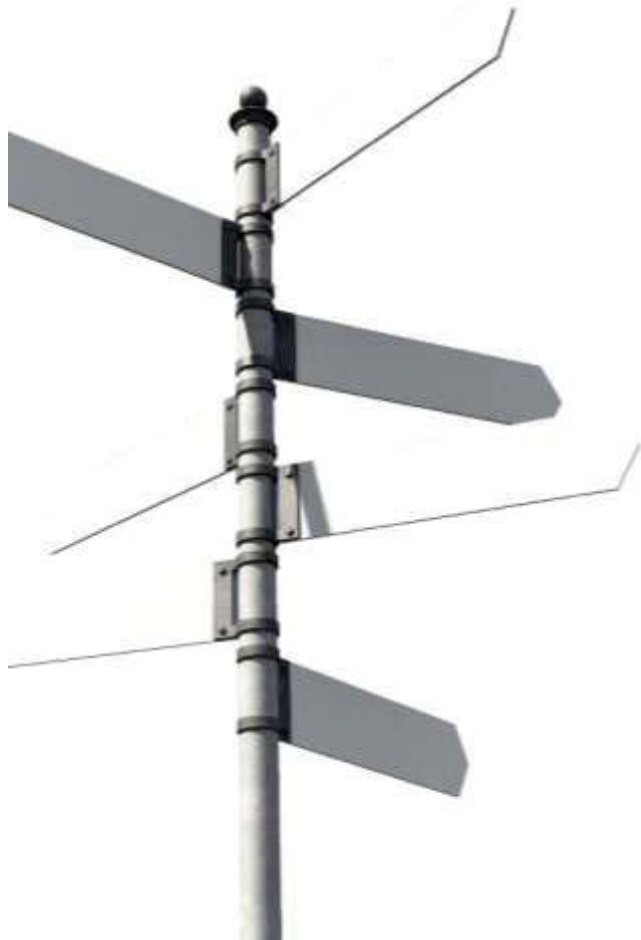
Erprobte Partnerschaftsmodelle im Bereich der Straßenbeleuchtung



Public Private Partnership
in Hessen und Thüringen e.V.



Jones Lang LaSalle



Jones Lang LaSalle (NYSE:JLL) ist ein **Finanz-, Dienstleistungs- und Beratungsunternehmen** im Immobilienbereich. Das Unternehmen bietet integrierte Dienstleistungen für **Eigentümer, Nutzer und Investoren**, die im Immobilienbereich Wertzuwächse realisieren wollen.

Jones Lang LaSalle ist weltweit mit über **200** Büros vertreten und in mehr als **1000** Städten in **70** Ländern tätig. Der Jahresumsatz in 2011 betrug **2,8 Milliarden EURO***.

Im Bereich Property und Corporate Facility Management Services ist Jones Lang LaSalle mit einem Portfolio von weltweit über **195 Millionen Quadratmetern**** führend in der Branche.

Real Estate Advisory Services (REAS)

Team

- 40 Mitarbeiter an den Standorten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München
- Gute Mischung an Berufserfahrung und Kompetenzen zur effizienten Mandatsbearbeitung unterschiedlicher Komplexität

Projekte

- Mehr als 350 erfolgreiche Aufträge für über 100 Kunden in den vergangenen 4 Jahren
- Mehr als 1.700.000 m² Bestands- und Neubauten
- Dienstleistungen für alle Nutzungsklassen: Büro, Einzelhandel, Gesundheit, Hotel, Logistik, Wohnen
- 60 % aller Kunden sind Nutzer, 40 % Investoren



Public Sector Services (PSS) als vierte Säule von Real Estate Advisory Services (REAS)

