

Rapport

Analyse af statens forbrug af kontor- og arkivlokaler i København



Titel:

Analyse af statens forbrug af kontor- og arkivlokaler i København

Udgiver:

Bygningsstyrelsen
Carl Jacobsens Vej 39
2500 Valby
T 4170 1000
bygst@bygst.dk

Udgivelsesår:

2013

Redaktion:

Peter Torp Madsen (ptm@bygst.dk)
Kjersti Simonsen Skotnes (kjsim@bygst.dk)

ISBN-nr:

ISBN tryk 978-87-93013-02-5

ISBN elektronisk 978-87-93013-03-2

Tryk:

PrinfoHolbæk-Hedehusene-Køge as

Sammenfatning

Bygningsstyrelsen udlejer kontor- og arkivlokaler til statslige institutioner på grundlag af reglerne i den statslige huslejeordning (SEA-ordningen). Det betyder, at de statslige institutioner betaler en markedsleje for deres lokaler, og at lejeforholdene og lejekontraktsvilkårene i al væsentlighed følger erhvervslejelovens principper. Huslejeordningen har samlet set styrket og effektiviseret den statslige ejendomsadministration og bidraget til en forbedring af statens økonomistyring. De økonomiske incitamenter i ordningen til bedre lokaleudnyttelse, har bidraget til øget omkostningsbevidsthed blandt de statslige institutioner i forhold til deres lokaleforbrug.

I 2011 præsenterede Finansministeriet sammen med Slots- og Ejendomsstyrelsen en analyse af lokaleomkostningerne for de statslige institutioner i hovedstadsområdet. Analysen har bidraget til fornyet og forstærket fokus på optimering af statens forbrug af kontor- og arkivlokaler. Analysen viste et betydeligt besparelspotentiale for staten ved at flytte og samlokalisere en række institutioner i bedre og billigere lejemål uden for indre by og de dyre byområder.

Bygningsstyrelsen tegner med denne rapport et opdateret og aktuelt billede af statens omkostninger til kontor- og arkivlokaler i København, analyserer besparelspotentialer og beskriver mulige redskaber til at reducere lokaleomkostningerne. Som noget nyt indeholder dette års analyse data og analyser af institutionernes energiforbrug og belyser energioptimeringspotentialer.

Analysens nøgletal

I rapporten analyseres lokaleomkostningerne for 53 statslige institutioner beliggende i København. De 53 institutioner er i dag lokaliseret i 97 lejemål, hvoraf 16 lejemål er i statsejendomme og 81 er private lejemål. De samlede huslejudgifter udgør 681,7 mio. kr., hvoraf 607,2 mio. kr. er udgifter til husleje, drift, skatter og afgifter, mens 74,5 mio. kr. er udgifter til energiforbrug. Det samlede areal for institutionerne i undersøgelsen udgør 449.495 m², mens det samlede antal årsværk er 14.063. Af de samlede lokaleomkostninger udgør selve huslejen i gennemsnit ca. 81 pct., mens forsyningsudgifterne (energi) udgør ca. 11 pct. og drift, skatter og afgifter i alt 8 pct.

Den gennemsnitlige årlige huslejudgift er 1.517 kr. pr. m² inklusiv drift, skatter, afgifter samt energiforbrug (1.351 kr. pr. m² eksklusiv energi), hvilket er et fald fra 2011. Den rene huslejudgift ligger som gennemsnit for alle institutioner i analysen på 1.227 kr. pr. m², hvilket er i underkanten af prisen på standard kontorlejemål i København. Det spænder dog over en stor variation blandt institutionerne, idet de årlige lokaleomkostninger opgjort på institutionsplan spænder fra 990 til 2.294 kr. pr. m² inkl. energiforbrug.

Institutionernes samlede energjudgifter opgøres til 74,5 mio. kr. Institutionernes energjudgifter spænder fra 55 til 352 kr. pr. m² med et gennemsnit på 166 kr. pr. m². Det vurderes, at det bygningsbestemte energiforbrug (forbruget til opvarmning og drift af de faste bygningsinstallationer) oftest er den afgørende faktor for en institutions samlede energiforbrug.

Sammenfatning

Arealforbruget for institutionerne i undersøgelsen varierer fra 19 til 61 m² pr. årsværk. Det gennemsnitlige arealforbrug er 32 m² pr. årsværk, hvilket er væsentligt over Bygningsstyrelsens målsætning på 25 m² pr. årsværk for almindelige styrelser og organisationer uden særlige pladskrævende forhold. I analysen fra 2011 blev institutionernes gennemsnitlige arealforbrug opgjort til 36,5 m² pr. medarbejder. Det høje arealforbrug kan i mange tilfælde henledes til at en del institutioner er lokaliseret i ældre ejendomme, der ofte har meget spildplads i form store fordelingsarealer som gange og trapper.

Omtrent halvdelen af alle lejemål er beliggende i København K, men disse lejemål udgør i alt kun ca. 1/3 af det samlede areal omfattet af analysen. Det vil sige, at der i indre by er en overvægt af mindre lejemål. Der er 33 lejemål indeholdt i analysen, svarende til ca. 40 pct. af det samlede arealforbrug, som er beliggende på Østerbro. Det gør Østerbro til den arealmæssigt største bydel.

De gennemsnitlige årlige lokaleomkostninger for alle institutioner i analysen er 48.479 kr. pr. årsværk inkl. energiudgifter. De gennemsnitlige årlige lokaleomkostninger blev i 2011 opgjort til 48.815 kr. pr. *medarbejder* ekskl. energiudgifter (51.170 kr. i 2012-priser). Det med forbehold sammenlignelige tal i år, dvs. lokaleomkostningerne eksklusive energiudgifter, er 43.181 kr. pr. *årsværk*.

Ovenstående tal indikerer et fald i institutionernes gennemsnitlige årlige lokaleomkostninger på op mod 16 pct. når der tages højde for prisudviklingen. En konsolidering af opgørelsesmetoder og datagrundlag indebærer imidlertid en usikkerhed om størrelsen af faldet.

Lokaleomkostningerne opgøres også for hvert ministerområde. Institutionerne under Ministeriet for Forskning, Innovation og Videregående Uddannelser har med 64.075 kr. pr. årsværk de højeste gennemsnitlige årlige lokaleomkostninger. Ministeriet for Fødevarer, Landbrug og Fiskeri har med 35.730 kr. pr. årsværk de laveste gennemsnitlige årlige lokaleomkostninger.

Lokaleomkostningerne pr. årsværk er 18 pct. lavere for store institutioner (> 324 årsværk) sammenlignet med gruppen af mellemstore institutioner (184-324 årsværk) og 24 pct. lavere end lokaleomkostningerne for små institutioner (< 184 årsværk).

I nedenstående tabel 1 sammenholdes de centrale nøgletal fra analysen i 2011 med nøgletallene i 2012.

Tabel 1: Sammenligning af de centrale nøgletal fra analysen i 2011 ¹⁾ med 2012

	2011 (i 2012-priser)	2012
Husleje pr. m ² eksklusiv energiudgifter (kr.)	1.402	1.351
Husleje pr. m ² inklusiv energiudgifter (kr.)	n/a	1.517
Areal pr. medarbejder/årsværk (m ²) ²⁾	36,5	32,0
Huslejeudgifter pr. medarbejder/årsværk (kr.) ekskl. energiudgifter	51.170	43.181
Energiudgifter pr. årsværk (kr.)	n/a	5.298
Lokaleomkostninger inkl. energiudgifter pr. medarbejder/ årsværk (kr.)	n/a	48.479
Benchmark eksklusiv energiudgifter (kr. pr. år)	37.500 pr. medarbejder ³⁾	39.000 pr. årsværk
Benchmark inklusiv energiudgifter (kr. pr. år)	n/a	42.000 pr. årsværk

Noter:

1) Alle angivelser for 2011 er baseret på data fra 2010, og er derfor opjusteret med 4,8 pct., svarende til ændringen i nettoprisindekset (NPI).

2) I 2011 blev omkostningerne opgjort pr. medarbejder med mere end 80 løntimer pr. måned. I 2012 opgøres omkostningerne pr. årsværk. For en uddybning af konsekvenserne af de forskellige opgørelsesmetoder henvises til afsnit 1.3.4.

3) En simpel prisregulering af benchmark fra 2011 med 4,8 pct. giver 39.300 kr. For en uddybende forklaring af fastsættelsen af benchmark i 2012 henvises til boks 2.1 på side 52.

Vurdering af besparelspotentiale

Det centrale nøgletal i analysen er *lokaleomkostninger per årsværk*. De to afgørende faktorer herfor er dels selve huslejeudgifterne (herunder energiforbruget) og dels arealforbruget. For nogle institutioner vil der kunne optimeres på begge parametre ved at flytte eller (del)opsige lejemål. For andre institutioner kan der være tale om, at de betydelige areal- og energieffektiviseringer, der kan opnås ved at flytte til et nyt lejemål, kan opveje en højere husleje og omkostningerne forbundet med flytning og nyindretning mv.

I rapporten fastlægges et benchmark for årlige lokaleomkostninger pr. årsværk for statsinstitutioner i København uden særlige pladskrævende behov. Benchmarket giver en kvalificeret anbefaling til, hvad det vil være muligt for en statsinstitution at blive lokaliseret til i København. For 2013 sættes benchmark for de årlige lokaleomkostninger til 42.000 kr. pr. årsværk *inklusiv* udgifter til energiforbrug på anslået 3.000 kr. pr. årsværk, men eksklusiv udgifter til parkering og særlige arealer udover kontor og arkiv. I 2011 blev benchmark fastsat til 37.500 kr. pr. medarbejder *eksklusiv* energiudgifter. Der er ved fastsættelsen af benchmark taget hensyn til konsekvensen af den ændrede opgørelsesmetode samt den løbende prisudvikling.

Der er en række omkostninger forbundet med flytning mv. Ud over de almindelige udgifter til den fysiske flytning og tilpasning af det nye lejemål, påløber der også udgifter til retablering af fraflyttede lejemål. Bygningsstyrelsen arbejder løbende med at samle erfaringer og priser på flytninger, der gennemføres af statslige institutioner. På baggrund af styrelsens erfaringer estimeres

flytteomkostningerne til 40.000 kr. pr. årsværk plus 400 kr. pr. m² til retablering af det fraflyttede lejemål. Ved opgørelse af besparelspotentialerne i analysen indregnes disse udgifter som transaktionsomkostninger.

Med dette udgangspunkt og ovennævnte forudsætninger analyseres besparelspotentialet ved relokalisering af institutioner ud fra to scenarier. I det ene scenarium antages det, at alle 42 institutioner med lokaleomkostninger pr. årsværk over benchmark relokaliseres til benchmark på 42.000 kr. pr. årsværk. Scenariet er primært brugbart som målestok for budgetforbedringspotentialet. I det andet scenarium relokaliseres 23 institutioner, der når en så stor besparelse ved flytning til nye lejemål hvor lokaleomkostningerne nedbringes til benchmark, at flytteomkostningerne kan tilbagebetales inden for fem år.

Figur 1 viser hele undersøgelsesfeltet samt de to udvalg der omfattes af scenarium I og II

Figur 1: Nøgletal for hele undersøgelsesfeltet samt to udvalg benævnet scenarium I og II



Tabel 2 viser konsekvenserne af de to scenarier. Heraf fremgår de årlige beregnede besparelser på husleje- og energiudgifter samt tidspunktet for hvornår transaktionsomkostningerne er tilbagebetalt; det vil sige tidspunktet for hvornår de årlige besparelser når *break even* i forhold til flytteomkostningerne.

Beregningerne i analysen er baseret på en enkel pengestrømsbetragtning og er angivet i faste priser.

Tabel 2: Effekter af scenarium I og II

Scenarium	Scenarium I	Scenarium II
Antal institutioner der skal flyttes:	42	23
Antal årsværk der skal flyttes:	9.441	4.244
Areal der skal fraflyttes:	326.369	168.820
Nuværende lokaleomkostninger pr. årsværk pr. år:	53.413	63.126
Nye totalomkostninger pr. årsværk pr. år:	42.000	42.000
Bruttobesparelser pr. årsværk pr. år:	11.413	21.126
Indeksering af totalomkostninger over tid:	2,0 pct.	2,0 pct.
Aggregerede tal i mio. kr.:		
Engangsudgifter til flytning (40.000 kr. pr. årsværk):	378	170
Engangsudgifter til istandsættelse (400 kr. pr. fraflyttede m ²):	131	68
Samlede engangsudgifter til flytning:	508	237
Nuværende årlige lokaleomkostninger:	504,3	267,9
Nye årlige totalomkostninger:	396,5	178,2
Årlige nominelle bruttobesparelser i mio. kr.:	107,7	89,7
Opnået <i>break even</i>	ca 5.2 år	ca. 2,5 år
Besparelse efter 10 år	601 mio. kr.	727 mio. kr.

Det årlige bruttobesparelspotentiale ved at relokalisere alle institutioner over benchmark (scenarium I) udgør ca. 108 mio. kr. De samlede flytteomkostninger i dette scenarium anslås til ca. 508 mio. kr. Besparelspotentialet i scenarium II anslås til 90 mio. kr. årligt, hvilket udgør ca. 83 pct. af potentialet i scenarium I, mens flytteomkostningerne blot udgør 47 pct. af de i scenarium I anslåede omkostninger. Dette forhold viser sig i tilbagebetalingstiden, der ligger inden for tre år i scenarium II, jf. tabel 2.

Ovenstående beregnede besparelspotentiale eksemplificeres med en konkret case. Casen viser, at besparelspotentialet ved at flytte fem konkrete institutioner, der i dag sidder i ældre og dyre statsejendomme i indre by, til et nyopført lejemål i Ørestad udgør anslået 27 mio. kr. årligt, og at flytteomkostningerne anslås at kunne tilbagebetales inden for ca. 3,4 år.

Forslag til optimering af lokaleomkostninger

Afslutningsvis anvises i kapitel 5 en række forslag til, hvordan de statslige institutioner og staten samlet set kan nedbringe lokaleomkostningerne i København.

Der argumenteres for, at en nedbringelse af arealforbruget pr. årsværk typisk giver den største og ”klogeste” besparelse. Arealforbruget kan nedbringes ved primært fire tiltag: lokalisering i arealeffektive ejendomme, samlokalisering af institutioner, indretning med flere delte arealer og ved brug af *hot desking*. Lavere arealforbrug reducerer ikke blot institutionernes huslejudgifter, men bidrager – som afledt effekt – også til lavere energiforbrug samt lavere udgifter til drift og vedligeholdelse.

Sammenfatning

Potentialet for at reducere selve huslejudgifterne pr. m² er i praksis ofte små, hvis man samtidig ønsker at optimere både areal- og energiforbrug og i øvrigt høste de optimeringsgevinster, der er forbundet med at flytte til et nyopført kontorlejemål.

Der argumenteres for, at energiforbruget kan reduceres markant ved flytning til nye, energieffektive lejemål, hvorved institutionerne kan opfylde de krav om energibesparelser i statens institutioner, der følger af cirkulæret om energieffektivisering i statens institutioner (CIR1H nr. 9787 af 1. oktober 2009).

Sidst men ikke mindst argumenteres for at lokalisere flere statslige institutioner sammen i nybyggede, areal- og energieffektive flerbrugerhuse udenfor de dyreste bydele i København. Gennem samlokalisering af flere institutioner i store flerbrugerhuse, kan der opnås en række yderligere besparelser, fx på drift af servicecenter og kantine samt ved fælles indkøb af diverse serviceydelser. Samlokalisering i større enheder øger desuden de enkelte institutioners fleksibilitet i forhold til at tilpasse deres lejemål til skiftende arealbehov.

Besparelspotentialet angivet i denne rapport kan i praksis ikke realiseres på helt kort sigt. Det vil kræve, at der opføres flere nye, omkostningseffektive og energirigtige flerbrugerhuse, hvilket tager fem år eller mere. Resultaterne i denne analyse kan bruges som afsæt for udarbejdelse af egentlige beslutningsgrundlag om relokalisering og samlokalisering af statsinstitutioner. Konkrete analyser og beregninger for de enkelte institutioner bør koordineres på grundlag af en langsigtet plan, der prioriterer fællesstatslige interesser.

Indholdsfortegnelse

Sammenfatning.....	6
Analysens nøgletal	6
Vurdering af besparelspotentiale	8
Forslag til optimering af lokaleomkostninger.....	10
1. Indledning.....	14
1.1 Baggrund og formål	14
1.2 Metodemæssige valg og afgrænsninger	15
1.3 Data, definitioner og kilder.....	16
1.4 Nyt siden sidste år.....	21
2. Overordnet billede af porteføljen.....	23
2.1 Fokusområde og centrale nøgletal.....	23
2.2 Markedstendenser for hovedstadsområdet	24
2.3 Huslejudgifter.....	27
2.4 Energiudgifter.....	33
2.5 Arealforbrug.....	39
2.6 Beliggenhedens betydning.....	46
2.7 Ministerområdernes lokaleomkostninger	48
2.8 Lokaleomkostninger pr. årsværk.....	50
2.9 Benchmark for lokaleomkostninger	57
3. Analyse af tallene – potentiale for optimering af lokaleomkostningerne	59
3.1 Bruttobesparelspotentiale	59
3.2 Mulig indtjening ved salg af statsejendomme.....	62
3.3 Flytteomkostninger	64
3.4 Nettobesparelspotentiale	67
3.5 Kloge besparelser gennem samlokalisering.....	74
3.6 Vurdering af en konkret case.....	75
4. Lokaliseringsstrategi for statslige institutioner i hovedstadsområdet.....	83
4.1 Primært fokus på arealforbruget pr. årsværk.....	83
4.2 Fokus på energiforbruget i de lokaler, statens institutioner anvender.....	87
4.3 Billigere beliggenhed og samlokalisering.....	90
4.4 Realisering af besparelser via planlægning.....	94
5. Konklusioner, anbefalinger og forbehold	96
5.1 Godt tidspunkt at relokalisere	97
Bilag 1. Institutioner som indgår i analysen	100
Bilag 2. Lejemål i postnr. 1000-2500 som ikke indgår i analysen.....	103
Bilag 3. Ændringer i undersøgelsesfelt fra 2011	110
Bilag 4. Særlige forhold og bemærkninger.....	113
Bilag 5. Fastsættelse af benchmark i 2011	116
Bilag 6. Eksempel på et flyttereignskab	117

1. Indledning

1.1 Baggrund og formål

Bygningsstyrelsen udlejer kontor- og arkivlokaler til statslige institutioner på grundlag af reglerne i den statslige huslejeordning (SEA-ordningen). Det betyder, at de statslige institutioner betaler en markedsleje for deres lokaler, og at lejeforholdene og lejekontraktvilkårene i al væsentlighed følger erhvervslejelovens principper. Derudover lejer Bygningsstyrelsen også egnede kontorlokaler på markedet for kontorudlejningsejendomme, som stilles til rådighed for de statslige institutioner. Institutioner lokaliseret i private lejemål afregner for huslejen til Bygningsstyrelsen.

SEA-ordningen er med til at sikre, at statslige institutioner løbende optimerer lokaleanvendelsen og reducerer lokaleomkostningerne. En analyse i 2011 foretaget af Finansministeriet i samarbejde med Slots- og Ejendomsstyrelsen viste, at de statslige institutioner i København i gennemsnit har lokaleomkostninger på 48.815 kr. pr. medarbejder pr. år (51.170 kr. i 2012-priser). Det dækker over en stor spredning mellem institutionerne fra ca. 20.000 kr. til ca. 90.000 kr. per medarbejder pr. år. Det vurderes i analysen fra 2011, at almindelige institutioner i centraladministrationen, der ikke har ekstraordinære pladsbehov, på sigt kan nedbringe de årlige lokaleomkostninger til 37.500 kr. pr. medarbejder (i 2011 priser).

Bygningsstyrelsen har siden udgivelsen af analysen i 2011 arbejdet ud fra det fastsatte benchmark på 37.500 kr. om året i samlede lokaleomkostninger pr. medarbejder i forbindelse med nye lokaliseringsager, hvor der tages udgangspunkt i eksisterende lejemål. Dette års analyse indikerer, at lokaleomkostningerne for institutionerne i København er faldende.

Formålet med denne analyse er at give et aktuelt billede af lokaleomkostningerne, herunder energi- og arealforbruget, for statslige institutioner beliggende i København. Analysen fokuserer først og fremmest på institutionernes samlede lokaleomkostninger opgjort pr. årsværk. Der fremlægges beregninger af potentialet for optimering af lokaleomkostningerne; for den enkelte institution og samlet set for alle institutioner i undersøgelsen. Dette underbygges med et konkret eksempel i form af en case. Endelig redegøres for Bygningsstyrelsen lokalestrategiske prioriteter og værktøjer til at assistere institutionerne med at nedbringe lokaleomkostningerne.

Det sandsynliggøres, at en række institutioner kan opnå besparelser samtidig med, at de fysiske rammer forbedres. Det fordrer nye måder at tænke geografi, lokalisering og planløsning på – og det vil i de fleste tilfælde forudsætte flytning til nye lejemål. De hermed forbundne transaktionsomkostninger kan for fire ud af ti institutioner tjenes hjem inden for tre år. Det gør det interessant at se på de samlede muligheder og gevinster ved en koordineret og sammenhængende strategi for relokalisering af statsinstitutioner beliggende i København, der skaber bedre rammer, giver lavere omkostninger og reducerer statens energiforbrug.

1.2 Metodemæssige valg og afgrænsninger

Der er foretaget en række metodemæssige valg og afgrænsninger i denne analyse af statens forbrug af kontor- og arkivlokaler, som der redegøres for i dette afsnit.

1.2.1 Institutioner omfattet af analysen

Der er for det første tale om en analyse af statens forbrug af *kontor- og arkivlokaler*, hvorfor fx universiteternes ejendomme, der også administreres af Bygningsstyrelsen, ikke indgår i analysen.

For det andet indgår institutioner under Politiet og Domstolsstyrelsen (med undtagelse af Domstolsstyrelsens egen administration) ikke i analysen. Politiet er allerede i gang med en intern optimeringsøvelse, der skal nedbringe politikredsenes lokaleomkostninger. Hvad angår domstolene, er en sammenligning med administrative funktioner ikke relevant på grund af retternes særlige indretning med pladskrævende retssale. Desuden er en række af byretterne netop blevet lokaliseret, hvorfor relokalisering ikke er relevant for nuværende.

Ministeriernes departementer og institutioner hvis primære funktion *ikke* er administrativ, fx biblioteker, kulturinstitutioner, selvejende institutioner samt råd og nævn, medtages ikke i analysen.

Afgrænsningerne i forhold til institutioner omfattet af analysen svarer til afgrænsningerne foretaget i den tilsvarende analyse af statens lokaleforbrug i 2011. Eneste ændring i år er at råd og nævn ikke medtages i 2012-*an*alysen, da de ikke er underlagt ministerinstruktion. Institutioner omfattet af analysen fremgår af bilag 1.

1.2.2 Geografisk afgrænsning

En stor del af den statslige administration og kontorarealer er beliggende i København. Som udgangspunkt er optimeringspotentialet størst for institutioner beliggende i hovedstaden. Det taler for at prioritere dataindsamling og analyse først for institutionerne i hovedstaden og siden for resten af landet. Bygningsstyrelsen udarbejder i 2013 analyser af lokaleomkostningerne for statslige institutioner beliggende *uden for* København. Dette arbejde skal danne grundlag for en udvidet og geografisk målrettet statslig lokaliseringsstrategi for hele Danmark.

Den geografiske afgrænsning til København forstås som institutioner beliggende inden for postnummer 1000-2500. Det er en marginal ændring i forhold til den tilsvarende analyse af statens lokaleforbrug i 2011. Da var afgrænsningen postnummer 2450, det vil sige alle postnumre indeholdende betegnelserne 'København' eller 'Frederiksberg'. I år medtages Valby (postnummer 2500). Institutioner og lejemaal, inden for postnummer 1000-2500, som *ikke* indgår i analysen på grund af kriterierne nævnt ovenfor, fremgår af bilag 2.

Det bemærkes, at Statsministeriet, Udenrigsministeriet, Forsvarsministeriet, Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter samt Ligestillings- og Kirkeministeriet som en konsekvens af ovenstående afgrænsninger *ikke* indgår i analysen. De fire ministerier har inden for den geografiske afgrænsning udelukkende lejemaal, der huser de respektive departementer.

1.2.3 Tidsmæssig afgrænsning

Grundet de store organisatoriske ændringer i alle ministerier i 2011, giver det ringe mening, at opgøre omkostningerne baseret på data fra 2011 ud fra den dengang gældende struktur og ressortfordeling. Det ville give resultater for en række styrelser mv., der ikke længere eksisterer, mens nye institutioner ikke ville figurere i opgørelsen. Det ville ikke være brugbart til videre analyse og opfølgning.

Derfor vælges en metode, hvor data sammensættes af 2012 data for huslejeomkostningerne (dvs. husleje, drift, skatter og afgifter), mens oplysninger om energiforbrug er baseret på 2011 data. Det skyldes, at det er metodisk usikkert at estimere energiforbrug for et uafsluttet år (data for energiforbruget i 2012 foreligger først for alle institutioner medio 2013), mens de huslejerelaterede udgifter er relativt forudsigelige og kun ændres såfremt lejemål fraflyttes og/eller nye lejemål tilflyttes. Skæringsdatoen for hvorvidt et givent lejemål medtages i analysen er 1. juli 2012.

Denne metode med to forskellige basisår er ikke ideel, men vurderes at være den bedste afvejning af fordele og ulemper henset til formålet med denne analyse. Ved fremtidige analyser vælges ét basisår.

Som konsekvens af afgrænsningerne beskrevet ovenfor fokuseres i denne analyse på den del af de statslige institutioner, der – i store træk – er beliggende i det dyreste område af Danmark, og som samtidig relativt let kan flytte.

1.3 Data, definitioner og kilder

I dette afsnit forklares og defineres de centrale data for analysen. Der anvendes fire typer af data, der er hentet fra forskellige interne såvel som eksterne kilder:

- Data om huslejeudgifter
- Data om energiforbrug
- Data om arealforbrug
- Data om årsværk

1.3.1 Huslejedata

Med betegnelsen *huslejeudgifter* forstås – med mindre andet er nævnt – selve huslejen plus lejers andel af driftsudgifterne,¹ skatter og afgifter. Institutionernes huslejeudgifter belyses i detaljer i afsnit 2.3. Det bemærkes her, at mens de enkelte komponenter kan opgøres særskilt for lejemål i statsejendomme, inkluderes skatter og afgifter i mange lejekontrakter for private lejemål i driftsudgifterne eller i selve huslejen. Tabel 1.1 nedenfor viser i oversigt definition, kilde og tidspunkt for udtræk for komponenterne i betegnelsen huslejeudgifter.

¹ Opkrævningen af lejers andel af drift dækker opgaver, som ejeren varetager på vegne af lejeren. Det inkluderer bl.a. renholdelse af udvendige arealer, snerydning og havedrift; løn til vicevært; drift og vedligehold af elevatorer, ventilation, varme- og sikringsanlæg og øvrige tekniske basisinstallationer samt udskiftning og fornyelse af større tekniske basisinstallationer (henlæggelser).

Table 1.1: Udgiftsposter indeholdt i bruttohuslejen

Datatype	Definition og datakilde
Data for husleje	Faktisk fakturerede huslejeudgifter ifølge Bygningsstyrelsens Ejendomsadministrationssystem (SEE) opgjort på årsbasis for 2012 (enhed: kr.)
Data for lejers andel af drift	For statsejendomme: faktisk fakturerede driftsudgifter ifølge SEE opgjort på årsbasis for 2012 (enhed: kr.) For private lejemål: Manuel gennemgang af opkrævninger fra de private udlejere Opgjort på årsbasis for 2012 (enhed: kr.). Driften kan være indeholdt i lejen.
Data for skatter og afgifter	Statsejendomme: Opkrævede ejendomsskatter og afgifter faktureret til lederen opgjort på årsbasis for 2012 (enhed: kr.) Private lejemål: Manuel gennemgang af skattebilletter og opkrævninger modtaget fra udlejer opgjort på årsbasis for 2012 (enhed: kr.). Udgifterne kan være indeholdt i driften eller i selve huslejen i ældre lejekontrakter.

Note: Alle beløb er angivet eksklusiv moms.

1.3.2 Energidata

Opgørelse af energiforbruget for de enkelte institutioner i analysen er nyt i årets analyse i forhold til 2011. Det begrundes med det øgede fokus på energibesparelser i staten samt mulighederne for at identificere optimeringspotentialer i forhold til de enkelte institutioners energiforbrug. Institutionernes energiforbrug belyses i detaljer i afsnit 2.4.

Data og priser for energiforbrug er for 2011 og indbefatter forbruget af elektricitet (kWh), varme (kWh) og vand (m³). Vand er medtaget under energi for overskuelighedens skyld. Energidata er som udgangspunkt i beløb og omregnet til kWh hhv. m³ hvor relevant. Det bemærkes, at opgørelser af energiforbrug normalt ikke følger kalenderåret, og at der for den enkelte institution kan være tale om data fra to forskellige afregningsperioder, hvilket giver en mindre usikkerhed.

Energiforbruget er metodemæssigt svært at fastlægge og indhente på en måde, der sikrer sammenlignelighed på tværs af institutioner og ikke mindst lejemål. Det skyldes, at der endnu ikke foreligger et samlet, validt overblik over alle institutioners energiforbrug opgjort for det enkelte lejemål. Derfor er forbrugsdata sammensat af oplysninger fra flere datakilder:

- Data fra fjernaflæsning for Bygningsstyrelsens egne ejendomme.
- Oplysninger om varmekonsumet indhentet fra varmeregnskaber.
- Institutionernes egne indberetninger til Bygningsstyrelsen, der ofte er baseret på fakturaoplysninger om forbrug i kr. eller kWh, som institutionerne har modtaget fra forsyningselskaberne.
- Energistyrelsens database "Energibesparelser i Staten" (EIS databasen). Energiforbruget er af Energistyrelsen for hver institution "oversat" til den i dag gældende ministeriestruktur.

I tilfælde af uoverensstemmelser mellem data, er oplysningerne prioriteret ud fra en konkret vurdering af validiteten. Det vil i praksis sige, at så vidt muligt anvendes fjernaflæsningsdata og oplysninger fra varmeregnskaber, herefter institutionernes egne indberetninger, og for den resterende del af institutionerne

anvendes data fra EIS databasen. Som følge af de forskellige datakilder, kan data i analysen afvige i mindre grad fra institutionens faktiske forbrug, ikke mindst i forbindelse med konvertering fra beløb til kWh og omvendt. Denne afvigelse er formentlig relativ lille, og vurderes ikke i større grad at påvirke resultaterne. Endelig har det for nogle institutioner ikke været muligt at indhente forbrugsdata men kun de samlede årlige udgifter til el, vand og varme. Dette gælder for ca. 23 pct. af de samlede energiudgifter.

Der er flere årsager til at der må trækkes på flere datakilder for at opgøre energiforbruget:

- Flere institutioner har lejemaal både i og udenfor København, mens oplysningerne i EIS databasen i mange tilfælde er opgjort samlet for hele institutionen, dvs. for alle lejemaal både i og uden for København.
- Mange institutioner har gennemgået større organisationsændringer som følge af ressortomlægningerne i oktober 2011. Flere institutioner er nedlagt og nye er opstået i løbet af året.
- En række institutioners indberetninger til EIS databasen er mangelfulde – ikke mindst i forhold til indberetninger af forbruget for de enkelte lejemaal.
- Bygningsstyrelsens har installeret fjernaflæsning på sine egne ejendomme, men er indtil videre som udgangspunkt ikke i besiddelse af forbrugsdata på bygningsniveau for institutioner siddende i privatejede lejemaal.

For yderligere at sikre sammenlignelighed på tværs af institutioner og lejemaal, er der i opgørelse af energiforbruget – hvor det har været Bygningsstyrelsen bekendt – taget højde for enkelte institutioners særligt energikrævende forhold, der følger af institutionens opgavevaretagelse. Eksempelvis har Statens IT to lejemaal, der alene er til brug for servere, som derfor ikke er medtaget i opgørelsen. Det er dog ikke muligt at tage højde for samtlige institutionsspecifikke forhold, hvorfor det faktiske energiforbrug for nogle institutioner er højere eller lavere end her angivet.

1.3.3 Arealdata

Data om institutionernes arealforbrug er hentet fra Bygningsstyrelsens ejendomsadministrationssystem. Disse data er tilgængelige for den enkelte bruger på styrelsens ”Ejendomsportal”. Institutionernes arealforbrug belyses i detaljer i afsnit 2.5.

Som udgangspunkt anvendes det *lejebærende areal*, der bruges til kontor- og arkivformål, herunder også lejers andel af eventuelle fællesarealer. Da arkiv- og kelderarealer er inkluderet i opgørelsen er der generelt et lidt højere arealforbrug pr. årsværk sammenlignet med opgørelser udelukkende af forbruget af netto-kontorlokaler. Det skyldes, at fokus for denne analyse er omkostningerne ved arealforbruget, hvilket også inkluderer fx arkivarealer. I det omfang det har været muligt at identificere særlige typer arealer, fx laboratorier, værksteder og serverrum, er disse arealer *ikke* medtaget i opgørelsen af institutionens arealforbrug. Det gælder ligeledes parkeringsarealer. Det skyldes hensyn til at sikre sammenlignelighed mellem institutionerne.

I enkelte tilfælde er oplysninger om arealer indhentet fra institutionen selv, hvis de er fremlejetager af lokaler af en anden institution, der står som kontraktholder i forhold til Bygningsstyrelsen. Hvor det ikke har været muligt at adskille arealerne fordi medarbejdere sidder blandet – det gælder fx Statens Administration, Moderniseringsstyrelsen og Digitaliseringsstyrelsen henholdsvis Ministeriet for Børn og Unge og Kvalitets- og tilsynsstyrelsen – er institutionerne slået sammen og indgår som én samlet institution i analysen.

I perioden for dataindsamling har der været flere ændringer i porteføljen i form af fraflytninger, midlertidige sammenlægninger, genhusning, opsigelser mv., der i vidt omfang kan henledes til ressortomlægningerne i 2011. I det omfang Bygningsstyrelsen har været involveret i eller orienteret om sådanne ændringer, er der taget højde herfor i analysen. Skæringsdatoen for hvorvidt et givent lejemål (areal) medtages i analysen er 1. juli 2012 som anført i afsnit 1.2.3.

1.3.4 Data for årsværk

Antallet af medarbejdere for den enkelte institution opgøres i denne analyse som *årsværk* og er ét samlet tal for hele institutionen. Et årsværk defineres som 1.924 timer pr. år svarende til 52 uger á 37 timer. Det vil sige, at en fuldtidsansat er lig med 1 årsværk. Deltidsansatte indgår med den andel af et årsværk, som deres beskæftigelse udgør af den normale arbejdstid for en heltidsbeskæftiget. Vakancer, løntilskudsmedarbejdere og barselsvikarer tæller ikke med i opgørelsen af årsværk.

Anvendelsen af årsværk er nyt i forhold til sidste års analyse, hvor et kvalificeret tal for antallet medarbejdere med behov for en arbejdsstation blev anvendt.² Det var en opgørelsesmetode, som viste sig at være vanskelig at anvende i praksis, da ingen institutioner opgør dette tal i forvejen. Derfor blev det efterfølgende aftalt mellem Slots- og Ejendomsstyrelsen og Finansministeriet, at metoden fremadrettet ændres til en gængs opgørelsesmetode.

Effekten af den ændrede opgørelsesmetode kan ikke præcist vurderes, da mange forhold er ændret fra 2011 til 2012. Regressionsanalyser kan ikke påvise nogen statistisk sammenhæng mellem de to opgørelsesmetoder. For nogle institutioner er antallet af årsværk større end antallet af medarbejdere opgjort efter metoden sidste år, og for andre institutioner kan forholdet være omvendt. Som udgangspunkt betyder den ændrede opgørelsesmetode derfor, at nøgletallene i denne rapport, der indeholder årsværk, ikke *direkte* kan sammenlignes med tallene fra sidste år. Da forskellen mellem de to metoder imidlertid er begrænset – hvad enten det er i den ene eller anden retning – vurderes der at være grundlag for at foretage sammenligninger mellem dette og sidste års analyse. Dette gælder især når man sammenligner tal for hele undersøgelsesfeltet, idet forskellene udlignes.

Antagelsen om at forskellen mellem de to opgørelsesmetoder er begrænset, bygger på følgende ræsonnement: På en arbejdsplads er der ofte flere medarbejdere end antallet af årsværk, da ikke alle er fuldtidsansatte, og der kun i beskedent omfang

² I analysen i 2011 defineredes medarbejderantallet sådan, at alle medarbejdere med min. 80 arbejdstimer om måneden og fysisk arbejdsplads på adressen blev talt for 1 person. Herved blev fx studenter og øvrige deltidsansatte med få timer *ikke* talt med samt medarbejdere, der har deres daglige gang andre steder end på adressen.

er ansatte på mere end fuld tid. Omvendt tælles ansatte med mindre end 80 løntimer månedligt (fx studentermedhjælpere) ikke med i sidste års analyse, hvor de i denne analyse typisk tæller med som ca. 1/3 årsværk.³ Disse to modsatrettede faktorer vurderes i vid udstrækning at udligne hinanden, og i det omfang der er en forskel, vil en opgørelse baseret på antal årsværk i de fleste tilfælde give en *lavere* værdi end en opgørelse efter metoden anvendt i 2011. Det omvendte forhold ville kræve, at en institution har en substantiel andel af medarbejdere med mindre end 80 månedlige løntimer, hvilket vurderes kun at være tilfældet i få institutioner. Følgelig vil en opgørelse af lokaleomkostningerne baseret på antal årsværk for de fleste institutioner være højere end opgjort efter metoden anvendt i 2011.

Samlet set vurderes det på denne baggrund, at den valgte opgørelsesmetode i år har haft en minimal effekt på opgørelserne af institutionernes lokaleomkostninger pr. årsværk, herunder opgørelserne af huslejudgifter, energi- og arealforbrug pr. årsværk. Antageligvis har institutionerne samlet set et lavere antal årsværk end antallet af medarbejdere opgjort efter metoden sidste år. Det vil i praksis sige, at opgørelsesmetoden i år bevirker, at alle nøgletal indeholdende årsværk alt andet lige er marginalt højere end hvis der var anvendt samme metode som i 2011. Resultaterne i analysen peger imidlertid på at lokaleomkostningerne på de fleste parametre faktisk er *faldet* i forhold til opgørelsen i 2011 på trods af denne metodiske omstændighed.

Det er Bygningsstyrelsens hensigt, at fremtidige undersøgelser skal gennemføres ved hjælp af samme metode, som er anvendt i år. Årets undersøgelse vil dermed sikre mere reelle tal til sammenligning med kommende års undersøgelsesresultater.

