

ENERGIESPAR-CONTRACTING FÜR DIE HOTELLERIE

**GARANTIERT ENERGIE
UND KOSTEN SPAREN**



energie schweiz

Unser Engagement: unsere Zukunft.

VORWORT

EIN SCHOTTE HATTE VOR ÜBER 200 JAHREN DIE IDEE: Von der Effizienz und Wirtschaftlichkeit seiner Dampfmaschine überzeugt, installierte James Watt seine Neuerfindung mitsamt Kundendienst kostenlos bei Interessenten. Die einzige Gegenleistung, die er forderte: ein Drittel des Geldes, das die Kunden ohne die Dampfmaschine für Pferdefutter ausgegeben hätten.

ENERGIESPAR-CONTRACTING BAUT AUF DIESER IDEE AUF: Energiedienstleistungsunternehmen installieren ihre Technologien bei Ihnen und erhalten dafür einen Teil der eingesparten Kosten vergütet. Dabei wird die Energieeffizienz Ihrer Gebäude und Anlagen gesteigert bzw. deren Energieverbrauch, Energiekosten und CO₂-Ausstoss gesenkt. Das Energiedienstleistungsunternehmen übernimmt in der Zusammenarbeit mit Ihnen in der Regel die Anfangsinvestitionen oder garantiert vertraglich, dass Energie eingespart wird.

ENERGIESPAR-CONTRACTING FUNKTIONIERT AUCH IN DER HOTELLERIE: Viele Beispiele aus dem benachbarten Ausland und aus der Schweiz zeigen: Energiespar-Contracting eignet sich besonders gut in der Hotellerie. Viele Hotelbetriebe konnten dank dieser Dienstleistung Geld, Energie und CO₂ einsparen. Sie profitieren zudem von erhöhtem Komfort für Personal und Gäste.

IN DER SCHWEIZ IST ENERGIESPAR-CONTRACTING NOCH WENIG VERBREITET. Das Bundesamt für Energie BFE, der Verband swissesco und hotelleriessuisse begrüßen diesen freiwilligen und marktwirtschaftlichen Ansatz. Diese Broschüre lädt Akteure der Hotellerie dazu ein, Energiespar-Contracting bei anstehenden Investitionen in Energieeffizienz als Option zu prüfen.



Pascal Previdoli
Stv. Direktor
Bundesamt für Energie



Claude Meier
Direktor
hotelleriessuisse



Sandra Klinke
Präsidentin
swissesco

WAS IST ENERGIESPAR-CONTRACTING?



EINE
PARTNERSCHAFT,
BEI DER DIE
EINSPARUNGEN
IM ZENTRUM
STEHEN.

ENERGIESPAR-CONTRACTING ...

- ... hilft einem Hotelbesitzer, ein Investitionsvorhaben im Bereich Energieeffizienz sinnvoll, unkompliziert und ohne eigenes Kapital umzusetzen. Die Finanzierung erfolgt über die eingesparten Energiekosten.
- ... garantiert dem Hotelbesitzer die Einsparung einer vertraglich vereinbarten Menge an Energie. Die Einsparung wird mit einer zuvor festgelegten Methode gemessen und verifiziert.
- ... ist eine clevere Form der Zusammenarbeit zwischen einem Hotelbesitzer, einem Energiedienstleistungsunternehmen (eine sogenannte Energy Service Company oder kurz ESCO) und allenfalls einem Finanzierungspartner.
- ... wird in Deutschland, Österreich und in vielen weiteren Ländern seit rund zwanzig Jahren erfolgreich angewendet, speziell auch im Hotelsektor.
- ... erlaubt es dem Hotelbesitzer, sich auf sein Kerngeschäft zu konzentrieren. Das Energiespar-Contracting wird komplett von der ESCO organisiert und umgesetzt.