Immobilienberatung	Projektentwicklung	Energie und Nachhaltigkeit	Public Sector Services (PSS)
<ul style="list-style-type: none"> • Beratung von Investoren, Eigentümern und Nutzern zu immobilien-spezifischen Fragen • Auditierung von Immobilien- und Anlagen • Facility Management Strategien und Prozesse • Organisationsberatung • Programmmanagement • Outsourcing 	<ul style="list-style-type: none"> • Beratung von Projektentwicklern für Neubauten und Bestandsgebäude • Nachhaltiges Projektmanagement • Controlling für Bau- und Betriebsleistungen • Flächen-, Raum-, Büro- und Nutzungskonzepte • Umzugsmanagement • Due Dilligence 	<ul style="list-style-type: none"> • Nachhaltigkeitsaudits und Nachhaltigkeitsstrategien • Benchmarking • Optimierung der Energieerzeugung und Energienutzung • Energieeffizienzberatung • Zertifizierung von Gebäuden (LEED, DGNB, BREEAM) • Grüne Mietverträge, grünes Leasing und grüne Portfolios 	<ul style="list-style-type: none"> • Strategie- und Organisationsberatung • Machbarkeitsstudien • Technisch-wirtschaftliche Beratungsleistungen • Projektsteuerung • Prüfung alternativer Beschaffungsvarianten für öffentliche Immobilien- und Infrastrukturprojekte • Energieeffizienzprojekte • Vorbereitung und Durchführung von Vergabeverfahren sowie Transaktionsberatung

Wir bieten für PPP-Projekte technisch-wirtschaftliche Beratungsleistungen und Projektsteuerungsleistungen

- Technisch-wirtschaftliche Beratungsleistungen sowie Projekt- und Programmmanagement für Hochbau- und Infrastrukturprojekte
- Vorbereitung und Begleitung von Vergabeverfahren
- Prozessbegleitende Willensbildung und Kommunikation
- Beratung bei der Entwicklung von Nutzer- und Bedarfsanforderungen insbesondere für Flächen-, Raum- und Nutzungskonzepte
- Analyse, Diskussion und Strukturierung unterschiedlicher Beschaffungsvarianten, Leistungsabgrenzungen und Schnittstellen
- Machbarkeitsstudien, Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen, Kosten-Nutzenbetrachtungen
- Finanzierungsberatung, Prüfung möglicher Fördermittel (eib, KfW, ...)
- Erstellung von Energie- und Klimaschutzkonzepten
- Umsetzung von Energieeffizienzprojekten
- Zertifizierung von Gebäuden (LEED, DGNB, BREEAM)



Ausgangslage der deutschen Energiewirtschaft

- Die Energiewende ist politischer Konsens
- Laufendes ownership-unbundling und Deregulierung der Märkte
- Rollen der Energiekonzerne, Regionalversorger und Stadtwerke ändern sich stetig
 - Energiekonzerne investieren downstream in Stadtwerke und das Endkundengeschäft
 - Stadtwerke investieren upstream in Erzeugungsanlagen und Netze
 - Kommunale Unternehmen und Verbundunternehmen sind erfolgreiche Wettbewerber der Energiekonzerne
- Fokus der Politik und Gesellschaft
 - Umbau des Kraftwerksparks (Abschaltung der Atomkraftwerke, Ausbau der Grund- und Spitzenlastkraftwerke sowie Speicherkapazitäten)
 - Ausbau der Übertragungsnetze
- Jones Lang LaSalle fokussiert sich dagegen auf Energieeffizienzprojekte
 - Gebäudesanierung
 - Straßenbeleuchtung und Lichtsignalanlagen
 - Mobilitätskonzepte für Nutzer von Wohn-, Büro- und Logistikimmobilien
 - Ausbau dezentraler Erzeugungsanlagen und Ausbau der KWK-Nutzung



Welcher Anteil des erzeugten Stroms wird für die Beleuchtung verwendet?

