

# Elektrofahrzeuge laden in Mehrparteiengebäuden

Online-Workshop 27. Juni 2023, 9.30-11.30 Uhr



## **Agenda**

Erster Teil: 40 Minuten

- 1. Einführung
- 2. Kontext
- 3. Das Program LadenPunkt
- 4. Aufladen in Mehrparteiengebäuden

Zweiter Teil: 80 Minuten

- 1. Workshop: Austausch
- 2. Abschluss



# Einführung

#### Wir heissen Sie herzlich willkommen!

#### Programm:



Schweizerische Eidgenossenschaft Confédération suisse Confederazione Svizzera Confederaziun svizra

Bundesamt für Energie BFE Office fédéral de l'énergie OFEN



Pierre Savioz
Praktikant Elektromobilität

#### Animation:





Silvan Rosser
Leiter Marktfeld Elektromobilität
+41 44 395 13 11, silvan.rosser@ebp.ch



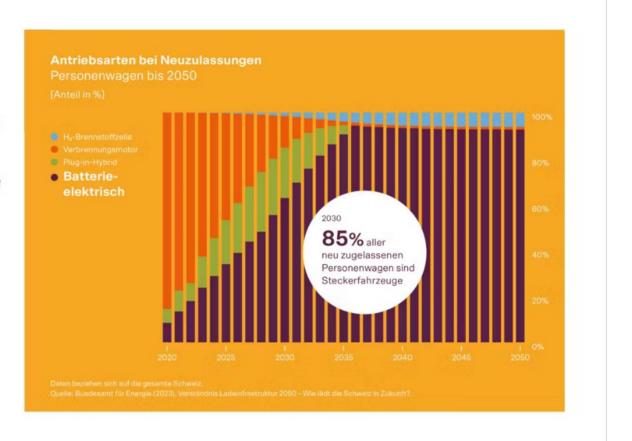


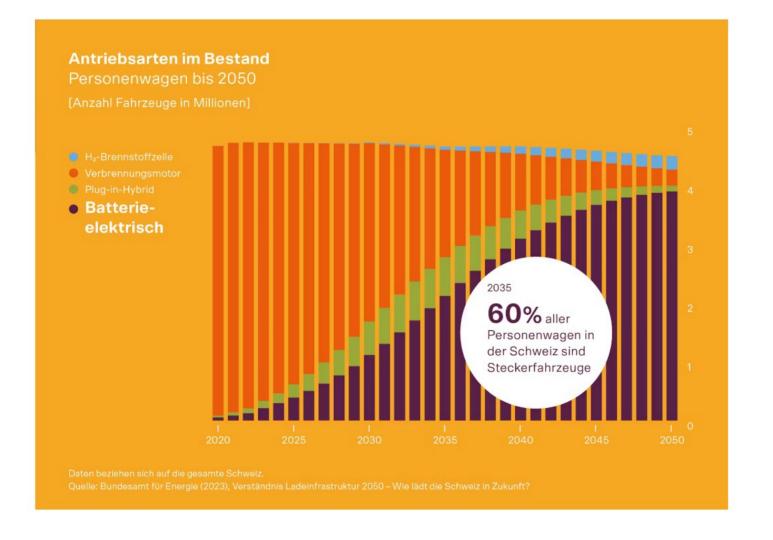
Michele Chamberlin
Projektleiter Elektromobilität und Energiesysteme
+41 44 395 10 44, michele.chamberlin@ebp.ch

Bei Fragen wenden Sie sich per privater Chat-Nachricht an:

Michele Chamberlin Tel.: +41 44 395 10 44 • 2022: 26%

 Mehr als jeder vierte neuzugelassene Personenwage hatte einen Stecker



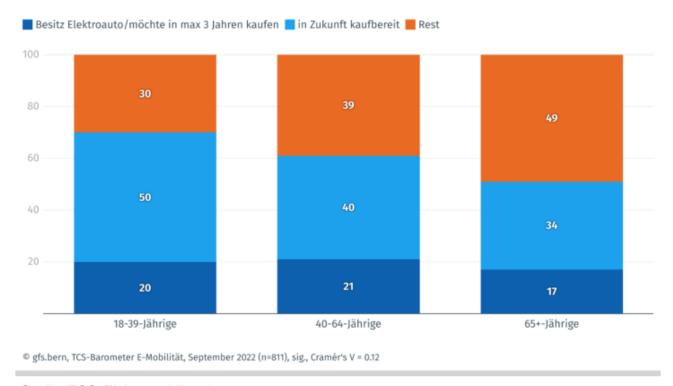


- Steckerfahrzeuge sollen, wenn immer möglich, an privaten Ladestationen auf bestehenden Abstellplätzen zu Hause laden können.