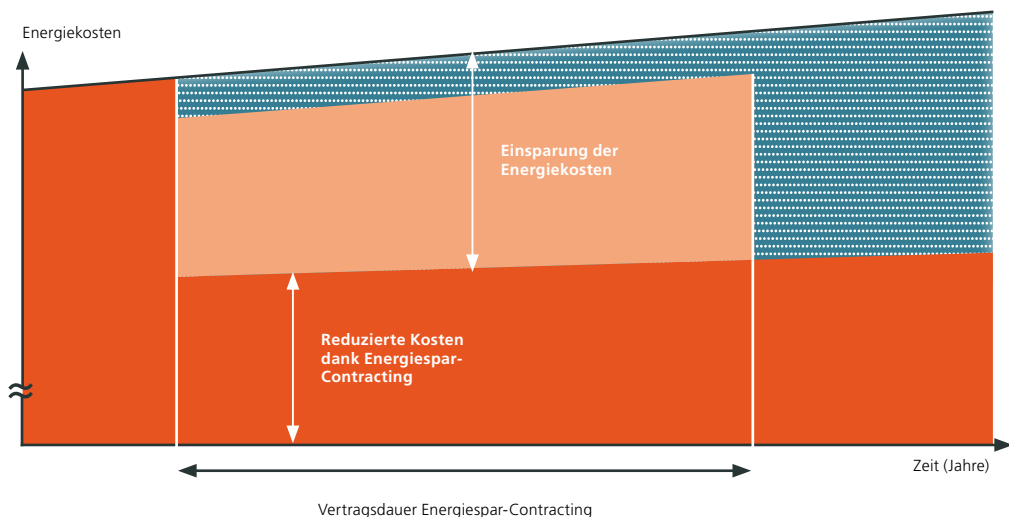
WIE FUNKTIONIERT ENERGIESPAR-CONTRACTING?

GRUNDPRINZIP

Sie schliessen mit einem Energiedienstleistungsunternehmen (ESCO) einen Einspargarantievertrag ab. Die ESCO verpflichtet sich darin, eine bestimmte Einsparung zu erzielen. Sie beteiligen die ESCO im Gegenzug an den Kosteneinsparungen. Die ESCO realisiert anschliessend wirtschaftliche Energieeffizienzmassnahmen in Ihrem Hotel und bei Ihren Anlagen. Das können zum Beispiel Optimierungs- und/oder Modernisierungsmassnahmen an Heizungs-, Lüftungs-, Wasserversorgungs-

und Klimaanlage sowie an Beleuchtung und Beschattung sein. Die Massnahmen werden durch die erzielten Energiekosteneinsparungen refinanziert. Die ESCO übernimmt in der Regel die Anfangsinvestitionen oder eine explizite Garantie für die Einsparungen an Energie, Energiekosten und CO₂. Je mehr Sie sich an den Investitionen beteiligen, desto mehr profitieren Sie bereits während der Vertragslaufzeit von den Energiekosteneinsparungen.

- Energierechnung
- Einsparung der Energiekosten: Anteil ESCO
- Einsparung der Energiekosten: Anteil Kunde



WARUM ENERGIESPAR-CONTRACTING?

- Sie investieren in sinnvolle Energieeffizienzmassnahmen in Ihrem Hotel und Ihren Anlagen und verzichten so künftig auf unnötig hohe Energierechnungen.
- Sie müssen die Energieeffizienzmassnahmen nicht selber finanzieren. Dies schafft finanziellen Spielraum für andere Vorhaben.
- Sie senken den Energieverbrauch, die CO₂-Emissionen und die Kosten Ihres Hotels und Ihrer Anlagen. Dies dient dem Wert und Komfort Ihrer Liegenschaften.
- Sie haben die Gewissheit, dass die Einsparungen tatsächlich in der vertraglich vereinbarten Höhe ausfallen, auch Jahre nach der Investition. Dafür sorgt die ESCO mit ihrem Monitoring aus Eigeninteresse, häufig mit einer expliziten Einspargarantie. Sie bezahlen die ESCO je nach Vertragsmodell nur dann, wenn auch wirklich finanzielle bzw. energetische Einsparungen erzielt werden.
- Sie übertragen wesentliche Risiken an die ESCO und profitieren von spezialisiertem Know-how und professionellem Energiemanagement.