- Weltweit: 19 %
- Europa: 14 %
- Deutschland: 9 %



Einsparpotentiale im Bereich der Straßenbeleuchtung

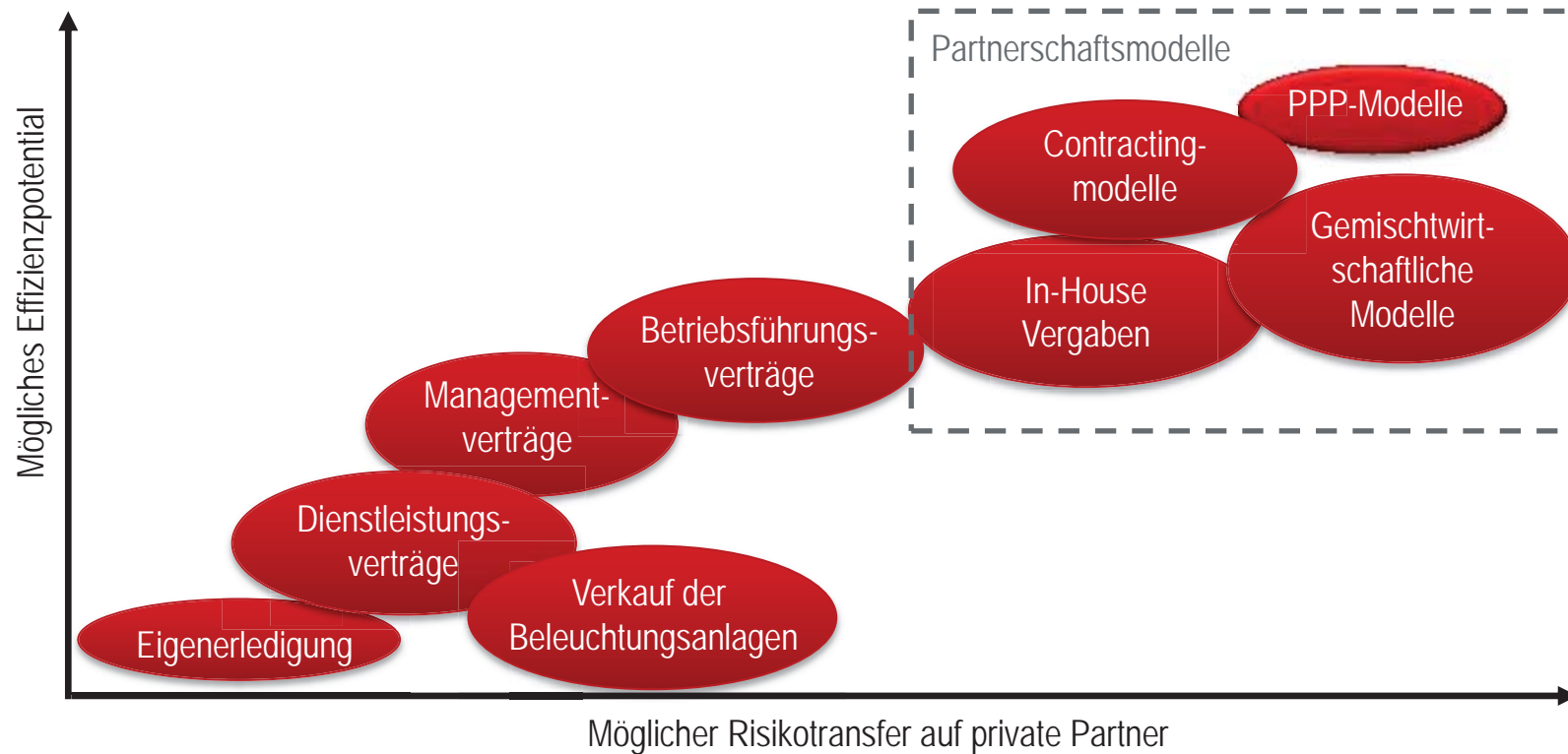
- Stadt Lehrte (Niedersachsen):
 - Vergabe über ein EU-weites Vergabeverfahren
 - Erneuerung von 4.500 der 6.570 Leuchten
 - Einsparungen pro Leuchte: 280 kWh/a (54 % der Energie) bzw. 56 EUR/a
- Stadt Langen
 - Komplettaustausch der ca. 2.500 Leuchten mit LED
 - Energieeinsparungen in Höhe von ca. 68 %
- Aktuelles Projekt von Jones Lang LaSalle
 - Erneuerung von 900 Leuchten mit LED (Teil eines Gesamtprojekts)
 - Beantragung der BMU-Fördermittel (25 % nicht-rückzahlbarer Zuschuss)
 - Prognostizierte Energieeinsparungen 84 %
 - Amortisationszeit für die Stadt 9 Jahre
- Potentialschätzung Deutschland für die ca. 9 Mio. Straßenleuchten
 - 1,4 Mrd. kWh Strom pro Jahr (Annahme 35 % Einsparpotential über alle Anlagen)
 - 250 Mio. EUR/a bzw. 800.000 t CO₂/a (Annahme 575g CO₂/kWh)



