

Immobilien und Energie Immobilier et énergie Immobili ed energia

Nr. 4 / N° 4
2021



Mit Elektromobilität auf gemeinsamen Pfaden
Sur des routes communes avec l'électromobilité
Su percorsi comuni con l'elettromobilità



Jean-Claude Meyer,
Change Management IT Baloise Group



Kim Berrendorf,
Sustainability Management Baloise Group

bessern. Dazu rüsten wir den eigenen Fuhrpark auch auf E-Mobilität um.

Die Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie soll Wert für alle schaffen: Um die Nachhaltigkeitsperformance der eigenen Immobilien und der Kapitalanlagen zu verbessern, investieren wir Kapital unter anderem aus Versicherungsprämien konkret in E-Ladestationen. Wirtschaftlich werden wir – zumindest indirekt – davon profitieren, weil Mieter zufriedener mit unserem Service sind und weniger häufig wechseln.

Was wir beim Ausbau der E-Mobilität inzwischen auch gelernt haben: Das Energiemanagement und die Solarstromproduktion von Gebäuden sind nicht ausser acht zu lassen. Das heisst, idealerweise werden E-Ladestationen vor Ort gemeinsam mit PV-Anlagen eingeplant. Doch nicht jede Liegenschaft eignet sich für ein Eigenverbrauchskonzept, weil Dächer beispielsweise mit Sonnenkollektoren zur Wärmeerzeugung belegt sind. Eine gemeinsame Strategie mit der Immobilienabteilung ist deshalb in der Finalisierung. Können anstehende Erneuerungsarbeiten zumindest mit der Installation einer E-Basisinfrastruktur ergänzt werden, hält sich der Zusatzaufwand jeweils in Grenzen.»

Entre-temps, cette idée a été intégrée à notre stratégie de développement durable. En promouvant l'aide à la mobilité électrique, nous contribuons directement à l'amélioration de l'empreinte climatique de notre propre entreprise. La conversion de notre propre flotte de véhicules à la mobilité électrique en est un exemple.

Dans la mise en œuvre de la stratégie de durabilité, nous nous évertuons de créer de la valeur pour tous: afin d'améliorer la performance de nos propres biens et investissements en matière de durabilité, nous investissons dans des entreprises durables avec du capital-investissement que nous générons, entre autres, à partir des primes d'assurance. Concrètement: nous finançons ainsi des stations de recharge électrique. Sur le plan économique, nous en tirons profit – du moins indirectement – dans la mesure où les locataires satisfaits de notre service sont moins enclins à se tourner ailleurs.

Le développement de la mobilité électrique nous a également appris avec le temps qu'il convenait de prendre en compte la gestion de l'énergie de même que la production de courant solaire sur les bâtiments. En d'autres termes, les stations de recharge électriques devraient être planifiées en même temps que les installations photovoltaïques PV, dans l'idéal. Mais tous les immeubles ne se prêtent pas à l'autoconsommation; c'est le cas, par exemple, quand les toits sont déjà recouverts de capteurs solaires destinés à la génération de chaleur. Aussi, une stratégie commune avec le Département immobilier est en cours de finalisation. Les travaux de rénovation à venir devraient à tout le moins être complétés par l'installation d'une infrastructure électrique de base. Cela nous permettra de restreindre au cas par cas le coût des engagements supplémentaires.»

L'avis d'un gestionnaire

« Un nombre croissant de locataires nous demande »

Matthias Schmid, Wincasa

« Dans le cadre de sa gestion de portefeuilles immobiliers, qui couvre l'ensemble du territoire suisse, Wincasa supervise près de 80000 places de parking potentiellement électrifiables. Sont concernés des biens immobiliers divers et variés appartenant à des investisseurs institutionnels: des centres commerciaux, des bâtiments à usage commercial et des immeubles de

mobilité électrique, possiamo così contribuire direttamente a migliorare il bilancio climatico della nostra azienda. Tra le misure previste vi è anche la conversione del nostro parco macchine verso la mobilità elettrica.

