

Jahresbericht 2002, 3. Dezember 2002

Projekt

Neubauen und Renovieren von Hotels im Minergiestandard

Autor und Koautoren	Jürg Kuster / Peder Platz
beauftragte Institution	BHP Hanser und Partner AG
Adresse	Lagerstr. 33, Postfach 3167, 8021 Zürich
Telefon, E-mail, Internetadresse	01 299 95 11 / info@hanserconsulting.ch / www.hanserconsulting.ch
BFE Projekt-/Vertrag-Nummer	46455 / 86594
Dauer des Projekts (von – bis)	4. Quartal 2002 bis 2. Quartal 2003

ZUSAMMENFASSUNG

Gemäss einer Motion des Nationalrates wird der Bundesrat beauftragt, „Massnahmen zu ergreifen, damit der Minergie-Standard im Gebäudebereich als zusätzliches Ziel verfolgt wird; dies für alle Bundesbauten und für Bauten, die vom Bund subventioniert werden.“

Aufgabe des Projektes ist abzuklären, inwiefern die Anliegen der Energieeffizienz und der Anwendung von erneuerbaren Energien in den nächsten Jahren im Rahmen der staatlichen Hotelförderung durch die Schweizerische Gesellschaft für Hotelkredit (SGH) umgesetzt werden können.

Die verschiedenen Benchmark-Programme der SGH und des Schweizer Hoteliervereins (SHV) zeigen, dass die **Förderung von Energieeffizienz in der Hotellerie ein wichtiges Thema mit zunehmender Bedeutung ist**. Von der Förderung der Energieeffizienz und der erneuerbaren Energien **erwartet die Hotellerie** einerseits **Einsparungen** im Bereich der Energiekosten, andererseits aber auch **Imageeffekte** und - im Zusammenhang mit der Idee Minergie - **Komforteffekte**.

Die durchgeführten Analysen zum Spannungsfeld Minergie-Standard – Hotellerie – SGH zeigen, dass die Haupthürden für die vermehrte Realisierung des Minergie-Standards in der Hotellerie im ökonomischen Bereich liegen: Da sich die Banken und die SGH bei der Gewährung von Darlehen am Ertragswert der Hotels orientieren, erschweren minergiebedingte zusätzliche Investitionskosten die Finanzierung eines Neubaus bzw. einer Renovation selbst dann, wenn die budgetierten Jahreskosten eines Gebäudes im Minergie-Standard etwa gleich hoch sind wie jene eines konventionellen Gebäudes.

Vor diesem Hintergrund gilt es, im Dialog mit den verschiedenen involvierten Akteurgruppen praxisorientierte **Vorschläge zu erarbeiten, wie dem Minergie-Standard in der Saisonhotellerie vermehrt zum Durchbruch verholfen werden kann.**

Projektziele

Gemäss einer Motion des Nationalrates (00.3196) wird der Bundesrat beauftragt, „Massnahmen zu ergreifen, damit der Minergie-Standard im Gebäudebereich als zusätzliches Ziel verfolgt wird; dies für alle Bundesbauten und für Bauten, die vom Bund subventioniert werden.“

Eine Kategorie von Bauten, die vom Bund indirekt subventioniert werden, bilden die Hotels, die von der Schweizerischen Gesellschaft für Hotelkredit (SGH) zinsgünstige Darlehen erhalten, damit Investitionen realisiert werden können, die auf konventionellem Weg (Hypothekardarlehen, Eigenkapital) nicht finanziert werden können.