Data for årsværk er et øjebliksbillede fra slutningen af 2. kvartal 2012 (dvs. 1. juli). Data er trukket fra Statens Lønssystem (SLS) via Finansministeriets Forhandlingsdatabase (FHDB).⁴ FHDB er et opslagsværk, der indeholder oplysninger om alle institutioner og virksomheder, hvor mere end 50 pct. af drifts- og lønomkostningerne dækkes af staten. I en række tilfælde er tallene valideret af de pågældende institutioner. Dette har dels været på grund af de tidligere nævnte organisatoriske ændringer i kølvandet på ressortomlægningerne i 2011, og dels fordi flere institutioner har adresser både inden for og uden for København, hvor der så har været behov for at henføre antallet af årsværk til den enkelte adresse.

Det ville være en metodisk og analytisk fordel, hvis antallet af årsværk blev opgjort på institutionernes forskellige produktionsenheder. Det vil sige præcist hvor mange årsværk, der arbejder i de forskellige lejemål. Derved ville det være muligt at beregne arealforbrug og huslejudgifter pr. årsværk for det enkelte lejemål – og ikke kun på institutionsniveau. Det er interessant og relevant for institutioner med flere lejemål, for herved kunne man identificere hvordan de enkelte lejemål bidrager til institutionens samlede lokaleomkostninger. Men så længe institutionernes årsværk *ikke* opgøres på produktionsenheder, kan *lokaleomkostningerne pr. årsværk* ikke opgøres for det enkelte lejemål. Derved kan man på grundlag af denne analyse ikke præcist udpege de dyreste lejemål.

³ Studentermedhjælpere i staten har typisk 12-15 arbejdstimer om ugen.

⁴ <http://www.oes-cs.dk/fhdb/opslag/fhdb.cgi>

1.4 Nyt siden sidste år

Det seneste år har været præget af mange og store organisatoriske ændringer i centraladministrationen. For det første er mange institutioner blevet ændret som følge af ressortomlægningerne i oktober 2011. Der er således kommet 12 nye institutioner til mens 19 institutioner er nedlagt som selvstændige enheder siden tilsvarende analyse i 2011. Samlet set er arealforbruget nedbragt med i alt ca. 25.000 m², svarende til 5 pct. af bygningsmassen i 2011, som følge af ressortændringerne og de efterfølgende flytninger og opsigelser af lejemål. Yderligere har mange medarbejdere skiftet arbejdsplads som følge af ressortomlægningerne.

Det betyder, at man skal være forsigtig med direkte at sammenligne resultaterne i denne analyse med resultaterne af den tilsvarende analyse fra 2011. Mange institutioner eksisterer ikke i samme form som sidste år, andre institutioner har markant ”ændret udseende”, og herudover anvendes forskellige opgørelsesmetoder, og der er ændringer i både undersøgelsesfelt og datagrundlag i denne analyse i forhold til analysen fra 2011.

Årets analyse er for det andet præget af de strukturændringer, som en række ministerier har gennemført som led i ”effektiv administration”. Denne fælles dagsorden har foruden en række fusioner også resulteret i et lavere antal årsværk i mange institutioner. Det medfører for den enkelte institution, at dets lokaleomkostninger er højere i år sammenlignet med sidste år såfremt lokaleforbruget er uændret. Dette er tilfældet for en række institutioner i analysen.

For det tredje bærer analysen præg af, at Bygningsstyrelsen i perioden mellem de to analyser (2. kvartal 2011 til 3. kvartal 2012) har gennemført en række lokaliseringer for institutioner omfattet af analysen. Lejemål er helt eller delvist opsagt, institutioner er flyttet og nye lejemål er indgået – mange i forlængelse af regeringsrokaden. Disse lokaliseringer er samlet set kendetegnet ved flytninger til mere areal-, omkostnings- og energieffektive lejemål svarende til anbefalingerne i analysen fra 2011. Det vil konkret sige lokalisering uden for indre by i nye eller moderniserede omkostningseffektive kontorbygninger. Eksempler tæller bl.a. Konkurrence- og Forbrugerstyrelsens, Energitilsynet og Bygningsstyrelsens flytninger til Valby samt Trafikstyrelsens flytning til Ørestad.

Foruden de organisatoriske ændringer og flytninger, er det også nyt, at energiforbruget for de enkelte institutioner er inkluderet i årets analyse, jf. afsnit 1.3.2. I årets analyse opdateres derfor også benchmarket for lokaleomkostninger pr. årsværk med energi. Potentialet for energibesparelser opgøres særskilt, men indgår også i det samlede tal for institutionernes lokaleomkostninger.

Antallet af institutioner i denne analyse er reduceret med 22 i forhold til 2011, hvilket afspejles i det samlede areal og huslejebetaling, der indgår i analysen. Det skyldes primært de ovennævnte organisationsændringer i ministerierne, men også at nogle institutioner er flyttet fra København til lokaler uden for postnummer 2500, og at enkelte institutioner ikke er medtaget i år på grund af en mere præcis afgrænsning. Det gælder eksempelvis institutioner, der ikke er underlagt ministerinstruktion samt råd og nævn. Bilag 3 viser en oversigt over effekterne af

ressortomlægningerne samt hvilke institutioner, der *ikke* er med i nærværende analyse med begrundelser.

2. Overordnet billede af porteføljen

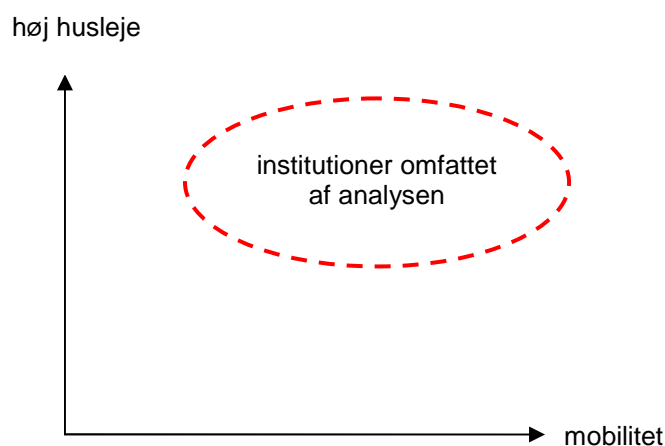
2.1 Fokusområde og centrale nøgletal

- Analysen fokuserer på institutioner beliggende i København (i postnr. 1000-2500).
- Det centrale nøgletal for analysen er lokaleomkostninger pr. årsværk. Dvs. de samlede huslejeudgifter inklusiv drift, skatter og afgifter samt energi pr. årsværk.
- Der ses særsomt på institutionernes huslejeudgifter hhv. energi- og arealforbrug i de efterfølgende afsnit.

Kapitlets formål er at belyse statens forbrug af kontor- og arkivlokaler i København – opgjort for de enkelte institutioner og samlet for hele undersøgelsesfeltet; som øjebliksbillede (efterår 2012) og set som udvikling i forhold til 2011.

De metodiske afgrænsninger, der redegøres for i afsnit 1, sikrer fokus på den del af de statslige institutioner, der – i store træk – er beliggende i det dyreste område af Danmark, og som samtidig er relativt mobile (flytbare). Denne afgrænsning er illustreret i figur 2.1. Bygningsstyrelsen belyser i andre analyser lokale- og energiforbruget for institutioner beliggende uden for hovedstaden.

Figur 2.1: Illustration af institutioner omfattet af analysen



Det centrale nøgletal i analysen er *lokaleomkostninger per årsværk*.⁵ De to afgørende faktorer herfor er dels selve huslejeudgifterne (herunder energiforbruget) og dels

⁵ Et årsværk svarer til 1924 timer pr. år (52 uger á 37 timer). Dvs. en fuldtidsansat er lig med 1 årsværk. Deltidsansatte indgår med den andel af et årsværk, som deres beskæftigelse udgør af den faste/aftale normale arbejdstid for en heltidsbeskæftiget.

arealforbruget. Det er ikke nok alene at fokusere på den ene af disse to parametre. Det er bundlinjen, der tæller. For nogle institutioner vil der kunne optimeres på begge parametre ved at flytte helt eller delvist at opsigse lejemål (der er en række forudsætninger for at delopsigelse af lejemål kan lade sig gøre, hvilket gør det til en mindre farbar vej). For andre institutioner kan der være tale om, at de betydelige areal- og energieffektiviseringer, der kan opnås ved at flytte til et nyt lejemål, kan opveje højere huslejudgifter.

Analyserne af de statslige institutioners lokaleomkostninger pr. årsværk i dette afsnit leder frem til beregningerne i afsnit 3 af potentialet for optimering af statens lokaleforbrug i København. Disse beregninger underbygges afslutningsvis af en konkret case, der har til formål at konkretisere optimeringspotentialet for en række udvalgte institutioner ved relokalisering til moderne, areal- og energieffektive lejemål efter Bygningsstyrelsens anbefalinger (afsnit 3.6).

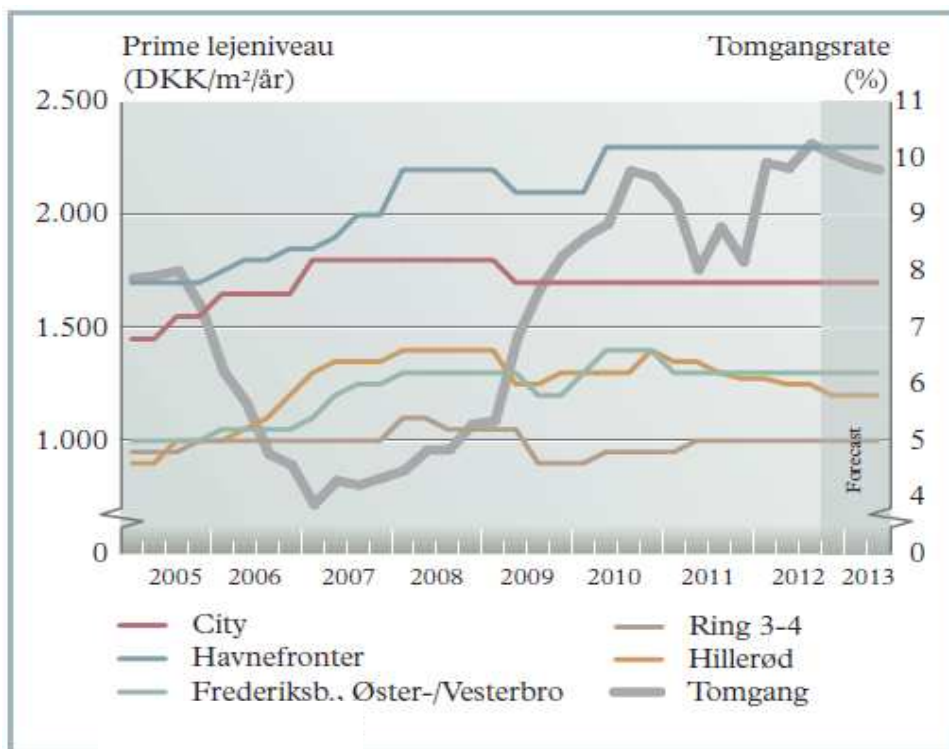
2.2 Markedstendenser for hovedstadsområdet

- Siden starten af finanskrisen har lejeniveauet i hovedstadsområdet været faldende og kontorledigheden stigende. For 2013 forudses generelt set en stabil udvikling.
- Markedsudviklingen er præget af en række underliggende tendenser med øget fokus på areal- og omkostningseffektive, fleksible og stationsnære kontorlokaler.
- Tendenserne på markedet understøtter og afspejler statens lokaliseringsstrategi – udviklingen er i en vis udstrækning netop drevet af statens dispositioner som lejer.

Generelt set er lejeniveauet på kontorejendomme i København, afhængig af beliggenhed, enten på niveau med priserne i 2008 eller faldet. Det forventes, at prisudviklingen vil være stabil de kommende år, idet udviklingen mellem de forskellige områder dog forventes at være betydelig. Det overordnede billede dækker således over en stigende forskel mellem de såkaldte *prime* ejendomme – ejendomme af høj kvalitet og god beliggenhed – med god efterspørgsel og sekundære ejendomme, hvor markedet er presset. Havnefronten, Tuborg havn og Nordhavnen er et eksempel på *prime* beliggenheder, mens de såkaldt sekundære beliggenheder typisk findes i de ydre bydele og forstadskommunerne syd og vest for København.

Kontorledigheden målt i tomgangsprocent er i hovedstadsområdet (og i resten af landet) steget markant siden starten af finanskrisen fra ca. 4 pct. til 10 pct. Tomgangen har været nogenlunde uændret det sidste år. Den øgede tomgang skyldes bl.a., at mange nye kontorejendomme er blevet færdiggjort og udbudt til leje, hvilket markedet har skullet absorbere samtidig med at efterspørgselen på kontorlejemål i København faldt efter finanskrisen. Kontorledigheden i København blev pr. 1. oktober 2012 opgjort til 9,1 pct. mod 9,5 pct. pr. 1. juli 2012. Tomgangsrate forventes at falde lidt i 2013, jf. figur 2.2. Det er dog endnu for tidligt at vurdere, om det er starten på en ny trend med færre ledige lokaler, eller om det snarere er udtryk for en stabilisering.

Figur 2.2: Udviklingen i huslejepriser og tomgangsrate i København



Kilde: Nybolig Erhverv og Oline

Der er en række underliggende tendenser i efterspørgslen, der driver udviklingen på markedet for kontorejendomme:

- God efterspørgsel på *prime* ejendomme men beskeden interesse for sekundære ejendomme. Det betyder, at spændet i afkastkrav og tomgangsprocenter øges.
- Øget efterspørgsel på areal- og omkostningseffektive lokaler. Dvs. typisk nye og moderniserede bygninger, der er billige i drift og har et lavt energiforbrug.
- Kortere uopsigelsesperioder end hidtil ved indgåelse af nye lejekontrakter. Bygningsstyrelsen (SES) har de senere år tilstræbt, at selv større ombygninger ikke skal binde staten som lejer længere end 4,5–5 år.
- Ændrede arbejdsformer og –værdier øger ligeledes efterspørgselen på fleksible ejendomme, der kan indrettes med åbne planløsninger (storrum).
- Øget efterspørgsel på lejemål med gode offentlige transportmuligheder (stationsnærhed), eller som er godt beliggende i forhold til større indfaldsveje.
- Befolkningsudviklingen og bosættelsesmønstrene begunstiger København og understøtter også kontorejendomsmarkedet.
- Søgning mod energieffektive lejemål både på grund af økonomi og signalværdi, drevet bl.a. af statens krav til udlejere om en højere energistandard.

Disse udviklingstendenser afspejles i udbud og efterspørgsel. Sekundære ejendomme er blevet vanskeligt omsættelige, og der lægges øget vægt på gode udlejningsforhold, således at ejendommen genererer et sikkert *cash flow*.⁶ Det gælder specielt ejendomme med stærke lejere – herunder især offentlige lejere. I København er der en pæn efterspørgsel efter kontorejendomme i centrum og på andre gode beliggenheder som fx havnefronten og i Tuborg Havn. Efterspørgslen falder imidlertid kraftigt syd og vest for København.⁷

Efterspørgslen efter mere areal- og energieffektive lejemål er opadgående, hvilket bl.a. tilskrives statens ændrede efterspørgsel. Det anerkendes således af ledende erhvervsmæglere, at staten (ved Bygningsstyrelsen) qua sin størrelse og krav har en markedsdrivende effekt; ikke mindst i forhold til at fremme efterspørgslen efter mere energieffektive kontorlokaler.⁸ Erhvervsmægleren Colliers fremhæver, at *"mange større virksomheder ser i øjeblikket fordelene ved nye bygninger som er billige i drift, dels pga. få spildte kvadratmeter så det samlede areal kan begrænses, og dels pga. den høje fokus på energiforbruget.."* (Colliers STATUS, 4. kvartal 2012). Det har medført, at der over det seneste år har været en lejerrotation i København, hvor især større offentlige institutioner er flyttet ud af midtbyen. NyBolig Erhverv noterer i sin seneste markedsrapport,⁹ at de offentlige institutioner er søgt mod billigere, men samtidigt mere tidssvarende og effektivt udnyttet byggeri, som via udbygningen af metroen og nye s-togstationer er blevet mere tilgængeligt.

Tendensen inden for det offentlige går i retning af, at uopsigelsesperioden selv efter store ombygninger til lejers brug, maksimeres til 4½- 5 år, hvilket giver større fleksibilitet i forhold til at imødekomme strukturtilpasninger i staten. Kun i særligt indrettede kontorlejemål, hvor tilstedeværelsen på lokationen forventes længerevarende, fx for domstole og politi, indgår Bygningsstyrelsen længerelevende kontrakter ved væsentlige ombygninger eller nybyggerier med specielle indretninger til lejers brug.

Den lave rente og den kendsgerning, at det såkaldte "yield spread" (det direkte merafkast på ejendomsinvesteringer i forhold til statsobligationer) i dag er særdeles højt, øger pensionskassers og livsforsikringsselskabers interesse for investeringer i ejendomme. Eksempelvis købte PensionDanmark det tidligere industriområde på Carl Jacobsensvej i Valby, hvor bl.a. Bygningsstyrelsen har til huse. *"Vi har med de to styrelser (Bygningsstyrelsen og Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen) fået stabile lejere (...). Dermed passer ejendommen perfekt ind i vores ejendomsportefølje"*, udtaler ejendomschef Karsten Withington Brink fra PensionDanmark til Estate Media. – *"Særligt i en tid med historisk lave renter og stor uro på finansmarkederne er denne type ejendomsinvesteringer vigtige. For de sikrer vores medlemmer et godt, stabilt afkast."* Der er med andre ord stor fokus i markedet på at udleje til staten og at investere i ejendomme, der allerede er udlejet til staten. Følgelig er der også stor interesse i at "afkode" statens behov og sikre, at nye projekter matcher disse behov.

⁶ Sadolin & Albæk, Newsletter oktober 2012

⁷ Colliers STATUS, 3. kvartal 2012

⁸ Se Sadolin og Albæks, Newsletter februar 2012 og EDC Erhvervs artikel "Lejerne vil have grønne lejemål" fra 23. marts 2012.

⁹ Erhvervsjendomme i Danmark Efterår 2012

Det er interessant at konstatere, at der er en øget fokus på energieffektivitet blandt investorer og markedsaktører i øvrigt. Det er en politik i mange virksomheder, at man ikke vil have en ejendom med et ringere energimærke end ”C”. Staten kan og vil som udgangspunkt ikke leje noget med et ringere energimærke end ”C”, hvis ejendommen er opført efter 1961.¹⁰ Erhvervsmægleren Sadolin & Albæk konstaterer i sin markedsrapport fra februar 2012, at *”staten har i flere år prioriteret energieffektivitet højt, når der skulle vælges lejemål, og dette har nu for alvor bredt sig til den private sektor.”* (Sadolin & Albæk, Newsletter februar 2012).

Det kan af ovenstående konkluderes, at de underliggende tendenser i efterspørgslen på kontorejendomsmarkedet i København understøtter og på en række punkter afspejler statens strategi, og at udviklingen i en vis udstrækning netop er drevet af statens dispositioner som lejer. I et presset marked står staten særligt stærkt som lejer, og kan som eventuel køber med et langsigtet fokus foretage fordelagtige opkøb af fornuftige ejendomme til en favorabel pris.

Grundet den relativt store efterspørgsel på ejendomme med god beliggenhed, er det et historisk set udmærket tidspunkt for staten de kommende år at foretage rotation fra de centralt beliggende bydele til områder som fx Valby og Ørestad. De fraflyttede statslige ejendomme på attraktive beliggenheder, vurderes i givet fald at kunne afhændes til en for staten fornuftig pris, jf. ovenstående.

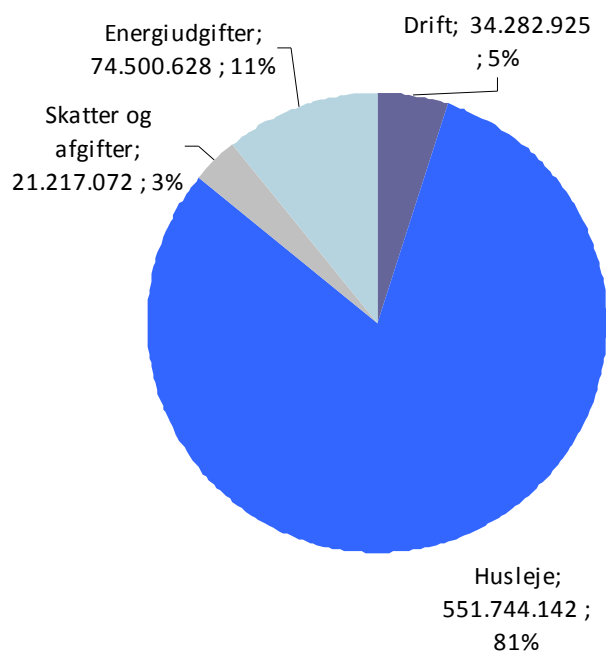
2.3 Huslejeudgifter

- Af de samlede lokaleomkostninger udgør selve huslejen 81 pct., mens forsyningsudgifterne (energi) udgør ca. 11 pct. og drift, skatter og afgifter i alt 8 pct.
- Den gennemsnitlige årlige huslejeudgift er 1.351 kr. pr. m² (ekskl. energi). Det er i underkanten af prisen på standard kontorlejemål i København.
- Institutionernes lokaleomkostninger (alle udgifter til husleje, energi, drift, skatter og afgifter medregnet) spænder fra 977 til 2.294 kr. pr. m² pr. år. Gennemsnittet er 1.517 kr.

Det samlede kontorareal omfattet af analysen er 449.495 m² med en total årlig husleje inklusiv udgifter til energi og vand på 681,7 mio. kr. Af figur 2.3 fremgår fordelingen af de totale lokaleomkostninger for alle institutioner i analysen på hhv. husleje, energi, skatter og afgifter samt driftsudgifter. Figuren viser, at som gennemsnit udgør selve huslejen 81 pct. af lokaleomkostningerne, mens energi udgør 11 pct. og den resterende del (drift, skatter og afgifter) samlet set udgør 8 pct. Energiudgifternes relativt beskedne andel af de samlede lokaleomkostninger kan tilskrives det relativt høje huslejeniveau i hovedstaden. I lejemål uden for hovedstadsområdet udgør energiudgifterne typisk en større andel af de samlede lokaleomkostninger.

¹⁰ Jf. cirkulære om energieffektivisering i statens institutioner, CIR1H nr. 9787 af 01/10/2009.

Figur 2.3: Fordeling af husleje, skatter, drift og energiudgifter

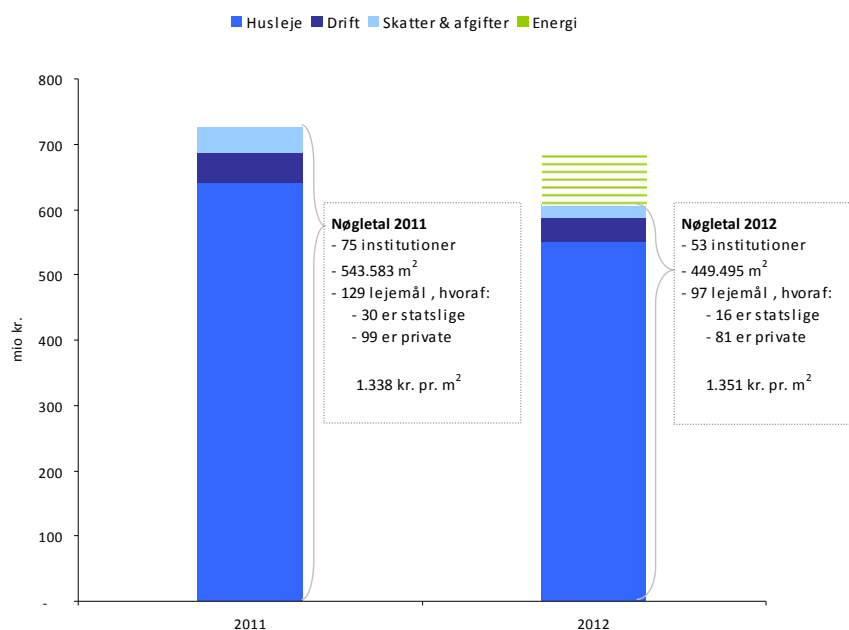


Note: Alle beløb er angivet eksklusiv moms.

Der indgår i alt 97 lejemål i analysen, heraf 81 privatejede og 16 statsejede lejemål. Den gennemsnitlige årlige huslejeudgift i 2012 er 1.351 kr. pr. m² (inklusive drift, skatter og afgifter, men eksklusiv forsyningsudgifter), hvilket er marginalt lavere end i 2011 når der tages højde for prisudviklingen. Den gennemsnitlige årlige huslejeudgift blev i 2011 – baseret på data fra 2010 - opgjort til 1.338 kr. pr. m², hvilket svarer til 1.403 kr. i 2012-priser.¹¹ På grund af de mindre ændringer i undersøgelsesfeltet, kan det ikke umiddelbart konkluderes, at faldet alene skyldes flytninger til billigere lejemål – selvom det har haft en påviselig effekt jf. eksempelvis tallene for de institutioner, der er flyttet til Valby.

¹¹ De fleste lejekontrakter reguleres årligt med nettoprisindekset, som steg med 4,8 pct. fra januar 2010 til januar 2012.

Figur 2.4: Sammenligning af undersøgelsesfeltet i 2011 vs. 2012



Den gennemsnitlige årlige huslejeudgift for institutionerne indeholdt i analysen ligger i underkanten af prisen på ”standard kontorlejemål” i København. Det vil sige lejemål af en gennemsnitlig kvalitet på en gennemsnitlig beliggenhed, hvor genudlejningsmulighederne er rimelige og afspejler de generelle markedsforhold. Ifølge en analyse fra erhvervsmægleren Colliers fra 3. kvartal 2012, er prisen på standard kontorlejemål i København ca. 1.300 kr. pr. m² pr. år eksklusiv driftsudgifter, jf. tabel 2.1. Det sammenlignelige tal for institutionerne i denne analyse er 1.227 kr. pr. m² pr. år. Denne forskel kan afspejle en række forhold. For det første at Bygningsstyrelsens strategi og institutionernes ønske om omkostningseffektive lejemål er slået igennem. Et andet forhold kan være, at Bygningsstyrelsen, som professionel forhandler, og i kraft af sin markedsposition og den sikkerhed, som staten som lejer har, er i stand til at købe billigt ind. Det vil i praksis sige at staten kan opnå en billigere husleje for et givent lejemål end en potentiel anden lejer ville være i stand til at opnå på markedet.

Tabel 2.1: Markedslejeniveauer for kontorlokaler i de større danske byer

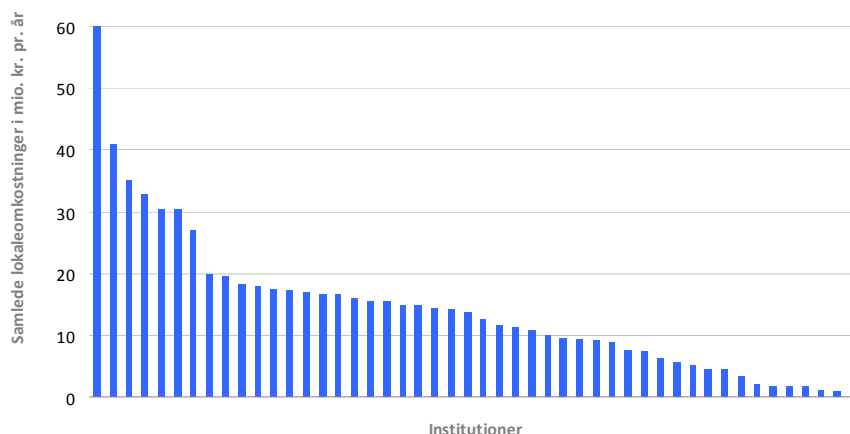
Markedsleje, oktober 2012 (kr. pr. m ² pr. år ekskl. drift, energi, skatter og afgifter)			
	Bedste	Standard	Under middel
København	1.700	1.300	1.100
Århus	1.250	1.000	850
Odense	950	750	600
Aalborg	1.050	850	700
Trekantsområdet	1.050	750	475
Esbjerg	1.100	750	475

Kilde: Colliers STATUS, 4. kvartal 2012

Ser man på de gennemsnitlige lokaleomkostninger for institutionerne i analysen, er det interessant at bemærke, at de er steget fra ca. 9,7 mio. kr. årligt i 2010 til 11,5 mio. kr. i år; en stigning på ca. 1,8 mio. kr. svarende til 19 pct. Dette skyldes formentlig primært, at der er færre institutioner i analysen i år end sidste år, og det især er mindre institutioner, der ikke længere indgår (eksempelvis råd og nævn). Det gennemsnitlige lejemål i dette års analyse er 4.634 m² sammenholdt med 4.214 m² i analysen fra 2011; en stigning på 10 pct. Den kan foruden førnævnte omstændighed skyldes, at ressortændringerne har resulteret i større institutioner. Uanset forklaringen harmonerer udviklingen med Bygningsstyrelsens strategi om at lokalisere institutioner i større lejemål (og gerne sammen med andre institutioner), hvor det er muligt.

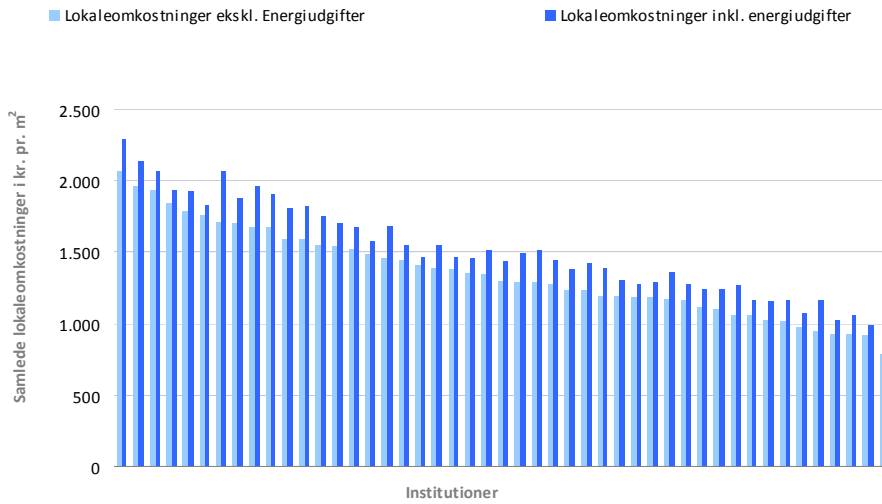
I figur 2.5 ses hvordan lokaleomkostningerne fordeler sig for de enkelte institutioner, hvilket strækker sig fra ca. 0,8 mio. kr. årligt (Nordsøenheden) til 60 mio. kr. årligt (SKAT). Den primære forklaring på spredningen er ikke overraskende institutionens størrelse opgjort i antal årsværk. Figuren viser, at selv om variationen er stor, er den forholdsvist normalfordelt; det vil sige, at der hverken er en overvægt af institutioner med meget høje eller meget lave samlede lokaleomkostninger.

Figur 2.5: Samlede lokaleomkostninger opgjort pr. institution



Ovenfor kunne det konstateres, at den gennemsnitlige årlige huslejeudgift i 2012 for de statslige institutioner i København er 1.351 kr. pr. m² (inkl. drift, skatter og afgifter). De samlede lokaleomkostninger inklusiv energjudgifter er 1.517 kr. pr. m². Det dækker over, at der er relativ stor spredning i institutionernes huslejeudgifter pr. m² fra 792/990 kr. til 2.066/2.294 kr., jf. figur 2.6 (de angivne tal er ekskl. og inkl. energjudgifter). Den store spredning skyldes en række faktorer, men har hovedsagligt at gøre med de enkelte lejemåls stand og beliggenhed.

Figur 2.6: Samlede lokaleomkostninger inkl. og ekskl. energi



Af tabel 2.2 nedenfor fremgår de 10 institutioner i analysen, der har laveste årlige huslejudgifter pr. m² opgjort for institutionernes samlede areal. Det bemærkes, at tre af institutionerne i dag er beliggende på Carl Jacobsens Vej i Valby i moderne, effektive lokaler (Energitilsynet, Bygningsstyrelsen og Konkurrence- og Forbrugsstyrelsen). Det bemærkes endvidere, at flere af institutionerne på listen har lokaler i store og relativt billige lejemål (både statslige og private).

Tabel 2.2: De 10 institutioner med den laveste husleje

Ministerium	Institution	Samlet areal (m ²)	Lokaleomkostninger (kr.)	Lokaleomkost. pr. m ² pr. år (kr.)	Stat/Privat leje-mål
Miljøministeriet	Geodatastyrelsen	13.788	13.653.782	990	Privat
Klima-, Energi- og Bygningsministeriet	Energitilsynet	1.845	1.894.964	1.027	Privat
Erhvervs- og Vækstministeriet	Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen	8.806	9.314.829	1.058	Privat
Klima-, Energi- og Bygningsministeriet	Bygningsstyrelsen	7.015	7.502.365	1.069	Privat
Klima-, Energi- og Bygningsministeriet	DMI Danmarks Meteorologiske Institut	13.919	14.942.212	1.074	Privat
Miljøministeriet	Naturstyrelsen	13.347	15.482.975	1.160	Privat
Ministeriet for Børn og Undervisning	UNI-C	5.358	6.221.903	1.161	Stat
Justitsministeriet	Civilstyrelsen	4.315	5.025.666	1.165	Stat
Justitsministeriet	Udlændingestyrelsen	9.277	10.812.191	1.166	Privat
Økonomi- og Indenrigsministeriet	Danmarks Statistik	21.794	26.945.284	1.236	Stat
		99.463	111.796.171	1.124	

Note: UNI-C fraflytter lejemålene i Vermundsgade 5 og Sigurdsgade 41 ultimo 2012. Lejemålene indgår i analysen, jf. afgrænsningen i afsnit 1.2.3.

Af tabel 2.3 fremgår de 10 institutioner i analysen, der har de højeste årlige huslejudgifter pr. m² opgjort ud fra institutionernes samlede areal. I modsætning til de billigste lejemål i ovenstående tabel, er der ikke en tendens for størrelsen af disse lejemål – nogle er relativt store, mens andre er relativt små. Det bemærkes, at høje huslejudgifter for nogle institutioner opvejes af et mindre energiforbrug og/eller arealforbrug pr. årsværk. Det gælder fx Banedanmark, der har undersøgelsens højeste huslejudgifter pr. m². Samlet set har Banedanmark dog lavere lokaleomkostninger pr. årsværk end gennemsnittet af institutionerne i undersøgelsen på grund af en meget høj arealeffektivitet (der delvist skyldes manglende plads), jf. i øvrigt tabel 2.8.¹² Eksemplet understreger, at det ikke nødvendigvis er dyrere at bo i lejemål med en relativ høj husleje, såfremt lejemålet er omkostningseffektivt i form af lave drifts- og energjudgifter og/eller er arealeffektivt.

¹² Banedanmark indgår i et projekt om samlokalisering af 4-5 statsinstitutioner i et nyopført flerbrugerhus på 41.000 m² på Kalvebod Brygge i København, som forventes klar til indflytning i 2017. BaneDanamrk forventes at aftage ca. halvdelen af arealet. Se i øvrigt boks 5.4 på side 86.

Tabel 2.3: De 10 institutioner med den højeste husleje (opgjort i kr. pr. m² pr. år)

Ministerium	Institution	Samlet areal (m ²)	Lokaleomkostninger (kr.)	Lokaleomkostninger pr. m ² (kr.)	Stat/Privat lejemål
Transportministeriet	Banedanmark	17.835	40.917.115	2.294	Privat
Social- og Integrationsministeriet	SFI - Det Nationale Forskningscenter for Velfærd	4.199	8.962.320	2.134	Stat/Privat
Beskæftigelsesministeriet	Arbejdsmarkedsstyrelsen	8.009	16.583.842	2.071	Stat
Transportministeriet	Trafikstyrelsen	7.132	14.742.911	2.067	Privat
Finansministeriet	Moderniseringsstyrelsen, Digitaliseringsstyrelsen & Statens Administration	17.807	34.956.846	1.963	Stat
Finansministeriet	DREAM	520	1.005.360	1.933	Stat
Erhvervs- og Vækstministeriet	Finanstilsynet	8.962	17.264.891	1.926	Privat
Ministeriet for Forskning, Innovation og Videregående Uddannelser	Styrelsen for Forskning og Innovation	7.427	14.191.305	1.911	Privat
Ministeriet for Forskning, Innovation og Videregående Uddannelser	Styrelsen for Universiteter og Internationalisering & Styrelsen for videregående uddannelse og uddannelsesstøtte	9.348	17.542.074	1.877	Privat
Klima-, Energi- og Bygningsministeriet	Energistyrelsen	9.746	17.838.857	1.830	Stat
		90.985	184.005.520	2.022	

Note: Der arbejdes aktuelt på en samlokalisering af institutioner under Beskæftigelsesministeriet, hvilket i givet fald vil betyde, at Arbejdsmarkedsstyrelsen fraflytter lejemålet på Holmens Kanal 20.

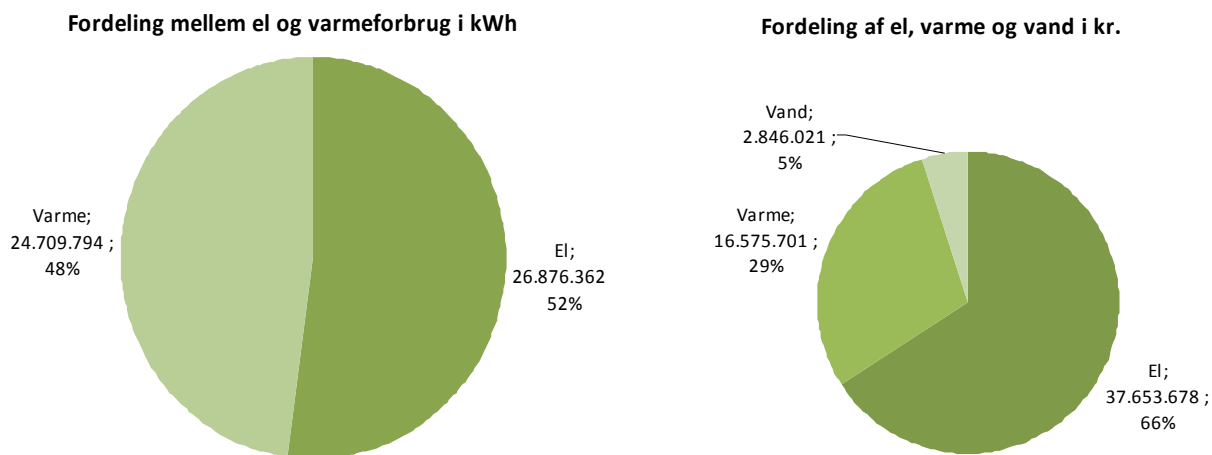
2.4 Energiudgifter

- Institutionernes samlede energiforbrug i 2011 er 74,5 mio. kr. Det samlede el- og varmforsyning er beregnet til 74.485 MWh; vandforbruget er beregnet til 105.077 m³
- Institutionernes energiudgifter spænder fra 55 til 352 kr. pr. m². Institutionernes gennemsnitlige energiudgift er 166 kr. pr. m².
- Det bygningsbestemte energiforbrug (afspejlet i energimærket) er oftest den afgørende faktor for en institutions samlede energiforbrug.

