

Ladestationen braucht das Land

Elektromobilität ist auf dem Vormarsch. Gerade in Mietliegenschaften wird die Installation der benötigten Ladeinfrastruktur zunehmend nachgefragt und ist ein Schlüsselfaktor, um mit der Entwicklung Schritt zu halten. Wincasa unterstützt Immobilieneigentümer in diesem Bereich mit einer eigens entwickelten End-to-end-Dienstleistung.

Das Jahr 2020 war erneut ein Rekordjahr für die Elektromobilität. Der Anteil bei den Neuzulassungen aller Steckerfahrzeuge (PEV) betrug 14,3%, bei den rein batterieelektrischen Autos (BEV) lag er bei 8,3%. Dies entspricht einer Zunahme von 48,9% gegenüber dem Vorjahr. Bei den Plug-In Hybriden (PHEV) waren es sogar 237,2% gegenüber 2019 (Quelle: IVZ 2021). Die Zahlen sind eindrücklich, und schaut man sich den Trend der letzten Jahre an, so erübrigt sich die Frage, ob sich die Elektromobilität tatsächlich durchsetzen wird. Auch eine vom TCS publizierte Umfrage (Herbst 2020) hat ergeben, dass mittlerweile 56% der Schweizerinnen und Schweizer über 18 Jahre in den nächsten drei Jahren sehr wahrscheinlich oder eher wahrscheinlich ein Elektroauto kaufen würden. Dies entspricht einer Zunahme

von 14% gegenüber dem Vorjahr (siehe Grafik).

Herausforderung für Immobilieneigentümer

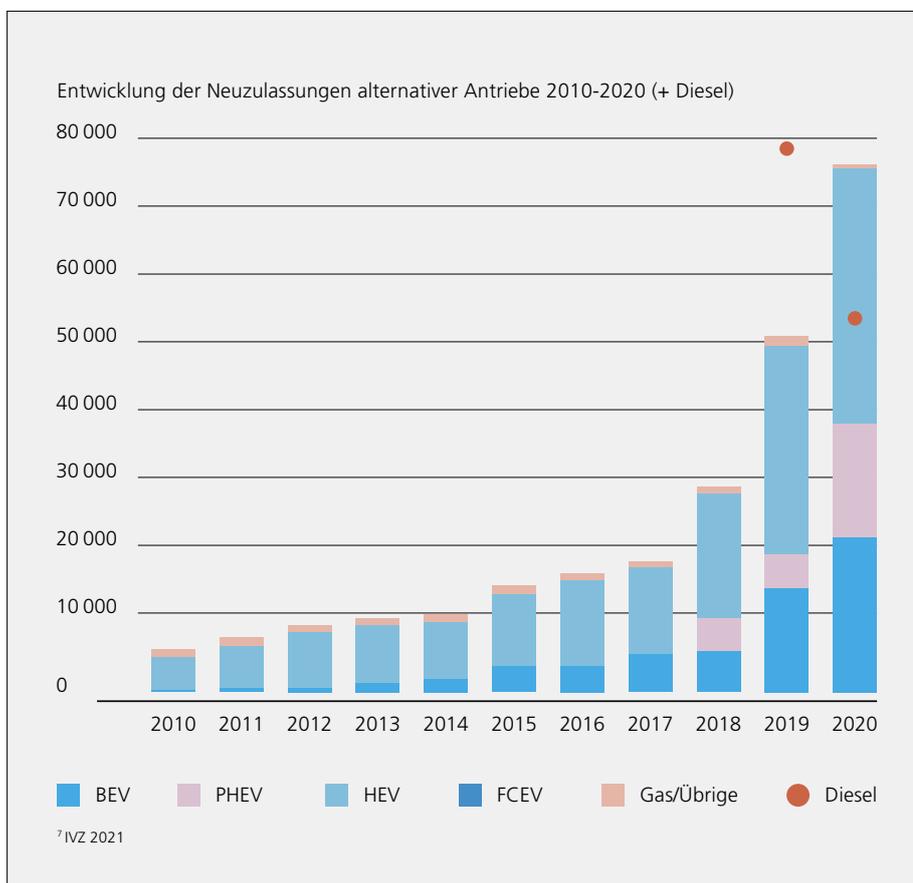
Wincasa ist davon überzeugt, dass bis 2035 rund 85% aller Ladevorgänge zu Hause oder am Arbeitsplatz erfolgen werden – 15% dagegen in Shopping-Centern oder öffentlichen Plätzen. Da ein Grossteil der Schweizer Bevölkerung zur Miete wohnt, braucht der Mietermarkt dringend Lösungen. Unterstützung für die Immobilieneigentümer bieten die E-Mobility Dienstleistungen von Wincasa: Um der steigenden Nachfrage nach privaten Ladestationen gerecht zu werden, erarbeiten die Spezialistinnen und Spezialisten Ana-