LEISTUNGEN DER ESCO



Planung



Installation



Finanzierung



Schulung



Wartung/Betrieb



Messung



VORTEILE DES KUNDEN



Energie-Einsparung



Kosteneinsparung



Komplettes Dienstleistungs-paket



Reduzierung CO₂



Einspargarantie

BEISPIEL



«DIE INNOVATIVE ZUSAMMENARBEIT ERMÖGLICHT EINEN
ORIGINELLEN UND ÜBERZEUGENDEN ANSATZ ZUR ENERGIEEINSPARUNG.
DIESE VORGEHENSWEISE FÜGT SICH HERVORRAGEND IN UNSER
PROGRAMM FÜR DIE NACHHALTIGE ENTWICKLUNG EIN.»

*Christian Marich, Generaldirektor des
Starling Geneva Hotel & Conference Center*

HOTEL STARLING GENÈVE

Das Starling Geneva Hotel & Conference Center ist ein 4-Sterne Hotel mit rund 500 Zimmern und einer grossen Infrastruktur für die Organisation von Konferenzen. Im Rahmen eines Energiespar-Contractings haben die Services Industriels de Genève (SIG) in zwei Gebäuden ein Energieeffizienzprojekt geplant, realisiert und vollständig finanziert. Starling musste selbst kein Kapital aufbringen.

CLEVERER ANREIZ IM ENERGIESPAR-VERTRAG: Lassen sich die Investitionen der SIG bereits während der Laufzeit des Vertrags amortisieren, werden die bis zum Vertragsende zusätzlich eingesparten Energiekosten zwischen den Parteien aufgeteilt. Andernfalls erstatten die SIG dem Hotel den Differenzbetrag. Das finanzielle Risiko liegt demnach auf Seiten der SIG.

DETAILS

Vertragsmodell

Energiespar-Contracting mit Aufteilung der Einsparung

Projektfinanzierung

100% ESCO-finanziert

Gesamtprojektkosten

CHF 535'000

Gebäudezahl

2

Massnahmen

- Optimierung der Kühl-, Heiz-, Belüftungs- und Beleuchtungssysteme
- Austausch der Beleuchtung (LED)
- Installation von CO₂-Sonden zur Regelung der Belüftung

Erzielte Einsparungen

- 270'000 CHF/Jahr
- 1'090'000 kWh Wärme/Jahr
- 1'128'000 kWh Elektrizität/Jahr
- 193 Tonnen CO₂ (pro Jahr)

Vertragsdauer

4 Jahre

WEITERE BEISPIELE AUS DEM AUSLAND

www.effizienzgebäude.dena.de/best-practice/modellvorhaben-hotels-und-herbergen

WEITERE BEISPIELE AUS DER SCHWEIZ

www.swissesco.ch

WIE VIEL SPAREN SIE TYPISCHERWEISE EIN?

In Deutschland haben sich mehrere Studien mit dem Potenzial von Energiespar-Contracting befasst. Die ermittelten Einsparpotenziale für Alt- sowie für Neubauten sind beträchtlich.



ERFAHRUNGSWERTE

BEREICH	EINSARPOTENZIAL
Raumwärme	bis zu 35%
Warmwasseraufbereitung	~ 10–30%
Verbrauchskontrolle	~ 5–10%
Regelungstechnik Wärmeerzeugung	~ 15%
Beleuchtung	bis zu 30%
Kälteanlagen	~ 10%
Lüftung	~ 10–30%
Betriebliche Massnahmen	~ 10%

Quelle: Sächsische Energieagentur – SAENA GmbH, Dresden

WIE GEHEN SIE VOR?

EIN ENERGIESPAR-CONTRACTING-PROJEKT LÄUFT IN FÜNF PHASEN AB:



WENN SIE EINE ENERGETISCHE SANIERUNG PLANEN UND DAFÜR EXPERTEN UND/ODER EINE SCHLAUE FINANZIERUNG BRAUCHEN ...