Opgørelsen af institutionernes energiforbrug er nyt i dette års analyse i forhold til sidste år. Energiforbruget er baseret på data og priser for 2011 og omfatter el-, vand- og varmemeforbrug. Tallene er opgjort i kr. og omregnet til kWh hvor relevant. I nogle tilfælde har institutionerne indberettet de samlede energiudgifter, I de tilfælde har det ikke været muligt at omregne til kWh og M³ eller specificere udgiften på energitype. Dette gælder for ca. 23 pct. af de samlede omkostninger. Det skal bemærkes, at der i forbindelse med omregningen kan forekomme mindre afvigelser, når man sammenligner energiforbruget institutionerne imellem. Da størrelsen på afvigelsen imidlertid er relativ lille, påvirker det dog ikke resultatet nævneværdigt. Energiforbruget udgør i gennemsnit 11 pct. af de samlede lokaleomkostninger, jf. figur 2.3. At forsyningsudgifterne ikke udgør en højere andel af de samlede lokaleomkostninger kan tilskrives det relativt høje huslejeniveau i hovedstaden, idet andelen alt andet lige er lavere jo højere selve huslejen er. I en tilsvarende opgørelse for institutioner beliggende uden for hovedstadsområdet kan energiudgifternes andel af de samlede lokaleomkostninger således forventes at være højere.

Det samlede energiforbrug for institutionerne omfattet af analysen er opgjort til 74,5 mio. kr. i 2011. Det samlede el- og varmemeforbrug er beregnet til 74.485 MWh; vandforbruget til 105.077 m³. Eftersom kWh-prisen på varme er ca. 1/3 af kWh-prisen på el, er omkostningerne til elektricitet højere end omkostningerne til varme, selvom forbruget er lavere. Sammensætningen af institutionernes energiforbrug og udgifterne hertil fremgår af figur 2.7.

Figur 2.7: Institutionernes samlede energiforbrug og udgifter



Note: 17.5 mio. kr. af energjudgifterne er ikke specificeret på energitype (el, vand, varme) og fremgår ikke.

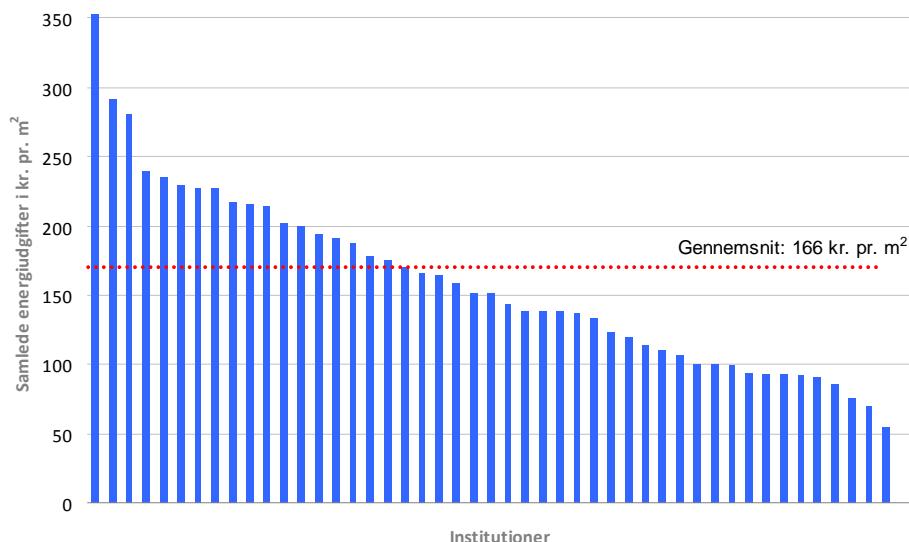
Det samlede energiforbrug i et lejemål er bestemt af en række faktorer. Det afhænger bl.a. af brugeradfærd, bygningens og de tekniske basisinstallationers energistandard samt lejemålets areal. Man skal således være forsigtig med at anvende energjudgifterne *pr. årsværk* som indikator.

Som det fremgår af figur 2.7 ovenfor udgør varmeforbruget den største andel af det totale energiforbrug opgjort i kWh. Varmeforbruget er kun i begrænset omfang afhængigt af antallet af medarbejdere (årsværk) i bygningen. Det er størrelsen af det opvarmede areal, der har betydning for forbruget.

Figur 2.7 viser endvidere, at elforbruget udgør den største andel af energjudgifterne. Elforbruget dækker dels over det forbrug, der går til de tekniske basisinstallationer, grundbelysning mv., og dels over det relativt store brugerbestemte elforbrug til bl.a. IT udstyr, køkkenfaciliteter mv.

Af nedenstående figur 2.8 fremgår energjudgifterne pr. m² for alle institutioner i undersøgelsesfeltet opgjort i kr. pr. m². Figuren viser, at institutionernes energjudgifter spænder fra 55 til 352 kr. pr. m². Det bemærkes, at i nogle tilfælde er institutionerne flyttet inden for det seneste år, hvorfor det faktiske energiforbrug i 2012 kan være lavere eller højere end det fremgår af oplysningerne i denne analyse. De nye tal for institutionernes energiforbrug (det vil sige forbruget i 2012) vil fremgå af næste års opgørelse af lokaleomkostningerne.

Figur 2.8: Energiudgifter pr. institution



Som det fremgår af tabel 2.4 er der relativ stor spredning mellem institutionen med det største hhv. mindste energiforbrug pr. m², der i begge tilfælde ligger langt fra det gennemsnitlige energiforbrug 166 kr. per m². Der er med andre ord for en række institutioner et væsentlig potentiale for optimering af energiudgifterne.

Tabel 2.4: Energiudgifter pr. m²

	Kr. pr. m ²
Laveste værdi	55
Institutioner med de 20 pct. laveste energiudgifter pr. m ²	55-99
Gennemsnitlige energiudgifter pr. m ²	166
Institutioner med de 20 pct. højeste energiudgifter pr. m ²	216-325
Højeste værdi	352

I en optimal sammenligning af institutionerne, ville man opgøre energiforbruget for det enkelte lejemål, for derved at kunne drage sammenligninger på tværs af lejemål (og ikke kun på tværs af institutioner) samt kunne følge udviklingen fra år til år. Det er imidlertid ikke muligt i dag for alle lejemål. Bygningsstyrelsen har installeret fjernaflæsning af forbrugsdata på sine egne ejendomme, men er i hovedreglen ikke i besiddelse af forbrugsdata på bygningsniveau for institutioner lokaliseret i privatejede lejemål. Institutionerne afregner selv forsyningsudgifterne, og har i mange tilfælde ikke et samlet overblik over forbruget i det enkelte lejemål. Bygningsstyrelsen arbejder på at løse denne problemstilling. På denne baggrund opgøres energiforbruget i denne analyse på institutionsniveau, jf. også afsnit 1.3.2.

Af tabel 2.5 fremgår de 10 institutioner i analysen, der har det laveste energiforbrug pr. m². Det bemærkes, at flere af institutionerne i tabellen har til huse i statsejendomme, som har gennemgået energirenoveringer inden for de

sidste år, mens andre institutioner er flyttet til nye energieffektive private lejemål inden for det seneste år. Det gælder bl.a. Bygningsstyrelsen og Energitilsynet.

Tabel 2.5: De 10 institutioner med de laveste energiudgifter pr. m²

Ministerium	Institution	Areal (m ²)	Energi-udgifter (kr.)	Energi-udgifter pr. m ² (kr.)	Energi-mærke	Stat/privat lejemål
Klima-, Energi- og Bygningsministeriet	Nordsøenheden	546	30.215	55	B	PRIVAT
Miljøministeriet	Geodatastyrelsen	13.788	955.823	69	C	PRIVAT
Klima-, Energi- og Bygningsministeriet	Energistyrelsen	9.746	744.094	76	B	STAT
Social- og Integrationsministeriet	Socialstyrelsen	3.010	258.249	86	n/a	PRIVAT
Social- og Integrationsministeriet	Pensionsstyrelsen	3.469	316.562	91	n/a	PRIVAT
Klima-, Energi- og Bygningsministeriet	Energitilsynet	1.845	170.137	92	A	PRIVAT
Ministeriet for Sundhed og Forebyggelse	Patientombuddet	5.781	535.783	93	n/a	PRIVAT
Klima-, Energi- og Bygningsministeriet	Bygningsstyrelsen	7.015	651.212	93	A	PRIVAT
Finansministeriet	DREAM	520	48.704	94	B	STAT
Beskæftigelsesministeriet	Arbejdstilsynet	12.937	1.277.974	99	C	PRIVAT
		58.657	4.988.753	85		

Af nedenstående tabel 2.6 fremgår de 10 institutioner i analysen, der har det højeste energiforbrug pr. m². Det bemærkes at flere af institutionerne i tabellen har gennemgået større organisationsændringer inden for det sidste år, hvorfor opgørelsen af energiforbruget for disse institutioner er behæftet med en vis usikkerhed. Endvidere understreges det, at energiforbruget er baseret på data fra 2011, mens arealforbruget er for 2012. Det betyder, at oplysningerne om forbruget opgjort pr. m² er behæftet med usikkerhed for institutioner, der i den mellemliggende periode har gennemført flytninger, ændret arealanvendelse eller har et markant ændret antal årsværk. Endelig kan det høje forbrug for nogle af institutionerne forklares med særligt energikrævende funktioner som fx laboratorier eller store computere, servere og lignende. Det gælder eksempelvis for DMI. Alle særlige forhold omkring de enkelte institutioner, som Bygningsstyrelsen er bekendt med ved udarbejdelsen af denne rapport, er angivet i bilag 4.

Det fremgår af tabel 2.6, at alle lejemål for de 10 institutioner med de højeste energiudgifter har energimærke D eller dårligere. Det vil sige, at det bygningsbestemte energiforbrug (afspejlet i energimærket¹³) oftest er den afgørende faktor for institutionens samlede energiforbrug. Derfor er det for Bygningsstyrelsen væsentligt i forbindelse med indgåelse af nye lejekontrakter, at bygningen har et godt energimærke. Nye lejemål skal som minimum leve op til Energicirkulærets regler.¹⁴ Det vil sige, at staten som udgangspunkt ikke kan indgå nye lejemål med et ringere energimærke end ”C”, hvis ejendommen er opført efter 1961.¹⁵

Tabel 2.6: De 10 institutioner med de højeste energiudgifter pr. m²

Ministerium	Institution	Areal (m ²)	Energi-udgifter (kr.)	Energi-udgifter pr. m ² (kr)	Energi-mærke	Stat/privat lejemål
Transportministeriet	Trafikstyrelsen	7.506	3.081.426	411	n/a	Privat
Klima-, Energi- og Bygningsministeriet	DMI Danmarks Meteorologiske Institut*	13.919	3.913.744	281	E	Privat
Ministeriet for Forskning, Innovation og Videregående Uddannelser	Styrelsen for Forskning og Innovation	7.427	1.778.248	239	E	Privat
Kulturministeriet	Styrelsen for Slotte og Kulturejendomme	1.853	435.660	235	F	Privat
Transportministeriet	Banedanmark	17.835	4.076.877	229	D	Privat
Ministeriet for Sundhed og Forebyggelse	Sundhedsstyrelsen	19.511	4.430.552	227	C	Privat
Beskæftigelsesministeriet	Det Nationale Forskningscenter for Arbejdsmiljø	9.910	2.127.644	215	D	Privat
Kulturministeriet	Kulturstyrelsen	11.188	2.178.302	195	F	Privat
Transportministeriet	Vejdirektoratet	14.570	2.743.880	188	n/a	Privat
Justitsministeriet	Domstolsstyrelsen & Procesbevillingsnævnet	5.162	956.798	185	D	Privat
		108.881	25.723.131	236		

Note: Det høje energiforbrug for DMI kan bl.a. tilskrives procesenergien forbundet med udarbejdelse af vejr- og klimaberegninger, der kræver energikrævende computerudstyr mv.

¹³ Det samlede energiforbrug omfatter energiforbruget til opvarmning af bygningen og til drift af de faste bygningsinstallationer.

¹⁴ Cirkulæret om energieffektivisering i statens institutioner (CIR1H nr. 9787 af 1. oktober 2009).

¹⁵ Jf. cirkulære om energieffektivisering i statens institutioner, CIR1H nr. 9787 af 01/10/2009.

2.5 Arealforbrug

- Institutionernes samlede arealforbrug er ca. 449.500 m². Arealforbruget pr. institution spænder fra ca. 500 m² til 34.000 m².
- Det gennemsnitlige arealforbrug *pr. årsværk* er 32 m². Det gennemsnitlige arealforbrug *per medarbejder* i 2011 var 36,5 m². Bygningsstyrelsens målsætning er et gennemsnitligt arealforbrug på 25 m² pr. årsværk for almindelige styrelser og lignende uden særlige, pladskrævende krav.
- Institutionernes arealforbrug varierer fra 19 til 61 m² pr. årsværk.

I afsnit 2.3 blev institutionernes udgifter til husleje, drift, skatter og afgifter analyseret og i afsnit 2.4 blev energiudgifterne gennemgået. Disse udgifter benævnes samlet set *lokaleomkostningerne* i denne rapport. Lokaleomkostningerne er den ene af to afgørende faktorer for størrelsen af lokaleomkostninger per årsværk, som er det primære nøgletal. Den anden væsentlige faktor er arealforbruget pr. årsværk. Et lejemål med en god arealudnyttelse kan bære en relativ høj husleje pr. m² og alligevel være bedre, økonomisk set, end lejemål med en lavere husleje, der måske har en dårlig arealudnyttelse og/eller et højt energiforbrug.

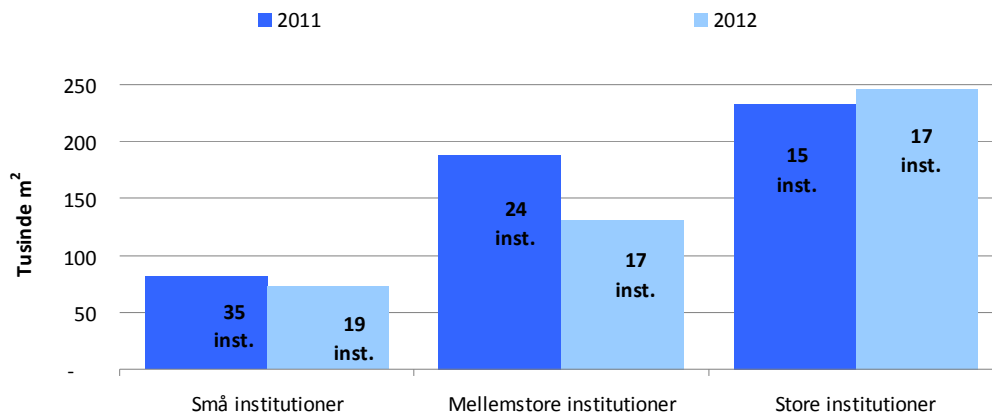
Det samlede arealforbrug, der indgår i årets analyse er ca. 449.500 m², hvilket svarer til ca. 20 pct. af Bygningsstyrelsens samlede kontorareal. Bygningsstyrelsens portefølje af kontor- og arkivejendomme består af godt 1 mio. m² statsejede ejendomme og 1,35 mio. m² privatejede lejemål. Herudover ejer Bygningsstyrelsen på forsknings- og uddannelsesområdet ejendomme med et samlet bygningsareal på ca. 2,0 mio. m².

Det samlede areal indeholdt i analysen er 17 pct. mindre end i den tilsvarende analyse i 2011. Det skyldes de nævnte forhold i afsnit 1.4: Organisationsændringer i ministerierne, institutioner der er fraflyttet København samt at enkelte institutioner, i modsætning til sidste år, ikke er medtaget i årets analyse som følge af en ændret afgrænsning, jf. afsnit 1.2.1. Da institutionerne i denne analyse er større sammenlignet med 2011, bl.a. som følge af flere fusionerede institutioner, er det samlede arealforbrug pr. institution såvel som størrelsen af det gennemsnitlige lejemål større i år.

Figur 2.9 viser ændringerne i sammensætningen af institutionernes arealforbrug fordelt på små, mellemstore og store institutioner.¹⁶ Opdelingen er baseret på antallet af årsværk i den enkelte institution. Som det fremgår af figuren, er der sammenholdt med 2011 færre små og mellemstore institutioner. Omvendt er der flere store institutioner. Det afspejler sig i antallet af m² for hver af de tre grupper. Den tydeligste forskel der fremkommer af figuren, er den store reduktion – næsten en halvering – i antallet af små institutioner. Dette forhold skyldes primært ændringen i den metodiske afgrænsning, jf. afsnit 1.2.1.

¹⁶ Note: 'Små' institutioner defineres som institutioner med op til 184 årsværk; 'mellemstore' institutioner har 184-324 årsværk og 'store' institutioner har over 324 årsværk.

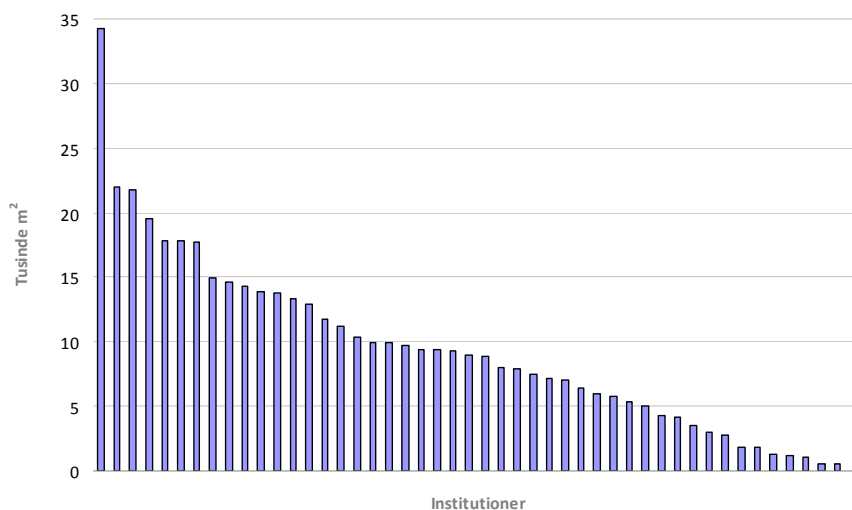
Figur 2.9: Ændring i arealforbrug for undersøgelsesfeltet 2011 til 2012



Definition: Små institutioner: 0-184 årsværk. Mellemstore: 184-324 årsværk, Store: > 324 årsværk.

Variationen i institutionernes arealforbrug er stort og spænder fra ca. 500 m² til 34.000 m². I figur 2.10 er det samlede arealforbrug opgjort for hver institution. Figuren afspejler institutionernes forskellige størrelser, og at arealforbruget pr. årsværk varierer meget. Institutionen med det største samlede lokaleforbrug er SKAT, der indgår i analysen med fire lejemaal¹⁷ og i alt 1.455 årsværk. Det er samtidig også den største institution i analysen målt på antallet af årsværk. I den anden ende af spektret finder man DREAM, der med 11 årsværk har et samlet arealforbrug på 520 m².

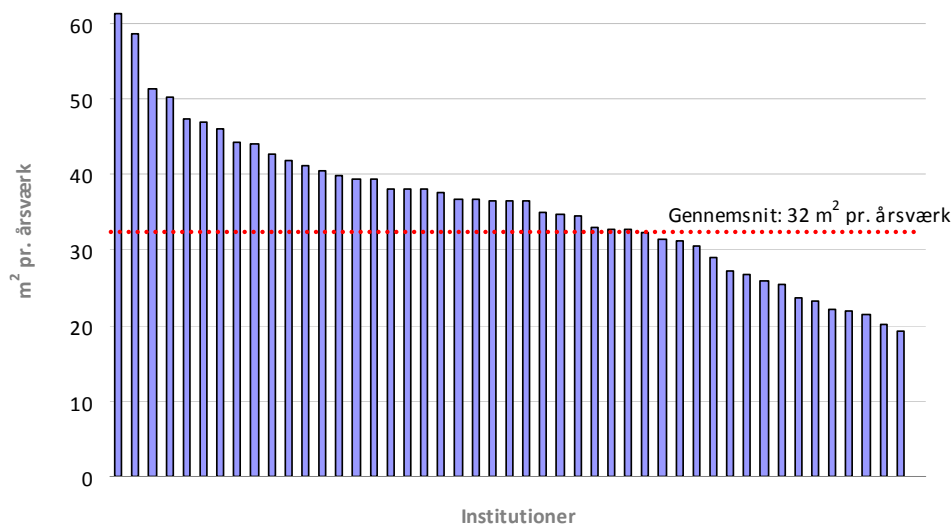
Figur 2.10: Institutionernes samlede arealforbrug



¹⁷ Beliggende på Østbanegade, Sluseholmen, Strandboulevarden, Dampfærgevej og Lüdersvej.

Det samlede arealforbrug siger reelt ikke noget om hvor arealeffektivt en given institution har indrettet sig. Det kræver viden om institutionernes samlede arealforbrug pr. årsværk, hvilket fremgår af figur 2.11 nedenfor. Som det fremgår af figuren, er det gennemsnitlige arealforbrug *pr. årsværk* 32 m². Til sammenligning var det gennemsnitlige arealforbrug *pr. medarbejder* 36,5 m² i 2011. Der er altså tilsyneladende tale om et fald i det gennemsnitlige arealforbrug fra 2011 til 2012, men man kan ikke foretage en direkte sammenligning på grund af den ændrede opgørelsesmetode, jf. afsnit 1.2 og 1.3. Det er bemærkelsesværdigt at arealforbruget pr. årsværk er faldet, eftersom mange institutioner har gennemført afskedigelser i den mellemliggende periode, hvorfor arealforbruget pr. årsværk alt andet lige skulle stige. Tilpasning af lokaleforholdene i form af fx opsigelser af lejemål eller flytning til nye og mindre lokaleforhold, hvorved arealforbruget pr. årsværk kan nedbringes, følger således typisk *efter* selve personaletilpasningerne. Sådanne løbende tilpasninger af lokaleforholdene er for mange institutioner i dag ganske vanskelige at gennemføre i praksis på grund af kontraktforhold mv. Denne problemstilling uddybes i afsnit 4.3.

Figur 2.11: Relativt arealforbrug pr. årsværk opgjort for alle institutioner



Som det fremgår af tabel 2.7 nedenfor er der relativ stor spredning mellem institutionen med det største hhv. mindste arealforbrug pr. årsværk. Det fremgår også af tabellen, at der er relativt få institutioner tæt på minimum og maksimum, idet de fleste institutioner har et arealforbrug pr. årsværk omkring gennemsnittet på 32 m² pr. årsværk. Det illustreres også i figur 2.11.

Tabel 2.7: Arealforbrug pr. årsværk opgjort i m²

	m ² pr. årsværk
Laveste værdi	19
Institutioner med det 20 pct. laveste arealforbrug pr. årsværk	19-25
Gennemsnit	32
Institutioner med det 20 pct. højeste arealforbrug pr. årsværk	42-61
Højeste værdi	61

Det gennemsnitlige arealforbrug pr. årsværk for institutionerne indeholdt i analysen ligger væsentligt over Bygningsstyrelsens målsætning om et gennemsnitligt arealforbrug på 25 m² pr. årsværk for almindelige styrelser og lignende uden særlige, pladskrævende forhold. I forbindelse med nybyggeri regner Bygningsstyrelsen som udgangspunkt med 20-22 m² pr. årsværk.¹⁸ Det er dog i henhold til reglerne i huslejeordningen den enkelte institution, der i den konkrete situation, beslutter hvor stort arealbehovet er under hensyntagen til de bevilgende myndigheders godkendelse.

Hvis institutionerne i undersøgelsesfeltet som gennemsnit anvendte 25 m² pr. årsværk, svarende til Bygningsstyrelsens målsætning, kunne det samlede arealforbrug reduceres fra 449.500 m² til 352.000 m², i alt ca. 97.500 m². Det svarer til en arealreduktion på ca. 22 pct. Hvis man forestillede sig, at alle institutioner flyttede til nybyggede lejemål med en høj arealeffektivitet med et gennemsnitligt arealforbrug på 22 m² pr. årsværk, kunne det samlede arealforbrug teoretisk set reduceres med ca. 140.000 m² til i alt ca. 309.000 m².

Af tabel 2.8 fremgår de 10 institutioner, der har det laveste arealforbrug pr. årsværk opgjort i forhold til institutionernes samlede areal og antal årsværk. Det fremgår af tabellen, at disse 10 institutioner beskæftiger 37 pct. af det samlede antal årsværk indeholdt i undersøgelsen, men kun ca. 26 pct. af det samlede arealforbrug. Listen omfatter såvel store som små institutioner. Man kan derfor ikke herudfra drage konklusioner om forholdet mellem institutionernes størrelse og arealeffektiviteten.

¹⁸ Aktuelt arbejder Bygningsstyrelsen på at få opført et stort flerbrugerhus på Kalvebod Brygge i København, der med 41.000 m² forventes at skulle huse ca. 1.950 medarbejdere, svarende til 21 m² pr. medarbejder. For mere information om dette projekt henvises til boks 4.4 i afsnit 4.

Tabel 2.8: De 10 institutioner med det laveste arealforbrug pr. årsværk (i m²)

Ministerium	Institution	Areal (m ²)	Årsværk	m ² pr. årsværk	Stat/privat lejemål
Transportministeriet	Banedanmark ⁽¹⁾	17.835	930	19	Privat
Social- og Integrationsministeriet	SFI - Det Nationale Forskningscenter for Velfærd	4.199	210	20	Stat og Privat
Finansministeriet	Moderniseringsstyrelsen, Digitaliseringsstyrelsen & Statens Administration	17.807	828	22	Stat
Kulturministeriet	Styrelsen for Slotte og Kulturejendomme	1.853	85	22	Privat
Transportministeriet	Trafikstyrelsen	7.132	323	22	Privat
Finansministeriet	Statens It	5.976	257	23	Stat og Privat
Skatteministeriet	SKAT	34.303	1.455	24	Privat
Social- og Integrationsministeriet	Socialstyrelsen	3.010	118	26	Privat
Ministeriet for Fødevarer, Landbrug og Fiskeri	NaturErhvervstyrelsen	21.948	850	26	Stat og Privat
Beskæftigelsesministeriet	Styrelsen for Fastholdelse og Rekruttering & Fonden for fastholdelse og Forebyggelse	5.038	189	27	Privat
		119.102	5.245	23	

Note 1: Banedanmark indgår i et projekt om samlokalisering af 4-5 statsinstitutioner i et nyopført flerbrugerhus på 41.000 m² på Kalvebod Brygge i København, som forventes klar til indflytning i 2017. Banedanmark forventes at aftage ca. halvdelen af arealet. Se i øvrigt boks 4.4 på side 85.

Note 2: Styrelsen for Slotte og Kulturejendomme (SLKE) har en meget stor andel af medarbejdere, der arbejder på slotte og i haver mv. Af det samlede antal årsværk i SLKE, har 85 årsværk deres daglige gang på hovedkontoret på H.C. Andersens Boulevard.

Note 3: Arealforbruget for Styrelsen for Fastholdelse og Rekruttering kan forventes at blive yderligere reduceret efter en forventet samlokalisering med Arbejdsmarkedsstyrelsen i 2013.

Af tabel 2.9 nedenfor fremgår de 10 institutioner, der har det højeste arealforbrug pr. årsværk. Det skal her bemærkes, at det høje arealforbrug i enkelte tilfælde skyldes særlige og pladskrævende funktioner, fx laboratorier eller store arkiver. Som udgangspunkt indgår denne type arealer ikke i analysen – i det omfang sådanne forhold er Bygningsstyrelsen bekendt – men i nogle tilfælde har det ikke været muligt at adskille. Det gælder i tabel 2.9 fx Det Nationale Forskningscenter for Arbejdsmiljø. I andre tilfælde skyldes det høje arealforbrug ineffektive bygninger, fx en dyb bygningskrop eller store spildarealer.

Tabel 2.9: De 10 institutioner med det højeste arealforbrug pr. årsværk (i m²)

Ministerium	Institution	Areal (m ²)	Årsværk	m ² pr. årsværk	Stat/ privat leje- mål
Justitsministeriet	Domstolsstyrelsen & Procesbevillingsnævnet	6.408	105	61	Privat
Beskæftigelsesministeriet	Det Nationale Forskningscenter for Arbejdsmiljø	9.910	169	59	Privat
Finansministeriet	Statens Center for Kompetence- og Kvalitetsudvikling (SCKK)	1.283	25	51	Privat
Ministeriet for Sundhed og Forebyggelse	Patientombuddet	5.781	115	50	Privat
Finansministeriet	DREAM	520	11	47	Stat
Erhvervs- og Vækstministeriet	Søfartsstyrelsen	9.365	200	47	Privat
Miljøministeriet	Geodatastyrelsen	13.788	300	46	Privat
Beskæftigelsesministeriet	Arbejdsmarkedsstyrelsen	8.009	181	44	Stat
Økonomi- og Indenrigsministeriet	Statsforvaltningen Hovedstaden	7.922	181	44	Privat
Beskæftigelsesministeriet	Arbejdsskadestyrelsen	14.261	334	43	Stat
		77.247	1.620	48	

Noter: 1) Arbejdsmarkedsstyrelsen forventes at fraflytte sine lokaler på Holmens Kanal 20 i løbet af 2013, jf. note til tabel 2.3. 2) Søfartsstyrelsen flytter til et nyt lejemål på Carl Jacobsensvej i Valby primo 2013, hvorved arealforbruget forventes reduceret.

De 10 institutioner med det højeste arealforbrug står for kun 12 pct. af det samlede antal årsværk, men ca. 17 pct. af det samlede arealforbrug i undersøgelsen. Det er værd at bemærke, at disse 10 institutioner tilsammen kun anvender 77.247 m² sammenlignet med institutionerne i tabellen ovenfor, der anvender 119.102 m². Det gælder altså for institutionerne med det højeste arealforbrug pr. årsværk, at deres samlede lejemål i gennemsnit er ca. 4.000 m² mindre end institutionerne med det laveste arealforbrug pr. årsværk. Med forbehold for skjulte variable og eventuelt særlige forhold, kan det på den baggrund konstateres, at der er tendens til, at store institutioner har en højere arealeffektivitet end mindre og mellemstore institutioner. Dette er ikke overraskende, idet de fleste institutioner skal have visse basale funktioner, som fylder uforholdsmæssigt meget i et lille lejemål, fx reception og gangarealer mv. Det er endnu et argument for at samle institutioner i større enheder. Det er ikke muligt at sige noget om sammenhængen mellem størrelsen af de enkelte lejemål og arealeffektiviteten, da årsværk opgøres på institutionsniveau.

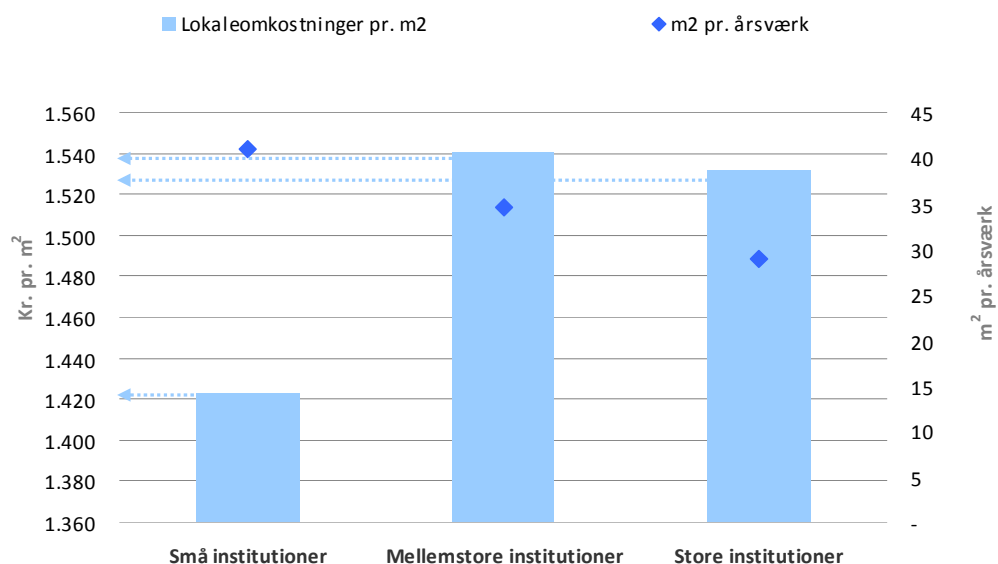
Overordnet billede af porteføljen

For at se, om der er en sammenhæng mellem på den ene side arealforbrug og lokaleomkostninger og på den anden side institutionsstørrelse, opdeles institutionerne i tre lige store grupper efter førnævnte definition:

- Små institutioner: op til 184 årsværk
- Mellemstore institutioner: mellem 184 og 324 årsværk
- Store institutioner: over 324 årsværk

Af figur 2.12 fremgår det, at gruppen af store og mellemstore institutioner har en gennemsnitlig dyrere m²-pris end gruppen af små institutioner (lyseblå søjler). Omvendt fremgår det, at store institutioner i gennemsnit har en højere arealeffektivitet end små og mellemstore institutioner (mørkeblå firkant). Det vil sige, at de to parametre er modsatrettede. En regressionsanalyse viser, at der er en sammenhæng mellem størrelsen på institutionen (målt i antal årsværk) og de samlede lokaleomkostninger. Med en sikkerhed på 95 pct., reduceres de samlede lokaleomkostninger med antallet af årsværk. Sammenholdes denne analyse med resultaterne vist i figur 2.12, indikerer dette, at arealforbruget er den væsentligste faktor for størrelsen af lokaleomkostningerne pr. årsværk.

Figur 2.12: Arealforbrug og huslejeudgift opgjort ift. institutionsstørrelse

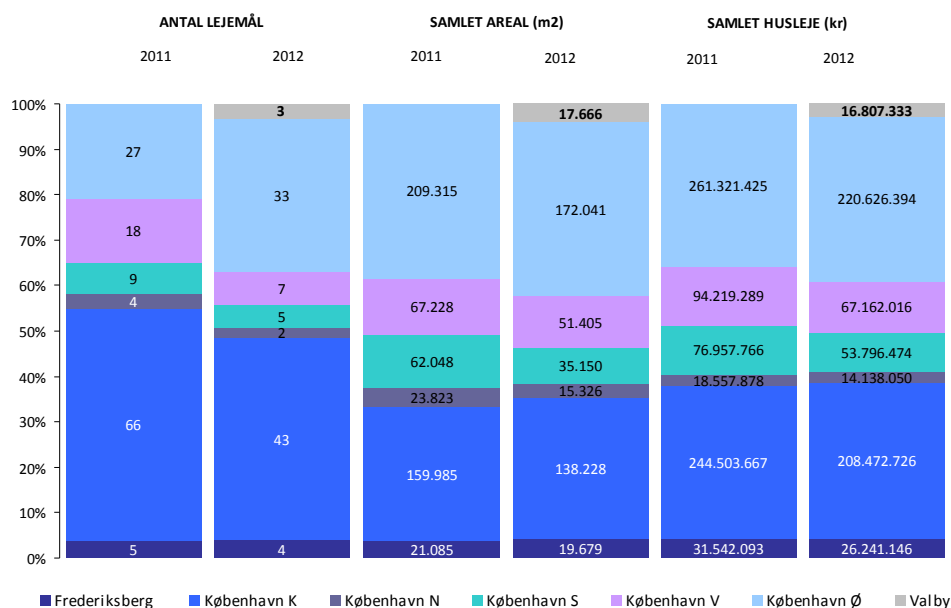


2.6 Beliggenhedens betydning

- 45 pct. af alle lejemål er beliggende i København K, men de udgør i alt kun ca. 31 pct. af det samlede areal. Dvs., at der i indre by er en overvægt af mindre lejemål.
- 33 lejemål svarende til ca. 39 pct. af det samlede arealforbrug indeholdt i analysen er beliggende på Østerbro. Det gør Østerbro til den arealmæssigt største bydel.
- Valby er ny på listen over bydele i København med statsinstitutioner med tre institutioner og i alt ca. 18.000 m². I 2013 flytter yderligere en styrelse til Valby.

I analysen af de statslige institutioners lokaleforbrug i 2011 kunne det konstateres, at over halvdelen af lejemålene, og ca. en tredjedel af det samlede areal, var beliggende i indre by (København K), mens Østerbro var den bydel, der arealmæssigt var den største bydel. Billedet er ikke markant anderledes i år, selvom der er nogle interessante udviklinger at spore, jf. figur 2.13.

Figur 2.13: Relativ fordeling af vigtige nøgletal 2011 vs. 2012



Årets analyse viser, at Østerbro arealmæssigt fortsat er den største bydel, selvom ”forspringet” nu er mindre i forhold til København K, der tegner sig for det næststørste areal. De 33 lejemål på Østerbro står for ca. 39 pct. af det samlede arealforbrug, men kun ca. 34 pct. af de samlede huslejudgifter. Der er altså tale om relativt billige kontorarealer.

Antallet af institutioner i indre by er væsentligt mindre i år – i alt 43 sammenlignet med 66 i 2011 – hvilket også giver udslag i at arealet er ca. 20.000 m² mindre.