L'attuazione della strategia di sostenibilità può creare valore per tutti: al fine di migliorare la performance di sostenibilità degli immobili e degli investimenti di capitale, reinvestiamo in aziende sostenibili il capitale che generiamo, tra le altre cose, con i premi assicurativi. In concreto, questo si traduce nel finanziamento delle stazioni di ricarica elettrica. A livello economico ne approfitteremo – almeno indirettamente –, perché i locatari saranno più soddisfatti del nostro servizio e opteranno meno frequentemente per un cambiamento.

Lo sviluppo della mobilità elettrica ci ha insegnato che la gestione energetica e la produzione di energia solare da parte degli edifici sono fattori da prendere assolutamente in considerazione. Questo significa che, idealmente, le stazioni di ricarica elettrica vanno progettate in abbinamento agli impianti fotovoltaici. Non tutti gli immobili, tuttavia, sono adatti per un concetto di autoconsumo, poiché i tetti sono ad esempio occupati da collettori solari per la produzione di acqua calda. Stiamo pertanto finalizzando una strategia comune con la divisione immobiliare. Da quanto si sta profilando, i prossimi lavori di ristrutturazione dovranno essere completati almeno con l'installazione di un'infrastruttura elettrica di base. Questo ci permetterà di mantenere entro i limiti i costi supplementari.»

L'opinione del gestore immobiliare

«Sempre più locatari chiedono informazioni»

Matthias Schmid, Wincasa

«Insieme all'amministrazione di portafogli immobiliari in tutta la Svizzera, Wincasa gestisce circa 80000 parcheggi che potrebbero potenzialmente essere trasformati con stazioni di ricarica. Si tratta di svariati immobili di proprietà di investitori istituzionali, dai grandi magazzini agli edifici commerciali, dagli immobili residenziali piccoli e grandi agli edifici per uffici. Sempre più locatari ci chiedono se è possibile installare un'infrastruttura per la ricarica all'interno dell'immobile.

I proprietari sono solitamente disposti a fare degli investimenti anche se in un primo momento è solo un locatario dell'immo-



Matthias Schmid,
Projektleiter Elektromobilität Wincasa

Aus Sicht eines Immobilienverwalters

«Immer mehr Mieter erkundigen sich bei uns»

Matthias Schmid, Wincasa

«Im Zusammenhang mit der Verwaltung von Immobilienportfolios in der ganzen Schweiz betreut Wincasa etwa 80 000 Parkplätze, die potenziell elektrifizierbar sind. Es handelt sich um unterschiedlichste Immobilien im Besitz von institutionellen Investoren, von Einkaufszentren über Gewerbebauten und Bürohäuser bis zu kleinen und grossen Wohnsiedlungen. Immer mehr Mieter erkundigen sich bei uns, ob es möglich ist, in der Liegenschaft eine Ladeinfrastruktur zu installieren.

Die Eigentümer sind in der Regel auch dann offen für Investitionen, wenn anfangs nur eine Mietpartei in einem Mehrfamilienhaus davon profitiert. Wenn die erste Installation strategisch gut geplant ist, können später weitere Interessenten mit wenig Zusatzaufwand bedient werden. In diesem Zusammenhang ist das Flachbandkabel zum Praxisstandard geworden: Einmal an eine Tiefgaragenwand montiert, lassen sich weitere Ladestellen mit geringem Aufwand anschliessen. In von uns betreuten Projekten war es nur einmal der Fall, dass man sich aus Kostengründen gegen eine Elektroerschliessung entschied. Der betroffene Aussenparkplatz befand sich zu weit weg vom Gebäude. Es kommt aber auch vor, dass Mieter eine Installation selbst vornehmen. Die Problematik besteht dann darin, dass unterschiedliche, teilweise nicht netzwerkfähige Ladestationen in der Tiefgarage eingesetzt werden. Das kann dazu führen, dass das Lastmanagement nicht übergreifend funktioniert und die Gebäudesicherung überlastet wird. Für jeden Standort ist eine koordinierende Expertise gefragt.

bureaux, ou des lotissements de toute taille. Un nombre croissant de locataires nous demandent d'installer une infrastructure de recharge dans leur immeuble.