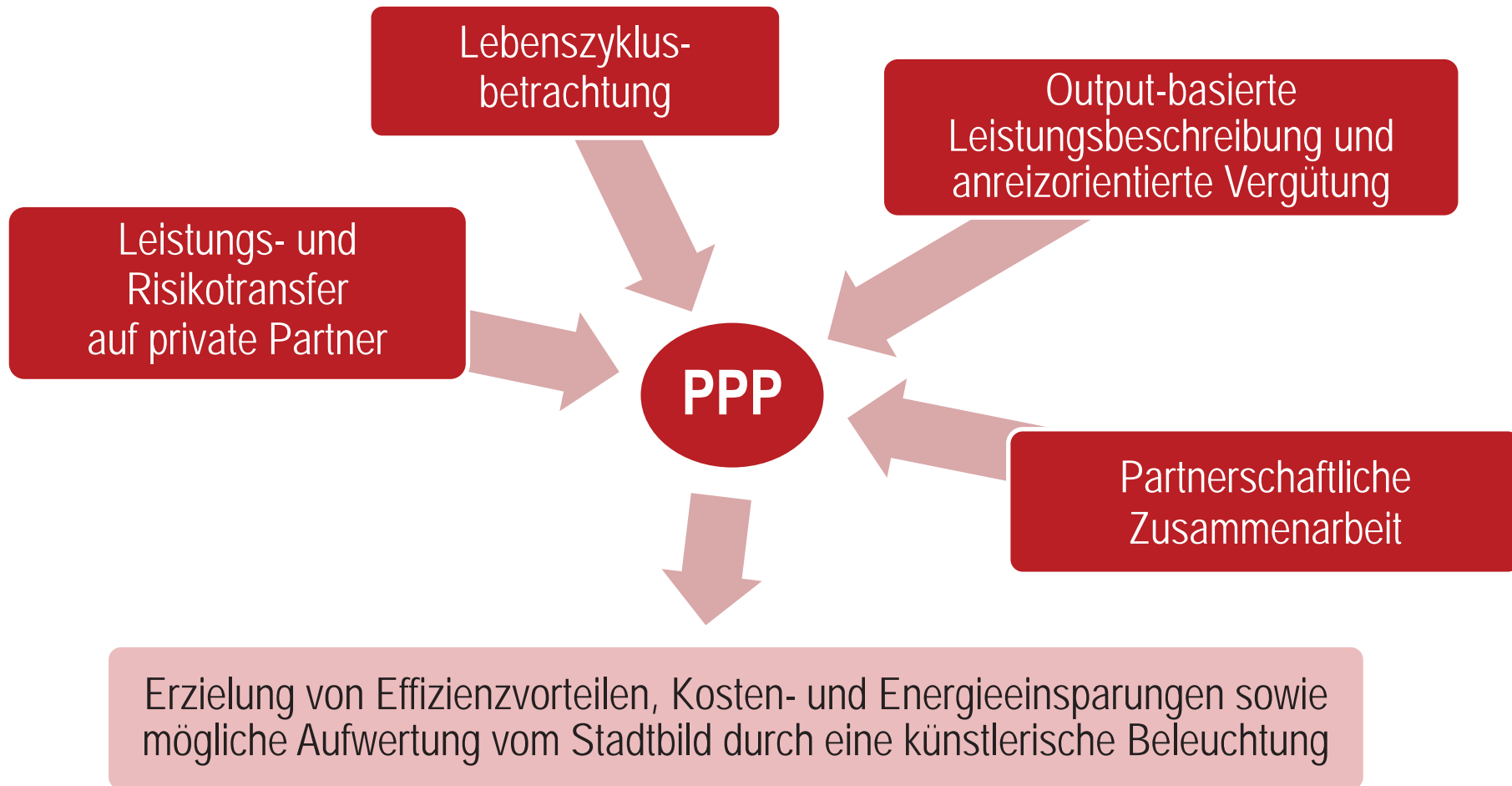
Ausgangslage im Bereich der Straßenbeleuchtung