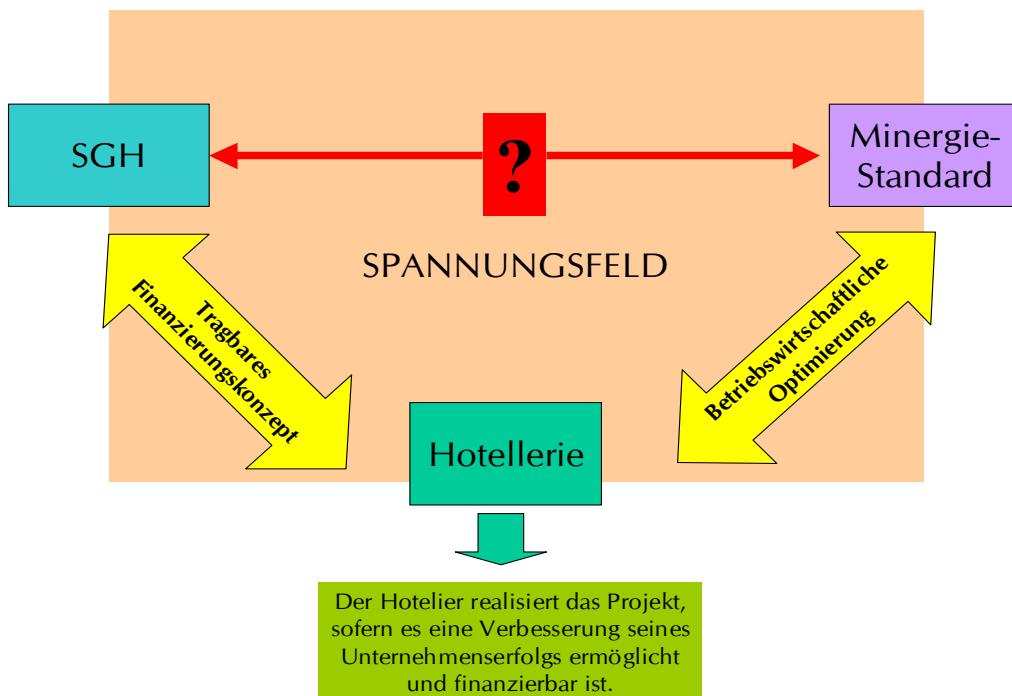
Aufgabe des Projektes ist abzuklären, inwiefern die Anliegen der Energieeffizienz und der Anwendung von erneuerbaren Energien in den nächsten Jahren im Rahmen der Hotelförderung umgesetzt werden können.

Teilziel für das Berichtsjahr 2002 war, die erforderlichen thematischen Grundlagen zu den drei hier interessierenden Themenkreisen ‚Minergie-Standard‘, ‚Hotellerie‘ und ‚SGH‘ so aufzubereiten, dass die Möglichkeiten und Engpässe für eine Berücksichtigung des Minergie-Standards in der Hotellerieförderung klar erkennbar sind.

Durchgeführte Arbeiten und erreichte Ergebnisse

Im vierten Quartal 2002 wurde das ökonomisch geprägte Spannungsfeld der drei hier relevanten Themenfelder ‚Minergie-Standard‘, ‚Hotellerie‘ und ‚SGH‘ analysiert (vgl. Figur 1):

Figur 1: Spannungsfeld Minergie-Standard / Hotellerie / SGH



Quelle: Darstellung BHP Hanser und Partner AG

Folgende Zwischenergebnisse sind für die weiteren Arbeiten von besonderer Bedeutung:

Durch die Anwendung des Minergie-Standards kann der Energieverbrauch des Gebäudes vermindert und der Wohnkomfort erhöht werden.

Die Förderung der Energieeffizienz und der erneuerbaren Energien durch die Vergabe eines entsprechenden Labels dient grundsätzlich den Interessen der Hotellerie. Das Label ermöglicht spezielle Bemühungen des Unternehmens gegenüber dem Kunden/Gast zu kommunizieren. Demzufolge liegt die Förderung des Minergie-Standards im Interesse aller involvierten Akteurgruppen.

Die konsequente Anwendung des Minergie-Standards kann bereits heute in einzelnen Fällen wirtschaftliche Vorteile bringen.

Allerdings fallen in der Regel höhere Investitionskosten an als bei konventioneller Bauweise, was zu einem zusätzlichen Finanzaufwand und zu einem zusätzlichen Abschreibungsbedarf führt. So lagen gemäss einer Untersuchung des Vereins Minergie (2001) zu 50 Minergie-Bauten (Ein- und Mehrfamilienhäuser, Dienstleistungsbauten (Büro), Personalrestaurant)

- die Investitionskosten von Minergie-Bauten im Durchschnitt um 6% über dem Niveau für konventionelle Neu- bzw. Umbauten
- die jährlichen Betriebskosten (inklusive Finanzaufwand und Abschreibungen) etwa auf demselben Niveau wie für konventionelle Bauten (mögliche künftige CO₂-Abgabe im Szenario nicht berücksichtigt)

Die durchgeföhrten Analysen zur **aktuellen betriebswirtschaftlichen Lage der Hotellerie im Schweizer Berggebiet** und zur **aktuellen Finanzierungspraxis der Banken** zeigen, wo die spezifischen Herausforderungen für Hotelneubauten und –renovationen im Minergie-Standard liegen:

Aufgrund des intensiven Wettbewerbs in der Saisonhotellerie im Alpenraum weist der Durchschnitt der Schweizer Saisonhotellerie so tiefe Renditen auf, dass die für **Ersatzinvestitionen** notwendigen Mittel **oft nicht aus eigener Kraft erwirtschaftet werden können**.