- ... klären Sie ab, für welche Gebäude und Anlagen ein Energiespar-Contracting evaluiert werden soll und welche Ziele Sie damit verfolgen.
 - ... prüfen Sie mit einer Zweckmässigkeitsstudie, ob ein Energiespar-Contracting für die fraglichen Gebäude und Anlagen sinnvoll und machbar ist. Dafür werden u.a. die spezifischen Energieverbrauchswerte ermittelt und die Energiesparpotenziale grob abgeschätzt. Wenn Sie in Ihrer Organisation nicht über die erforderliche Erfahrung verfügen, ziehen Sie einen spezialisierten Energieberater bei.
 - ... legen Sie die Vertragsdauer und die Eckwerte zur Finanzierung fest. Danach holen Sie Offerten verschiedener ESCOs ein und wählen den geeigneten Anbieter aus. Auch bei diesen Schritten können Sie bei Bedarf einen Berater beiziehen.
- Detaillierte Informationen zum Vorgehen finden Sie im Leitfaden «Energiespar-Contracting». Dieser wird von swissesco – dem schweizerischen Verband für Energiespar-Contracting – und dem Bundesamt für Energie herausgegeben. Der Leitfaden sowie auch eine Liste von Beratern und ESCOs ist zugänglich auf **www.swissesco.ch**.

SWISSESCO UND HOTELLERIESUISSE

Die beiden Verbände swissesco und hotelleriesuisse haben 2017 eine Partnerschaft vereinbart. Ziel ist es, die Mitglieder von hotelleriesuisse mit einem sinnvollen Finanzierungsmodell bei der Umsetzung von Energieeffizienzmassnahmen zu unterstützen. swissesco hilft den Mitgliedern von hotelleriesuisse bei der Projektentwicklung und unterstützt sie bei der Suche nach geeigneten Dienstleistern. swissesco arbeitet dabei eng mit dem Bundesamt für Energie zusammen.

.....





FÖRDER- PROGRAMME

Ein Energiespar-Contracting lässt sich gut mit etablierten energiepolitischen Förderprogrammen von Bund, Kantonen und Gemeinden verbinden – etwa auch zur Finanzierung von Initialaufwänden für die Abschätzung des Einsparpotenzials.

Eine für den Standort Ihres Hotels massgeschneiderte Übersicht finden Sie unter **www.energiefranken.ch**.

Ein schweizweites Förderprogramm sei an dieser Stelle speziell erwähnt:

DAS GEBÄUDEPROGRAMM unterstützt Sie mit Fördergeldern bei der Verbesserung der Wärmedämmung Ihres Hotels und in den meisten Kantonen bei einer Umstellung auf eine Heizanlage mit erneuerbaren Energieträgern.

Umfassende Informationen und den Link zum Förderprogramm Ihres Kantons finden Sie unter **www.dasgebaeudeprogramm.ch**.

HÄUFIGE FRAGEN ZU ENERGIESPAR-CONTRACTING

KÖNNEN DIE ENERGIESPARMASSNAHMEN NICHT GENAU SO GUT IN EIGENREGIE DURCHGEFÜHRT WERDEN?

Sicher. Dies setzt ausreichende Liquidität, Know-how und personelle Kapazitäten voraus. Und genau dies ist gerade in vielen Hotelbetrieben oft nicht der Fall. Beim Energiespar-Contracting kann der Eigentümer selbst entscheiden, wer die Massnahmen finanziert. In jedem Falle trägt die ESCO die Hauptrisiken: sie ist dafür verantwortlich, dass die Einsparungen tatsächlich in der vereinbarten Höhe ausfallen.

GIBT DER EIGENTÜMER MIT DEM ENERGIESPAR-CONTRACTING DIE KONTROLLE ÜBER DIE GEBÄUDE-TECHNIK UND DIE BETRIEBSFÜHRUNG AUS DER HAND?