- In vielen Fällen ist der Anlagenbestand überaltert
- Derzeit sind noch über 30 % Quecksilberdampflampen (HQL) im Bestand
- Es besteht erheblicher Investitionsstau
 - Leuchtmittel und Gehäuse
 - Masten
 - Schaltschränke, Vorschaltgeräte und Verkabelung
- Die Erneuerung von Anlagen bietet erhebliche Energie- und Kosteneinsparungen
- Obwohl Einsparpotentiale bekannt sind, können viele Kommunen aufgrund der Haushaltslage nicht investieren
- Die Straßenbeleuchtung erfolgt entweder in Eigenregie oder ist mit der Stromkonzession an einen Dienstleister vergeben
- In den nächsten Jahren laufen bundesweit viele Konzessionen aus
- Die Leistungen der Straßenbeleuchtung sind grundsätzlich ausschreibungspflichtig

Welche Realisierungsvarianten kommen für die Erneuerung von Straßenbeleuchtungsanlagen in Frage?



Partnerschaftsmodelle im Bereich der Straßenbeleuchtung



Leistungsabgrenzung für Partnerschaftsmodelle

- Mögliche Übertragung von Leistungen
 - Erstellung eines Beleuchtungskonzepts auf der Grundlage von Vorgaben der Kommune
 - Betriebs-, Wartungs- und Instandhaltungsleistungen
 - Erneuerungsinvestitionen und deren Finanzierung, ggf. weitere Erneuerungen über Budget
 - Künstlerische Beleuchtung (dauerhaft und temporäre)
 - Energiebeschaffung
- Wer beantragt welche Fördermittel (z.B. BMU, KfW 215 und 216)
- Sinnvolle Vertragslaufzeiten sind zwischen 15-30 Jahren mit Verlängerungs- oder Sonderkündigungsoptionen
- Mechanismen für die Erhebung von Erschließungs- und Ausbaubeiträgen
- Anreizorientierte Vergütung mit definierten Service-Standards, Reaktions- und Behebungszeiten

Eine Kernfrage ist häufig wer Eigentümer der Bestands- und Neuanlagen ist, aus unserer Sicht sollte dies die Kommune sein

- Die Rückholbarkeit der Beleuchtungsleistungen ist für die Kommune jederzeit möglich, da sie Eigentümerin der Anlagen ist (Verkehrssicherungspflicht)
- Eine Bewertung der Anlagen am Anfang und Ende der Vertragslaufzeit ist nicht erforderlich
- Mögliche Erhebung von Erschließungs- (BauGB) und Ausbaubeiträgen (KAG) durch die Kommune unter definierten Mitwirkungsleistungen des Dienstleisters
- Zugang zu Fördermitteln BMU (für LED) oder KfW-Programm 215

Partnerschaftsmodelle basieren auf einem optimalen Risikotransfer zwischen Kommune und Beleuchtungsdienstleister