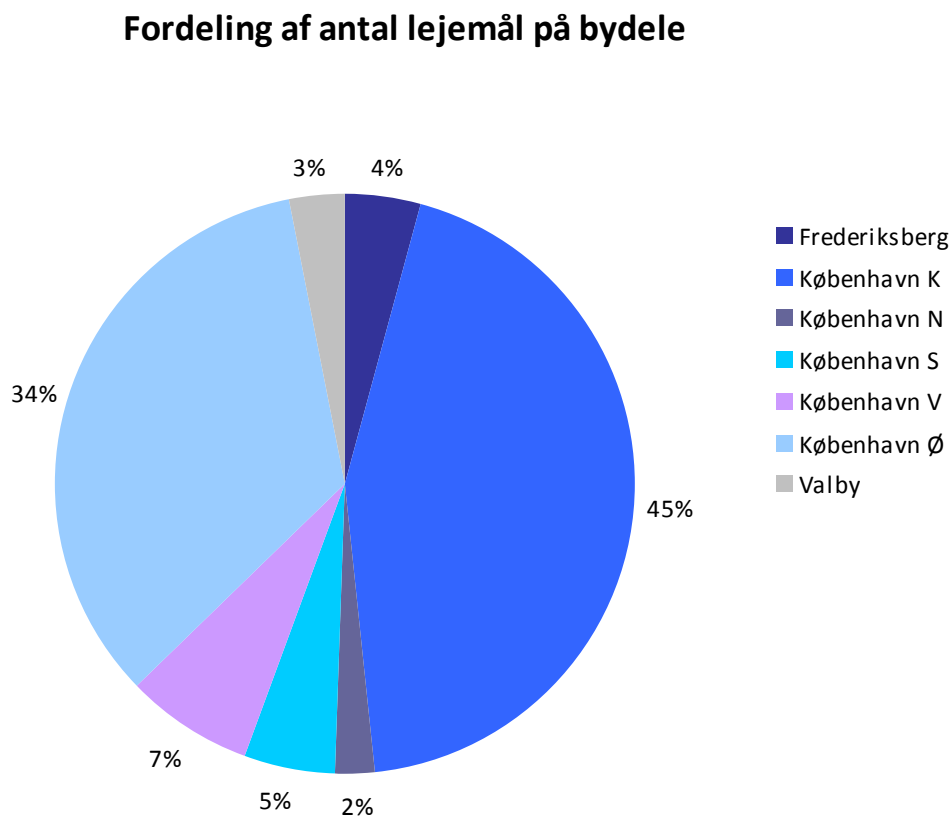
Lejemålene i indre by er altså i gennemsnit større i årets analyse. Det skyldes primært ændringerne i afgrænsningen beskrevet i afsnit 1.2.1. Knap halvdel af alle lejemål indeholdt i analysen (44 pct.) er beliggende i København K, men disse lejemål udgør kun ca. 30 pct. af det samlede areal. Det viser ligesom for to år siden, at der i indre by er en overvægt af forholdsvis små lejemål.

I København V er nogle få store institutioner flyttet fra området. Eksempelvis er Konkurrence- og Forbrugsstyrelsen og Erhvervsstyrelsen fraflyttet sine tidligere lejemål i Nyropsgade og Kampmannsgade, lejemål der indgik i analysen i 2011.

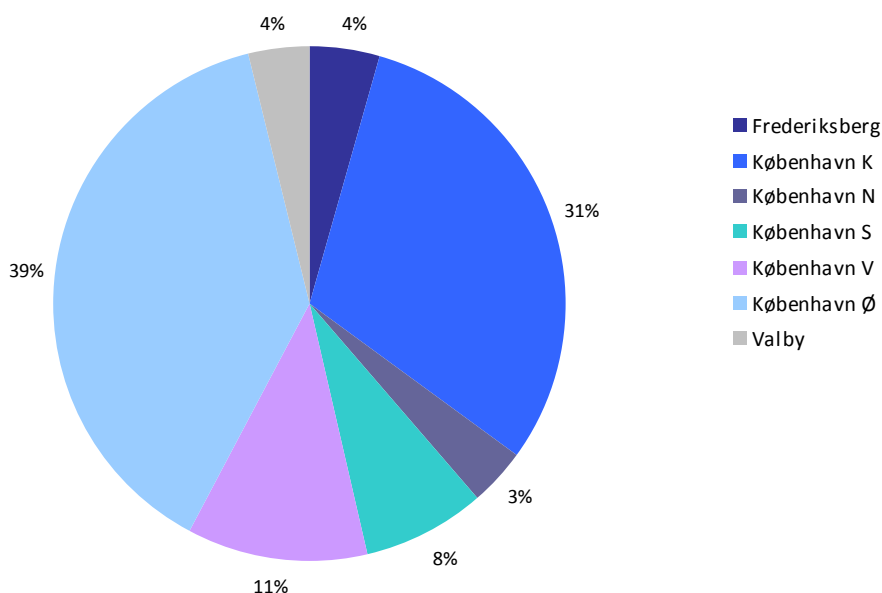
Ny bydel på listen er Valby med tre institutioner med i alt ca. 18.000 m², svarende til ca. 4 pct. af det samlede areal indeholdt i analysen. Denne andel vil stige i det kommende år, når Søfartsstyrelsen flytter til Valby.

Den geografiske fordeling af institutionerne i analysen, opgjort i forhold til antallet af lejemål hhv. det samlede areal i bydelen, fremgår af diagrammerne i figur 2.14

Figur 2.14: Opgørelse af lejemål og areal fordelt på bydele



Fordeling af areal på bydele



2.7 Ministerområdernes lokaleomkostninger

- Institutionerne under Ministeriet for Forskning, Innovation og Videregående Uddannelser har med 64.075 kr. pr. årsværk de højeste gennemsnitlige årlige lokaleomkostninger. Ministeriet for Fødevarer, Landbrug og Fiskeri har med 35.730 kr. pr. årsværk de laveste gennemsnitlige årlige lokaleomkostninger.
- De tre ministerområder med de laveste lokaleomkostninger pr. årsværk har også det laveste arealforbrug pr. årsværk. Det indikerer, at arealforbruget pr. årsværk er den væsentligste faktor for institutionernes lokaleomkostninger.

På grundlag af en forståelse af sammenhængen mellem geografi (beliggenhed) og huslejudgifter, opgøres i dette afsnit lokaleomkostningerne for de enkelte ministerområder. Tabel 2.10 nedenfor viser antallet af institutioner i undersøgelsen for hvert enkelt ministerområde, samt de væsentligste nøgletal for henholdsvis huslejudgifter, energiforbrug, arealforbrug og de samlede årlige lokaleomkostninger pr. årsværk. Listen er sorteret efter sidstnævnte nøgletal.

Tabel 2.10: Lokaleomkostninger opgjort på ministerområder

Ministerium	Antal inst.	Årsværk	Husleje inkl. drift pr. m2 (kr.)	Energi-udgifter pr. m2 (kr.)	Areal pr. årsværk (m2)	Årlige Lokaleomk. pr. årsværk (kr.)
Ministeriet for Forskning, Innovation og Videregående Uddannelser	4	522	1.665	130	34	64.075
Beskæftigelsesministeriet	6	1.213	1.313	144	41	60.254
Ministeriet for Sundhed og Forebyggelse	2	710	1.395	196	36	56.696
Ministeriet for Børn og Undervisning	4	741	1.420	156	35	55.049
Kulturministeriet	2	361	1.250	200	36	52.410
Økonomi- og Indenrigsministeriet	2	752	1.154	135	40	50.920
Klima-, Energi- og Bygningsministeriet	5	850	1.133	167	39	50.559
Justitsministeriet	6	881	1.175	166	37	50.133
Social- og Integrationsministeriet	4	690	1.507	110	30	48.229
Erhvervs- og Vækstministeriet	4	1.227	1.250	120	34	46.995
Transportministeriet	3	1.653	1.675	236	24	45.721
Miljøministeriet	3	1.037	1.103	102	36	43.564
Finansministeriet	6	1.121	1.619	249	23	42.635
Skatteministeriet	1	1.455	1.549	199	24	41.216
Ministeriet for Fødevarer, Landbrug og Fiskeri	1	850	1.233	151	26	35.730

Note: Statsministeriet, Udenrigsministeriet, Forsvarsministeriet, Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter samt Ligestillings- og Kirkeministeriet indgår ikke i analysen. De fire ministerier har inden for den geografiske afgrænsning udelukkende lejemål administreret af Bygningsstyrelsen, der huser de respektive departementer. Departementer falder uden for afgrænsningen, jf. afsnit 1.2.1.

Det fremgår af ovenstående tabel, at der ikke er nogen entydig sammenhæng mellem selve huslejeudgiften pr. m², energiforbruget og arealforbruget på den ene side og de samlede årlige lokaleomkostninger pr. årsværk på den anden side. Det viser, at et højt forbrug på én parameter kan opvejes af et lavere forbrug på andre parametre. Det skal dog bemærkes, at de tre ministerområder med de laveste lokaleomkostninger pr. årsværk samtidig også er de tre ministerier, der har det laveste arealforbrug pr. årsværk. Det indikerer, at arealforbruget pr. årsværk er den væsentligste faktor for institutionernes lokaleomkostninger.

2.8 Lokaleomkostninger pr. årsværk

- Institutionernes gennemsnitlige årlige lokaleomkostninger er 48.479 kr. pr. årsværk inkl. energiudgifter. I 2011 var lokaleomkostningerne 48.815 kr. ekskl. energi.
- De gennemsnitlige årlige lokaleomkostninger pr. årsværk vurderes – med forbehold for de metodemæssige forskelle – at være faldet markant fra 2010 til 2012.
- Lokaleomkostningerne pr. årsværk er 15 pct. lavere for store institutioner sammenlignet med de mellemstore og 20 pct. lavere end for de små institutioner.

Efter at have analyseret institutionernes huslejeomkostninger (afsnit 2.3), energiudgifter (afsnit 2.4), arealforbrug (afsnit 2.5) og beliggenhed (afsnit 2.6), samt opgjort de samlede lokaleomkostninger for ministerområde (afsnit 2.7), ses i dette afsnit på de samlede lokaleomkostninger pr. årsværk. Med betegnelsen *lokaleomkostninger* forstås institutionernes samlede udgifter til husleje, drift, skatter og afgifter samt energiforbrug. Lokaleomkostningerne pr. årsværk er analysens centrale nøgletal.

Det bemærkes, at mens udgifterne til husleje, drift, skatter er opgjort for 2012, er energiudgifterne opgjort på baggrund af oplysninger om institutionernes forbrug i 2011. Det bemærkes, at det ikke er muligt at pristalsregulere energiudgifterne (dvs. fremskrive udgifterne til 2012-priser) på grund af sammensætningen af energidata, jf. afsnit 1.2.3. Institutionernes udgifter er opkrævet på forskellige tidspunkter af året, hvorfor der ikke er et fast og fælles udgangspunkt at tage udgangspunkt i for en eventuel pristalsregulering.

Overordnet set opgøres institutionernes gennemsnitlige årlige lokaleomkostninger til 48.479 kr. pr. årsværk. Til sammenligning blev de gennemsnitlige årlige lokaleomkostninger i sidste års analyse opgjort til 48.815 kr. pr. medarbejder med mere end 80 timer pr. måned (svarende til 51.170 kr. i 2012-priser). Heri indgik ikke institutionernes energiudgifter, hvorfor det – med førnævnte forbehold – sammenlignelige tal for 2012 er 43.181 kr. pr. årsværk pr. år.

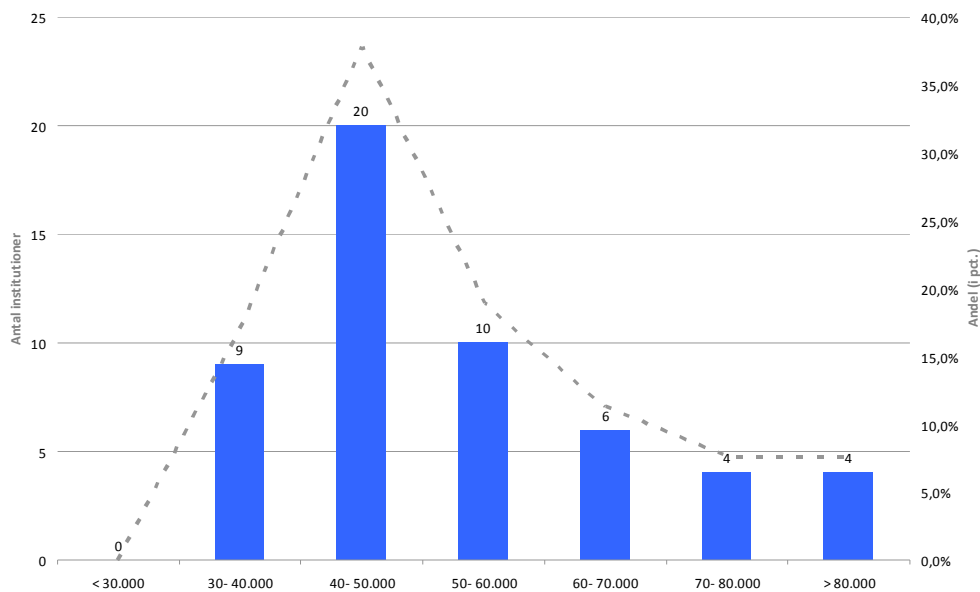
Tallene indikerer et fald i institutionernes gennemsnitlige årlige lokaleomkostninger på op mod 16 pct. når der tages højde for prisudviklingen i den mellemliggende periode.¹⁹ De forskellige opgørelsesmetoder (årsværk vs. medarbejderantal) og forskellene i datagrundlag indebærer imidlertid, at det ikke med sikkerhed kan konstateres hvor stort faldet har været. Der er således tale om en forsigtig vurdering med betydelige forbehold. Der henvises til afsnit 1.3 for nærmere forklaring af de metodiske forskelle fra sidste års analyse til denne.

Opdelt i intervaller på 10.000 kr. fordeler institutionernes lokaleomkostninger pr. årsværk sig som vist i figur 2.15. Figuren er en anelse højreskæv, hvilket vil sige, at værdierne er mere koncentrerede til venstre for middelværdien og mere spredte til

¹⁹ Nettoprisindekset steg med 4,8 pct. fra januar 2010 til januar 2012. Bygningsstyrelsens lejekontrakter reguleres én gang årligt i januar måned.

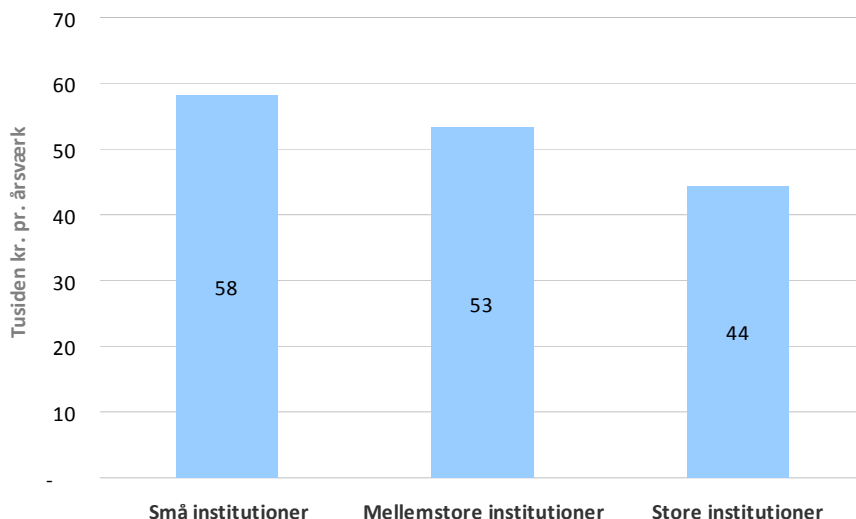
højre. Det illustreres ved en lang "hale", hvilket afspejler at medianen er mindre end middelværdien.

Figur 2.15: Institutionernes lokaleomkostninger pr. årsværk opdelt i intervaller



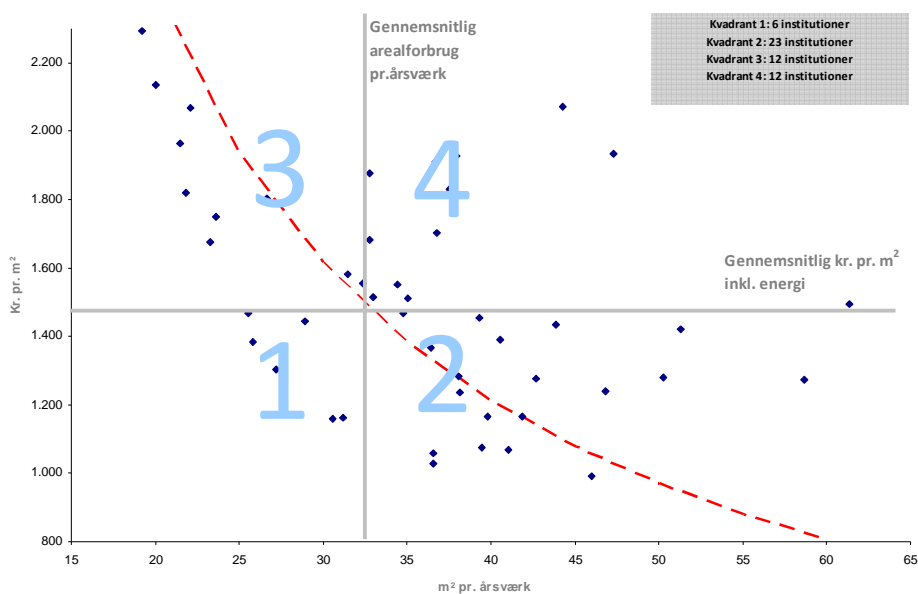
Det fremgik af figur 2.12 i afsnit 2.5, at små institutioner har lavere huslejudgifter pr. m² end store og mellemstore institutioner, men at de små institutioner også har en lavere arealeffektivitet end store og mellemstore institutioner. Samlet set fremgår det af figur 2.16 nedenfor, at gruppen af store institutioner i gennemsnit har 8 pct. lavere lokaleomkostninger pr. årsværk end de mellemstore institutioner og hele 24 pct. lavere lokaleomkostninger pr. årsværk end de små institutioner. Det indikerer, at optimeringspotentialet er størst for de små og mellemstore institutioner, hvilket ikke er overraskende. Foruden de lavere lokaleomkostninger, vurderes der at være flere mulige stordriftsfordele at høste for de små institutioner ved samlokalisering med andre institutioner i et større lejemål.

Figur 2.16: Lokaleomkostninger for små, mellemstore og store institutioner



Institutionerne kan optimere deres lokaleomkostninger pr. årsværk ved enten at nedbringe huslejudgifterne eller arealforbruget. Arealforbruget pr. årsværk er den væsentligste faktor for institutionernes lokaleomkostninger. Den største effekt opnås naturligvis ved at optimere begge faktorer, hvilket dog ikke altid er muligt. Institutionerne er i figur 2.17 nedenfor markeret i diagrammet efter deres lokaleomkostninger pr. m² hhv. arealforbrug (opgjort i m² pr. årsværk).

Figur 2.17: Institutionernes arealforbrug og lokaleomkostninger pr. m²



Note: Hvert punkt repræsenterer en institution. Den stiplede røde linje angiver de gennemsnitlige årlige lokaleomkostninger for alle institutioner i analysen på 48.479 kr. pr. årsværk. Den vandrette streg angiver de gennemsnitlige lokaleomkostninger pr. m² (1.517 kr. pr. m²) og den lodrette streg angiver det gennemsnitlige arealforbrug pr. årsværk (32 m² pr. årsværk).

Overordnet billede af porteføljen

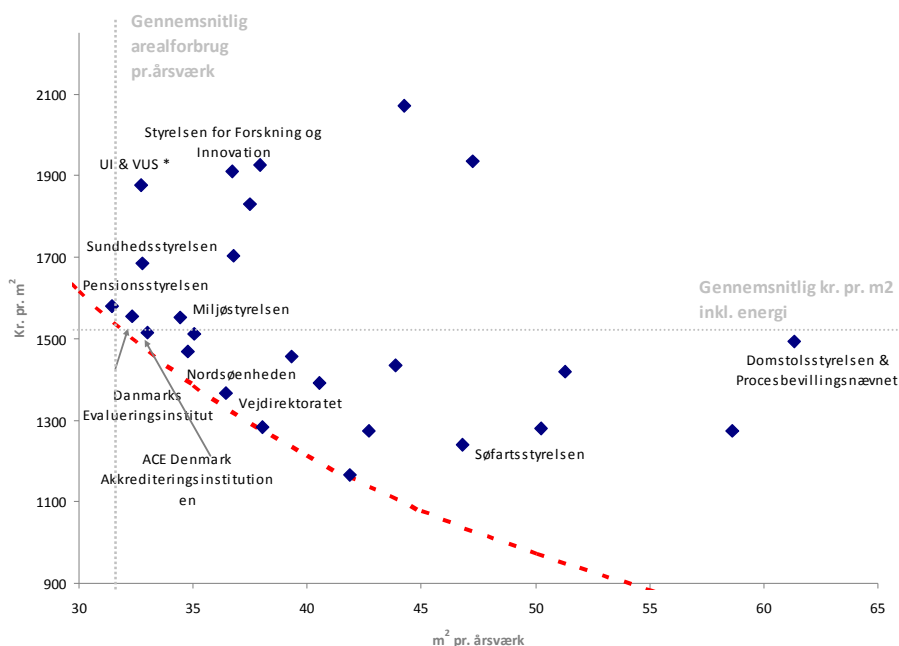
Figuren kan bidrage til at rette fokus mod de institutioner, som både har høje huslejudgifter og et højt arealforbrug og som derved – samlet set – har de højeste lokaleomkostninger pr. årsværk. Det er institutionerne, der er placeret i kvadrant 4. De indsatte hjælpelinjer i figuren illustrer hhv. de gennemsnitlige lokaleomkostninger på 1.517 kr. pr. m² (vandret linje), det gennemsnitlige arealforbrug på 32 m² pr. årsværk (lodret linje) samt de gennemsnitlige årlige lokaleomkostninger for alle institutioner i analysen på 48.479 kr. pr. årsværk (stiplet rød linje). Det giver fire kvadranter, som kan beskrives på følgende vis:

- Kvadrant 1: Lav husleje pr. m² og få m² pr. årsværk
- Kvadrant 2: Lav husleje pr. m² og mange m² pr. årsværk
- Kvadrant 3: Høj husleje pr. m² og få m² pr. årsværk
- Kvadrant 4: Høj husleje pr. m² og mange m² pr. årsværk.

Der er i alt 29 institutioner – lidt over halvdelen af undersøgelsesfeltet – som er placeret over den stiplede linje i enten kvadrant 2, 3 eller 4. Disse institutioner repræsenterer samlet set ca. 38 pct. af det samlede antal årsværk, 46 pct. af det samlede areal og 47 pct. af de samlede huslejudgifter, der indgår i analysen, jf. nedenstående tabel 2.11.

De 29 institutioner der i figur 2.17 ligger over den stiplede linje har ud fra data umiddelbart størst potentiale for optimering af lokaleomkostningerne. Det omfatter dele af institutionerne placeret i kvadrant 2, 3 og alle institutioner placeret i kvadrant 4. Disse institutioner fremhæves og benævnes i figur 2.18.

Figur 2.18: Institutioner med lokaleomkostninger over gennemsnittet



*UI: Styrelsen for universiteter og internationalisering, VUS: Styrelsen for videregående uddannelse og uddannelsesstøtte

Det er vigtigt at understrege, at de enkelte institutioner kan have særlige forhold, fx særlige og pladskrævende funktioner som laboratorier eller store arkiver, der forklarer placeringen i figuren. Som udgangspunkt indgår denne type arealer dog *ikke* i analysen, men i nogle tilfælde har sådanne arealer ikke været mulige at udskille. Det gælder fx Det Nationale Forskningscenter for Arbejdsmiljø, der har en række laboratorier, som trækker både energi- og arealforbrug op. Det skal endvidere bemærkes, at andre institutioner allerede har besluttet at flytte til nye og mere omkostningseffektive lokaler i den nærmeste fremtid. Det gælder fx Søfartsstyrelsen, der flytter til Valby primo 2013. Alle bemærkninger og særlige forhold om de enkelte institutioner, som Bygningsstyrelsen kender til, fremgår af bilag 4.

Tabel 2.11 indeholder en oversigt over alle institutioners lokaleomkostninger pr. årsværk. Tabellen er sorteret efter institutionernes placering i figur 2.17.

Tabel 2.11: Institutionernes årlige lokaleomkostninger

Ministerium	Institution	Samlet areal (m2)	m2 pr. årsværk	Lokaleomk. pr. m2 (kr.)	Lokaleomk. pr. årsværk
Kvadrant 1					
Social- og Integrationsministeriet	Socialstyrelsen	3.010	26	1.467	37.430
Ministeriet for Børn og Undervisning	UNI-C	5.358	31	1.161	36.174
Miljøministeriet	Naturstyrelsen Centralenheden København	13.347	31	1.160	35.430
Justitsministeriet	Direktoratet for Kriminalforsorgen	11.728	26	1.443	37.206
Erhvervs- og Vækstministeriet	Erhvervsstyrelsen	14.952	27	1.303	35.425
Ministeriet for Fødevarer, Landbrug og Fiskeri	NaturErhvervsstyrelsen	21.948	26	1.384	35.730
Samlet	6	70.343	27	1.321	35.982
Kvadrant 2					
Ministeriet for Forskning, Innovation og Videregående Uddannelser	ACE Denmark Akkrediteringsinstitutionen	1.118	33	1.516	49.981
Justitsministeriet	Datatilsynet	1.205	35	1.513	52.997
Klima-, Energi- og Bygningsministeriet	Nordsøenheden	546	35	1.469	51.087
Social- og Integrationsministeriet	Ankestyrelsen	9.891	39	1.456	57.223
Økonomi- og Indenrigsministeriet	Statsforvaltningen Hovedstaden Statens Center for Kompetence- og Kvalitetsudvikling (SCKK)	7.922	44	1.434	62.919
Finansministeriet	Kulturstyrelsen	1.283	51	1.420	72.865
Kulturministeriet	Kulturstyrelsen	11.188	41	1.390	56.332
Transportministeriet	Vejdirektoratet	14.570	36	1.367	49.793
Beskæftigelsesministeriet	Arbejdstilsynet	12.937	38	1.284	48.871
Ministeriet for Sundhed og Forebyggelse	Patientombuddet	5.781	50	1.281	64.414
Beskæftigelsesministeriet	Arbejdsskadestyrelsen Det Nationale Forskningscenter for Arbejds miljø	14.261	43	1.275	54.451
Beskæftigelsesministeriet	Danmarks Statistik	9.910	59	1.273	74.676
Økonomi- og Indenrigsministeriet	Danmarks Statistik	21.794	38	1.236	47.132
Justitsministeriet	Udlændingestyrelsen	9.277	40	1.166	46.404
Justitsministeriet	Civilstyrelsen	4.315	42	1.165	48.793
Klima-, Energi- og Bygningsministeriet	DMI Danmarks Meteorologiske Institut	13.919	39	1.074	42.317
Klima-, Energi- og Bygningsministeriet	Bygningsstyrelsen	7.015	41	1.069	43.873
Erhvervs- og	Konkurrence- og	8.806	37	1.058	38.651

Vækstministeriet	Forbrugerstyrelsen				
Klima-, Energi- og Bygningsministeriet	Energitilsynet	1.845	37	1.027	37.524
Miljøministeriet	Geodatastyrelsen	13.788	46	990	45.543
Justitsministeriet	Domstolsstyrelsen & Procesbevillingsnævnet	6.408	61	1.494	91.600
Erhvervs- og Vækstministeriet	Søfartsstyrelsen	9.365	47	1.239	58.018
Samlet		23	187.143	42	1.248

Kvadrant 3

Finansministeriet	Moderniseringsstyrelsen, Digitaliseringsstyrelsen & Statens Administration	17.807	22	1.963	42.218
Transportministeriet	Banedanmark	17.835	19	2.294	43.997
Social- og Integrationsministeriet	SFI - Det Nationale Forskningscenter for Velfærd	4.199	20	2.134	42.739
Transportministeriet	Trafikstyrelsen	7.132	22	2.067	45.644
Kulturministeriet	Styrelsen for Slotte og Kulturejendomme	1.853	22	1.820	39.673
Beskæftigelsesministeriet	Styrelsen for Fastholdelse og rekruttering & Fonden for fastholdelse og Forebyggelse	5.038	27	1.803	48.049
Skatteministeriet	SKAT	34.303	24	1.748	41.216
Finansministeriet	Statens It	5.976	23	1.675	38.952
Social- og Integrationsministeriet	Pensionsstyrelsen	3.469	31	1.580	49.697
Samlet		12	97.613	22	1.921

Kvadrant 4

Beskæftigelsesministeriet	Arbejdsmarkedsstyrelsen	8.009	44	2.071	91.623
Finansministeriet	DREAM	520	47	1.933	91.396
Erhvervs- og Vækstministeriet	Finanstilsynet	8.962	38	1.926	73.125
Ministeriet for Forskning, Innovation og Videregående Uddannelser	Styrelsen for Forskning og Innovation	7.427	37	1.911	70.150
Ministeriet for Forskning, Innovation og Videregående Uddannelser	Styrelsen for Universiteter og Internationalisering & Styrelsen for videregående uddannelse og uddannelsesstøtte	9.348	33	1.877	61.443
Klima-, Energi- og Bygningsministeriet	Energistyrelsen	9.746	38	1.830	68.664
Ministeriet for Børn og Undervisning	Kvalitets- og tilsynsstyrelsen & Departementet (MBU)	17.756	37	1.703	62.629
Ministeriet for Sundhed og Forebyggelse	Sundhedsstyrelsen	19.511	33	1.684	55.205
Ministeriet for Børn og Undervisning	Danmarks Evalueringsinstitut	2.790	32	1.555	50.258
Miljøministeriet	Miljøstyrelsen	10.327	34	1.552	53.433
Samlet		12	94.396	36	1.779

Noter: 1) UNI-C fraflytter lejemålene i Vermundsgade 5 og Sigurdsgade 41 ultimo 2012. 2) Se note til tabel 2.3.

2.9 Benchmark for lokaleomkostninger

- Der fastsættes et benchmark på 42.000 kr. for lokaleomkostninger pr. årsværk pr. år inkl. energiforbrug. I 2011 var benchmark 37.500 kr. pr. medarbejder ekskl. energi.
- Det fastsatte benchmark indeholder et delmål for årlige energiudgifter på 3.000 kr. pr. årsværk, svarende til 120 kr. pr. m² og et arealforbrug på ca. 25 m² pr. årsværk.
- Ændringen af benchmark skyldes primært indregning af energiudgifter og inflation samt ændringen af opgørelsesmetode fra antal medarbejdere til antal årsværk.

I analysen i 2011 blev benchmark for lokaleomkostninger pr. medarbejder introduceret og sat til på 37.500 kr. pr. medarbejder pr. år. Præmisser og metode for fastsættelse af dette benchmark fremgår af bilag 5.

Som beskrevet i afsnit 1.3 er der en række ændringer i opgørelsesmetode og datagrundlag i årets analyse. Det medfører behov for justeringer af benchmark ud over en pristalsregulering. Der er to centrale ændringer i årets opgørelse:

1. **Energipriser inkluderes i huslejudgifterne og benævnes "lokaleomkostninger"**. De gennemsnitlige årlige energiudgifter for institutionerne i denne undersøgelse er ca. 5.000 kr. pr. årsværk. Dette tal afspejler i overvejende grad, at mange institutioner i dag har til huse i relativt energiineffektive lejemål. Det vurderes, at i en bygning med energimærke A, kan energiudgifterne reduceres til ca. 2.000 -2.500 kr. pr. årsværk.²⁰ Da et benchmark imidlertid skal afspejle et ønskeligt, ambitiøst og opnåeligt niveau, som også rummer en lidt større arealudnyttelse pr. årsværk, sættes benchmark til et niveau mellem gennemsnittet og det mest energieffektive lejemål.
2. **Lokaleomkostninger opgøres pr. årsværk og ikke pr. medarbejder.** Dette valg begrundes med, at årsværk er et udbredt, alment og anerkendt tal, som institutionerne (i modsætning til analysen i 2011) i forvejen opgør og derfor kan genkende. Der er ofte flere medarbejdere på en arbejdsplads end antallet af årsværk, da deltidsansatte indregnes svarende til arbejdstidens andel af en fuldtidsbeskæftiget. Det tilsiger, at et benchmark baseret på lokaleomkostninger pr. årsværk bør sættes højere end et benchmark baseret på opgørelsesmetoden anvendt i 2011. Det er imidlertid ingen konkret, signifikant sammenhæng mellem årsværk og medarbejdere, som kan anvendes direkte i beregningen af nyt benchmark. Der henvises i øvrigt til afsnit 1.3.4 for en mere præcis forklaring af forskellen mellem de to opgørelsesmetoder.

Præmisserne for fastsættelsen af benchmark fremgår af boks 2.1 nedenfor.

²⁰ Dette bygger på en antagelse om et forventet energiforbrug i nybyggeri på i alt 100-120 kr. pr. m² samt et arealforbrug på 20-22 m² pr. årsværk.

Boks 2.1

Opdatering af benchmark for institutionernes huslejeomkostninger pr. årsværk 2012

Vurderingerne i sidste års analyse tager udgangspunkt i ét centralt nøgletal: 37.500 kr. i årlige huslejeudgifter pr. medarbejder, hvilket foruden selve huslejen inkluderede udgifter til drift, skatter og afgifter, men ikke udgifter til energi og vand

I årets udgave ændres benchmark til **42.000 kr.** pr. årsværk i årlige lokaleomkostninger. Det sker på baggrund af følgende forhold:

- Nettoprisindekset er steget 4,8 pct. fra januar 2010 til januar 2012. Da lejepriserne i København har været stabile i den periode, indekseres tallet kun med 4 pct.
- Energiudgifter (el, vand og varme) inkluderes i benchmark. Benchmark for energi- og vandforbrug sættes til 3.000 kr. pr. årsværk pr. år. Det er baseret på at institutioner i et energieffektivt lejemål har samlede energiudgifter på 120 kr. pr. m² og et gennemsnitlig arealforbrug på ca. 25 m² pr. årsværk. Det er muligt at nedbringe energiudgifterne pr. årsværk betydeligt, hvis der flyttes til nybyggeri opført efter 2015/2020 bygningsreglementet.
- Lejemål i analysen med energimærke A har et energiforbrug på ca. 100 kr. pr. m². Det bygningsmæssige energiforbrug i en ejendom bygget efter byggereglementet 2015, er ca. 30 kr. pr. m². Dette repræsenterer dog *kun* de estimerede varmeomkostninger. Det brugerbestemte energiforbrug kommer herudover.
- 25 pct. af institutionerne har i dag lokaleomkostninger under 42.268 kr. pr. årsværk.
- Sammenligning med alternative lejemål i markedet, der muliggør en optimal kvadratmeterudnyttelse og energiforbrug.
- I øvrigt henvises til begrundelserne for fastsættelse af benchmark i 2011 i bilag 5.

$$\begin{array}{l} \text{Benchmark for} \\ \text{lokaleomkostninger pr.} \\ \text{medarbejder (2011):} \\ 37.500 \text{ kr. pr. år} \end{array} * \begin{array}{l} \text{Indeksregulering} \\ \text{(2010-2012): 4 pct.} \end{array} + \begin{array}{l} \text{Benchmark for} \\ \text{energiforbrug pr.} \\ \text{årsværk:} \\ 3.000 \text{ kr. pr. år} \end{array}$$

= 42.000 kr. pr. årsværk pr. år inkl. energiforbrug

Lokaleomkostningerne pr. årsværk vil variere i de konkrete tilfælde afhængig af den pågældende institutions specifikke behov, krav og ønsker. Benchmark på 42.000 kr. pr. årsværk skal derfor ses som et vejledende gennemsnit for en række lokaliseringer. Beløbet skal løbende (årligt) tilpasses i forhold til inflation og udviklingen på markedet for kontorejendomme i København.

Ved fastlæggelsen af benchmarket tages udgangspunkt i almindelige institutioner i central-administrationen, der ikke har ekstraordinære pladsbehov. Det vil sige institutioner, som primært har administrative funktioner. Bygningsstyrelsen har forsøgt at balancere økonomi, kvalitet og beliggenhed. For at nå målet vil det kræve at de enkelte institutioner skal benytte ét eller flere af følgende værktøjer: Flytte til et lejemål uden for det indre København med en billigere husleje pr. m², effektivisere arealforbruget pr. årsværk, effektivisere energiforbruget pr. årsværk og/eller lokalisere sig sammen med andre statslige institutioner.

3. Analyse af tallene – potentiale for optimering af lokaleomkostningerne

I afsnit 3.1 vurderes besparelspotentialet, hvis alle institutioner nedbragte deres årlige lokaleomkostninger til et fastsat benchmark på 42.000 kr. pr. årsværk pr. år. Forudsætningerne for benchmarket, der er sammensat af en huslejeudgift på 39.000 kr. pr. årsværk og en udgift til energiforbrug på 3.000 kr. pr. årsværk, er beskrevet i boks 2.1 i afsnit 2.8. Besparelspotentialet opgøres som den samlede årlige besparelse, der alene følger af et mindre areal- og energiforbrug samt lavere huslejeudgifter i øvrigt. Mulighederne for finansiering af transaktionsomkostningerne via salg af statsejendomme gennemgås i afsnit 3.2, mens de yderligere afledte besparelser en flytning kan medføre, herunder ikke mindst gevinsterne ved samlokalisering, belyses i afsnit 3.5.

Transaktionsomkostningerne forbundet med realisering af de anslåede besparelser, det vil sige udgifter til flytning og retablering af fraflyttede lejemål mv., belyses i afsnit 3.3. Nettobesparelspotentialet vurderes i afsnit 3.4 med udgangspunkt i to scenarier for relokalisering af institutioner.

3.1 Bruttobesparelspotentiale

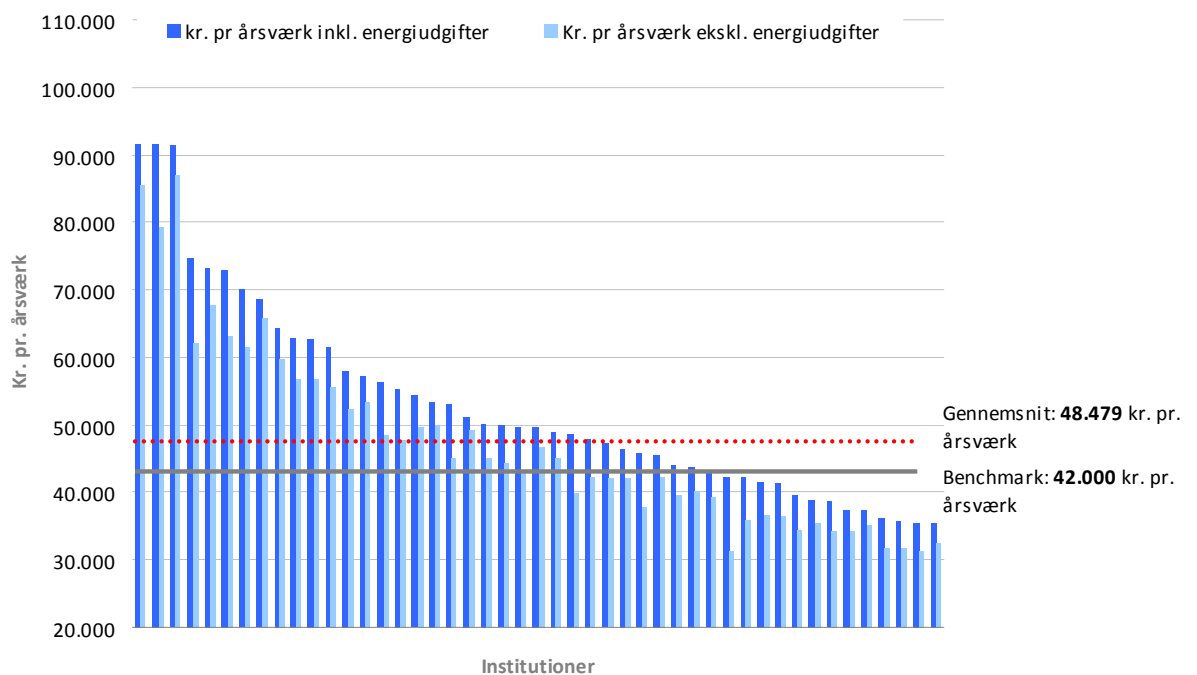
- Det årlige bruttobesparelspotentiale ved at relokalisere *alle* institutioner over benchmark (42 af de 53 institutioner i analysen) udgør anslået 107,7 mio. kr.
- Af besparelspotentialet på 107,7 mio. kr. antages lavere huslejeudgifter at bidrage med 80,8 mio. kr. årligt, mens energiforbruget sænkes med 27 mio. kr. årligt.
- Besparelsen fra et lavere energiforbrug svarer til 25 pct. af det samlede potentiale, selvom energiforbruget i dag kun udgør 11 pct. af lokaleomkostningerne.