Les propriétaires sont généralement ouverts aux investissements, et ce, même si ces derniers ne profitent au début qu'à un seul locataire, car si la première installation est planifiée de manière stratégique et judicieuse, d'autres résidents de l'immeuble collectif pourront également être desservis plus tard à moindres frais. Aussi le câble plat ou câble ruban est devenu à cet égard une sorte de standard de pratique, car une fois tiré sur un mur de garage souterrain, d'autres points de recharge peuvent être connectés sans gros investissement.

Parmi tous les projets que nous avons encadrés, il n'est arrivé qu'une seule fois que le raccordement électrique envisagé initialement se soit finalement avéré trop onéreux, le projet ayant alors été annulé (en l'occurrence, le parking extérieur était trop éloigné du bâtiment). Toutefois, il arrive aussi que les locataires s'attellent eux-mêmes à l'installation d'une station de recharge. Le problème, c'est que les stations de recharge utilisées dans le parking souterrain – dont certaines sont incompatibles avec le réseau – ne sont alors pas toutes identiques, ce qui peut conduire au dysfonctionnement de la gestion de la charge et à une surcharge du disjoncteur du bâtiment. C'est pourquoi une expertise coordonnée s'impose pour chaque site individuel.

À l'avenir, nous ne souhaitons pas nous contenter d'agir à la demande, mais entendons aussi adapter les immeubles à la mobilité électrique – et ce, de manière proactive. La nécessité de renouvellement de l'éclairage des parkings souterrains offre à cet égard une bonne opportunité. Sur divers sites, les vieux tubes fluorescents devront être remplacés par des lampes LED dans les années à venir. Ce pourra être l'occasion d'en profiter pour installer des stations de recharge sans gros efforts. La demande de points de recharge supplémentaires est vouée à croître.»

L'avis d'un conseiller en énergie

«Il faut des points de recharge à domicile»

Felix Ribi, EBP

«Pour que la mobilité électrique poursuive son essor, il faut des points de recharge à domicile. Cela signifie avant tout que les propriétaires d'immeubles collectifs

bile a beneficiarne: se infatti la prima installazione è progettata bene in termini strategici, anche gli altri interessati potranno usufruirne successivamente con un costo minimo. In questo contesto, il cosiddetto "cavo piatto a nastro" è ormai diventato una sorta di standard: una volta installato alla parete del garage sotterraneo, è possibile collegare con poca spesa ulteriori colonnine di ricarica.

Nei progetti che abbiamo curato, solo in un caso l'allacciamento elettrico previsto in origine è diventato talmente caro da essere scartato. Il parcheggio all'aperto interessato distava troppo dall'edificio. Ma può anche accadere che i locatari provvedano loro stessi all'installazione. In quel caso il problema consiste nel fatto che nel garage sotterraneo vengono utilizzate stazioni di ricarica diverse, e non sempre compatibili con la rete. Può allora succedere che la gestione del carico non funzioni in modo trasversale e che il dispositivo di sicurezza dell'edificio risulti sovraccarico. Serve pertanto una consulenza per il coordinamento degli interventi singoli.

In futuro desideriamo attivarci non solo su richiesta, ma anche in modo proattivo, rendendo gli immobili compatibili per la mobilità elettrica. Una buona occasione è data dal fabbisogno di rinnovamento dell'illuminazione nei garage sotterranei. Nei prossimi anni occorrerà sostituire i vecchi tubi fluorescenti con lampade a LED. Durante questi lavori sarà facile installare anche stazioni di ricarica. La domanda di ulteriori colonnine è destinata a salire in futuro.»

Il parere del consulente energetico

«Si rischia una giungla di colonnine di ricarica»

Felix Ribi, EBP

«Affinché la mobilità elettrica acquisti slancio, occorrono colonnine di ricarica nelle case. Questo significa innanzitutto che anche i proprietari di immobili devono mettere a disposizione più infrastrutture per la ricarica. Per aggiornare la dotazione degli edifici è però fondamentale un concetto generale. Altrimenti si rischia di veder nascere una giungla di colonnine di ricarica nei garage sotterranei, che porterebbe a costi aggiuntivi. Si raccomanda un'infrastruttura di base i cui componenti siano integrati nell'edificio, punti di ricarica gestibili per i singoli posti auto e un sistema di gestione del carico. Nel quaderno tecnico