lysen und Lösungen, die sowohl den Interessen der Immobilieneigentümer als auch den Bedürfnissen der Mietenden gerecht werden. Doch was macht die Installation einer Ladestation so anspruchsvoll? Da die Bereitstellung der Ladeinfrastruktur komplexer ist als der Einbau einer gewöhnlichen Stromsteckdose, müssen diverse Vorabklärungen getroffen werden. Es geht dabei in erster Linie darum, die technische Machbarkeit mit der Strategie der Eigentümer und den Wünschen der Mietenden in Einklang zu bringen. Um bestmöglich auf die unterschiedlichen Bedürfnisse einzugehen, wird vorab eine Objektanalyse erstellt. Diese dient dem Eigentümer als genaue Entscheidungsgrundlage für das weitere Vorgehen.

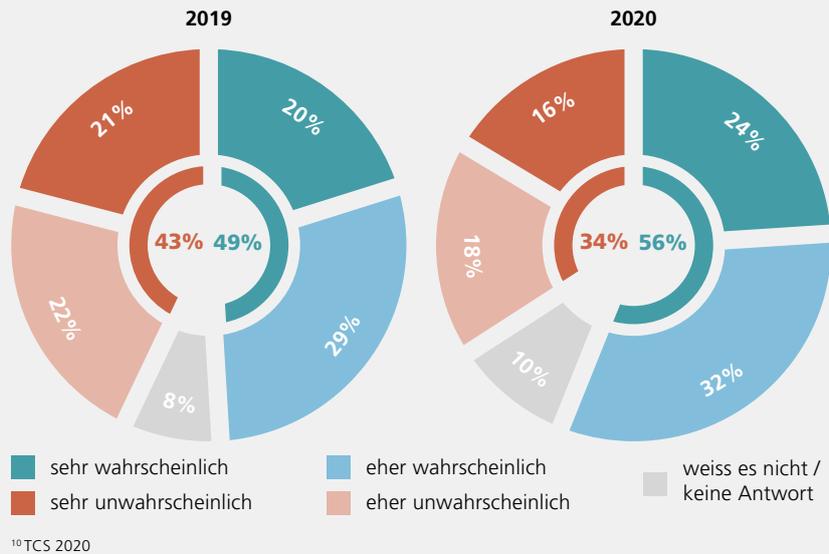
In der Analyse wird die vorhandene Infrastruktur überprüft und auf dieser Basis mögliche Lösungsansätze erarbeitet. Ein wichtiges Element hierbei ist das Lastmanagement: Da die Ladung eines Elektroautos eine grosse Energiemenge benötigt und die Kapazität eines durchschnittlichen Hausanschlusses beschränkt ist, ist das Lastmanagement (Regelung der Station bei nicht ausreichender Ladeleistung) von enormer Bedeutung. So können teure Netzausbauten vermieden werden. Erschwerend kommt diesbezüglich hinzu, dass es unterschiedliche Ladesysteme gibt, die unterschiedliche Funktionalitäten beziehungsweise Schnittstellen haben. Diese gewährleisten beispielsweise den Verrechnungsservice oder die Anbindungen an Gebäudeleitsysteme. Oberstes Gebot bei der Planung ist die garantierte Gewährleistung der Stromversorgung. Denn gerade in Liegenschaften, in denen beispielsweise Serverfarmen oder IT-Dienstleister eingemietet sind, müssen Stromausfälle unter allen Umständen vermieden werden.