Der er grundlæggende to måder hvorpå en institution kan reducere sine lokaleomkostninger. Enten kan arealforbruget reduceres, eller institutionen kan vælge at nedbringe udgifterne til husleje, drift, skatter og afgifter og energi. Det kan ske enten ved at modernisere de lejemål, som institutionen allerede anvender, eller ved at flytte til nye lokaler. Hvis en institution ønsker at nedbringe lokaleomkostningerne pr. årsværk markant, er det Bygningsstyrelsens erfaring, at flytning (relokalisering) til nye, effektive lejemål reelt er den eneste mulighed.

Den potentielle bruttobesparelse beskrevet i dette afsnit er en teoretisk størrelse. Det betyder i praksis, at der bl.a. ikke skelnes mellem, om en given institution har et eller flere lejemål, herunder hvilke af lejemålene, der bidrager/forårsager institutionens høje samlede lokaleomkostninger. Der tages heller ikke stilling til, hvordan den givne besparelse konkret skal realiseres for den enkelte institution, eller hvorvidt investeringerne i realisering af besparelsen er rentable. På denne måde er beregningen primært brugbar som indikator for det samlede budgetforbedringspotentiale.

De gennemsnitlige årlige lokaleomkostninger for alle institutioner i analysen er 48.479 kr. pr. årsværk i 2012, jf. afsnit 2.7. Det er ca. 6.500 kr. eller ca. 15 pct. mere end det fastsatte benchmark på 42.000 kr. pr. årsværk pr. år, hvilket illustreres ved figur 3.1 nedenfor.

Figur 3.1: Institutionernes årlige lokaleomkostninger pr. årsværk



Note: Den stiplede røde linje angiver det nuværende gennemsnit; den grå linje angiver benchmark.

Det samlede bruttobesparelspotentiale såfremt alle institutioner, der i dag ligger over det fastsatte benchmark, nedbragte deres årlige lokaleomkostninger til 42.000 kr. pr. årsværk pr. år, beløber sig til anslået 107,7 mio. kr. årligt. Heraf bidrager lavere huslejudgifter (der antages opnået gennem en kombination af lavere arealforbrug, husleje, driftsudgifter, skatter og afgifter) med 80,8 mio. kr. årligt, mens et lavere energiforbrug antages at skulle bidrage med 27 mio. kr. årligt. Af tabel 3.1 fremgår det samlede, beregnede besparelspotentiale samt antallet af institutioner og årsværk omfattet af scenariet, benævnt scenarium I.

Tabel 3.1: Bruttobesparelspotentiale for scenarium I

Nøgletal scenarium I	
Antal institutioner der skal flyttes	42
Antal årsværk der skal flyttes:	9.441
Areal der fraflyttes (m ²)	326.369
Nuværende samlede årlige energiudgifter (mio. kr.)	55,3
Nuværende samlede årlige huslejeudgifter (mio. kr.)	449,0
Nuværende samlede årlige lokaleomkostninger (mio. kr.)	504,3
Fremtidige samlede årlige energiudgifter (3.000 kr. pr. årsværk) (mio. kr.)	28,3
Fremtidige samlede årlige huslejeudgifter (39.000 kr. pr. årsværk) (mio. kr.)	368,2
Fremtidige samlede årlige lokaleomkostninger (mio. kr.)	396,5
Årlige bruttobesparelser ENERGI (mio. kr.)	27,0
Årlige bruttobesparelser HUSLEJE (mio. kr.)	80,8
Samlede årlige bruttobesparelser (mio. kr.)	107,7

Det er bemærkelsesværdigt, at selv om energiforbruget jf. afsnit 2.4 kun udgør 11 pct. af de samlede lokaleomkostninger i dag, udgør besparelspotentialet ved nedbringelse af energiforbruget hele 24 pct. af den samlede, beregnede bruttobesparelse på anslået 107,7 mio. kr. Dette er endda til trods for, at det energiforbrug, der er grundlaget for benchmark (120 kr. pr. m²), ikke er sat til et minimum i forhold til det beregnede, optimale forbrug i en bygning, der er bygget efter 2015-krav.

Der tages i beregningen af bruttobesparelspotentialet ikke hensyn til flytteomkostninger, retablering af fraflyttede lejemål, indtjening ved salg af statsejendomme, besparelser ved samlokaliseringer samt eventuelle andre udgifter eller indtægter forbundet med flytningen.

Af tabel 3.2 nedenfor er bruttobesparelspotentialet i scenarium I opgjort for hvert enkelt ministerområde. Det beregnede, samlede besparelspotentiale er anført for hvert ministerium, opdelt på hhv. energiforbrug og huslejeudgifter. Skatteministeriet og Ministeriet for Fødevarer, Landbrug og Fiskeri optræder ikke i tabellen, da de nævnte ministeriers gennemsnitlige samlede lokaleomkostninger allerede i dag er lavere end det fastsatte benchmark.

Tabel 3.2: Besparelspotentiale opgjørt på ministerium

Ministerium	Antal inst.	Energi-udgifter (i mio. kr.)	Samlet husleje (i mio. kr.)	Besparelspotentiale <u>ENERGI</u> (i mio. kr.)	Besparelspotentiale <u>HUSLEJE</u> (i mio. kr.)	Samlet besparelspotentiale (i mio. kr.)
Beskæftigelsesministeriet	6	7,2	65,8	3,6	18,5	22,1
Erhvervs- og Vækstministeriet	2	2,3	26,5	1,0	9,5	10,5
Finansministeriet	5	5,4	32,3	2,8	-1,3	1,5
Justitsministeriet	5	3,4	23,7	2,0	5,2	7,2
Klima-, Energi- og Bygningsministeriet	4	5,3	35,7	2,9	4,5	7,5
Kulturministeriet	1	2,1	13,3	1,3	2,6	3,9
Miljøministeriet	2	2,0	27,6	0,2	4,3	4,4
Ministeriet for Børn og Undervisning	3	3,2	31,3	1,5	9,1	10,6
Ministeriet for Forskning, Innovation og Videregående Uddannelser	4	3,6	29,7	2,0	9,4	11,5
Ministeriet for Sundhed og Forebyggelse	2	4,9	35,2	2,8	7,6	10,4
Social- og Integrationsministeriet	3	2,0	26,8	0,2	4,5	4,8
Transportministeriet	3	9,3	66,2	4,3	1,7	6,1
Økonomi- og Indenrigsministeriet	2	4,0	34,3	1,7	4,9	6,7
Samlet	42	55	449	26,9	80,8	107,7

Note: Ministeriet for Fødevarer, Landbrug og Fiskeri optræder ikke i tabellen, da det som det eneste ministerium (af de ministerier som indgår i undersøgelsen) i dag har lokaleomkostninger på under 42.000 kr. pr. årsværk pr. år.

3.2 Mulig indtjening ved salg af statsejendomme

- Det vurderes overordnet set at være et udmærket tidspunkt for staten inden for de kommende år at frasælge ejendomme i indre by.
- Bygningsstyrelsen afhænder løbende ejendomme til Freja A/S. I 2011 var den samlede apportindskudsværdi 206,7 mio. kr. og i 2012 foreløbig 173,4 mio. kr.
- Frasalg af fire attraktive, men dyre statslige kontorejendomme i København K og København Ø med en handelsværdi på i alt 976 mio. kr. kan evt. medfinansiere flytteudgifter.

Mange af Bygningsstyrelsens statsejendomme er beliggende på gode adresser i København til en relativ høj husleje og ofte med en dårlig arealudnyttelse. Det bevirker at flere af de institutioner, der har lokaler i statsejendomme i indre by, har høje lokaleomkostninger pr. årsværk. Det gælder dog ikke alle institutioner. Eksempelvis har Moderniseringsstyrelsen, Digitaliseringsstyrelsen og Statens Administration, der er lokaliseret i Sct. Annæ Palæ, en lokaleomkostning på 42.218 kr. pr. årsværk, hvilket er under gennemsnittet.

Der indgår i alt 97 lejemål i analysen, heraf 81 private lejemål mens 16 lejemål er beliggende i 14 statsejendomme i alt. I afsnit 3.6 opstilles en case for relokalisering af fem institutioner, der i dag, hovedsagelig har lokaler i statsejendomme i indre by. Disse institutioner er udvalgt, fordi de i dag har høje lokaleomkostninger pr. årsværk.

I den pågældende case, forudsættes det, at institutionerne nedbringer deres lokaleomkostninger ved at flytte til lejemål i nyopførte, effektive bygninger, mens de fraflyttede ejendomme sælges. Herved kan staten realisere en kapitalgevinst, der eventuelt helt eller delvist kan bruges som (med)finansiering af omkostningerne forbundet med udflytning af institutioner.²¹ På baggrund af handelsværdiurderinger foretaget af en ejendomsmægler i efteråret 2011, vurderes ejendommene at have en samlet salgsværdi på 976 mio. kr.

Det understreges, at der er tale om en konstrueret case, og der hverken foreligger planer om flytning af de pågældende institutioner eller frasalg af ejendommene. Casen har således alene til formål at illustrere, at nedbringelse af lokaleomkostningerne og realisering af provenuer ved frasalg af statsejendomme kan gå hånd og i hånd. Derfor indgår eventuelle provenuer ved frasalg hverken i beregningerne af besparelspotentialerne eller i de opstillede cases.

Det vurderes overordnet set at være et udmærket tidspunkt for staten inden for de kommende år at frasælge ejendomme i indre by i forbindelse med en eventuel større lokaltransformation. Argumentet beror på, at de fraflyttede ejendomme har en beliggenhed, hvorved de vurderes at kunne afhændes til en for staten fornuftig pris. I København er der således god efterspørgsel efter ejendomme med god beliggenhed og gode udlejningsforhold, dvs. ejendomme der genererer et sikkert *cash flow*, jf. afsnit 2.2. Samtidig vurderes staten i de kommende år at stå i en udmærket forhandlingsposition som lejer, køber eller bygherre.

Bygningsstyrelsen – og staten samlet set – frasælger løbende ejendomme, der ikke længere er nødvendige eller egnede til statens brug. Det sker enten ved indskud i Statens Ejendomssalg A/S (Freja ejendomme A/S) til apportindskudsværdien²² eller efter offentligt udbud. Ejendommene afhændes i langt de fleste tilfælde til Freja ejendomme A/S. Bygningsstyrelsen har således ikke solgt nogen ejendomme uden om Freja i 2012. I 2011 afhændede Bygningsstyrelsen ejendomme til Freja

²¹ Der er i den statslige huslejeordning klare regler for finansiering, og flytteomkostninger er en udgiftspost, som institutionerne selv skal afholde inden for egen låneramme, som reglerne er i dag. Der er således alene tale om et forslag, der eventuelt kan blive aktuelt i forbindelse med en større relokalisering af institutioner.

²² Aktieselskabslovens regler om apportindskud indebærer bl.a., at værdiansættelsen af ejendomme, som indskydes i Freja A/S, er et konservativt skøn af markedsværdien (en lige-nu værdi). Apportindskudsværdien ligger typisk under den bogførte værdi.

med en samlet apportindskudsværdi på 206,7 mio. kr., mens værdien af de afhændede ejendomme i 2012 er ca. 380 mio. kr.

Oftest har brugerne fraflyttet bygningerne, når de afhændes til Freja. Hvis staten imidlertid som led i en langsigtet strategi for lokalisering af statslige institutioner i København fraflytter ejendomme i indre by, som påtænkes frasolgt, kan salgsprocessen med fordel igangsættes tidligere og gerne længe inden fraflytning. Dermed kan der opnås en højere salgsværdi, da eksempelvis en 2-årig lejekontrakt med staten vil være af stor værdi for de mulige købere, da de 2-årige pengestrømme vil minimere købernes genudlejningsrisiko, minimere risikoen for tomgang samt give køber tid til at udarbejde planer for eventuel udvikling af ejendommen. En sådan periode vil passe fint med planer om flytning af statsinstitutioner til nyopførte byggerier, da sådanne planer tager tid at effektuere.

Realisering af kapitalgevinster her og nu via frasalg af ejendomme medfører en reduktion af de fremtidige kapitalgevinster. Hvis man vælger at opføre statsligt nybyggeri kan statens balance øges igen. I forlængelse heraf noteres det, at Bygningsstyrelsens indtægtsgrundlag minimeres ved frasalg af statsejendomme.

3.3 Flytteomkostninger

- Engangsudgifterne i forbindelse med flytning er meget varierende, men beløber sig typisk til 10-50.000 kr. pr. årsværk; benchmark sættes til 40.000 kr. pr. årsværk.
- Fraflytningsomkostningerne ligger typisk på 100-500 kr./m² for lejemål, hvor lejer har opfyldt sine vedligeholdelsesforpligtelser; benchmark sættes til 400 kr. pr. m².
- De samlede flytteomkostninger ved relokalisering af alle institutioner over benchmark anslås til ca. 676 mio. kr. beregnet ud fra de to benchmark.

Der er en række direkte og indirekte omkostninger forbundet med at flytte en statsinstitution. Det omfatter såvel de direkte udgifter til fraflytning af det eksisterende lejemål som udgifter til apering og indflytning i det nye lejemål. Herudover kan der være nogle afledte flytteomkostninger, bl.a. til eventuel dobbelt husleje i en periode, og et betydeligt tidsforbrug for organisationen og Bygningsstyrelsen forbundet med beslutning og implementering af flytningen. Det er i høj grad individuelt bestemte omkostninger, der kan variere betydeligt i omfang fra institution til institution. Derfor indgår disse afledte flytteomkostninger ikke i beregningerne i denne analyse.

3.3.1 Typiske flytteudgifter

De typiske hovedposter i forbindelse med en flytning er engangsudgifter til selve flytningen, herunder flyttemænd og håndværkere, udgifter til særinstallationer som fx it-kabling, telefoni og sikring af lokaler samt indkøb af møbler og andet inventar. Især sidstnævnte er en stor post for alle, der flytter, også selv om selve kontormøblerne (det vil sige borde og stole) ikke udskiftes.

Det er Bygningsstyrelsens erfaring, at engangsudgifterne i forbindelse med flytning er meget varierende, men typisk beløber sig til mellem 10.000 og 50.000 kr. pr. årsværk. Dertil kommer udgifter til istandsættelse og retablering af de fraflyttede lokaler, dobbelt husleje i flyttemåned, lejerådgiver, samt – for kunder i private lejemål – eventuelle omkostninger til frikøb fra en endnu ikke udløbet uopsigelighedsperiode.

Selve de direkte flytteomkostninger er en mindre del af flytteomkostningerne. Hertil skal oftest lægges posterne nævnt ovenfor, hvorved de samlede flytteudgifter kan være meget forskellige afhængig af ønsker og det konkrete lejemål, der flyttes til. Prisen afhænger også af antallet af medarbejdere, der skal flytte. Udgifterne er størst, hvor der skal installeres ny IT-kabling og sikkerhedsudstyr, hvor der fraflyttes uopsigelige eller mindre vedligeholdte lejemål, og i særdeleshed hvis også inventar udskiftes i større omfang. Erfaringsmæssigt er det typisk dyrere at flytte til nye lokaler end til eksisterende lokaler, der ombygges (dog afhængig af ombygningens størrelse). Bilag 6 viser et eksempel på et flytteregnskab med de forskellige poster, som det kan indeholde.

Tabel 3.3: Estimerede flytteomkostninger

Flytte forhold	Udgifter
Flytning til et nybygget lejemål	De gennemsnitlige flytteudgifter skønnes at udgøre ca. 40.000 – 70.000 kr. pr. årsværk.
Flytning til et lejemål, der skal ombygges	De gennemsnitlige flytteudgifter skønnes at udgøre ca. 25.000 – 40.000 kr. pr. årsværk.
Flytning til et indflytningsklart lejemål	De gennemsnitlige flytteudgifter skønnes at udgøre ca. 10.000 – 25.000 kr. pr. årsværk.

Note: Tallene i tabellen er baseret på Bygningsstyrelsens business case model for re- og samlokaliseringer.

Da der i dag stilles mange krav til areal- og energieffektivitet i nye lejemål, flyttes der ofte til nyistandsatte lejemål, enten i form af nybyggeri eller til bygninger, der er nyrenoverede og lever op til moderne krav og standarder samt den fremtidige brugers ønsker og behov. Derfor anslås flytteomkostningerne pr. årsværk til at være placeret i den *høje* ende af det ovenfor nævnte interval, nemlig 40.000 kr. pr. årsværk. Dette er uændret fra 2011.

3.3.2 Udgifter til retablering af det fraflyttede lejemål

Uanset om en statsinstitution fraflytter en statsejendom eller et privat lejemål, vil der være omkostninger forbundet med istandsættelse og retablering af lokalerne, der fraflyttes. Omkostningerne er afhængige af, hvor meget der skal istandsættes og retableres samt, hvilken vedligeholdelsesstand lejemålet er i. Bygningsstyrelsen anbefaler institutionerne løbende at afsætte midler til indvendig vedligehold af deres lejemål, så der principielt ikke er tale om en ny omkostning, men om allerede afsatte midler. Alternativt er der i institutionens regnskab optaget henlæggelser til retablering.

Statsejendomme skal afleveres ”vel vedligeholdt”, idet det dog bemærkes, at lejemålet ikke skal afleveres i bedre stand end da det blev overtaget af lejer. Der er en større variation i afleveringstanden i de private lejemål. I dag overtages langt de fleste private lejemål nyistandsatte og lejemålene skal således også typisk afleveres nyistandsatte eller i ”samme stand, dog bortset fra almindeligt slid og ælde”.

Fraflytningsomkostningerne ligger typisk fra 100-500 kr. pr. m² for lejemål, hvor lejer løbende har opfyldt sin vedligeholdelsesforpligtelse ved løbende at have malet vægge, lofter og træværk og vedligeholdt og plejet gulvbelægningen. Et nedslidt lejemål, hvor der ligeledes skal foretages retablering kan løbe op i 750-1.000 kr. pr. m².

I forhold til beregningerne af nettopotentialer vurderes det, at 400 kr. pr. m² er et retvisende gennemsnitstal at anvende for engangsudgifterne til istandsættelse og retablering af lokalerne, der fraflyttes (fracflytningsomkostninger).

3.3.3 Afledte omkostninger forbundet med flytning

I forbindelse med at en statsinstitution fraflytter et lejemål kan der, foruden ovenstående, være afledte omkostninger, der skal tages med i det samlede billede. En flytning eller en optimering af en statsejendom kan resultere i tomgang, såfremt enten hele ejendommen eller dele af denne opsiges.

Der er som udgangspunkt seks måneders løbende opsigelse af en statsejendom. I privatejede lejemål kan det - i visse situationer - være nødvendigt eller fordelagtigt at indgå en lejekontrakt med en kortere eller længere uopsigelighedsperiode. Denne uopsigelighedsperiode er institutionen bundet af, også selvom institutionen fraflytter lejemålet. Bygningsstyrelsen forsøger i sådanne situationer at finde en anden statslig lejer til lejemålet, alternativt at forhandle den pågældende institution ud af kontrakten før uopsigelighedsperiodens udløb.

En væsentlig post, der er vanskelig – grænsende til umulig – at opgøre, er det ofte betydelige tidsforbrug, som er forbundet med beslutning og implementering af flytningen for såvel institutionen selv for Bygningsstyrelsen og øvrige parter.

Pointen er, at der kan være yderligere afledte flytteomkostninger, afhængig af den enkelte institutions lejemål, som eventuelt skal medtages i de konkrete sager. Det er imidlertid ikke muligt at anlægge en generel betragtning, og denne post tages derfor ikke med i beregningerne af flytteomkostninger.

3.3.4 Flytteudgifter ved flytning af alle institutioner over benchmark

Baseret på ovenstående antagelser;

- flytteomkostninger estimeres til 40.000 kr. pr. årsværk i gennemsnit og
- retableringsomkostninger estimeres til 400 kr. pr. m² i gennemsnit,

vil de samlede flytteomkostninger, ved relokalisering af alle institutioner over benchmark – scenariet beskrevet i afsnit 3.2 – beløbe sig til ca. 508 mio. kr., jf. tabel 3.4.

Tabel 3.4: Estimerede flytteudgifter for scenarium I

Flytteudgifter	
Antal institutioner der forudsættes flyttet	42
Antal årsværk der skal flyttes:	9.441
Areal der fraflyttes (i m ²):	326.369
Engangsudgifter til flytning (i mio. kr.)	377,6
Engangsudgifter til retablering af fraflyttet lejemål (i mio. kr.)	130,5
Samlede engangsudgifter (i mio. kr.)	508,2

Det fremgår af tabel 3.4, at der er et betydeligt engangsbeløb forbundet med flytning og retablering af de mange institutioner og lejemål. Derfor er det relevant at anlægge en rentabilitetsbetragtning med henblik på at afgrænse antallet af berørte institutioner (og dermed flytteomkostninger) til de mest rentable cases.

I det følgende afsnit sammenholdes det anslåede bruttobesparelspotentiale på 107,7 mio. kr. årligt med de anslåede flytteomkostninger. Formålet er at beregne nettobesparelspotentialet, samt tidspunktet for *break even*. Desuden foretages de samme beregninger for en alternativ model, benævnt scenarium II, hvor kun institutioner for hvilke, der kan opstilles en business case med ”break even” inden fem år, medtages.

3.4 Nettobesparelspotentiale

- Det tager ca. 5 år før de anslåede flytteomkostninger på ca. 508,8 mio. kr. for relokalisering af alle institutioner over benchmark er tilbagebetalt via besparelser.
- De 23 institutioner for hvilke der kan opstilles en *business case* med en tilbagebetalingstid på under 5 år, repræsenterer ca. 83 pct. af bruttobesparelspotentialet.
- Omkostningerne til flytning mv. af de 23 institutioner kan som gennemsnit være tilbagebetalt på ca. 2,5 år, og vil herefter give årlige besparelser på ca. 93 mio. kr.

I dette afsnit præsenteres beregninger med udgangspunkt i bruttobesparelspotentialet opgjort i afsnit 3.1 og flytteomkostningerne estimeret i afsnit 3.3.

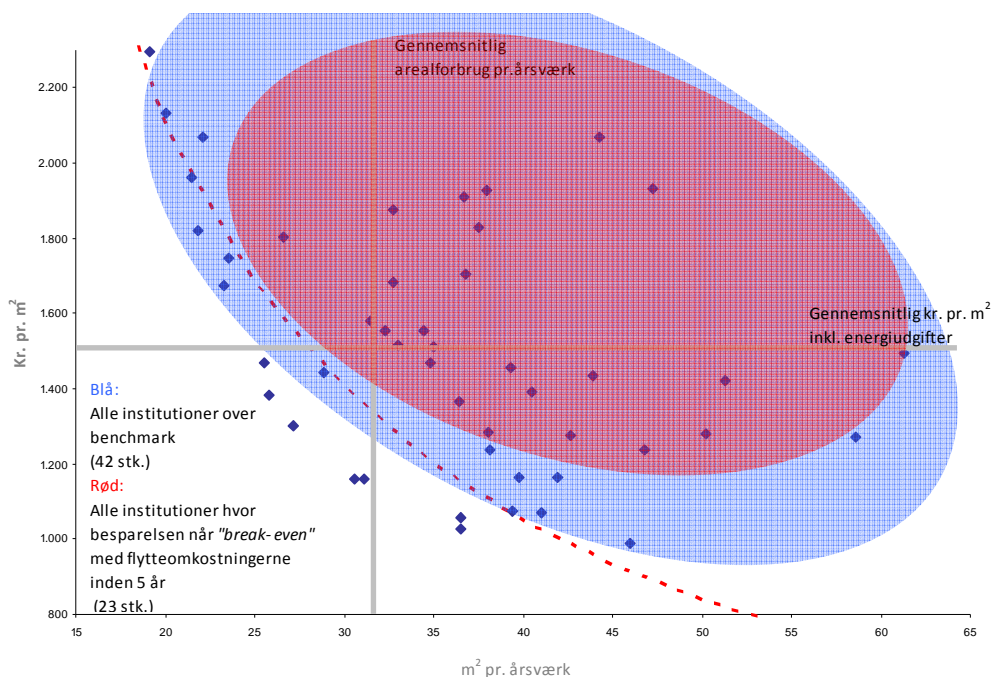
Der tages udgangspunkt i to scenarier ved beregning af nettobesparelspotentialet:

1. Alle institutioner med lokaleomkostninger pr. årsværk over benchmark reducerer omkostningerne til det fastsatte benchmark på 42.000 kr. pr. årsværk pr. år. Dvs., at der i scenarium I fokuseres på de 42 institutioner, som ligger inden for den blå cirkel i figur 3.2.
2. Alle institutioner der kan opnå så store besparelser ved flytning til et nyt lejemål hvor lokaleomkostningerne pr. årsværk nedbringes til 42.000 kr. pr. årsværk pr. år, således at flytteomkostningerne kan tilbage-betales inden for fem år. Dvs., at der i scenarium II fokuseres

på de 19 institutioner, som ligger inden for den røde cirkel i figur 3.2.

Den røde stiplede linje i figur 3.2 repræsenterer benchmarket på 42.000 kr. pr. årsværk pr. år. Som det kan aflæses af figuren, er der stor variation i, hvad der forårsager de høje lokaleomkostninger i de forskellige scenarier. Nogle har relativt høje huslejeudgifter, mens andre har et relativt højt arealforbrug.

Figur 3.2: institutioner med besparelsespotentiale



Note: Bemærk at nogle af punkterne i figuren dækker over to eller tre institutioner.

3.4.1 Scenarium I: Nettobesparelsespotentiale ved at flytte alle institutioner over benchmark

I afsnit 3.3 anvistes et bruttobesparelsespotentiale på ca. 107,7 mio. kr. årligt ved relokalisering af alle institutioner med højere lokaleomkostninger end benchmark. Omkostningerne til flytning mv. blev anslået til ca. 508 mio. kr. For at kunne opføre nettobesparelsespotentialet skal flytteomkostningerne og de potentielle fremtidige (lavere) lokaleomkostninger sammenholdes med institutionernes nuværende lokaleomkostninger.

I beregningerne forudsættes det, at huslejen i begge tilfælde årligt indekseres med nettoprisindekset (NPI), da de fleste lejekontrakter anvender NPI som basis for den årlige regulering af huslejen. NPI antages fremadrettet årligt at stige med 2 pct. Engangsudgifter til flytning afholdes i år 1 og betragtes som et lån, der forrentes med 5 pct. årligt, svarende til den gældende finansieringsrente i SEA-ordningen og den i øvrigt anvendte diskonteringsrente i staten. Lånet – det vil sige

flytteomkostningerne – tilbagebetales via de årlige besparelser fra de lavere lokaleomkostninger. Besparelser og udgifter fremgår i tabel 3.5 ved årets slutning, fx er år 1 slutningen på det første år (fra 0 til 1).

Tabel 3.5 sammenligner udviklingen i de årlige lokaleomkostninger ved status quo med udviklingen i scenarium I. Posten ”flytteudgifter” repræsenterer den indgående balance ved årets start efter de årlige besparelser fra lavere husleje og energiudgifter fra året før, er anvendt til afdrag. Renteudgifterne beregnes som 5 pct. af flytteudgifterne ud fra en forudsætning om at der afdrages løbende hen over året. Det skal bemærkes at tabellen viser omkostningerne. Det vil sige, at når forskellen er negativ (minus) svarer det til en besparelse.

Det bemærkes, at såfremt scenariet skal gennemføres i praksis, vil år 1 ligge min. 4-5 år ude i fremtiden. Det gælder ligeledes for implementering af scenarium II.

Tabel 3.5: Udvikling i årlige lokaleomkostninger i scenarium I (i mio. kr.)

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10
Årlige udgifter til husleje og energi ved nuværende lokalisering	504,3	514,4	524,7	535,1	545,8	556,8	567,9	579,3	590,8	602,7
Årlige udgifter til husleje og energi ved flytning til benchmark	396,5	404,5	412,5	420,8	429,2	437,8	446,6	455,5	464,6	473,9
Forskel årlige udgifter til husleje og energi	-107,7	-109,9	-112,1	-114,3	-116,6	-119,0	-121,3	-123,8	-126,2	-128,8
Flytteudgifter (rest)	508,2	423,9	333,2	235,5	130,6	17,9	0,0	0,0	0,0	0,0
Renteudgifter	23,5	19,1	14,4	9,4	4,0	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0
Akk. besparelser	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-101,0	-222,3	-346,1	-472,3	-601,1

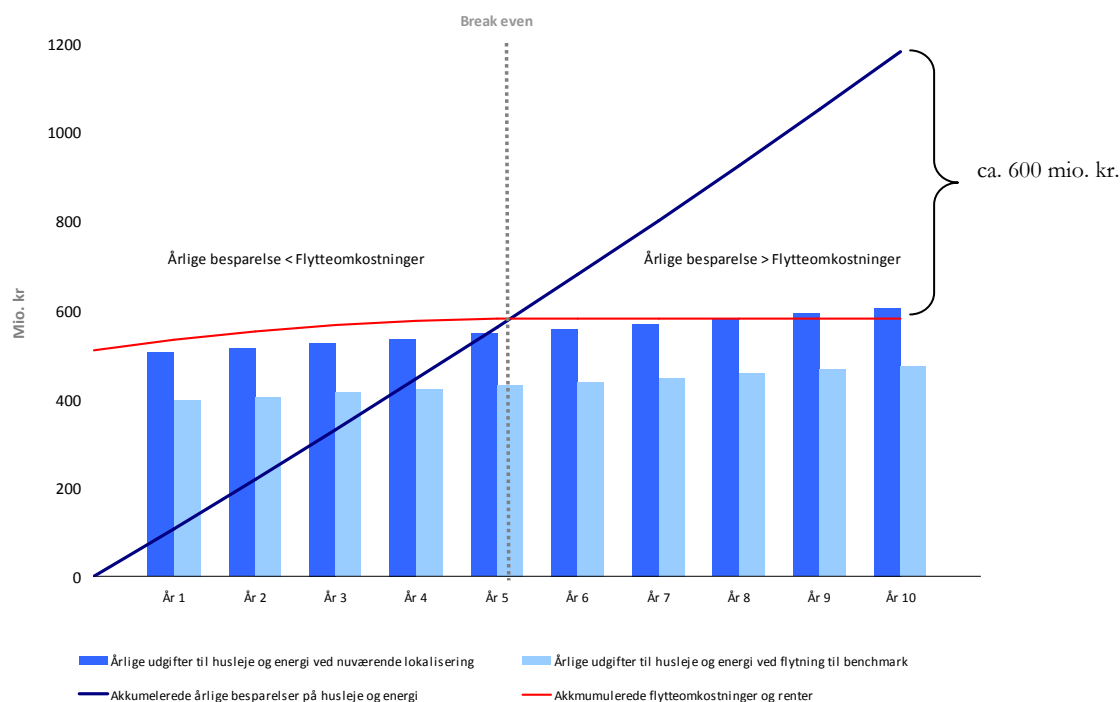
Note 1: Pengestrømmen er opjusteret med 2 pct. over tid, svarende til den forventede gennemsnitlige udvikling i Nettoprisindekset. NPI lægges til grund for indekseringen, da de fleste lejekontrakter reguleres herefter.

Note 2: Alle flytteudgifter afholdes i år 1, de resterende år illustrerer hvordan omkostningerne afdrages via de årlige besparelser på lokaleomkostningerne.

Det fremgår af tabel 3.5, at flytteomkostningerne ikke er afdraget efter fem år. Det skyldes, at flere institutioner i scenariet har lokaleomkostninger i dag tæt på benchmarket, hvorved besparelsen ved flytning er lav og tilbagebetalingstiden lang. Til gengæld er den fremadrettede årlige besparelse stor, når flytteomkostningerne først er afdraget. Det sker i år 6; det nøjagtige punkt for *break even* i modellen er 5 år og 2 måneder. Efter 10 år beløber de akkumulerede besparelser i scenarium I sig til anslået ca. 600 mio. kr.

Figur 3.3 illustrerer forløbet af de årlige pengestrømme i scenarium I med angivelse af de akkumulerede årlige besparelser, flytteomkostninger og tidspunktet for *break even*.

Figur 3.3: Illustration af pengestrømmene i Scenarium I



Det bemærkes at nettobesparelspotentialet er større jo længere tidsperiode, der anlægges, da det tager tid at amortisere de initiale omkostninger. Selv om *break even* opnås inden for 5 år og 2 måneder, er det en samlet betragtning, der dels dækker over cases med et rigtigt godt cost-benefit forhold, og institutioner for hvilke en given business case er dårlig med en meget lang tilbagebetalingstid.

De statslige institutioner oplever ofte fusioner og ændringer i forbindelse med ressortændringer og andre politiske tiltag. Da mange institutioner har lokaleomkostninger tæt på benchmarket, vil det i en række tilfælde ikke være økonomisk hensigtsmæssig at flytte disse institutioner. Der vil gå relativt mange år før flytteomkostningerne er tilbagebetalt, hvilket øger risikoen for at der aldrig opnås en nettobesparelse. Derfor introduceres scenarium II, der fokuserer på de institutioner for hvilke, der kan opstilles en business case med *break even* inden for et forholdsvis kort tidshorisont.

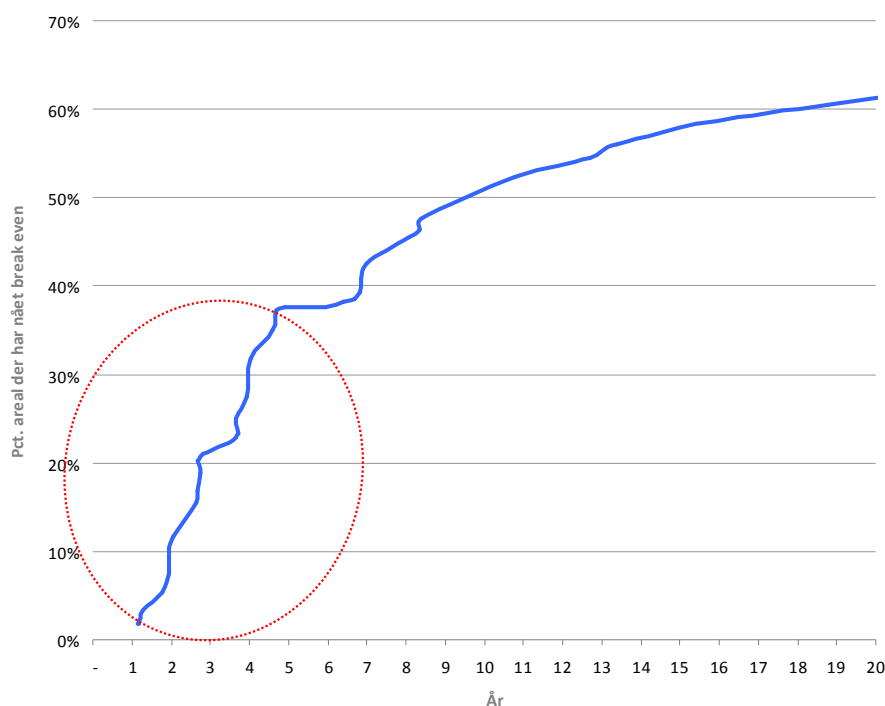
3.4.2 Scenarium II: Nettobesparelspotentiale ved at flytte alle institutioner der når "break even" inden fem år

Dette scenarium fokuserer på de institutioner for hvilke, det gælder, at det på relativ kort sigt er rentabelt at flytte til nye, omkostningseffektive lejemål, hvor de årlige lokaleomkostninger kan reduceres til 42.000 kr. pr. årsværk. Det vil sige alle

de institutioner, for hvilke de direkte og afledte omkostninger relateret til flytning vurderes at kunne tilbagebetales inden for en tidshorisont på fem år. For disse institutioner gælder det typisk, at de i dag både har et relativt højt arealforbrug og relativt høje husleje- og energiudgifter.

Figur 3.4 illustrerer afgrænsningen af scenarium II. Figuren viser, hvor meget areal, der har opnået *break even* på et givet tidspunkt, anført i år fra flyttetidspunkt. Med ”areal” forstås arealet af de lejemål, der i givet fald fraflyttes. De fem år er valgt på baggrund af, at kurven har en relativt hurtig stigning de første fem år og derefter flader ud. Figur 3.4 viser, at for lejemål svarende til 38 pct. af det samlede areal omfattet af analysen, er det rentabelt, med en tilbagebetalingstid på under fem år, at flytte institutionerne til nye lejemål, hvor omkostningerne er under benchmark.

Figur 3.4: Areal omfattet af analysen der har nået *break even* i et givent år



Af tabel 3.6 nedenfor fremgår det samlede, beregnede besparelspotentiale i scenarium II, sammenligneligt med oplysningerne i tabel 3.1. De årlige bruttobesparelser udgør 89,7 mio. kr. Det svarer til, at besparelspotentialet for scenarium II udgør ca. 83 pct. af bruttobesparelspotentialet for scenarium I, selvom det kun berører 23 institutioner (mod 42 institutioner i scenarium I) med samlet 4.244 årsværk (svarende til 45 pct. af scenarium I) og et areal på 168.820 m² (svarende til 52 pct. af scenarium I).

Table 3.6: Brutto besparelspotentiale for scenarium II

	Nøgletal scenarium II
Antal institutioner der skal flyttes	23
Antal årsværk der skal flyttes:	4.244
Areal der fraflyttes (i m ²):	168.819,8
Nuværende årlige samlede energiudgifter (mio. kr.)	26,3
Nuværende årlig samlede huslejeudgifter (mio. kr.)	241,6
Nuværende årlig samlede lokaleomkostninger (mio. kr.)	267,9
Fremtidige samlede årlige energiudgifter (3.000 kr. pr. årsværk) (mio. kr.)	12,7
Fremtidige samlede årlige huslejeudgifter (39.000 kr. pr. årsværk) (mio. kr.)	165,5
Potentiel årlige samlede lokaleomkostninger (42.000 kr. pr. årsværk) (mio. kr.)	178,2
Årlige bruttobesparelser ENERGI (mio. kr.)	13,6
Årlige bruttobesparelser HUSLEJE (mio. kr.)	76,0
Samlede årlige bruttobesparelser (mio. kr.)	89,7

I tabel 3.7 sammenlignes udviklingen i de årlige lokaleomkostninger ved status quo med udviklingen i scenarium II, sammenligneligt med oplysningerne i tabel 3.5. Posten ”flytteudgifter” repræsenterer den indgående balance ved årets start efter at de årlige besparelser fra lavere husleje og energiudgifter, er anvendt til afdrag. Renteudgifterne beregnes som 5 pct. af flytteudgifterne ud fra en forudsætning om at der afdrages løbende hen over året. Det skal bemærkes at tabellen viser omkostningerne. Det vil sige, at når forskellen er negativ (minus) svarer det til en besparelse.