Wegen dieser **schwachen Renditen fällt** der für die **Finanzierung** des Hotelbetriebes durch die Banken und die SGH massgebende Ertragswert im Mittel **tiefer aus als** der Substanzwert des Hotels (= **Baukosten** und Grundstückspreis). Dies bedeutet, dass Hotelneubauten oder Hotelrenovationen in vielen Fällen nicht finanziert werden können: Die Banken und die SGH gewähren Fremdkapital höchstens bis zum Niveau des Ertragswertes. Das Eigenkapital der Hoteleigentümer reicht in vielen Fällen nicht aus, um die verbleibende Finanzierungslücke zu schliessen.



Vor diesem Hintergrund wird klar, dass minergiebedingte Zusatzinvestitionen die Investitionsfinanzierung in der Hotellerie zusätzlich **erschweren**, selbst wenn die budgetierten Jahreskosten eines Gebäudes im Minergie-Standard etwa gleich hoch sind wie jene eines konventionellen Gebäudes. Dies gilt insbesondere dann, **wenn der** für den **Ertragswert** massgebende Cashflow des Hotels durch die Realisierung des Minergie-Standards **nicht namhaft verbessert werden kann**.

Ausgehend von dieser allgemeinen Überlegung gilt es bei den weiteren Arbeiten vertiefter abzuklären bzw. im Auge zu behalten, dass

- erst sehr begrenzte Erfahrungen mit der Anwendung des Minergie-Standards in der Hotellerie vorliegen. Bisher haben erst zwei Hotels bzw. die Logement-Teile dieser Hotels das Minergie-Label erhalten.
- der technische Fortschritt voraussichtlich eine Reduktion der zusätzlich anfallenden Investitionskosten für Minergie-Bauten erwarten lässt.

- die bisherigen Erfahrungen (Riders Palace, Walliserhof und Untersuchung des Vereins Minergie) im Bereich der minnergiebedingten Mehr- oder Minderkosten eine grosse Streuung aufweisen und deshalb für die Formulierung von Fördermassnahmen von unterschiedlichen Fällen ausgegangen werden muss.
- die minnergiebedingten Mehr- oder Minderkosten vom Referenzobjekt abhängig sind. In diesem Zusammenhang ist beispielsweise zu überlegen, ob die Lüftung in Hotelbauten als Standard- oder als minnergiebedingte Zusatzausstattung zu betrachten ist.
- die Vergabe eines Labels dem Hotel zwar gewisse Vorteile für die Kommunikation verschaffen kann aber nicht direkt zu einer Erhöhung der Übernachtungen oder Preise pro Übernachtung führen muss.
- die Vergabe eines Labels für einen Teil des Hotelbetriebes (z.B. Wohnbereich ohne Küche und Wellness) die Kommunikationswirkung des Labels schwächen kann.
- die weitere Entwicklung des Labels Minergie sich wesentlich auf die Art der zu empfehlenden Massnahmen auswirkt. Mögliche Grundszenarien:
 - o Minergie-Label wird auch künftig ungeachtet der technologischen Entwicklung aufgrund der aktuell festgelegten Grenzwerte vergeben
 - o Grenzwerte für die Vergabe des Minergie-Labels werden laufend aufgrund der technologischen Entwicklung verschärft

Nationale Zusammenarbeit

Um praxisorientierte Vorschläge zur vermehrten Anwendung des Minergie-Standards bei Hotelneubauten und –renovationen zu entwickeln, wird das ganze Projekt als dialogorientierter Prozess mit Fachleuten mit Schwerpunkt im Themenbereich

- Minergie (Verein Minergie, Kantonale Fachstellen für Energie, Fachhochschulen) bzw.
 - Hotellerie und Tourismus (seco, Schweizer Hotelierverein, SGH)
- gestaltet.

Internationale Zusammenarbeit

Bewertung 2002 und Ausblick 2003

Dies Projekt wurde erst im 4. Quartal 2002 gestartet. Im Zentrum der bisherigen Arbeiten standen die Analyse des Spannungsfeldes Minergie-Standard – Hotellerie – SGH (vgl. oben) sowie der Aufbau eines dialogorientierten, kreativen „Think Tanks“ aus Fachleuten der verschiedenen involvierten Akteurgruppen.

Im Jahr 2003 gilt es, die Analysearbeiten abzuschliessen und im Dialog mit den verschiedenen Akteurgruppen (vgl. oben) praxisorientierte Vorschläge zu erarbeiten, wie dem Minergie-Standard in der Saisonhotellerie vermehrt zum Durchbruch verholfen werden kann.

Referenzen

-