

E-Mobilität – was müssen Eigentümer, Verwalter und Mieter jetzt wissen?

Teil 1

Ist Elektromobilität die neue Leit-technologie für Personenwagen? Ein Blick auf aktuelle Zahlen und Prognosen lässt es vermuten. Doch keine E-Mobilität ohne die entsprechende Ladeinfrastruktur. Diese umzusetzen ist besonders in Mehrfamilienhäusern und Gewerbeliegenschaften eine besondere Herausforderung. Ohne einheitliches Konzept lauern einige Stolpersteine auf Immobilieneigentümer, -verwalter und Mieter.

Rund 58 Prozent der Neuwagen in Liechtenstein waren im 3. Quartal 2023 Elektroautos oder Plug-in-Hybride (Amt für Statistik). Laut Swiss eMobility setzt sich dieser Trend auch in der Schweiz sukzessive fort: Bereits 2025 sollen rund zehn Prozent aller zugelassenen Fahrzeuge elektrisch betrieben sein. 2035, wenn die EU im Rahmen des Klimaschutzpakts das Ende des Verbrenners bei Neuzulassungen einläutet, soll der Marktanteil der Neuwagen mit Elektrobetrieb bei nahezu 100 Prozent liegen. Das entspricht einem absoluten Anteil von rund 60 Prozent der gesamten zugelassenen PKW.

Neue Technologie – neue Herausforderungen

«Eine der grössten Herausforderungen der E-Mobilität ist die Lade-

Anforderungen an zukunftsfähige Ladelösungen

für Mehrfamilienhäuser und Gewerbeliegenschaften:

- **Energie- und Lastmanagement** für eine bestmögliche Nutzung der verfügbaren Anschlusskapazität
- **Grundinstallation** für mehrere Parkplätze – mit einfacher Möglichkeit zur Nachrüstung weiterer Ladestationen bei steigendem Bedarf
- Transparente und faire **Abrechnung** der Ladeenergie
- Klar definierte **Eigentumsverhältnisse** und Verantwortlichkeiten
- Lösungen für **Besucherparkplätze und Elektrofahrräder**
- Einfache Benutzung, laufendes **Monitoring** und Störungsbehebung im laufenden Betrieb



Mit der richtigen Grundinstallation sind neue Ladestationen ganz einfach nachrüstbar

infrastruktur», erklärt Energieingenieur Thomas Fehr von der FE-Partner AG in Vaduz. Das öffentliche Ladenetz der Schweiz ist eines der dichtesten weltweit und spiegelt den aktuell steigenden Bedarf wider: Im Jahr 2023 wurden rund 4'000 öffentliche Ladestationen zugebaut. Gesamt sind mehr als 16'800 Ladeinfrastrukturen öffentlich zugänglich. (Stand Nov. 2023, Swiss eMobility) Doch nicht nur die öffentliche Hand ist gefordert – Ladestationen werden insbesondere bei Mehrfamilienhäusern und Geschäftsliegenschaften in den kommenden Jahren vom Zusatz-Service zum notwendigen Standard. Thomas Vogt von Vogt Immobilien kann das bestätigen: «Das Thema E-Ladeinfrastruktur kommt mittlerweile bei fast jeder Eigentümerversammlung zur Sprache. Auch immer mehr Mieter kommen auf Eigentümer oder Verwaltungen zu, weil sie Bedarf an Ladestationen haben – oft auch sehr kurzfristig. Eine frühzeitige Planung ist darum essenziell.»

Ein Konzept gegen «Wildwuchs»

Während E-Ladestationen bei Einfamilienhäusern noch relativ einfach umzusetzen sind, wird es bei Mehrfamiliengebäuden und Gewerbeliegenschaften mit mehreren Parkplätzen schnell sehr komplex. Einerseits müssen die Bedürfnisse verschiedener Parteien berücksichtigt werden, andererseits ist das Thema an sich neu und umfangreich. Meist fehlt es Immobilien-eigentümern und -verwaltern an Erfahrung.

«Es lohnt sich, mit Experten zusammenzuarbeiten und sich diverse Möglichkeiten aufzeigen zu las-

sen», betont Martin Laukas, Leiter Liegenschaften der Energiestadt Vaduz. Die Gemeinde liess einen konkreten Leitfaden ausarbeiten, der die Entscheidungsgrundlage für alle zukünftigen Installationen bildet. «Durch die individuelle Beratung und Planung haben wir erfahren, welche Möglichkeiten es überhaupt gibt, welche Kriterien für uns wichtig sind und welche Systeme in Frage kommen.» Ein einheitlicher Leitfaden hilft nicht nur bei der Entscheidungsfindung, sondern wirkt auch einem unkontrollierbaren «Wildwuchs» an einzelnen Ladestationen verschiedenster Art und Hersteller entgegen – zum Vorteil aller: «Eine gesamtheitliche Lösung ist günstiger und gleichzeitig wesentlich stabiler, sicherer und effizienter», klärt E-Mobility-Spezialist Thomas Fehr auf.

Vielzahl an Varianten und Modellen

Aus der Praxis erhält er Zustimmung: «Es gibt eine enorme Vielfalt an Modellen, Abrechnungs- und Installationsmöglichkeiten. Die grosse Herausforderung liegt darin, die jeweils passendste Variante auszuwählen», stellt Elektroinstallateur Peter Ospelt fest, der schon einige Ladeinfrastrukturen in Mehrparteienhäusern umgesetzt hat. Auch er schätzt die Zusammenarbeit mit Spezialisten, die eine neutrale Beratung zu unterschiedlichen Produkten und Möglichkeiten bieten und in einem konkreten Konzept, angepasst an die individuelle Situation, zusammenfassen.

Lohnt es sich? Wertsteigerung!

Wer sich für eine professionell geplante und einfach erweiterbare Ladeinfrastruktur entscheidet, ist langfristig nicht nur finanziell im

Vorteil, sondern steigert auch den Wert der Immobilie. «Wohnungen und Geschäftshäuser werden deutlich attraktiver für Mieter, wenn wir Lademöglichkeiten anbieten können», weiss Liegenschafts-Leiter Martin Laukas. Doch wie wird mit Anfangsinvestitionen und Eigentumsverhältnissen von Grundinstallationen und Ladestationen umgegangen? Auch hierfür braucht es von Anfang an klare Lösungen und einen Überblick über in Frage kommende Optionen.

Von der ersten Beratung über die konkrete Planung und Umsetzung bis zum laufenden Betrieb gibt es einiges zu beachten in Sachen zukunftsfähiger Ladelösung. Einen ersten Überblick dazu finden Sie in der Info-Box anbei. In der März-Ausgabe informieren wir Sie im Detail über konkrete Umsetzungsschritte und mögliche Stolpersteine.

«Eine gesamtheitlich geplante Ladeinfrastruktur für Mehrparteien-Immobilien ist am Ende des Tages nicht nur günstiger, sondern garantiert einen langfristig reibungslosen Betrieb.»

Thomas Fehr, FE-Partner AG



Thomas Fehr

Energieingenieur und Geschäftsführer der FE-Partner AG, Vaduz

Tätigkeitsschwerpunkte

E-Mobilität, Energiemonitoring, Batteriespeicher- und Notstromsysteme, Energieanalysen, Betriebsoptimierung, Eigenverbrauchsgemeinschaften

Kontakt

office@fe-partner.com
www.fe-partner.com