Table 3.7: Udvikling i årlige lokaleomkostninger i scenarium II (i mio. kr.)

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10
Årlige udgifter til husleje og energi ved nuværende lokalisering	267,9	273,2	278,7	284,3	290,0	295,8	301,7	307,7	313,9	320,2
Årlige udgifter til husleje og energi ved flytning til benchmark	178,2	181,8	185,4	189,1	192,9	196,8	200,7	204,7	208,8	213,0
Forskel årlige udgifter til husleje og energi	-89,7	-91,4	-93,3	-95,1	-97,0	-99,0	-101,0	-103,0	-105,0	-107,1
Flytteudgifter (rest)	237,3	157,7	72,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Renter	10,1	5,9	1,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Akkumulerede besparelse	0,0	0,0	-19,5	-114,7	-211,7	-310,7	-411,7	-514,6	-619,7	-726,8

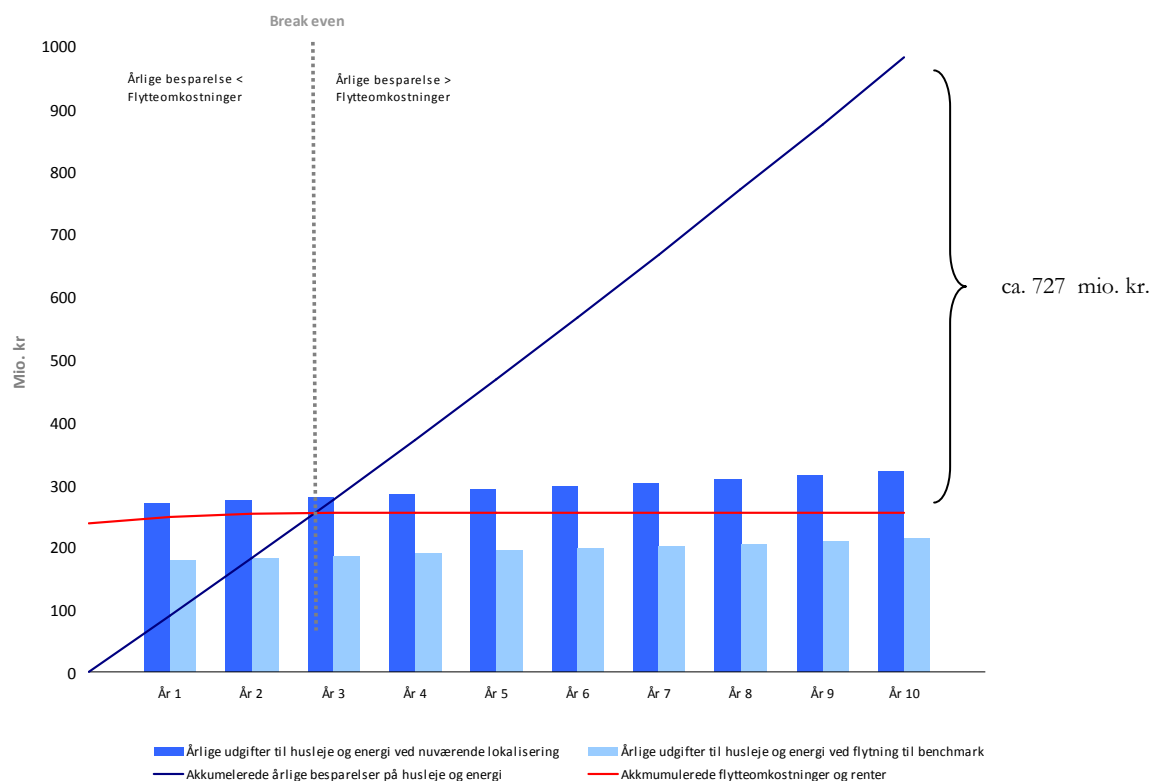
Note: Pengestrømmen er opjusteret med 2 pct. over tid, svarende til den forventede gennemsnitlige udvikling i nettoprisindekset, da de fleste huslejer reguleres efter denne.

Note 2: Alle flytteudgifter afholdes i år 1, de resterende år illustrerer hvordan omkostningerne nedbetales ved de årlige besparelser på udgifter til husleje og energi.

Det fremgår af figur 3.5 nedenfor, at ved fokusere på de ”lavt hængende frugter” (dvs. scenarium II), kan omkostningerne forbundet med flytning af et større antal institutioner være tilbagebetalt i løbet af år 3 (2 år og 10 måneder), hvor besparelsen anslås til 19,5 mio. kr. Efter 10 år beløber den akkumulerede besparelse sig til anslået ca. 726,8 mio. kr.

Figur 3.5 illustrerer forløbet af de årlige pengestrømme i scenarium II med angivelse af de akkumulerede årlige besparelser, flytteomkostninger og punktet for *break even*.

Figur 3.5: Illustration af pengestrømmene i Scenarium II (i mio. kr.)



Det bemærkes at nettobesparelspotentialet er større jo længere tidsperiode, der anlægges, da det tager tid at amortisere de initiale omkostninger; 5-6 år i scenarium I sammenlignet med 2-3 år i scenarium II. I begge scenarier kan der opnås betydelige besparelser på 10 års sigt, ca. 600 mio. kr. i scenarium I hhv. ca. 727 mio. kr. i scenarium II.

I afsnit 3.6 præsenteres en case, der giver konkrete eksempler på institutioner, der med fordel kan relokaliseres med henblik på at nedbringe lokaleomkostningerne. Casen angiver samtidig et konkret, muligt nyt lejemål, som institutionerne kan samlokaliseres i. Inden da belyses, i afsnit 3.5, yderligere muligheder for institutionerne til at nedbringe lokaleomkostningerne.

3.5 Kluge besparelser gennem samlokalisering

- Der er yderligere besparelser at hente ved samlokalisering af flere institutioner, fx på drift af servicecenter og kantine samt ved fælles indkøb af diverse serviceydelser.
- Erfaringsmæssigt har større institutioner lavere udgifter pr. årsværk til diverse servicefunktioner end mindre institutioner på grund af stordriftsfordele.
- Samlokalisering i større enheder øger de enkelte institutioners fleksibilitet i forhold til at tilpasse deres lejemål til skiftende behov.

Der kan, i tillæg til de anslåede besparelser på institutionernes årlige huslejudgifter også være yderligere besparelser at hente ved at lokalisere flere institutioner i samme bygning (lejemål) – kaldet samlokalisering. Det kan bidrage til at reducere omkostningerne til fx drift af servicecenter og kantine samt give besparelser via fælles indkøb af diverse drifts- og serviceydelser. Disse ekstra besparelser, der kommer i tillæg til besparelserne på huslejudgifterne, kan betegnes som ”tillægsgevinster” – eller dynamiske effekter. Dynamiske effekter er mere usikre og svære at anslå, hvorfor de ikke er medregnet i de estimerede besparelsepotentialer analyseret ovenfor.

Erfaringsmæssigt er omkostningerne til back-office funktioner som kantinedrift, vagt, reception og mødeforplejning negativt korreleret med institutionernes størrelse. Det vil sige, at jo mindre en institution er, jo større er – alt andet lige – selve udgifterne til back-office funktioner pr. årsværk.

Ved at samlokalisere en eller flere institutioner kan man gennem samling af back-office funktioner opnå billigere indkøb på grund af stordriftsfordele og relativt set, færre kantinedarbejdere, lavere omkostninger til storkøkkenfaciliteter og lavere driftsudgifter pr. medarbejder. En tidligere analyse har vist, at der ligger et besparelsepotential på anslået 30 pct. på kantinedriften og 40 pct. på de resterende back-office funktioner, når man sammenlægger to institutioner, som hver især har omkring 135 medarbejdere.²³ Opgjort pr. medarbejder anslås besparelsepotentialet at udgøre ca. 5.000 kroner pr. medarbejder pr. år.

Besparelsepotentialet på kantinedrift og servicefunktioner er størst i institutioner med relativt få medarbejdere, dvs. op til ca. 200 årsværk. Af de 23 institutioner der når *break even* inden for fem år ved en relokalisering til benchmark (scenarium II), betragtes 9 som ”små institutioner” (dvs. op til 184 årsværk, jf. afsnit 2.5). Samlet set har de 9 institutioner ca. 820 årsværk. Baseret på antagelser for besparelser ved samlokalisering, giver dette et besparelsepotential på ca. 4,1 mio. kr. Det skal bemærkes, at beregningen vurderes at være konservativ.

Arealoptimering kan opnås ved, at flere medarbejdere deler fællesfaciliteter som fx kantine, auditorium, møde-, køkken- og kælderfaciliteter mv. Ved samlokalisering i større statslige enheder (knudepunkter), kan institutionerne desuden tilpasse

²³ Jf. analysen ”Besparelsepotentialet ved udflytning og samlokalisering”, udarbejdet af Slots- og Ejendomsstyrelsen, maj 2010

deres lejemål mere fleksibelt til skiftende behov.²⁴ Dette kan i praksis vise sig at være nemmere såfremt samlokalisering af institutioner sker på tværs af ministerier, da det giver mulighed for flere forskellige løsninger ved senere ind- og udflytninger af institutioner. Ved effektivisering af arealerne opnås desuden besparelser via lavere årlige indeksreguleringer, da den husleje, der skal reguleres, er mindre.

Endelig er der også umiddelbare effekter som for eksempel større videndeling, bedre netværk og synergi på tværs af institutioner samt bedre faciliteter for især små institutioner, der ikke alene kan have fx kantine og gode mødefaciliteter. Sidst men ikke mindst, kan samlokalisering bidrage til et lavere energiforbrug (varmeforbrug), forudsat at samlokaliseringen medfører arealreduktioner, da varmeforbruget primært afhænger af det opvarmede areals størrelse, jf. afsnit 2.4.

Spørgsmålet om samlokalisering af institutioner behandles igen i afsnit 4.

3.6 Vurdering af en konkret case

- Det anslås, at besparelspotentialet ved at flytte seks institutioner, der har til huse i fire statsejendomme med relativt høje lokaleomkostninger, til et nyopført lejemål i Ørestad udgør ca. 27,1 mio. kr. årligt.
- Flytteomkostningerne anslås at være tilbagebetalt inden for 3,4 år.
- Efter 10 år anslås den akkumulerede besparelse for de fem institutioner til sammen at udgøre i alt 204 mio. kr. (uden indregning af salgsværdierne).

For at illustrere besparelspotentialet ved samlokalisering og flytning af statens institutioner, beskrives og analyseres i dette afsnit en konkret case baseret på data fra seks faktiske institutioner og lejemål. Samlokalisering af institutionerne kan medføre store besparelser på grund af de relative høje nuværende lokaleomkostninger pr. årsværk. Casen fokuserer på en gruppe af institutioner, der i dag har til huse i en række ældre statsejendomme i København, som bliver samlokaliseret i et nyopført byggeri i Ørestad.

Det beskrevne lejemål i Ørestad er endnu ikke opført og er alene udvalgt som repræsentativt eksempel på konkrete muligheder på markedet. Lejemålet opfylder en række af de krav, som staten har til nye lejemål, som beskrevet i denne rapport. Det er imidlertid *ikke* udtryk for nogen præference fra Bygningsstyrelsens side, og projektet har ingen særstatus i forhold til eventuelle senere pligtige lokaliseringsudbud.

Ligeledes er valget af de konkrete institutioner, der indgår i casen, *ikke* udtryk for konkrete planer, hverken for flytning eller samlokalisering af de pågældende

²⁴ En forudsætning herfor efter gældende SEA-regler er, at institutionen har til huse i en statsejet ejendom. Dette er en udfordring, såfremt man ønsker at opføre større statslige knudepunkter via offentlig-private partnerskaber (OPP) eller at leje sig ind i private lejemål.

institutioner. Institutionerne er alene udvalgt med henblik på at eksemplificere og konkretisere de i rapporten angivne besparelspotentialer. Derfor er det valgt og anonymisere navn, ministerium og adresser.

I det omfang eventuel flytning og samlokalisering af institutioner i nye lejemål bliver aktuelt, gennemføres offentlige EU-udbud, hvor disse projekter kan bydes ind på lige fod med alle andre projektforslag.

I det følgende præsenteres først det projekt, der bliver den alternative placering for institutionerne i casen, herefter beskrives forudsætningerne og tallene der ligger grundlag for beregningerne, og endelig beregnes besparelspotentiale.

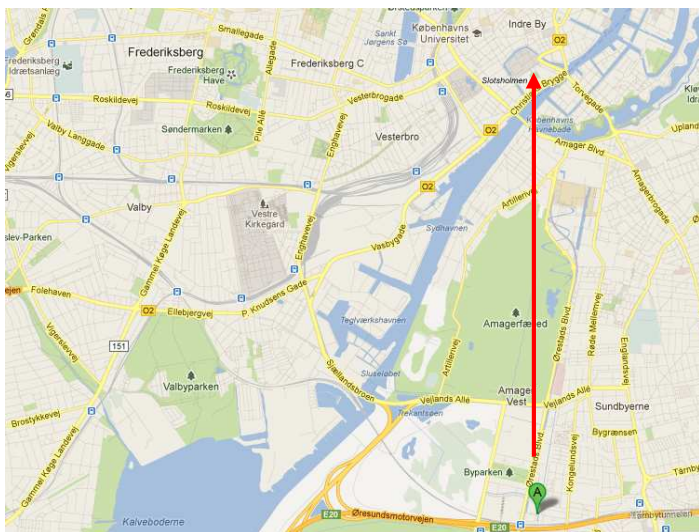
3.6.1 Projektforslag i Ørestad



”KLP 3” set fra Ørestad Boulevard (model). Kilde: KLP Ejendomme

Grunden er beliggende på Kay Fiskers Plads / Arne Jacobsens Allé i Ørestad City lige over for Fields og som nabo til Ferrings markante domicilbygning. Byggeretten på grunden er op til 65.000 m² kontor. Projektforslaget lægger op til at bygge en flerbrugerejendom med eventuelt selvstændige domiciler. Grunden ligger lige ved Ørestad station, hvorfra der både er metro og Øresundstog.

Analyse af tallene – potentiale for optimering af lokaleomkostningerne



6,1 km. til Slotsholmen

200 m. til Metro

(Ørestad st.) med 13

min. til Nørreport

Der er tale om et privatejet *projektforslag*, og derfor er det endnu muligt at tilpasse byggeriet til de antal årsværk, der ligger i casen. Som udgangspunkt forudsættes en standardkontorindretning, der kun i mindre omfang er tilpasset de enkelte institutioner. Tanken er, at lejemålene skal være så tilpas standardiserede, at de kan anvendes af de fleste organisationer. Det flugter med Bygningsstyrelsens lokalestrategi, der sigter på øget standardisering og fleksibilitet.

Det er forudsat ved udvælgelse af det pågældende projektforslag, at det er omkostningseffektivt nybyggeri med en høj areal- og energieffektivitet. Det vil sige, at det kan rumme ét årsværk pr. 20-22 m². I det specifikke case er det angivne arealforbrug baseret på en antagelse om 22 m² pr. årsværk. Til sammenligning forventer Bygningsstyrelsen at et nyt kontorhus på Kalvebod Brygge i København på 41.000 m² vil kunne rumme ca. 1.950 medarbejdere, svarende til 21 m² pr. medarbejder²⁵. Areal effektivisering i dette omfang indebærer, at et betydeligt antal medarbejdere skal flytte fra egne cellekontorer til åbne kontorlandskaber. Det kan for nogle føles som en stor omvæltning.

Der er desuden væsentligt, at beliggenheden gør det muligt, at leje sig ind til en forholdsvis lav leje for nybyggeri i København. Den anførte pris er baseret på tal fra søsterejendommen ”KLP 2” på Arne Jacobsens Allé 13, hvor Trafikstyrelsen i dag sidder i et lejemål i et nyopført byggeri, som er ejet af samme ejendomsselskab. Prisen er ikke endelig og vil afhænge af forhandlinger, men kan antages at ligge i nærheden af prisen på lejemålene i ”KLP 2”. Ofte vil man som stor såkaldt ankerlejer, der muliggør igangsættelse af et byggeri, kunne opnå en mere fordelagtig leje. I de tilfælde, hvor det ikke har været muligt at fremskaffe priser fra projektudbydere, fx i forhold til energiforbrug, baseres tallene på Bygningsstyrelsens erfaringspriser og benchmark. Alle priser og forudsætninger for beregningen er angivet i tabel 3.8 nedenfor.

²⁵ bemærk forskellen årsværk/medarbejdere

Der er en række engangsudgifter forbundet med flytning. Der anlægges i casen samme benchmark, som introduceres i afsnit 3.3; det vil sige 40.000 kr. pr. årsværk til flytteomkostninger og 400 kr. pr. m² til retablering af det fraflyttede lejemål. Den arbejdstid og øvrige ressourcer, der anvendes i forbindelse med en eventuel flytning, indgår ikke i beregningerne. Ligeledes er besparelser gennem en mere effektiv drift, herunder mulige personalereduktioner, samt synergieffekter gennem netværksopbygning og videndeling ikke medregnet.

Tablet 3.8: Forudsætninger for opstilling af case

Post	Forudsætning
Estimeret arealforbrug	33.700 m ²
Årsværk der skal flyttes	1.531 årsværk
Nyt arealforbrug pr. årsværk	22 m ² pr. årsværk
Ny årlig husleje	1.200 kr. pr. m ²
Driftsomkostninger	350 kr. pr. m ²
Ejendomsskatter	Inkluderet i lejebetalingen
Energiforbrug	120 kr. pr. m ²
Flytteudgifter	40.000 kr. pr. årsværk
Retableringsudgifter, fraflyttede lejemål	400 kr. pr. m ²
Øvrige forhold	<ul style="list-style-type: none"> - Flytteomkostningerne nedbetales med de årlige besparelser og resterende beløb forrentes med 5 pct. p.a. - Det er ikke taget højde for udgifter til parkering i beregningerne - Arealforbruget inkluderer arkiv, kantine og andre fællesarealer.

3.6.2 Nuværende placering

I casen fokuseres der på de besparelser, der kan opnås ved at samlokalisere seks institutioner fra seks forskellige ministerier, der hovedsagelig er lokaliseret i statsejendomme med relativt høje lokaleomkostninger, i et nyopført lejemål i Ørestad. De udvalgte institutioner har i dag en stor spredning i omkostningerne pr. årsværk, fra lige under gennemsnit til ca. 43.000 *over* gennemsnit. Bygningsstyrelsen har valgt, at anonymisere adresser og institutioner, da casen blot har til formål, at eksemplificere og illustrere de konkrete muligheder, der foreligger. Oplysninger om det nuværende lokaleforbrug fremgår af tabel 3.9.

Tabel 3.9: Oplysninger om institutioner indeholdt i casen (anonymiseret)

	Areal (m ²)	Samlede husleje- udgifter inkl. energi (kr.)	Årsværk	m ² pr. årsværk	Samlede husleje- udgifter pr. m ² (kr.)	Samlede lokaleomk. pr. årsværk (kr.)
Institution A	4.315	5.025.666	103	42	1.165	48.793
Institution B	520	1.005.360	11	47	1.933	91.396
Institution C	9.746	17.838.857	260	38	1.830	68.664
Institution D	9.891	14.401.401	252	39	1.456	57.223
Institution E	14.261	18.186.797	334	43	1.275	54.451
Institution F	21.794	26.945.284	572	38	1.236	47.132
Samlet	60.527	83.403.364	1.531	40	1.378	54.470

De seks institutioners nuværende gennemsnitlige lokaleomkostninger på 54.470 kr. pr. årsværk pr. år. ligger 30 pct. over det fastsatte benchmark på 42.000 kr. pr. årsværk pr. år. De høje omkostninger kan henføres til både arealforbruget pr. årsværk og huslejeudgifterne pr. m², idet begge indikatorer ligger over gennemsnittet.²⁶

Fraflytning af de pågældende statsejendomme muliggør frasalg og dermed realisering af en kapitalgevinst for staten, jf. afsnit 3.2, der eventuelt kan bruges som medfinansiering af flytteomkostningerne. På baggrund af de seneste handelsværdiurderinger fra 2011, vurderes ejendommene at have en samlet salgsværdi på 976 mio. kr. Det skal dog bemærkes, at casen har som formål at vise hvilke konkrete alternativer og muligheder der findes i markedet. Casen er baseret på en enkel pengestrømsbetragtning, hvorfor eventuelle kapitalgevinster *ikke* er indregnet.

3.6.3 Beregning af besparelspotentiale

Tabel 3.10 viser husleje- og energjudgifter pr. år forbundet med institutionernes eksisterende lokalisering sat overfor de sammenlignelige tal ved samlokalisering i ”KLP 3” samt differencen herimellem. Flytteomkostningerne er indregnet i casen.

²⁶ Gennemsnitligt arealforbrug er 32 m² pr. årsværk og gennemsnitlige huslejeudgifter pr. m² er 1.351 kr.

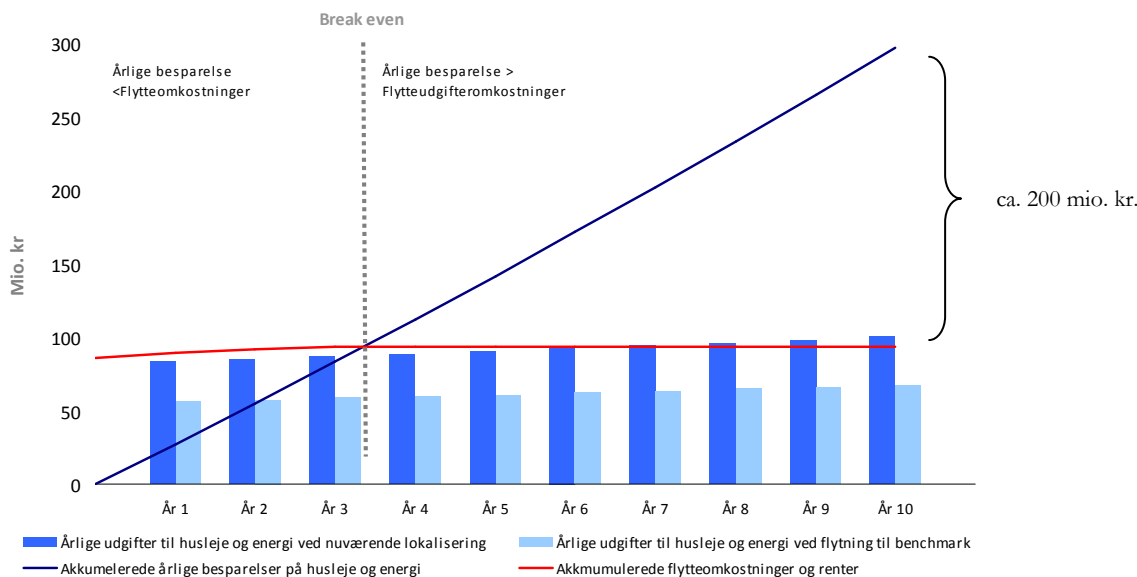
Tabel 3.10: Omkostninger og besparelspotentiale ved samlokalisering af seks institutioner, der i dag er lokaliseret i statsejendomme med relativt høje lokaleomkostninger i København

	Nuværende placering	Kaj Fiskers Plads	Difference
Antal årsværk	1.531	1.531	
Samlet areal (m ²)	60.527	33.700	26.827
Areal pr. årsværk (m ²)	40	22	18
Huslejeudgifter (kr. pr. år)	76.159.277	52.235.000	23.924.277
Huslejeudgift pr. årsværk (kr. pr. år)	49.739	34.114	15.625
Energiomkostninger (kr. pr. år)	7.244.087	4.044.000	3.200.087
Energiomkostninger pr. årsværk (kr. pr. år)	4.731	2.641	2.090
Lokaleomkostninger pr. årsværk	54.470	36.756	17.715
Årlig besparelse på husleje og energi (kr.)			27.124.364
Flytteomkostninger (40.000 kr. pr. årsværk)			61.246.800
Retablering/istandsættelse (400 kr. pr. m ²)			24.210.800
Samlede flytteudgifter			85.457.600
<i>Eventuel salgssum (kr.) – se evt. afsnit 3.2 *</i>			976.000.000
Omkostninger i år 1 uden salg			58.333.236
Break even efter ca. 3 år og 5 måneder. (se figur 3.6)			

Note: I *break even* er der ikke indberegnet en evt. gevinst ved et salg af ejendommene

Som det fremgår af tabel 3.10 kan der opnås en årlig besparelse på anslået ca. 27,1 mio. kr. ved flytning og samlokalisering af institutionerne i ”KLP 3”. Figur 3.6 viser, at de årlige besparelser på husleje og energi udligner engangsomkostningerne i forbindelse med flytningen efter ca. 3 år og 5 måneder – uden indregning af kapitalgevinsten og ud fra en simpel pengestrømsbetragtning. De årlige besparelser anvendes til at tilbagebetale omkostninger til flytning mv. Denne investering forrentes med 5 pct., hvorfor der er en minimal stigning i flytteomkostningerne de første år.

Figur 3.6: Flytteomkostninger og akkumuleret husleje- og energibesparelse ved samlokalisering af seks institutioner i "KLP 3" (i mio.kr)



I tabel 3.11 betragtes den akkumulerede pengestrøm ved flytning og samlokalisering set over fem år samt det samlede beløb i år 10. Det bemærkes, at de negative tal i tabellen ikke svarer til udgifterne i de angivne år, men repræsenterer den samlede værdi af investeringerne og besparelserne år for år. Det vil sige at negative tal i tabellen svarer til en besparelse.

Tabel 3.11: Udvikling i årlige lokaleomkostninger (i mio. kr.)

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 10
Akkumulerede lokaleomkostninger for de seks institutioner ved dagens lokalisering	83,4	168,5	255,2	343,8	434,0	913,2
Akkumulerede flytteomkostninger og renter	89,2	91,7	93,0	93,1	93,1	93,1
Akkumulerede lokaleomkostninger for de seks institutioner i ved samlokalisering i "KLP3"	56,3	113,7	172,2	232,0	292,9	616,2
Forskel akkumulerede omkostninger	62,1	36,9	10,0	-18,7	-48,1	-203,9

Casen viser, at der er store besparelser at hente ved at fraflytte nogle af de statsejendomme med relativt høje lokaleomkostninger og samlokalisere de pågældende institutioner i et nybygget, omkostningseffektivt lejemål. Den anslåede besparelse for institutionerne er stor og tilbagebetalingstiden relativt kort.

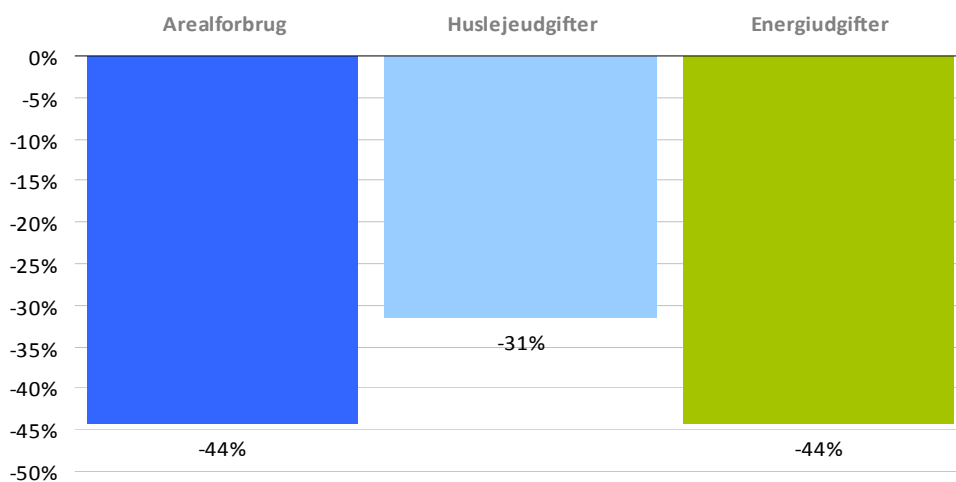
Efter 10 år anslås den samlede besparelse at udgøre ca. 203,9 mio. kr. for institutionerne samlet set, og besparelsen indtræder hurtigt efter investeringen er foretaget (efter 3 år og 5 måneder).

Som det fremgår af tabel 3.10 udgør de årlige besparelser i casen ca. 27,1 mio. kr. I figur 3.7 nedenfor illustreres en nærmere evaluering af den samlede reduktion i de tre nøgletal; arealforbrug, husleje- og energiudgifter. Det fremgår af figuren, at alle

tre nøgletal reduceres markant. De samlede besparelser på husleje og energi skyldes hovedsageligt effektivisering af arealforbruget.

Mange institutioner har i dag til huse i arealineffektive lejemål med meget spildplads (fx trappeopgange og store gangarealer) og eventuelt mange ”private arealer” (fx enkeltmandskontorer), hvilket er naturligt at nedbringe ved flytning til moderne kontorbygninger med en fleksibel og arealeffektiv indretning. I afsnit 4.1 uddybes spørgsmålet om arealeffektivisering. Det skal desuden fremhæves, at den gennemsnitlige årlige huslejeudgift for institutionerne indeholdt i analysen ligger i underkanten af prisen på standard kontorlejemål i København, jf. afsnit 2.3.

Figur 3.7: Samlet reduktionen i hhv. arealforbrug, husleje- og energiudgifter



Afslutningsvis understreges det, at casen udelukkende har til formål at eksemplificere og konkretisere de i rapporten angivne besparelspotentialer. Valget af de konkrete institutioner, er *ikke* udtryk for konkrete planer, hverken for flytning eller samlokalisering af de pågældende institutioner. Ligeledes er valget af de konkrete projekter *ikke* udtryk for konkrete præferencer fra Bygningsstyrelsens side, og disse projekter har ingen særstatus i forhold til eventuelle senere lokaliseringssudbud. Casen viser blot, at der findes projektforslag på markedet inden for en forholdsvis kort afstand fra centrum (Slotsholmen), og at der ved flytning til denne type af lejemål kan høstes markante besparelser på institutionernes lokaleomkostninger.

Det er en række stordriftsfordele ved samlokalisering, der ikke er indregnet i de konkrete cases. Skulle planer om samlokalisering af statslige institutioner blive mere aktuelt, skal sådanne yderligere faktorer naturligvis indregnes i forhold til udarbejdelse af egentlige beslutningsgrundlag.

4. Lokaliseringsstrategi for statslige institutioner i hovedstadsområdet

Staten kan på en række områder optimere sine lokalomkostninger – og i mange tilfælde samtidig få bedre lokalemæssige rammer for arbejdet – ved at flytte til nyopførte, effektive, fleksible, energi- og omkostningseffektive lejemål uden for Københavns centrale bydele. Enkelte institutioner er gennem det seneste år gået foran ved at flytte til nye og moderne lejemål i Ørestad og Valby, bl.a. Trafikstyrelsen og Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen.

Samlet set indikerer tallene for 2012, at institutionernes gennemsnitlige årlige lokaleomkostninger pr. årsværk er faldet med op mod 16 pct. fra 2010 til 2012 når der tages højde for prisudviklingen i den mellemliggende periode. En konsolidering af opgørelsesmetoder og datagrundlag indebærer imidlertid, at det ikke med sikkerhed kan konstateres hvor stort faldet har været, hvorfor der er tale om en forsigtig vurdering. Institutionernes gennemsnitlige årlige huslejudgift er i år 1.351 kr. pr. m², hvilket ligger i underkanten af prisen på standard kontorlejemål i København.

Flere statslige institutioner i København har reduceret deres lokaleomkostninger i løbet af de sidste par år. Dette udsagn understøttes – med ovennævnte forbehold in mente – af en sammenligning af resultaterne fra analysen fra 2011 med analysen fra 2012. Potentialet for optimering af lokaleomkostningerne er dog fortsat stort.

I afsnit 3 blev det samlede potentiale for optimering af statens lokaleomkostninger i København belyst ud fra to scenarier. Dette afsnit fokuserer på de værktøjer, som er relevante i bestræbelserne på at reducere statens lokaleomkostninger og energiforbrug. Der er tale om flere værktøjer, som Bygningsstyrelsen allerede i dag anvender i sin rådgivning af de enkelte institutioner om deres lokalesituation.

4.1 Primært fokus på arealforbruget pr. årsværk

- Bygningsstyrelsen har som langsigtet målsætning at nedbringe det gennemsnitlige forbrug af kontorlokaler i staten fra i dag 32 m² til 25 m² pr. årsværk. For nybyggeri er Bygningsstyrelsens norm som udgangspunkt 20-22 m² pr. årsværk.
- Arealforbruget kan nedbringes ved primært fire tiltag: lokalisering i arealeffektive ejendomme, samlokalisering, indretning med flere delte arealer og ved *hot desking*.
- Lavere arealforbrug reducerer ikke blot institutionernes huslejudgifter, men bidrager også til lavere energiforbrug samt lavere udgifter til drift og vedligehold.

Den primære indikator for vurdering af institutionernes lokaleforbrug er *lokaleomkostningerne pr. årsværk*. Det er en simpel og effektiv målestok, der med ét mål opgør både husleje- og energiudgifterne og arealforbruget.

Reduktion af arealforbruget pr. årsværk giver typisk den største – og ”klogeste” – besparelse. Påstanden bygger på to argumenter. For det første er selve huslejen for lejemål i arealeffektive ejendomme ofte dyrere end lejemål i arealmæssigt ineffektive ejendomme; typisk fordi der er tale om nybyggeri. For det andet ligger institutionernes husleje pr. m² allerede i underkanten af prisen på standard kontorlejemål i København. Potentialet for yderligere at reducere huslejudgifterne pr. m² er derfor i praksis ofte små, hvis man samtidig ønsker at optimere såvel areal- som energiforbrug og i øvrigt høste de optimeringsgevinster, der er forbundet med flytning til- og eventuel samlokalisering i nyopførte lejemål.

Bygningsstyrelsen har som målsætning at nedbringe det gennemsnitlige forbrug af kontorlokaler i staten til 25 m² pr. årsværk fra i dag 32 m² pr. årsværk. Dette mål harmonerer med den linje, der lægges i andre europæiske lande i disse år, hvor Bygningsstyrelsens søsterorganisationer har stor fokus på at reducere landenes forbrug af kontorlokaler, jf. boks 4.1. Også uden for Europa er effektivisering og reduktion af arealforbruget et centralt tema i den statslige ejendomsadministration. Det gælder eksempelvis lande som Canada og New Zealand.²⁷

Boks 4.1

Erfaringer med arealreduktion fra udlandet

I Europa er det lande som England, Belgien og Holland, der har de mest ambitiøse planer for reduktion af statsinstitutionernes arealforbrug. I Holland er normen 22 m² pr. årsværk opgjort på tilsvarende vis som i denne undersøgelse. I Belgien er normen 13,5 m² nettokontorareal pr. årsværk, hvilket svarer til ca. 20 m² iht. arealdefinitionerne anvendt i denne undersøgelse. Belgien forventer yderligere at skærpe normen til 12 m² nettokontorareal pr. årsværk.

En af metoderne til at nedbringe arealforbruget er færre arbejdsstationer pr. årsværk. I Holland arbejder man fx på frem mod 2020 at reducere antallet af arbejdsstationer fra 1,2 til 0,7 pr. årsværk. I Belgien har man implementeret en tilsvarende norm på 0,85 arbejdsstation pr. årsværk. I England er normen max 0,8 arbejdsstation pr. årsværk. Sammenlagt med det i øvrigt skræppe arealkrav i England på kun 8 m² nettokontorareal pr. årsværk, forventes det, at centralregeringens lokaleforbrug samlet set kan mere end halveres frem mod 2020. I Belgien har især koncentration af centraladministrationen fra 350 til 100 beliggenheder bidraget til en betydelig reduktion af det samlede arealforbrug.

I Finland er normen i dag 18-20 m² pr. årsværk i nybyggeri med et maksimum på 25 m² for institutioner med ekstraordinært pladskrævende behov.

Det bemærkes, at der i forskellige lande kan være forskellige arealdefinitioner. Eksempelvis opgøres en bygnings areal i Sverige ud fra indvendige arealer, mens det i Danmark er ydermurens placering, der er udslagsgivende. Det kan sløre sammenligningen mellem lande.

For flertallet af institutioner med et højt arealforbrug, vil en reduktion af arealforbruget ofte kræve flytning til nye og mere arealeffektive lejemål. Det skyldes, at eksisterende lokaler ofte eller ikke i tilstrækkelig grad kan optimeres, og at der er en række forudsætninger for at delopsigelse af lejemål kan lade sig gøre. Arealforbruget kan reduceres ved hjælp af primært fire greb:

²⁷ Se publikationerne *“Government of Canada Workplace 2.0 Fit-up Standards”* (Public Works and Government Services Canada) og *“Administrative & Support Services Benchmarking Report for the Financial Year 2010/11”* (New Zealand Government).

- Lokalisering i arealeffektive ejendomme
- Samlokalisering i større ejendomme
- Indretning med flere delte end private arealer (fx enkeltmandskontorer)
- Færre arbejdsstationer pr. årsværk – hot desking

Der er store forskelle på bygningskroppen arealeffektivitet. I bygninger med en passende dybde (dvs. 12-17 meter) og godt lysindfald, med regulære rum samt få og små fordelingsarealer (gange og trapper) kan nettoarealet udnyttes effektivt til arbejdspladser, og arealforbruget pr. årsværk vil falde. Ineffektive bygninger (dvs. bygninger der er uflexible eller har en dårlig arealanvendelse) er årsagen til, at nogle af statens mest arealforbrugende institutioner sidder på over 40 m² pr. årsværk, jf. afsnit 2.5. Ved lokalisering i nye lejemaal i arealeffektive bygninger kan arealforbruget typisk bringes ned til 20-22 m² pr. årsværk og i nogle tilfælde endnu lavere. Det giver mulighed for at realisere betydelige besparelser; ikke kun på selve huslejen, men også på energiforbruget og på drifts- og serviceydelse.

Ved en flytning kan det med fordel overvejes at lokalisere flere institutioner i samme bygning med henblik på at realisere besparelser på husleje- og driftsudgifter og energiforbrug. Udover de organisatoriske fordele i form af bedre videndeling og netværk på tværs af staten, kan institutionerne i forbindelse med en samlokalisering dele bygningens fællesfaciliteter. Det giver bedre kapacitetsudnyttelse og mulighed for at høste en række stordriftsfordele. Arealforbruget kan yderligere reduceres og mulighederne for udvidelser og indskrænkninger af arealet ved ændrede behov øges. Vanskeligheder forbundet med hurtigt og fleksibelt at nedbringe arealforbruget efter organisatoriske omlægninger og/eller reduktioner i medarbejderstaben, er i dag en omkostningsdrivende faktor, der kan nedbringes, hvis flere institutioner samles i én bygning.