Kommune

- Preisrisiken für Energie, Personal, Material
- Zugang zu Fördermitteln
- Änderungen rechtlicher und steuerrechtlicher Rahmenbedingungen
- Änderungen technischer Standards
- Erhebung von Erschließungs- und Ausbaubeiträgen (KAG/BauGB)
- Kosten in Folge von Vandalismus und Verkehrsrisiken soweit die Verursacher nicht belangt werden können
- Risiken aus dem Zustand der Bestandsanlagen (z.B. für 3 Jahre)

Dienstleister

- Finanzierungsrisiken
- Energieverbrauchsmengen
- Planungsrisiken
- Termin- und Kostenrisiken
- Betriebs- und Instandhaltungsrisiken
- Verfügbarkeitsrisiken

Eine Alternative zur Ausschreibung ist die In-House Vergabe, diese ist jedoch nur möglich wenn folgende Kriterien erfüllt sind

- Kommune schließt einen Vertrag mit einem selbstständigen Rechtsträger
- Auftraggeber muss über den Auftragnehmer eine umfassende Kontrolle ausüben (wie über eine eigene Dienststelle)
- In Folge dessen muss die Gesellschaft zu 100 % im Eigentum der Kommune sein
- Der Auftragnehmer muss im Wesentlichen für den Auftraggeber tätig sein (bis zu 10 % Fremdleistungen sind nach aktueller Rechtsprechung zulässig)
- Bei einer interkommunalen Zusammenarbeit (shared-services) muss die kommunale Gesellschaft zu 100 % im Eigentum der beteiligten Kommunen sein

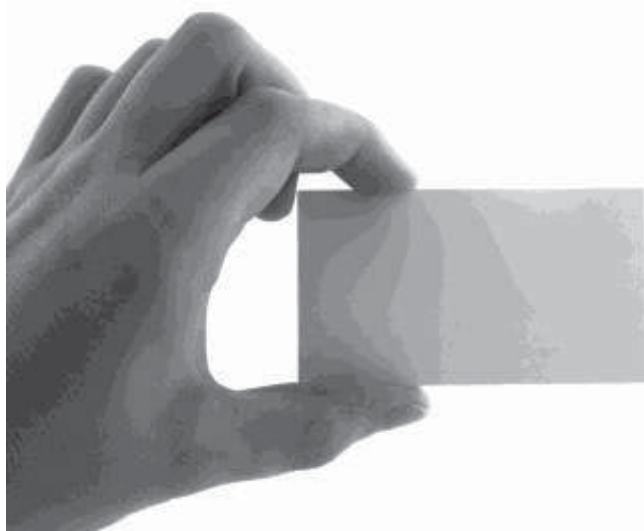
Zusammenfassung



- In den nächsten Jahren laufen viele Strom- und Beleuchtungskonzessionen aus, für die Neuorganisation der Straßenbeleuchtung können Kommunen unterschiedliche Beschaffungsvarianten wählen
- Die Erneuerung von Straßenbeleuchtungsanlagen über ein Partnerschaftsmodell bietet erhebliche Kosten- und Energieeinsparpotentiale
- Partnerschaftsmodelle zeichnen sich durch den Lebenszyklusansatz, Risikotransfer und die Erschließung von Effizienzpotentialen aus
- Neben der Neuausschreibung der Beleuchtungsleistungen kann die In-House Vergabe an eine kommunale Gesellschaft eine interessante Alternative sein
- KfW und BMU bieten interessante Förderprogramme für Beleuchtungsprojekte



Real value in a changing world



Kontakt

Dr. Clemens Elbing
National Director
Head of Public Sector Services Germany

Jones Lang LaSalle GmbH
Berliner Freiheit 2
D – 10785 Berlin

tel: +49 (0)30 203980 148
mobile: +49 (0)160 5366184
mailto: clemens.elbing@eu.jll.com

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.

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2012