Auch technische Anforderungen steigen

Aufgrund der steigenden Nachfrage wird heutzutage davon abgesehen, nur einzelne Ladestationen zu installieren. Weil der Initialaufwand und die damit verbundenen Kosten verhältnismässig hoch sind, werden Lösungen forciert, welche die Installation



Wahrscheinlichkeit der Anschaffung eines Elektroautos, Umfrage:



von weiteren Ladestationen ermöglichen. Da auch die technischen Anforderungen an ein Gebäude von Jahr zu Jahr steigen, müssen Ladestationen zudem mit anderen Gebäudesystemen wie beispielsweise einer Photovoltaik-Anlage, einem Batteriespeicher oder Gebäudesteuerungen kommunizieren können. Dafür braucht es wiederum ein Gebäudeleitsystem, welches diese Systeme managen kann. All diese Faktoren müssen in der Analyse berücksichtigt werden, was auch eine zeitliche Komponente hat. In Zukunft ist eine Vereinheitlichung der Rahmenbedingungen anzustreben, um einen möglichst zeitnahen Ausbau von Ladestationen zu gewährleisten. Dennoch gilt es zu beachten, dass die Umsetzung eines solchen Projekts mehr Zeit benötigt als lediglich die Montage einer einfachen Steckdose. Was bei der Umsetzung beachtet werden muss und wie die Eigentümer sowie Mieter noch stärker zum Thema E-

Mobilität sensibilisiert werden können, erläutert Matthias Schmid, Projektleiter E-Mobilität bei Wincasa im Interview.

Matthias Schmid, wofür braucht es eine eigene E-Mobilitäts-Abteilung?

Da die angebotenen Dienstleistungen über eine herkömmliche Bewirtschaftungsleistung hinausgehen. Wir versuchen einerseits, unsere Kunden proaktiv für das Thema zu sensibilisieren und Liegenschaften im Idealfall bereits vor der ersten Mieteranfrage mit einer Ladestation auszustatten. Es ist hilfreich, die Wünsche der Eigentümer und die Vorgaben sowie Prozesse schon im Vorfeld zu definieren und abzusprechen, um die Installation speditiver gestalten zu können.

Wie sehen ihre Dienstleistungen konkret aus? Wir bieten individuelle und persönliche Beratungen an. Dies ist nötig, da nicht alle

Eigentümer auf demselben Stand bezüglich E-Mobilität sind. Wir machen umfassende und objektspezifische Analysen, welche die Machbarkeit, Verrechnungsmodelle und Kostenvoranschläge enthält. Zudem bieten wir bei konkretem Interesse an, die Projektleitung zu übernehmen und uns um die nötigen technischen Ausschreibungen, Baubegleitung sowie den Betrieb und Abrechnung der Ladestation zu kümmern – immer in Zusammenarbeit mit unabhängigen Partnern.

Wenn ich mir heute ein E-Auto kaufe, wie lange dauert es, bis ich eine Ladestation zu Hause eingebaut kriege?

Das ist eine gute Frage. Die Dauer ist von vielen Aspekten abhängig. Daher gibt es keine allgemeingültige Antwort. Je nach Prozess und vorherrschenden Begebenheiten würde ich von einer Zeitspanne zwischen 3 Monaten und einem Jahr sprechen. Wobei zu beachten ist, dass die erste Ladestation in einer Liegenschaft aufgrund der grösseren Anfangsinstallationen (Elektroverteilung, Flachbandkabel usw.) immer länger dauert.

Trotzdem ist der Anteil an Elektroautos immer noch bescheiden. Was muss sich aus Ihrer Sicht noch verändern, damit die E-Mobilität noch stärker gefördert wird?

Der Trend geht stark in Richtung E-Mobilität. Die Technik wird immer besser und das Interesse wird weiter steigen, aber es braucht Zeit und einen Ausbau der Infrastruktur – im öffentlichen wie auch im privaten Raum. Zudem können Anreize und Subventionen helfen, wie sie in gewissen Kantonen bereits existieren. Die Arbeit wird uns also sicherlich nicht ausgehen. ■

Weitere Informationen:

Wincasa AG
www.wincasa.ch, media@wincasa.ch