For at opnå en god arealudnyttelse er det nødvendigt, at kontorarealet benyttes så intensivt som muligt. Dette opnår man ved at indrette sig med flest muligt delte arealer, som alle kan benytte, og reducere antallet af ”private arealer” (fx enkeltmandskontorer), det vil sige arealer, som står ubenyttede hen, når medarbejderen ikke er til stede. Undersøgelser viser, at skrivebordene i en typisk organisation står ubenyttede hen i gennemsnit ca. 60 pct. af arbejdstiden.²⁸

Endelig kan man opnå en betydelig arealreduktion ved at have færre skriveborde (arbejdsstationer) end antallet af medarbejdere. Princippet kaldes ”hot desking”. Det er især relevant for institutioner, hvor en større gruppe af medarbejdere arbejder andre steder end på kontoret i større dele af arbejdstiden. Der er institutioner i staten, hvor dette er en oplagt mulighed for arealreduktion, fx på grund af mange medarbejdere med tilsynsopgaver ude af huset. For alle institutioner er det dog relevant at overveje antallet af arbejdsstationer – især i forbindelse med flytning og bestemmelse af nye behov. De fleste institutioner har således i dag mere end et skrivebord pr. årsværk, fordi alle medarbejdere pr. tradition og uanset timetal tildeles én arbejdsstation (og nogle gange endda et helt kontor), hvorved mange skriveborde ofte står tomme store dele af arbejdstiden.

²⁸ Karen Mosbech: ”Arbejdsrummet” 2003, side 111. Man skal dog påregne at samtidigheden i medarbejdernes fraværstid normalt er relativt høj grundet samtidighed i ferieafholdelse osv.

Lavere arealforbrug reducerer ikke blot institutionernes huslejudgifter, men giver også alt andet lige et lavere energiforbrug samt lavere udgifter til drift og vedligehold. – Der er færre m², der skal opvarmes, holdes rent mv. De økonomiske og energimæssige effekter af et mindre og mere effektivt arealforbrug er således betydelige.

I boks 4.2 beskrives et konkret eksempel på en virksomhed, der ved at benytte ovenstående værktøjer har formået at reducere sine lokaleomkostninger markant og samtidig øge både kvalitet og medarbejdertilfredshed.

Boks 4.2

Shell reducerer huslejudgifterne ved at flytte til billigere lokaler

Shell Danmark begyndte i juni 2010 at overveje sin lokalesituation efter at have omlagt en del funktioner og dermed reduceret antallet af medarbejdere. Desuden var der en lav medarbejdertilfredshed med de nuværende lokaler – herunder specielt indeklimaet. Søgningen foregik i løbet af efteråret, herunder afdækning af muligheden for at forblive i de eksisterende lokaler med et reduceret areal.

I februar 2011 underskrev Shell en ny lejeaftale og flyttede i oktober 2011 fra Nærum Hovedgade til Mikado House, der ligger i den nordlige del af Ørestad, ca. 500 meter fra metrostationen ”DR-Byen”. Baggrunden for Shells valg var især følgende forhold:

- Ejendommen og lokalerne var af høj kvalitet
- Fleksible og effektive indretningsmuligheder
- Attraktivt design og indretning af fællesområder
- God offentlig infrastruktur
- Godt indeklima
- Energieffektivt

Shell reducerer i forbindelse med flytningen sit areal fra ca. 5.000 m² til ca. 2.800 m² bruttoetageareal inkl. fællesarealer, herunder adgang til fælles kantine samt anvendelse af fælles atrium. Der indrettes i alt ca. 150 arbejdspladser, hvoraf ca. 60 er indrettet til call-center. Det svarer til en arealreduktion fra ca. 33 m² til ca. 19 m² pr. medarbejder. Det er bl.a. sket ved indførsel af hot desking og optimering af arealforbruget til antallet af ansatte. Shell har ved denne løsning opnået en reduktion af de huslejerelaterede udgifter inkl. fællesudgifter m.v. på ca. 25 pct. En tilfredshedsundersøgelse hos medarbejderne viser, at mere end 70 pct. er glade for beslutningen om at flytte til det nye lejemål.

Kilde: Bygningsstyrelsen, Sadolin & Albæk og Shell Danmark

4.2 Fokus på energiforbruget i de lokaler, statens institutioner anvender

- Mellem 30 og 40 pct. af Danmarks samlede energiforbrug anvendes til opvarmning, ventilation og lys i bygninger.
- Udgifter til el, varme og vand udgør ca. 11 pct. af lokaleomkostningerne. Energiforbruget kan reduceres markant ved flytning til nye, energieffektive lejemål.
- Besparelspotentialet ved reduktion af energiforbruget udgør hele 24 pct. af det samlede, beregnede bruttobesparelspotentiale på årligt anslået 107,7 mio. kr.

Bygninger er en af de største energiforbrugere i samfundet. Mellem 30 og 40 pct. af Danmarks samlede energiforbrug anvendes ifølge Energistyrelsen til opvarmning, ventilation og lys i bygninger. For de statslige institutioner beliggende i København, omfattet af denne analyse, udgør udgifterne til forsyning af el, varme og vand ca. 11 pct. af de samlede lokaleomkostninger. Det er en væsentlig udgiftspost for den enkelte institution, og samlet set er det et stort ressourceforbrug, som staten har forpligtet sig til, at nedbringe, jf. cirkulæret om energieffektivisering i statens institutioner (CIR1H nr. 9787 af 1. oktober 2009).

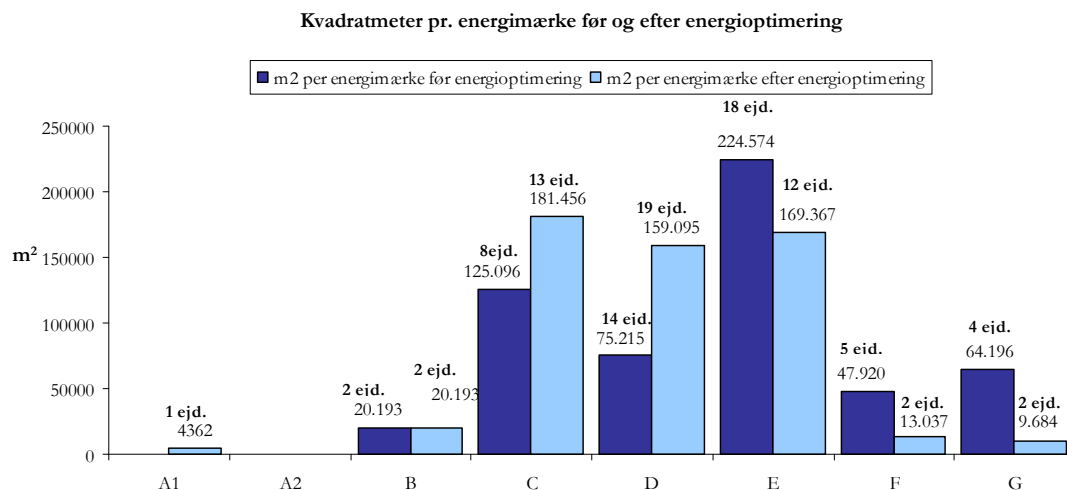
Hvis energiaftalens mål for 2050 om et Danmark forsynet med vedvarende energi, og regeringsgrundlagets mål for 2035 om en el- og varmforsyning dækket af vedvarende energi i 2035 skal nås, kan det kun ske ved markante reduktioner af energiforbruget, herunder en markant reduktion af det bygningsmæssige forbrug.

Som statens leverandør af kontorlokaler spiller Bygningsstyrelsen en væsentlig rolle i opgaven med at reducere statens energiforbrug relateret til bygninger. Det sker bl.a. ved at gennemføre energibesparende tiltag i styrelsens egne bygninger og via krav til og dialog med private udlejere af de kontorlokaler, som staten lejer.

Mange statsinstitutioner sidder i dag i lejemål i ældre og energiineffektive bygninger. Problemet med ældre kontorejendomme er, at det ofte ikke er rentabelt at energirenovere dem i et omfang, der bringer niveauet op på moderne standarder. Bygningsstyrelsen har de senere år gennemført energioptimeringstiltag på 54 kontorejendomme,²⁹ men selv efter disse større investeringer, har kun tre af ejendommene energimærke A eller B, jf. nedenstående figur 4.1.

²⁹ Der er tale om rentable energitiltag, som har kunnet gennemføres sammen med vedligeholdelsesarbejder. På et mindre antal primært fredede ejendomme er der også gennemført mindre ikke-rentable energitiltag finansieret af en bundløftspulje på 40 mio. kr., der blev afsat på Finansloven for 2010.

Figur 4.1: Udviklingen i energimærke for 51 ejendomme, hvor Bygningsstyrelsen har gennemført energioptimering



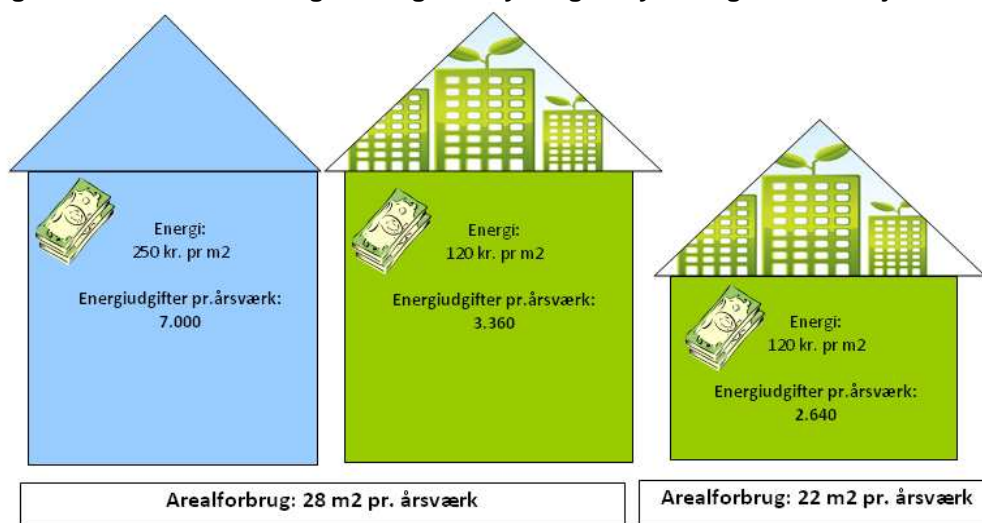
En økonomisk rentabel og markant reduktion af institutionernes bygningsmæssige energiforbrug forudsætter, at de flytter til nyopførte eller energirenoverede bygninger med en høj arealeffektivitet.³⁰ Ved flytning fra et ældre, ineffektivt lejemål til nye energieffektive lokaler, kan der opnås en betydelig energimæssig besparelse, der kan reducere institutionens energiudgifter markant. Af afsnit 2.4 fremgår det, at institutionernes udgifter til energi spænder fra 55 til 352 kr. pr. m². For en gennemsnitlig institution kan der være 100 kr. pr. m² eller mere at spare ved flytning til moderne, energieffektive lejemål.

Figur 4.2 illustrerer den enkelte institutions potentiale for at nedbringe energiforbruget ved at flytte til nye, energieffektive lejemål, hvor energiudgifterne svarer til benchmark på 120 kr. pr. m² jfr. boks 2.1, og ved eventuelt samtidig at reducere arealforbruget. Figuren tager udgangspunkt i institutionerne med de 20 pct. højeste energiudgifter pr. m².³¹ Disse institutioner har i dag som gennemsnit et arealforbrug på 28 m² pr. årsværk og energiudgifter på ca. 250 kr. pr. m². Det fremgår af figuren, at energiudgifterne kan reduceres med næsten 50 pct. pr. årsværk alene ved at flytte til et mere energieffektivt lejemål. Hvis institutionen samtidig reducerer arealforbruget til 22 m² pr. årsværk, vokser besparelsespotentialet til over 60 pct. pr. årsværk.

³⁰ Der stilles også energikrav i forbindelse med større renoveringer af eksisterende byggeri. Dvs. renoveringer der berører mere end 25 pct. af klimaskærmen eller udgør mere end 25 pct. af seneste offentlige ejendomsværdi med fradrag af grundværdien. I sådanne tilfælde skal bygningen opfylde energikravene til komponenter og enkeltforanstaltninger, såfremt det er rentabelt.

³¹ Trafikstyrelsens energiforbrug er fratrukket gennemsnittet for lejemål med de 20 pct. højeste energiudgifter, da de betragtes som en "outlier" grundet store arealreduktioner mellem 2011 og 2012, jf. note tabel 2.4.

Figur 4.2: Reduceret energiforbrug ved flytning til nyt energieffektivt lejemål



Note: Den blå søjle viser det nuværende gennemsnitlige energiudgifter for institutionerne med de 20 pct. højeste energiudgifter pr. m². De to grønne søjler angiver de beregnede energiudgifter efter flytning til et energieffektivt lejemål ved uændret hhv. reduceret arealforbrug (21 m² pr. årsværk).

Forudsætningen for at opnå besparelser i den størrelsesorden, der fremgår af figur 4.2, er at institutionen som udgangspunkt har meget høje energiudgifter. Det bemærkes, at for hele porteføljen udgør de beregnede energibesparelser 24 pct. af det samlede bruttobesparelspotentiale på årligt anslået 107,7 mio. kr. ved relokalisering af alle institutioner med lokaleomkostninger over benchmark til benchmark på 42.000 kr. pr. årsværk. Besparelsen på energiudgifterne vil være endnu større, hvis der flyttes til nye bygninger opført som Lavenergiklasse 1 efter Bygningsreglementet 2015-krav.

Beregningen i tabel 4.1 nedenfor, tager udgangspunkt i en institution, der har et areal- og energiforbrug svarende til gennemsnittet for alle institutioner i analysen. Tabellen anskueliggør besparelspotentialet for en sådan ”gennemsnitlig institution” ved at flytte til et nyt, energieffektivt lejemål, hvor energiudgifterne ligeledes reduceres til 120 kr. pr. m². Af eksemplet fremgår det, at institutionen i kraft af lavere energiudgifter kan opnå besparelser på anslået 390.000 kr. årligt svarende til en reduktion af energiforbruget på 27 pct. Hvis institutionen samtidig nedbringer arealforbruget til Bygningsstyrelsens norm for nybyggeri, kan forbruget reduceres med anslået 50 pct. i forhold til det nuværende forbrug; en besparelse på ca. 0,7 mio. kr. årligt. Det understreger, at de mest energivenlige arealer, er de m², som man ikke bruger.

Tabel 4.1: Eksemplificering af besparelsespotentialiet ved lavere energiforbrug

	Areal (m ²)	års- værk	m ² pr. årsværk	Energi (kr./m ²)	Energi i alt (kr.)	Besparel- se
Gennemsnitlig institution i dag	8.480	265	32	166	1.407.680	
Efter flytning til energieffektivt lejemål - med uændret m ² forbrug	8.480	265	32	120*	1.017.600	27 pct.
Efter flytning til energieffektivt lejemål - med lavere m ² forbrug	5.837	265	22	120*	700.481	50 pct.

Note: Det anslåede energiforbrug svarer til det, der lægges til grund for benchmark, jf. boks 2.1.

Det faktiske energiforbrug i en ny bygning afhænger af brugeradfærd, inventar og udstyr mv. og er derfor vanskeligt præcist at estimere. Som det fremgik af afsnit 2.3, er det bygningsbestemte energiforbrug (forbruget til opvarmning og drift af de faste bygningsinstallationer) oftest den afgørende faktor for institutionens samlede energiforbrug. Derfor er fornyelse af bygningsmassen en afgørende forudsætning for en markant reduktion af institutionernes energiforbrug.

4.3 Billigere beliggenhed og samlokalisering

- Statslige institutioner har typisk hvert sit domicil. Det er i sig selv en forholdsvis dyr løsning. Derfor anbefales det, at institutioner samlokaliseres i flerbrugerhuse.
- Samlokalisering i flerbrugerhuse kan give betydelige fællesstatslige besparelser, og giver institutionerne bedre mulighed for løbende at tilpasse deres arealforbrug.
- Ved implementering af scenarium II kan de 23 institutioners arealforbrug reduceres til ca. 100.000 m². Det svarer til 3-4 større flerbrugerhuse.

Optimering af areal- og energiforbruget opnås mest effektivt ved at flytte til moderne, omkostningseffektive lokaler. Det vil typisk sige lejemål i nyopførte eller energirenoverede/moderniserede bygninger, der lever op til gældende energikrav. For at det samtidig kan lade sig gøre at nedbringe de samlede lokale omkostninger, skal huslejudgifterne pr. m² samtidig holdes på et forholdsvis moderat niveau. Det vil i mange tilfælde indebære flytning til mindre centrale beliggenheder; primært fordi priserne på lejemål er tæt forbundet med beliggenhed, og sekundært fordi der ikke er et nævneværdigt udbud af kontorlejemål og byggemuligheder i de centrale bydele af København, der lever op til de ovenfor nævnte krav.

Statslige institutioner har – i øvrigt ligesom mange private virksomheder – typisk haft hvert sit domicil. Det er i sig selv en forholdsvis dyr løsning, fordi det medfører et større arealforbrug samt en række omkostninger, som den enkelte institution er alene om at afholde. Derfor ses også en tendens til at flere private virksomheder, især mindre og mellemstore, flytter ind i såkaldte flerbrugerhuse.

Ved at samle flere institutioner i én bygning kan der opnås en række ”kloge” besparelser, som beskrevet i afsnit 3.5. Ud over de direkte besparelser på husleje og energi, som den enkelte institution kan høste, er der for staten samlet set også en række afledte besparelser ved at flere institutioner samles under samme tag, og

der herved bliver færre beliggenheder. Det kan reducere transaktionsomkostningerne forbundet med flytninger af institutioner markant. Det er særligt væsentligt i forhold til centraladministrationen, der er præget af hyppige organisatoriske tilpasninger og ressortændringer. Det har hidtil afledt et stort antal flytninger af institutioner og/eller medarbejdere fra én adresse til en anden.

Et flerbrugerhus giver langt bedre mulighed for at udvide eller indskrænke lejemålet inden for den samme bygning. Hvis institutionerne på sigt således kan tilpasse deres lokalesituation til ændrede, større eller mindre behov inden for den samme bygning – altså blive boende – vil det spare staten for store udgifter relateret til tomgang, dobbelt husleje, retablering og ikke mindst arbejdstid forbundet med indgåelse og afståelse af lejemål, ind- og udflytninger mv.

Nyopførte flerbrugerhuse er ofte indrettet efter en ”plug and play” tankegang – dvs. brugeren flytter ind i et klargjort lejemål og betaler herefter for alle støttefunktioner og serviceydelser frem for selv at stå for disse opgaver (eksempelvis fælles reception, kantine, rengøring). Lejemålenes indretning er standardiseret, og derfor ikke indrettet efter den enkelte institutions aktuelt definerede særlige behov. Det er billigere og giver større fleksibilitet. Flerbrugerhuse understøtter på denne måde en fortsat fokusering på de enkelte institutioners kerneopgaver, mens diverse drifts- og serviceydelser kan centraliseres og udliciteres til private aktører. Den større volumen, der følger af, at flere institutioner har til huse i samme bygning, giver mulighed for at indhente skarpere priser end hvis institutionerne – som i dag – er lokaliseret i hvert sit lejemål, og dermed hver for sig udbyder opgaverne, eller selv løser dem.

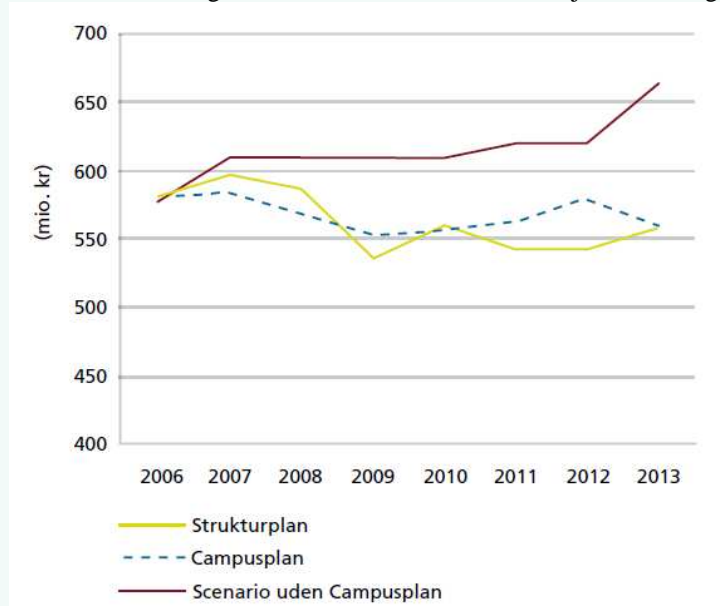
Tankerne om samlokalisering af statens institutioner i knudepunkter uden for de dyreste bydele bygger på campus-idéen, som Bygningsstyrelsen har arbejdet med på universitetsområdet i en række år med gode erfaringer til følge. Det har bidraget til at sænke lokaleomkostningerne, og har samtidig givet bedre rammer for undervisning og forskning – et bedre studie- og forskningsmiljø. Alene for Københavns Universitet forventes implementering af campusplanen at give årlige huslejesparelser på over 100 mio. kr., ved at lejemål med et samlet areal på 115.000 m² fraflyttes over en årrække, jf. boks. 4.3.

Boks 4.3

Implementering af campusstrategien på Københavns Universitet giver store besparelser

Et konkret eksempel på udmøntning af campus-strategien er Københavns Universitets planer om frem mod 2015 at samle sine aktiviteter i fire større campusområder og fraflytte gamle, dyre og typisk energiineffektive lejemål spredt over hele byen. Ved udgangen af 2010 havde Københavns Universitet samlet set reduceret sit arealforbrug med ca. 50.000 m² og yderligere ca. 50.000 m² forventes fraflyttet inden 2015. Herefter forventer Københavns Universitet at have fraflyttet ældre, uhensigtsmæssige ejendomme med et samlet areal på ca. 115.000 m², hvilket medfører betydelige årlige huslejebesparelser, jf. figuren.

Forventet udvikling i Københavns Universitets huslejemkostninger:



Kilde: Københavns Universitets Campusplan 2007.

Af scenarium II beskrevet i afsnit 3.4.2 fremgik det, at der for staten er et årligt beregnet besparelspotentiale på anslået 89,7 mio. kr. ved at relokalisere i alt 23 institutioner med i dag samlet 4.244 årsværk og et samlet kontorareal på ca. 169.000 m². Ved implementering af dette scenarium,³² vil det nye arealbehov forventeligt være omkring 100.000 m² i alt, hvilket svarer til et gennemsnitligt arealforbrug på ca. 25 m² pr. årsværk.³³ Det svarer til 3-4 større flerbrugerhuse, der kan overvejes geografisk samlet inden for et campusområde. Som pejlemærke for størrelsen af sådanne nybyggerier kan nævnes, at fx Codanhus på Frederiksberg er ca. 41.000 m², Rambølls nye domicil i Ørestad er ca. 40.000 m², mens en tredje markant domicilbygning, Deloitte's hovedsæde på Islands Brygge, er 26.000 m².

³² Det bemærkes, at Energistyrelsen indgår i beregningen af besparelspotentialet i scenarium II, men ikke i forslaget om implementering heraf, da Energistyrelsen indgår i planerne for etablering af et administrativt knudepunkt på Kalvebod brygge jf. boks 4.4 på næste side. De øvrige institutioner der indgår i Kalvebod Brygge projektet er *ikke* omfattet af scenarium II.

³³ Afhænger af i hvilket omfang man indregner de personalereduktioner, som stordriftsfordelene ved samlokalisering i et flerbrugerhuse muliggør. Ved 23 m² pr. årsværk skønnes reduktionen at udgøre 3,5 årsværk pr. institution.

Valby er et godt bud på et fremtidigt statsligt campusområde. I Valby er der mange byggemuligheder, og flere forventes at opstå i løbet af de kommende år. I Valby er Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen, Energitilsynet, Bygningsstyrelsen, og fra primo 2013 også Søfartsstyrelsen allerede placeret på et fælles område, der kan betegnes som en campus; et statsligt administrativt knudepunkt. Valby ligger desuden inden for kort afstand af centrum. Sidst, men ikke mindst, ligger Valby trafikalt godt i forhold til større indfaldsveje, og er med Valby og Ny Ellebjerg stationer særdeles godt forbundet med såvel S-togsnettet som intercity- og regionaltoget. Den nye København-Ringsted banelinje, der forventes åbnet i 2018, vil gøre Ny Ellebjerg station til et regionalt trafikknudepunkt. Denne status kan blive yderligere styrket, hvis kommunen og staten beslutter at udvide metroen med en afgang fra Cityringen til Sydhavn og Ny Ellebjerg. En metrolinje til Ny Ellebjerg kan dog tidligst stå klar i 2022.

Et nyopført, arealeffektivt kontorhus på 30-40.000 m² giver mulighed for at placere omkring 2.000 medarbejdere. Lejemål af en sådan størrelse vil kræve samlokalisering af flere institutioner, også på tværs af ministerier, for at der kan opnås en tilstrækkelig stor volumen. Bygningsstyrelsen samarbejder netop nu med Transportministeriet om samlokalisering af Banedanmark, Vejdirektoratet, Trafikstyrelsen og Energistyrelsen i ét samlet kontorbyggeri på Kalvebod Brygge; et administrativt knudepunkt, der konkret eksemplificerer campustankegangen. Se boks 4.4.

Der er grundlæggende tre måder, hvorpå flerbrugerhuse kan tilvejebringes. Det kan enten ske som traditionelt statsbyggeri, hvor staten som bygherre lader husene opføre på grunde, der allerede ejes af staten eller købes til formålet. Alternativt kan staten indgå i lejekontrakter med private udlejere, idet markedet via EU-udbud byder ind med nybyggerier. Endelig kan lokalerne tilvejebringes via OPP, hvor Bygningsstyrelsen eventuelt erhverver og leverer velegnede grunde, mens en privat partner står for byggeriet og den efterfølgende drift i en aftalt periode.

Aktuelle planer for etablering af et administrativt knudepunkt på Kalvebod Brygge

Transportministeriet har sammen med Bygningsstyrelsen igangsat udviklingen af et projekt, der vil skabe et nyt statsligt kontorkompleks på Kalvebod Brygge (vest for Dybbølsbro), der skal huse Banedanmark, Vejdirektoratet, Trafikstyrelsen og Energistyrelsen samt evt. en femte institution. Projektet er godkendt af regeringens Økonomiudvalg og Bygningsstyrelsen vil i 2013 gennemføre et OPP-udbud af projektet med en forventet anlægssum på ca. 960 mio. kr. Byggeriet forventes klar til indflytning i 2017. Med samlokaliseringen af de fire-fem institutioner i et areal- og energieffektivt byggeri forventes det, at der kan hentes en besparelse på årligt ca. 17 mio. kr. sammenlignet med institutionernes nuværende lokaleomkostninger. Det nye statslige kontorkompleks skal som udgangspunkt rumme ca. 41.000 m² kontorlokaler, der kan anvendes fleksibelt og tilpasses institutionernes behov. Udgangspunktet er et sammenhængende bygningskompleks, der uden væsentlige ombygninger vil kunne bruges af andre institutioner, hvis det på et senere tidspunkt bliver aktuelt. For at opnå størst mulig fleksibilitet forventes bygningen indrettet med en blanding af storrum og enkeltkontorer samt ekstrapaciliteter i form af flexrum, der kan bruges til små møder, koncentrationsarbejde og telefonsamtaler samt tekøkkener og åbne mødesteder mv. Institutionerne vil kunne drage nytte af fællesfaciliteter såsom fælles reception, kantine og mødecenter.

4.4 Realisering af besparelser via planlægning

- Besparelspotentialet angivet i denne rapport kan i praksis ikke realiseres på helt kort sigt. Det vil kræve opførelse af nye kontorhuse, som tager fem år eller mere.
- Resultaterne i denne analyse kan bruges som afsæt til udarbejdelse af egentlige beslutningsgrundlag for relokalisering og samlokalisering af statsinstitutioner.
- Konkrete analyser og beregninger for de enkelte institutioner bør koordineres på grundlag af en langsigtet plan, der prioriterer fællesstatslige interesser.

I afsnit 3 identificeredes et bruttobesparelspotentiale på årligt anslået 107,7 mio. kr. ved relokalisering af alle institutioner med lokaleomkostninger over benchmark til benchmark på 42.000 kr. pr. årsværk. Imidlertid indebærer dette scenarium en række uhensigtsmæssige løsninger, der ikke er rentable, såfremt det skulle implementeres i praksis. Derfor er beregningen alene brugbar som indikator for det samlede budgetforbedringspotentiale.

I det alternative scenarium II fokuseres på de institutioner, der ved relokalisering til nye lejemaal hvor lokaleomkostningerne bringes ned til benchmark, opnår så stor en besparelse, at institutionen kan tilbagebetale flytteudgifterne inden for fem år. I dette scenarium kan 23 institutioner reducere lokaleomkostningerne med i alt anslået 89,7 mio. kr. årligt i år 1, voksende til over 100 mio. kr. fra år 7. Det svarer til en reduktion af de samlede årlige lokaleomkostninger for alle institutioner i undersøgelsen på ca. 13-14 pct. set i forhold til lokaleomkostningerne i 2012 på 681,7 mio. kr. De estimerede flytteudgifter kan tilmed tilbagebetales inden for tre år i gennemsnit.

Dette er signifikante potentielle besparelser. De kan dog i praksis ikke realiseres på helt kort sigt, selv hvis de pågældende institutioner i samarbejde med Bygningsstyrelsen hurtigt besluttede sig herfor. De krav til areal- og energieffektivitet og omkostningseffektivitet i øvrigt, som staten i dag stiller, betyder, at der først skal opføres nye kontorlejemål. Og uanset om det sker som statsbyggeri, OPP eller som privat opført byggeri, vil der medgå tid til ikke mindst planlægning, projektering, bevilling, udbud og selve byggeriet. Erfaringsmæssigt tager en sådan proces samlet set fem år eller mere afhængig af beslutningsprocessernes gang og projektets størrelse og kompleksitet. Som eksempel forventes det planlagte knudepunkt på Kalvebod Brygge i København, som blev besluttet i november 2012, klar til indflytning i 2017, jf. boks 4.4.

Resultaterne i denne analyse kan bruges som afsæt til udarbejdelse af egentlige business cases for de enkelte institutioner, idet udgangspunktet er, at relokaliseringer skal være både økonomisk rentable og medføre markante energibesparelser. I en business case ville man indregne effekterne af fx samlokalisering og stordriftsfordele samt eventuelle yderligere forhold, der kun løseligt er behandlet her.

Forudsætningen for at besparelspotentialet kan realiseres er, at konkrete analyser og beregninger for de enkelte institutioner koordineres på grundlag af en langsigtet plan. En sådan plan skal sikre, at handling kan ske koordineret og ud fra fællesstatslige interesser, der giver både økonomiske og energimæssige besparelser, muliggør stordriftsfordele og samtidig sikrer staten bedre og mere fleksible lokalemæssige rammer. I en plan kan de langsigtede pejlemærker for lokalisering af statens administrative funktioner i hovedstadsområdet fastlægges. Endvidere kan der redegøres for konsekvenserne af planens udmøntning for både de enkelte institutioner og staten samlet set i forhold til at reducere lokaleomkostningerne og herunder energiforbruget.

Det er afslutningsvis vigtigt at understrege, at relokalisering af mange institutioner og tusindvis af medarbejdere på tværs af ministerier vil medføre betydelige investeringer og have langsigtede konsekvenser. Det skal ses i sammenhæng med de anslåede gevinster og besparelspotentiale.

5. Konklusioner, anbefalinger og forbehold

Bygningsstyrelsen udlejer kontor- og arkivlokaler til statslige institutioner på markedslignende vilkår på grundlag af reglerne i den statslige huslejeordning (SEA-ordningen). Det betyder, at de statslige institutioner betaler en markedsleje for deres lokaler, og at lejeforholdene og lejekontraktvilkårene i al væsentlighed følger erhvervslejelovens principper. Huslejeordningen har samlet set styrket og effektiviseret den statslige ejendomsadministration og bidraget til en forbedring af statens økonomistyring. De økonomiske incitament i ordningen, til bedre lokaleudnyttelse, har bidraget til øget omkostningsbevidsthed blandt de statslige institutioner i forhold til deres lokaleforbrug.

I 2011 præsenterede Finansministeriet sammen med Slots- og Ejendomsstyrelsen en analyse af lokaleomkostningerne for de statslige institutioner i hovedstadsområdet. Analysen har bidraget til fornyet og forstærket fokus på optimering af statens forbrug af kontor- og arkivlokaler. Analysen viste et betydeligt besparelspotentiale for staten ved at flytte og samlokalisere en række institutioner i bedre og billigere lejemaal uden for indre by og de dyre byområder.

Siden da har mange institutioner gennemgået større organisationsændringer som følge af ressortomlægningerne i oktober 2011. Flere institutioner er nedlagt, nye er opstået og flere har ”ændret udseende” i løbet af året. Det har præget årets analyse foruden de strukturændringer, som en række ministerier har gennemført som led i ”effektiv administration”. Endelig bærer resultaterne i denne rapport præg af, at Bygningsstyrelsen i perioden mellem de to analyser (2. kvartal 2011 hhv. 4. kvartal 2012) har gennemført en række lokaliseringer, der er kendetegnet af fokus på at øge omkostnings- og energieffektiviteten.

I rapporten analyseres lokaleomkostningerne for 53 statslige institutioner beliggende i København, herunder energiforbruget. Med dette afsæt belyses besparelspotentiale ved relokalisering af institutioner, dels i form af det samlede budgetforbedringspotentiale og dels i form af et scenarium, der alene ved relokalisering af 23 institutioner kan reducere lokaleomkostningerne med i alt op mod 90 mio. kr. årligt. Det kan i mange tilfælde samtidig øge kvaliteten og funktionaliteten af de lokalemæssige rammer, hvis institutionerne fraflytter ældre og ineffektive lejemaal og samles i 3-4 nye, fleksible, omkostnings- og energieffektive flerbrugerhuse. Den anslåede tilbagebetalingstid er under tre år.

Kravet om energibesparelser i statens institutioner på 10 pct. i forhold til niveauet i 2006, der følger af cirkulæret om energieffektivisering i statens institutioner (CIR1H nr. 9787 af 1. oktober 2009), er med en realiseret besparelse på ca. 4 pct. ikke nået. Bygningsstyrelsen vurderer, at det vil indebære betydelige ikke-rentable investeringer, hvis der gennem energirenoveringer af de eksisterende bygninger skal opnås energibesparelser i et omfang, der bringer niveauet op på moderne standarder. En økonomisk rentabel og mest hensigtsmæssige reduktion af det bygningsmæssige energiforbrug tilvejebringes derfor ved at flere institutioner flytter til nye, energieffektive bygninger med en høj arealeffektivitet.

Samlet set viser analysen, at der er et betydeligt besparelspotentiale forbundet med en samlet og koordineret optimering af statens lokaleforbrug samtidig med at de fysiske rammer på arbejdspladserne kan forbedres og energiforbruget kan reduceres. Den mest direkte og effektive metode for institutionerne til at nedbringe lokaleudgifterne, er ved at fraflytte dyre, ofte ineffektive og ufleksible ældre ejendomme i det centrale København. Som alternativ fremhæves nybyggede, areal- og energieffektive lejemål i fx Valby og Ørestad af en størrelse, der muliggør samlokalisering af en række institutioner. Ved at samlokalisere flere institutioner kan der foruden besparelser på selve huslejen også kunne opnås en række yderligere besparelser.

5.1 Godt tidspunkt at relokalisere

Bygningsstyrelsen har som leverandør af kontor- og arkivlokaler til staten fokus på udviklingen i lokaleomkostningerne, ikke bare i København, men i hele landet. Det er derfor positivt, at tallene og analyserne i denne rapport indikerer, at de gennemsnitlige årlige lokaleomkostninger for institutionerne beliggende i København, er faldet med op mod 16 pct. fra 2010 til 2012, når der tages højde for prisudviklingen i den mellemliggende periode. Der kan konstateres et fald i såvel arealforbrug pr. årsværk som huslejeudgifter pr. m². En konsolidering af opgørelsesmetoder og datagrundlag indebærer imidlertid, at det ikke med sikkerhed kan konstateres hvor stort faldet har været. Til trods for fald i lokaleomkostningerne er der fortsat et stort potentiale for optimering af lokaleomkostningerne i København.

Prisen på kontorlejemålet for en typisk statsinstitution i København ligger i dag i underkanten af prisen på standard kontorlejemål i København. For institutionerne samlet set er der med andre ord ikke umiddelbart det store optimeringspotentiale i forhold til den rene huslejeudgift. Det er arealforbruget, som de fleste institutioner med fordel kan optimere. Institutionerne ligger med et gennemsnitligt arealforbrug på 34 m² pr. årsværk markant over Bygningsstyrelsens målsætning om et gennemsnitligt arealforbrug på 25 m² pr. årsværk for almindelige styrelser og organisationer uden særlige, pladskrævende forhold. Effektivisering af arealforbruget ved relokalisering til billigere lejemål og evt. via samlokalisering med andre institutioner er en ”klog besparelse”. Herved kan institutionen få lokaler af høj standard og samtidig reducere lokaleomkostningerne, herunder energiforbruget.

Der argumenteres i rapporten for, at staten på en række områder kan optimere sine lokalomkostninger – og i mange tilfælde samtidig få bedre rammer for arbejdet – ved at flytte til nye, effektive og billigere lejemål uden for Københavns centrale bydele. Enkelte institutioner er gennem det seneste år gået foran ved at flytte til nye lejemål i Ørestad og Valby, bl.a. Trafikstyrelsen og Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen. Det anslåede besparelspotentiale i analysen viser, at der fortsat bør fokuseres på institutioner med høje lokaleomkostninger; institutioner for hvilke det inden for en kort tidshorisont er rentabelt at flytte til nye og billigere lejemål.

Markedsudviklingen er præget af en række underliggende tendenser til øget fokus på areal- og omkostningseffektive, fleksible og stationsnære kontorlokaler. Disse tendenser understøtter til en vis grad – og afspejler – Bygningsstyrelsens lokaliseringsstrategi og dispositioner på lejemarkedet de seneste år. Udviklingen er således i en vis udstrækning netop drevet af statens dispositioner som lejer.