Die Verantwortung für die Gesamtbetriebsführung bleibt beim Gebäude- oder Anlageigentümer. Zudem kann er sogar besonders günstige Schnittstellen vereinbaren, so dass nur noch ein Ansprechpartner für die technische Ausrüstung zuständig ist – anstatt mehrere Wartungsfirmen.



WELCHEN EINFLUSS HABEN SAISONALE SCHWANKUNGEN AUF DAS ENERGIESPAR-CONTRACTING?

Saisonale Schwankungen oder Änderungen im Nutzungsverhalten werden bei der Messung und Verifizierung der Einsparung berücksichtigt. Grundsätzlich ermöglicht aber eine moderne Gebäudetechnik auch, den Energieverbrauch solchen Schwankungen anzupassen. Das spart wiederum Geld und Energie.



**WAS PASSIERT, WENN EIN GEBÄUDE
DURCH UMSTRUKTURIERUNG
WÄHREND DER VERTRAGSLAUFZEIT
UMGENUTZT ODER VERKAUFT WIRD?**

Dann wird die Nutzungsänderung im Monitoring und in der jährlichen Abrechnung berücksichtigt. Der Vertrag regelt, wie diesbezüglich vorzugehen ist. Weil die Abbildung von Nutzungsänderungen aufwändig sein kann, gilt: je konstanter die Nutzung, desto einfacher die Abwicklung des Energiespar-Contractings. Auch die Konsequenzen eines Verkaufs von Gebäuden werden im Vertrag klar geregelt.

**WAS MERKT DER HOTELGAST VON
DEN MASSNAHMEN?**

Von erhöhtem Raumkomfort profitiert der Gast genauso wie das Personal. Der Hotelbetrieb wird durch Investitionen in die Energieeffizienz und die Gebäudetechnik ebenfalls effizienter, ohne dass es zu Beeinträchtigungen kommt.

**WAS GESCHIEHT AM ENDE DER
VERTRAGSLAUFZEIT?**

Nach der Vertragslaufzeit kann der Eigentümer das Gebäude und die Anlagen wieder ohne ESCO betreiben. Er kann aber auch einen nahtlos anschliessenden Betriebsführungsvertrag abschliessen oder ein neues Energiespar-Contracting ausschreiben, um das Einsparniveau zu sichern oder zusätzliche Einsparungen zu erzielen.



**DANK ENERGIESPAR-
CONTRACTING HABEN SIE
MEHR SPIELRAUM FÜR
DAS WESENTLICHE.**



FÜR AUSKÜNFTE STEHEN WIR IHNEN GERNE ZUR VERFÜGUNG

KONTAKTE

Bundesamt für Energie BFE

Sektion Energieversorgung und Monitoring, 3003 Bern
energiesparcontracting@bfe.admin.ch, 058 462 56 11

Verband swissesco

Falkenplatz 11, Postfach, 3001 Bern
info@swissesco.ch, 031 301 02 81

hotelleriesuisse

Monbijoustrasse 130, 3007 Bern
welcome@hotelleriesuisse.ch, 031 370 41 11

IMPRESSUM

Weiterführende Links zu Energiespar-Contracting in der Schweiz

Homepage swissesco
www.swissesco.ch

Rubrik auf der Homepage von EnergieSchweiz
www.energieschweiz.ch/energiespar-contracting

Titelbild: iStock – Brian A Jackson. Abbildungen S. 4+5: swissesco. S. 10+11: iStock – Matt Jeacock.
S. 6: Starling Geneva Hotel & Conference Center. S. 14+15: Shutterstock – Johan Lebedevski.

EnergieSchweiz, Bundesamt für Energie BFE
Mühlestrasse 4, CH-3063 Ittigen. Postadresse: CH-3003 Bern
Infoline 0848 444 444, www.energieschweiz.ch/beratung
energieschweiz@bfe.admin.ch, www.energieschweiz.ch



MIX
Papier aus verantwortungsvollen Quellen
FSC® C103895



PERFORMANCE
neutral
Drucksache
01-18-536184
myclimate.org