Lejeniveauet i København er i dag generelt set på niveau med, eller lavere end før finanskrisens start, afhængigt af beliggenhed. Kontorledigheden i form af tomgangsprocenten er i samme periode (de sidste fem år) mere end fordoblet fra under 4 pct. til over 9 pct. Det har især ramt ejendomme og lejemål uden for topsegmentet, mens ejendomme med god beliggenhed fortsat er i høj kurs. I et presset marked står staten særligt stærkt som lejer, men kan også med et langsigtet fokus foretage fordelagtige opkøb af gode ejendomme. Omvendt betyder den relativt store efterspørgsel på ejendomme med god beliggenhed, at det er et udmærket tidspunkt for staten de kommende år at foretage rotation fra de centralt beliggende bydele til områder som fx Valby og Ørestad. De fraflyttede statslige ejendomme på attraktive beliggenheder, vurderes i givet fald at kunne afhændes til en for staten fornuftig pris.

Implementering af det scenarium, der omfatter relokalisering af i alt 23 institutioner med i dag samlet 4.244 årsværk og et samlet kontorareal på ca. 169.000 m², indebærer et forventet behov for opførelse af ca. 100.000 højeffektive kontoretagemetre svarende til ca. 3-4 større flerbrugerhuse. Det kan overvejes geografisk at samle disse kontorbyggerier inden for et campusområde.

Tankerne om samlokalisering af statens institutioner i knudepunkter uden for de dyreste bydele bygger på campus-idéen, som Bygningsstyrelsen har arbejdet med på universitetsområdet i en række år med gode erfaringer til følge. Det har bidraget til at sænke lokaleomkostningerne og samtidig givet bedre studie- og forskningsmiljø. Ved at samle flere institutioner i én bygning kan der opnås en række besparelser for den enkelte institution og for staten samlet set. Et flerbrugerhus giver brugerne større fleksibilitet i forhold til skiftende behov, og understøtter fortsat fokusering på de enkelte institutioners kerneopgaver.

Valby fremhæves som et godt bud på et fremtidigt statsligt campusområde, da der er mange byggemuligheder. Valby ligger inden for kort afstand af centrum og godt i forhold til større indfaldsveje, og er med Valby og Ny Ellebjerg stationer særdeles godt forbundet med såvel S-togsnettet som intercity- og regionaltoget.

Staten kan med udgangspunkt i en langsigtet og koordineret plan for lokalisering af statens administrative funktioner i København, høste markante besparelser på lokaleomkostningerne over de kommende år. Planen kan sikre optimale løsninger for den enkelte institution såvel som for staten samlet set over de kommende år.

Relokalisering af mange institutioner og tusindvis af medarbejdere på tværs af ministerier, vil medføre betydelige investeringer og påvirke kontorejendomsmarkedet i København. Resultaterne i denne analyse kan bruges som afsæt til udarbejdelse af egentlige business cases for de enkelte institutioner, idet udgangspunktet er, at relokaliseringer skal være både økonomisk rentable og medføre markante energibesparelser.

Bilagsoversigt

Bilag 1. Institutioner som indgår i analysen	100
Bilag 2. Lejemål i postnr. 1000-2500 som ikke indgår i analysen.....	103
Bilag 3. Ændringer i undersøgelsesfelt fra 2011	110
Bilag 4. Særlige forhold og bemærkninger.....	113
Bilag 5. Fastsættelse af benchmark i 2011	116
Bilag 6. Eksempel på et flytterejnskab	117

Bilag 1. Institutioner som indgår i analysen

Ministerium	Institution	Adresse	Postnr./sted	Lejemål
Beskæftigelsesministeriet	Arbejdsmarkedsstyrelsen	Holmens Kanal 20	1060 København K	Stat
	Arbejdsskadsstyrelsen	Sankt Kjelds Plads 11	2100 København Ø	Stat
	Arbejdstilsynet	Landskronagade 33-35	2100 København Ø	Privat
	Det Nationale Forskningscenter for Arbejdsmiljø	Lersø Parkallé 105	2100 København Ø	Privat
	Styrelsen for fastholdelse og rekruttering	Njalsgade 72A	2300 København S	Privat
		Ryesgade 53-55, bygn. I og J	2100 København Ø	Privat
Erhvervs- og Vækstministeriet	Erhvervsstyrelsen	Dahlerups Pakhus, Langelinie allé 17	2100 København Ø	Privat
		Vester Farimagsgade 7-9, 5.	1612 København V	Privat
	Finanstilsynet	Århusgade 102-108	2100 København Ø	Privat
	Søfartsstyrelsen	Haraldsgade 53	2100 København Ø	Privat
	Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen	Carl Jacobsensvej 35	2500 Valby	Privat
Finansministeriet	DREAM	Amaliegade 44	1256 København K	Stat
	Moderniseringsstyrelsen og Digitaliseringsstyrelsen	St. Kongensgade	1301 København K	Stat
	Statens Administration	Landgreven 4	1301 København K	Stat
	Statens Center for Kompetence- og Kvalitetsudvikling	Kristen Bernikows Gade 4	1105 København K	Privat
	Statens IT	Gl. Kongevej 74	1850 Frederiksberg C	Privat
Justitsministeriet	Civilstyrelsen	Adelgade 13	1304 København K	Stat
	Datatilsynet	Borgergade 28, 4.-6.	1300 København K	Privat
	Direktoratet for Kriminalforsorgen	Strandgade 108	1401 København K	Stat
		Strandgade 100	1401 København K	Stat
		Nyropsgade 45, 4.	1602 København V	Privat
		Nansensgade 19, 2.	1366 København K	Privat
	Domstolsstyrelsen + Procesbevillingsnævnet	St.Kongensgade 1-3 kld.,1. og 3.-5. Rådhuspladsen 45-47	1264 København K 1550 København V	Privat

	Udlændinge- styrelsen	Blegdamsvej 60-62 Blegdamsvej 60B	2100 København Ø	Privat
		Blegdamsvej 60F, st.	2100 København Ø	Privat
		Blegdamsvej 60F/Ryesgade 53	2100 København Ø	Privat
		Ryesgade 51-53, st.	2100 København Ø	Privat
		Ryesgade 51B, 1.	2100 København Ø	Privat
		Ryesgade 53A, st. + 2.	2100 København Ø	Privat
		Ryesgade 53B, 4.	2100 København Ø	Privat
Klima-, Energi- og Bygningsministeriet	Bygningsstyrelsen	Carl Jacobsensvej 35	2500 Valby	Privat
	Energistyrelsen	Amaliegade 44	1256 København K	Stat
	Nordsøenheden	Amaliegade 45	1256 København K	Privat
	DMI - Danmarks Meteorologiske Institut	Lyngbyvej 100	2100 København Ø	Privat
	Energitilsynet	Carl Jacobsensvej 35	2500 Valby	Privat
Kulturministeriet	Kulturstyrelsen	H.C. Andersens Boulevard 2	1553 København V	Privat
	Styrelsen for Slotte og Kulturejendomme	H.C. Andersens Boulevard 2	1553 København V	Privat
Miljøministeriet	Geodatastyrelsen	Rentemestervej 4-12	2400 København NV	Privat
	Miljøstyrelsen	Strandgade 29	1401 København K	Stat
		Wilders Plads bygn. O, 2.	1403 København K	Privat
		Wilders Plads 15A, bygn. O	1403 København K	Privat
	Naturstyrelsen Centralenheden København	Haraldsgade 53, bygn. A-D, kld.-1.	2100 København Ø	Privat
		Vermundsgade 38, 3., afsnit D	2100 København Ø	Privat
Ministeriet for Børn og Undervisning	Danmarks Evalueringsinstitut	Østbangade 55, kld.-3.	2100 København Ø	Privat
	Kvalitets- og tilsynsstyrelsen + Departementet (MBU)	Frederiksholms Kanal 21-28	1220 København K	Stat
		Vermundsgade 5	2100 København Ø	Stat
	UNI-C	Sigurdsgade 41	2200 København N	Stat
		Frederiksholms Kanal 21-27	1220 København K	Stat
Ministeriet for Forskning, Innovation og Videregående Uddannelser	ACE Denmark Akkrediteringsinsti- tutionen	Studiestræde 5	1455 København K	Privat
	Styrelsen for Forskning og Innovation	Bredgade 40	1260 København K	Privat

	Styrelsen for Universiteter og Internationalisering og Styrelsen for videregående uddannelse og uddannelsesstøtte	Bredgade 41, 3	1260	København K	Privat	
		Bredgade 38	1260	København K	Privat	
		Bredgade 43, kld.-4.	1261	København K	Privat	
		Bredgade 45, st.-3.	1262	København K	Privat	
Ministeriet for Fødevarer, Landbrug og Fiskeri	NaturErhvervstyrelsen	Nyropsgade 34-36	1602	København V	Stat	
		Nyropsgade 30	1780	København V	Privat	
Ministeriet for Sundhed og Forebyggelse	Patientombuddet	Finsensvej 15	2000	Frederiksberg	Privat	
	Sundhedsstyrelsen	Islands Brygge 67	2300	København S	Privat	
		Axel Heidesgade 1-3	2300	København S	Privat	
Skatteministeriet	SKAT	Østbanegade 121/127	2100	København Ø	Privat	
		Sluseholmen 8B	1790	København V	Privat	
		Strandboulevarden 89-91	2100	København Ø	Privat	
		Lüdersvej 1	2100	København Ø	Privat	
Social- og Integrationsministeriet	Ankestyrelsen	Amaliegade 23-25	1256	København K	Stat	
		Amaliegade 26, 1. th.	1256	København K	Privat	
		Amaliegade 28, 1. th.	1256	København K	Privat	
		Amaliegade 30	1256	København K	Privat	
		Amaliegade 36, st. th. og 1. tv.	1256	København K	Privat	
	Pensionsstyrelsen	Njalsgade 72A	2300	København S	Privat	
	SFI - Det Nationale Forskningscenter for Velfærd	SFI - Det Nationale Forskningscenter for Velfærd	H. Trollesgade 11	1052	København K	Stat
			Adelgade 50, kld.	1304	København K	Privat
			Nyhavn 22	1051	København K	Privat
	Socialstyrelsen	Socialstyrelsen	Åbenrå 5, 1. og 2.	1125	København K	Privat
Landemærket 9			1119	København K	Privat	
Transportministeriet	Banedanmark	Kalkbrønderihavns- gade 4	2100	København Ø	Privat	
		Amerika Plads 38	2100	København Ø	Privat	
	Trafikstyrelsen	Arne Jacobsens Allé 13	2300	København S	Privat	
	Vejdirektoratet	Vejdirektoratet	Havnegade 27, st.	1058	København K	Privat
			Havnegade 23-25	1058	København K	Privat
			Havnegade 21	1059	København K	Privat
			Niels Juels Gade 9 -3	1059	København K	Privat
Udenrigsministeriet	Dansk Center f. Internationale Studier + Dansk Center f. Menneske rettigheder	Strandgade 56, Wilders Gård	1401	København K	Privat	
		Wilders Plads 8 H, Bygning B	1403	København K	Privat	
		Strandgade 71, Bygning E	1401	København K	Privat	
Økonomi- og Indenrigsministeriet	Danmarks Statistik Statsforvaltningen Hovedstaden	Æbeløgade 1	2100	København Ø	Stat	
		Borups Allé 177	2000	Frederiksberg	Privat	
		Hammerensgade 4	2000	Frederiksberg	Privat	
I alt 54 institutioner						

Bilag 2. Lejemål i postnr. 1000-2500 som ikke indgår i analysen

Ministerium	Institution	Adresse	Postnr./sted	Lejemål	
Beskæftigelsesministeriet	Forligsinstitutionen	Skt. Annæ Plads 5	1250 København K	Stat	
	Arbejdsretten	Skt. Annæ Plads 5	1250 København K	Stat	
	Beskæftigelsesministeriet		Holmens Kanal 20	1060 København K	Stat
			Holmens Kanal 22	1060 København K	Privat
			Holmens Kanal 42	1060 København K	Stat
Workindenmark East	Gyldenløvesgade 13	1602 København V	Privat		
Erhvervs- og Vækstministeriet	Erhvervs- og Vækstministeriet	Esromgade 13-17, kld.	2200 København N	Privat	
		Slotsholmsgade 2-12	1216 København K	Stat	
	Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen	Nyropsgade 34-36	1602 København V	Stat	
	Erhvervsstyrelsen	Kampmannsgade 1	1604 København V	Privat	
Finansministeriet	Statens It	Slotsholmsgade 2-12	1216 København K	Stat	
		Holmens Kanal 20	1060 København K	Stat	
		Rentemestervej 4-12	2400 København NV	Privat	
	Finansministeriet		Frederiksholms Kanal 26-28	1220 København K	Stat
			Rigsdagsgården 9-13	1218 København K	Stat
			Slotsholmsgade 2-12	1216 København K	Stat
Folketinget	Rigsrevisionen	St. Kongensgade	1264 København K	Stat	
Forsvarsministeriet	Forsvarsministeriet	Holmens Kanal 22	1060 København K	Privat	
		Holmens Kanal 42	1060 København K	Stat	
		Holsteinsgade 63	2100 København Ø	Privat	
		Præstøgade 20	2100 København Ø	Privat	
Justitsministeriet	Højesteret	Prins Jørgens Gård 13	1264 København K	Stat	
	Justitsministeriet		Bredgade 56, 3.	1260 København K	Privat
			Niels Juels Gade 5	1059 København K	Privat
			Slotsholmsgade 2-12	1216 København K	Stat
			St. Kongensgade 1-3 kld., 1., 3.-5.	1264 København K	Privat
	Københavns Byret		Hestemøllestræde 4	1464 København K	Stat
			Hestemøllestræde 6	1464 København K	Stat
Lavendelstræde 1			1462 København K	Stat	

		Nytorv 21	1450 København K	Stat
		Nytorv 25	1450 København K	Stat
		Rådhuspladsen 45-47	1550 København V	Privat
		Otto Mønstedts Gade 2	1571 København V	Stat
	Københavns Politi	Anker Heegaards Gade 1	1572 København V	Stat
		Artillerivej 127	2300 København S	Stat
		Artillerivej 131	2300 København S	Stat
		Borups Allé 266	2400 København NV	Stat
		Halmtorvet 20	1700 København V	Privat
		Hermodsgade 3	2200 København N	Privat
		Howitzvej 30	2000 Frederiksberg	Stat
		Nyelandsvej 75	2000 Frederiksberg	Privat
		Nørrebrogade 88	2200 København N	Privat
		Otto Mønstedts Gade 2	1571 København V	Stat
		Peter Bangs Vej 24	2000 Frederiksberg	Privat
		Prags Boulevard 55	2300 København S	Privat
		Refshalevej 250	1432 København K	Privat
		Store Kongensgade 100	1264 København K	Stat
		Sønder Boulevard 35	1720 København V	Privat
		Østerfælledtorv 38	2100 København Ø	Privat
	Procesbevillingsnævnet	Rådhuspladsen 45-47	1550 København V	Privat
	Retten på Frederiksberg	Blegdamsvej 6	2200 København N	Stat
		Howitzvej 32	2000 Frederiksberg	Stat
		Howitzvej 30	2000 Frederiksberg	Stat
	Rigsadvokaten	Bryggervangen 55	2100 København Ø	Privat
		Frederiksholms Kanal 16	1220 København K	Privat
		Jens Kofodsgade 1	1268 København K	Privat
Rigspolitiet	Anker Heegaards Gade 3	1572 København V	Stat	
	Artillerivej 51	2300 København S	Stat	
	Artillerivej 73	2300 København S	Stat	
	Fælledvej 20	2200 København N	Stat	
	Mitchellsgade 21	1568 København V	Stat	

		Hambrosgade 13	1562 København V	Stat
		Nimbusparken 24, 4.	2000 Frederiksberg	Privat
		Polititorvet 14	1567 København V	Stat
	Sø- og Handelsretten i København	Amaliegade 35	1256 København K	Privat
		Amaliegade 35	1256 København K	Privat
	Østre Landsret	Bredgade 42	1260 København K	Privat
		Fredericiagade 25, kld.	1260 København K	Privat
		Fredericiagade 27-29, kld.	1310 København K	Privat
Store Kongensgade 100		1264 København K	Stat	
Klima-, Energi- og Bygningsministeriet	Bygningsstyrelsen	Frederiksholms Kanal 21-27	1220 København K	Stat
		Slotsholmsgade 2-12	1216 København K	Stat
	Energistyrelsen	Galionsvej 29, kld.	1437 København K	Privat
	Energiklagenævnet	Frederiksborggade 15	1360 København K	Privat
	Klima-, Energi- og Bygningsministeriet	Stormgade 2-6	1470 København K	Stat
Kulturministeriet	Nota	Teglværksgade 37	2100 København Ø	Privat
	Den Hirschsprungske Samling	Stockholmsgade 13, kld.	2100 København Ø	Privat
	Det Danske Filminstitut	Gothersgade 55	1123 København K	Privat
	Det Kongelige Akademi for de Skønne Kunster	Frederiksholms Kanal 26-28/Vester Voldgade 123	1220 København K	Stat
	Det Kongelige Bibliotek	Lergravsvej 57-63, 1.-4.	2300 København S	Privat
		Lergravsvej 63, 2.	2300 København S	Privat
	Det Kongelige Teater	Refshalevej 173 A	1432 København K	Stat
	Kulturministeriet	Nybrogade 2-6	1203 København K	Stat
	Kunstakademiets Arkitektskole	Danneskiold-Samsøes Alle 55	1434 København K	Privat
	Orlogsmuseet v/Statens Forsvarshistoriske Museum	Overgaden oven Vandet 58 A	1415 København K	Stat
	Rigsarkivet	Kalvebod Brygge 32	1560 København V	Privat
		Nuucs Plads 2	2200 København N	Stat

		Rigsdagsgården 7	1218 København K	Slot
		Rigsdagsgården 9-13	1218 København K	Stat
	Statens Teaterskole	Krudtløbsvej 3	1439 København K	Privat
	Statsbiblioteket	Overgaden oven Vandet 58 A	1415 København K	Stat
	Styrelsen for Slotte og Kulturejendomme	Løngangstræde 21	1468 København K	Stat
		Rigsdagsgården 9-13	1218 København K	Stat
		Frederiksholms Kanal 26-28	1220 København K	Stat
		Slotsholmsgade 2-12	1216 København K	Stat
	Copenhagen Resource Institute	Slotsholmsgade 1	1260 København K	Privat
	Miljøministeriet	Miljøministeriet	Slotsholmsgade 1	1260 København K
Miljøstyrelsen		Prags Boulevard 49	2300 København S	Privat
		Wilders Plads 8, H & K, Byg. B	1401 København K	Privat
Ministeriet for Børn og Undervisning	Kvalitets- og tilsynsstyrelsen (tidl. Styrelsen for Evaluering og kvalitetsudv. af Grundskolen)	Snaregade 12, 3.	1205 København K	Privat
	Ministeriet for Børn og Undervisning	Peder Skramsgade 11, st.th.	1054 København K	Privat
		Skt. Annæ Plads 5	1250 København K	Stat
		Frederiksholms Kanal 26-28	1220 København K	Stat
Ministeriet for Forskning, Innovation og Videregående Uddannelser	Styrelsen for Universiteter og Internationalisering og Styrelsen for videregående uddannelse og uddannelsesstøtte	Bredgade 36, 2., forhuset	1260 København K	Privat
	Styrelsen for Forskning og Innovation	Bredgade 42	1260 København K	Privat
		Toldbodgade 12	1253 København K	Privat
	Det Administrative Bibliotek	Slotsholmsgade 2-12	1216 København K	Stat
Ministeriet for Forskning, Innovation og Videregående dannelser	Slotsholmsgade 2-12	1216 København K	Stat	

Ministeriet for Fødevarer, Landbrug og Fiskeri	DTU Aqua. Institut for Akvatiske Ressourcer	Refshalevej 320	1432 København K	Privat	
		Rentemestervej 4-12	2400 København NV	Privat	
	Ministeriet for Fødevarer, Landbrug og Fiskeri	Slotsholmsgade 2-12	1216 København K	Stat	
	NaturErhvervsstyrelsen	H.C. Andersens Boulevard 44-46	1553 København V	Privat	
Ministeriet for Ligestilling og Kirke	Ministeriet For Ligestilling og Kirke	Frederiksholms Kanal 21-27	1220 København K	Stat	
Ministeriet for Sundhed og Forebyggelse	Det Ethiske Råd	Ravnsborggade 2-4, 1.-2., 5.	2200 København N	Privat	
	Embedslægeinstitutionen Hovedstaden	Borups Allé 177	2000 Frederiksberg	Privat	
	Ministeriet for Sundhed og Forebyggelse	Tordenskjoldsgade 20-24	1055 København K	Privat	
	Sundhedsstyrelsen	Erik Eriksens Gade 5	2300 København S	Privat	
		Kalvebod Brygge 45, 3.	1560 København V	Privat	
	WHO - Regional Office for Europe	Scherfigsvej 7	2100 København Ø	Privat	
Scherfigsvej 8		2100 København Ø	Stat		
Skatteministeriet	Landsskatteretten	Vester Farimagsgade 7-9, 5.	1612 København V	Privat	
	SKAT	Dahlerups Pakh., st., Langelinie	2100 København Ø	Privat	
	SKAT Nordsjælland-København (Hillerød)	Klubiensvej 3	2100 København Ø	Privat	
	Skatteministeriet	Nicolai Eigtveds Gade 28	1401 København K	Privat	
Social- og Integrationsministeriet	Pensionsstyrelsen	Landemærket 11	1119 København K	Privat	
	Det Centrale Handicapråd	Bredgade 25 F, kld. og 4.	1260 København K	Privat	
	Frivilligrådet	Nytorv 19. 3	1450 København K	Privat	
	JANUSCentret	Vesterbrogade 35A	1620 København V	Privat	
	Social- og Integrationsministeriet		Holmens Kanal 22	1060 København K	Privat
			Vesterbrogade 35A,	1620 København V	Privat

	Familiestyrelsen (familieretsafdelingen under ankestyrelsen)	Æbeløgade 1	2100 København Ø	Stat	
	Pensionsstyrelsen	Stormgade 10-12	1470 København K	Stat	
Statsministeriet	Statsministeriet	Prins Jørgens Gård 13	1264 København K	Stat	
Transportministeriet	Banedanmark	Vasbygade 10	2450 København SV	Privat	
	Auditøren under Transportministeriet	Frederiksholms Kanal B, 2.	1220 København K	Privat	
	Kommissarius ved Statens Ekspropriationer på Øerne	Frederiksholms Kanal B, 2.	1220 København K	Privat	
	Transportministeriet		Frederiksholms Kanal 21-27	1220 København K	Stat
			Frederiksholms Kanal 29	1220 København K	Privat
Udenrigsministeriet	Dansk center for internationale studier + Dansk center for Menneskerettigheder	Strandgade 98, bygn. N, st.	1401 København K	Privat	
	Udenrigsministeriet	Asiatisk Plads 2	1402 København K	Stat	
Økonomi- og Indenrigsministeriet	De Økonomiske Råd	Amaliegade 44	1256 København K	Stat	
	VERA - Det Nationale Analyse- og Forskningsinstitut for Kommuner og Regioner	Købmagergade 22	1150 København K	Privat	
	Økonomi- og Indenrigsministeriet		Bredgade 38	1260 København K	Privat
			Slotsholmsgade 2-12	1216 København K	Stat
Øvrige	Alpha Film ApS	Strandgade 102	1401 København K	Stat	
	Arktisk Institut	Strandgade 102	1401 København K	Stat	
	Culture Adventure ApS	Strandgade 102	1401 København K	Stat	
	Det Humanistiske Fakultet Københavns Universitet	Strandgade 100	1401 København K	Stat	
	Donners.dk	Adelgade 11	1304 København K	Stat	
	Grønlands Repræsentation	Strandgade 102	1401 København K	Stat	

	Nordatlantens Brygge	Strandgade 102	1401 København K	Stat
	Nordisk Ministerråd	Ved Stranden 18	1061 København K	Privat
	Byggeriets Evaluerings Center	Strandgade 27B	1401 København K	Stat
	Center for Hjerneskade	Amagerfællevvej 56	2300 København	Stat
	Kulturrum ApS	Strandgade 95	1401 København K	Stat
	Ministeriet for Flygtninge, Indvandrere og Integration	Holbergsgade 8, st/Tordenskjoldsgade 21	1055 København K	Privat
	Ministeriernes vuggestue	Frederiksholms Kanal 26-28	1552 København V	Stat
	Statsamtet Århus	Holbergsgade 8, st/Tordenskjoldsgade 21	1055 København K	Privat
	Trangravnen Marina	Strandgade 100	1401 København K	Stat

Bilag 3. Ændringer i undersøgelsesfelt fra 2011

Institutioner der ikke indgår i årets analyse, men indgik i analyse fra 2011:

Ministerium	Institution	Årsag
Beskæftigelsesministeriet	Arbejdsretten	Domstol
	Forligsinstitutionen	Domstol
Justitsministeriet	Flygtningenævnets Sekretariat	Nævn
Kulturministeriet	Dansk Sprognævn	Nævn
	NOTA	Ikke kontorfunktion
Miljøministeriet	Copenhagen Resource Institute	Er ikke underlagt ministerinstruktion
	Natur- og Miljøklagenævnet	Nævn
Klima-, Energi- og Bygningsministeriet	Center for energibesparelser	Er nedlagt
	Energiklagenævnet	Nævn
Ministeriet for Sundhed og Forebyggelse	Embedslægeinstitutionen	Er ikke underlagt ministerinstruktion
	Hovedstaden Det Ethiske Råd	Råd
Skatteministeriet	Landsskatteretten	Domstol
Social- og Integrationsministeriet	Børnerådet	Råd
	Frivilligrådet	Råd
	Det Centrale Handicapråd	Råd
	Sundhedsvæsenets Patientklagenævn	Nævn
Udenrigsministeriet	Dansk Center f. Internationale Studier & Dansk Center for Menneskerettigheder	Selvejende institutioner
Økonomi- og Indenrigsministeriet	Det Økonomiske Råd	Råd
Øvrige	Center for Hjerneskade	Selvejende institution
I alt 18 institutioner		

Nedlagte institutioner grundet ressortomlægningerne, efter regeringsdannelsen i oktober 2011:

Ministerium	Institution
Finansministeriet	Personalestyrelsen Økonomistyrelsen Slots- og Ejendomsstyrelsen
Fødevareministeriet	Fiskeridirektoratet FødevareErhverv
Indenrigs- og Sundhedsministeriet	Lægemiddelstyrelsen
Integrationsministeriet	Udlændingetjenesten
Justitsministeriet	Familiestyrelsen
Kulturministeriet	Kulturarvsstyrelsen Kunststyrelsen Styrelsen for bibliotek og minder
Socialministeriet	Servicestyrelsen
Undervisningsministeriet	SU Styrelsen
Videnskabsministeriet	IT- og Telestyrelsen Universitets - og Bygningsstyrelsen Styrelsen for International Uddannelse
Økonomi- og Erhvervsministeriet	Erhvervs- og Byggestyrelsen Erhvervs- og Selskabsstyrelsen
I alt 18 institutioner	

Institutioner der indgår i årets analyse men ikke i analyse fra 2011

Ministerium	Institution
Ministeriet for Børn og Undervisning	Ministeriet for Børn og Undervisning
Klima-, Energi- og Bygningsministeriet	Energitilsynet
I alt 2 institutioner	

Nyoprettede institutioner grundet ressortomlægning:

Ministerium	Institution
Beskæftigelsesministeriet	Styrelsen for Fastholdelse og Rekruttering
Erhvervs- og Vækstministeriet	Erhvervsstyrelsen
Finansministeriet	Moderniseringsstyrelsen Digitaliseringsstyrelsen
Justitsministeriet	Udlændingestyrelsen
Kulturministeriet	Kulturstyrelsen Styrelsen for Slotte og Kulturejendomme
Ministeriet for Forskning, Innovation og Videregående Uddannelse	Styrelsen for Universiteter og Internationalisering Styrelsen for Videregående Uddannelse og Uddannelsesstøtte
Ministeriet for Fødevarer, Landbrug og Fiskeri	NaturErhvervsstyrelsen
Klima-, Energi- og Bygningsministeriet	Bygningsstyrelsen
Social- og Integrationsministeriet	Socialstyrelsen
I alt 12 institutioner	

Bilag 4. Særlige forhold og bemærkninger

Ministerium	Institution	Adresse	Bemærkninger vedrørende areal, energi eller huslejen
Beskæftigelsesministeriet	Arbejdsmarkedsstyrelsen	Holmens Kanal 20	Mulig relokalisering i nærmeste fremtid
	Det Nationale Forskningscenter for Arbejdsmiljø	Lersø Parkallé 105	Lejemålet indeholder laboratorier, men dat om størrelsen af laboratorierne har ikke været mulige at fremskaffe
	Styrelsen for fastholdelse og rekruttering	Njalsgade 72A	Energi er estimeret på baggrund af andel af kontorejendomme
		Ryesgade 53- 55	Flytter til lejemålet ”Metropol” i Ørestad ultimo 2012
Justitsministeriet	Domstolsstyrelsen + Procesbevillingsnævne	Kongensgade 1-3, 2-5 sal, kld. Og Rådhuspladsen 45-47	Procesbevillingsnævnets anvender ikke arealer på Rådhuspladsen p.t, men gjorde det i 2012.
	Civilstyrelsen	Adelgade 11	Der er biblioteker inkluderet i det anvendte areal.
Erhvervs- og Vækstministeriet	Finanstilsynet	Århusgade 102 - 108	Uopsigelig frem til 1. juni 2018 I 2010 fik Finanstilsynet tilladelse til at justere afgifterne for ændring i huslejen efter flytning til Aarhusgade, mao. vil en samlokalisering ikke bidrage til en besparelse på statens budget. Endelig vil hensynet til sikkerhed og fortrolighed vanskeliggøre en samlokalisering med andre institutioner.
	Søfartsstyrelsen	Haraldsgade 53	Flytter 1. februar 2013 til et nyt lejemål på Carl Jacobsensvej i Valby
Finansministeriet	Moderniseringsstyrelsen og Digitaliseringsstyrelsen	St. Kongensgade	Areal og husleje stammer fra lejekontrakt. Cykelparkering er fratrukket, og det hele er sammenlagt under kontor.
	Civilstyrelsen	Adelgade 11	Har ekstra pladskrævende installationer, deraf højt arealforbrug
	Statens Administration	Landgreven 4, 7.	Høj leje grundet forbedringsleje og henlæggelser
		Landgreven 4	Parkering er taget ud. Høj leje grundet henlæggelser og forbedringsforhøjelser

	Direktoratet for Kriminalforsorgen	Strandgade 100 K & L, Nyropsgade 45, 4., Nansensgade 19, 2., Otto Mønstedes Gade 2, Stransgade 108	Data for Energiforbrug er hentet fra lejekontrakten og indberetninger
Klima- Energi- og Bygningsministeriet	DMI – Danmarks metrologiske institut	Lyngbyvej 100	DMI har flere større særinstallationer, deraf højt energiomkostninger
Kulturministeriet	Kulturstyrelsen	H. C. Andersens Boulevard 2	Energi er beregnet på grundlag af oplysninger fra SLKE
Miljøministeriet	Geodatastyrelsen	Rentemestervej 4- 12	Geodatastyrelsen fremlejer dele af lokalerne i Rentemestervej.
	Naturstyrelsen Centralenheden København	Haraldsgade 53	Elforbruget dækker også et stort serverrum
Ministeriet for Børn og Undervisning	Kvalitets- og tilsynsstyrelsen + Departementet (MBU)	Frederiksholms Kanal 21-28	Departementer er inkluderet da det betaler husleje og viderefakturerer KTS. De er desuden lokaliseret på samme adresse og husleje og forbrug for KTS kan ikke skilles fra totalen. Vester Voldgade er taget ud da den under renovering og ikke anvendes
	UNI-C	Vermundsgade 5	Flytter til Vester Voldgade 123
Ministeriet for Forskning, Innovation og Videregående Uddannelser	Styrelsen for Universiteter og Internationalisering og Styrelsen for videregående uddannelse og uddannelsesstøtte	Bredgade 38	Lejemålet er opsagt, men der betales stadig husleje
		Bredgade 38, 41, 43 og 45	Forbruget er også for 2011 , da antal årsværk har ændret sig drastisk siden den gang forbindes det usikkerhed til energi og arealforbruget
Ministeriet for Sundhed og Forebyggelse	Patientombuddet	Finsensvej 15	P-pladser er taget ud, institutionen har opgivet forbrug for sidste halvår 2012, der er omregnet til totalt forbrug for året som helhed.
	Sundhedsstyrelsen	Islands Brygge 67	Energidata er baseret på indberetninger til Energistyrelsen fratrukket lejemål uden for København. Det høje forbrug stammer formentlig fra laboratorier samt det forhold, at der var flere årsværk en normalt lokaliseret i bygningen i den periode, hvorfra data er indhentet.
		Axel Heidels Gade 1-3, Islands Brygge 67	Areal der anvendes til laboratorier og cykelparkering er ikke indeholdt i analysen.
Skatteministeriet	SKAT	Østbanegade 121 og 127	I sommeren 2012 flyttede SKAT sit serverrum fra Østbanegade. Serverrummet havde et elforbrug på mere end 1 mio. kWh om året.

Social- og Integrationsministeriet	Pensionsstyrelsen	Njalsgade 72A	Institutionen er under organisationsændring og forventes at fraflytte lejemålet i løbet af 2013.
Transportministeriet	Banedanmark	Amerika Plads 15	Årsværk inkluderer 200 eksterne konsulenter
		Amerika Plads 38	Årsværk inkluderer 20 eksterne konsulenter

Bilag 5. Fastsættelse af benchmark i 2011

Følgende boks indgik i analysen fra 2011 af institutionernes forbrug af kontor- og arkivlokaler i København. boksen forklarer det i 2011 introducerede benchmark for huslejeomkostninger for institutioner beliggende i København

Fastlæggelse af benchmark for institutionernes huslejeomkostninger pr. medarbejder

Vurderingerne i afsnit 4 af potentialer ved forskellige besparelsscenarioer tager udgangspunkt i et centralt nøgletal: 37.500 kr. i årlige huslejeudgifter pr. medarbejder, idet huslejeudgifter og medarbejderantal beregnes på samme måde som i denne analyse. Derved kan beløbet sammenlignes med de øvrige tal i analysen.

Benchmarket er sat af Slots- og Ejendomsstyrelsen baseret på følgende fem forhold:

- Prisniveauet for en række alternative lejemål præsenteret i afsnit 3.3.
- Prisniveauet for tre faktiske lokaliseringer af statsinstitutioner i foråret 2011 til nye huslejeudgifter på under 37.500 kr. pr. medarbejder.
- Den gennemsnitlige huslejeudgift pr. medarbejder for institutionerne med de 25 pct. laveste huslejeudgifter (nederste kvartil) udgør 38.000 kr. om året.
- 12 institutioner i undersøgelsen har allerede i dag huslejeudgifter lavere end 37.500 kr. pr. medarbejder pr. år.
- En generel vurdering af prisniveauet for hvad, der kan betragtes som fornuftige og gode lejemål i Københavnsområdet. Vurderingerne er gældende for 2011.

Huslejeudgifterne pr. medarbejder vil variere i de konkrete tilfælde afhængig af den pågældende institutions specifikke behov, krav og ønsker samt hvordan institution vægter arealforbrug overfor huslejeniveau. Det illustreres i figur 4.2. Benchmarket på 37.500 kr. pr. medarbejder skal ses som et vejledende gennemsnit for en række lokaliseringer. Beløbet skal desuden løbende tilpasses ændringer i priserne på kontorlejemål i Københavnsområdet.

Ved fastlæggelsen af benchmarket tages der udgangspunkt i almindelige statsinstitutioner, der ikke har ekstraordinære pladsbehov. Det vil sige institutioner, som primært har administrative funktioner. Slots- og Ejendomsstyrelsen har desuden forsøgt at balancere økonomi, kvalitet og beliggenhed. Det vil kræve at de enkelte institutioner, for at nå målet, skal bringe én eller flere af følgende parametre i spil: Flytte til et lejemål med en billigere husleje pr. m², effektivisere arealforbruget pr. medarbejder og/eller lokalisere sig sammen med andre statsinstitutioner.

Bilag 6. Eksempel på et flytteregnskab

Investeringer	Budget (kr.)
Kontormøbler	3.193.335
Mødemøbler	500.000
Kantinemøbler	500.000
Reception	70.000
Ekstra tilkøb af møbler	200.000
Indhegning	350.000
Cykelstativer	30.000
Mørklægningsgardiner	30.000
Overvågning/adgangskontrol	500.000
Ekstra tilkøb til adgangskontrol	150.000
Telefonsystem	715.000
Serverrum fx UPS/katastrofe / generator	562.333
Kantine service	215.000
Overført budget vedrørende Diesel-generator	0
Whiteboard-tavler til møderum/kopirum	50.000
Rulle-/solgardiner til huset	352.000
Dispensere toilet/EI-arbejde	60.000
Dekorationer glas - møde-/print-/stillerum-/gangene	30.000
Ændring 5.sal - foldevægge	76.449
Opsætning af Kaffe-øer i loungeområderne	71.750
Rød vægfarve på udvendige vægge printerrum	20.000
Supplerende tilkøb - lejemålsændringer	300.000
Videokonference-system - kravspecifikation	100.000
Overvågning - Internt i huset/udenomsarealerne – kravspec.	100.000
Kantineafregnings-system m/kortlæser og Dankort	190.400
Informations- og gæsteregistrerings-(kiosk) system til receptionen	100.000
Møde-booking og info-system med digitale skærme	195.382
Kaffe-/the/vand maskiner/automater	232.650
Vitale - etablering af massagerum/massagestol	50.000
Tjeneste-biler	0
Tjeneste-cykler	100.000
Plante-service	50.000
Kunst- og udsmykning	200.000
Skilte-/LOGO til bygningen + tilkøb	380.000
Fotografering af byggeprocessen	32.700
Flytteomkostninger til - projektgruppen	0
Fraflytning, tømning og tilbagelevering af Rentemestervej	0
30 lydgivere til Brandalarm	30.200
Ændring til kantinen, koldt drikkevand, hylder, microovn, kontantautomat og sodavandsautomat	85.000
Whiteboard's til samtaleområder	30.000
Logo til cykler/biler	13.500
Parkeringsaftale/skilte til MC, tjenestebiler og p-forbud	12.900
Elarbejder: strøm til koldt vand 5'sal, hårtørrer-stik i omklædningsrum,	35.000

porte tilkoblet UPS, ABDL på dør hovedtrappe/reception/brandmelder i nyt rum 4'sal	
5 stålreoler til kælderrum (rengøringsartikler)	7.500
Diverse uforudsete udgifter	200.000
AV-udstyr til mødelokaler mv.	500.000
Kabling -	770.000
Rådgiver - (SEK)	800.000
Dansk Servicerådgivning (SEK)	67.775
Investeringer i alt	12.258.874

Bygningsstyrelsen
Carl Jacobsens Vej 39
2500 Valby
T 4170 1000
bygst@bygst.dk

www.BYGST.dk