  Das Laden zu Hause entspricht auch in Zukunft dem Bedürfnis der Halterinnen und
  Halter von Steckerfahrzeugen. Dazu sollen möglichst alle privaten Abstellplätze
  in Wohngebäuden mit einer privaten Ladeinfrastruktur ausgerüstet werden. Bis 2035
  sollen bis zu 2 Millionen private Ladepunkte in der Schweiz entstehen. Halterinnen
  und Halter von Steckerfahrzeugen sollen, wenn immer möglich eine private Lademöglichkeit nutzen können.
- Der Aufbau der privaten Ladeinfrastruktur in Gebäuden ist kein Selbstläufer. Neben Anreizen braucht es Planungs- und Investitionssicherheit.
- Im Jahr 2035 werden 400'000 bis 1'000'000 Steckerfahrzeuge in der Schweiz über keine private Lademöglichkeit verfügen (zu Hause oder am Arbeitsplatz). Für Halterinnen und Halter von Fahrzeugen ohne private Abstellplätze und ohne private Lademöglichkeit braucht es ein allgemein zugängliches Ladenetz, möglichst in der Nähe zum Wohnort.
- Eine weitgehende Elektrifizierung erfordert eine flächendeckende Grundabdeckung an allgemein zugänglicher Ladeinfrastruktur (zum Laden am Zielort oder Schnell-Laden unterwegs). Bis im Jahr 2035 steigt der Bedarf an allgemein zugänglichen Ladepunkten in der Schweiz auf 19'000 bis 84'000, davon 11'000 bis 23'000 Ladepunkte mit mindestens 50 kW.
- Es wird in jedem Fall ein Mix verschiedener Ladeoptionen in der Schweiz brauchen (Laden zu Hause, am Arbeitsplatz, im Quartier, am Zielort und Schnell-Laden). Die Ausprägung und Bedeutung des allgemein zugänglichen Ladenetzes werden regional unterschiedlich sein.
- Damit die Elektromobilität Teil der Lösung des zukünftigen Stromsystems der Schweiz wird, sollen Steckerfahrzeuge primär während langen Standzeiten flexibel laden (bezüglich Leistung und Zeitpunkt). Die Ladevorgänge sollen über tarifliche Anreize und die Vermarktung der Flexibilität gesteuert werden können.



## E-Mobilität ist bei den unter 65-Jährigen mehrheitsfähig



Quelle: TCS, Elektromobilitätsbarometer 2022

#### Die Gründe:



Klima/CO2

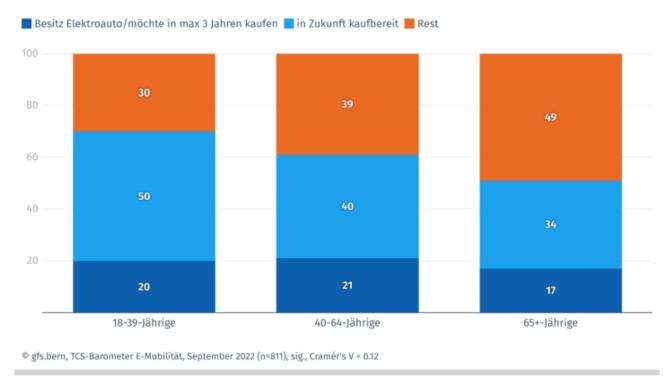


E-Mobilität ist die Zukunft



Steigende Reichweite

#### Nicht alle sind überzeugt...



Quelle: TCS, Elektromobilitätsbarometer 2022

#### Die Hürden:







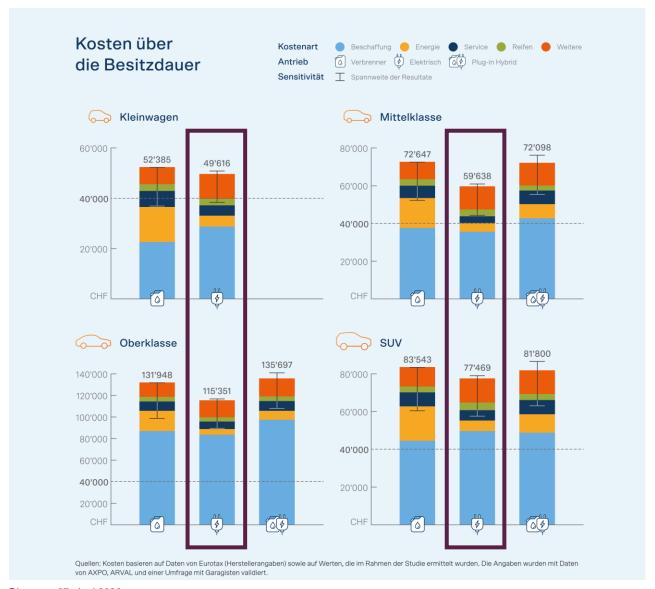
### Die Anschaffungskosten für batterie-elektrische Fahrzeuge sinkt





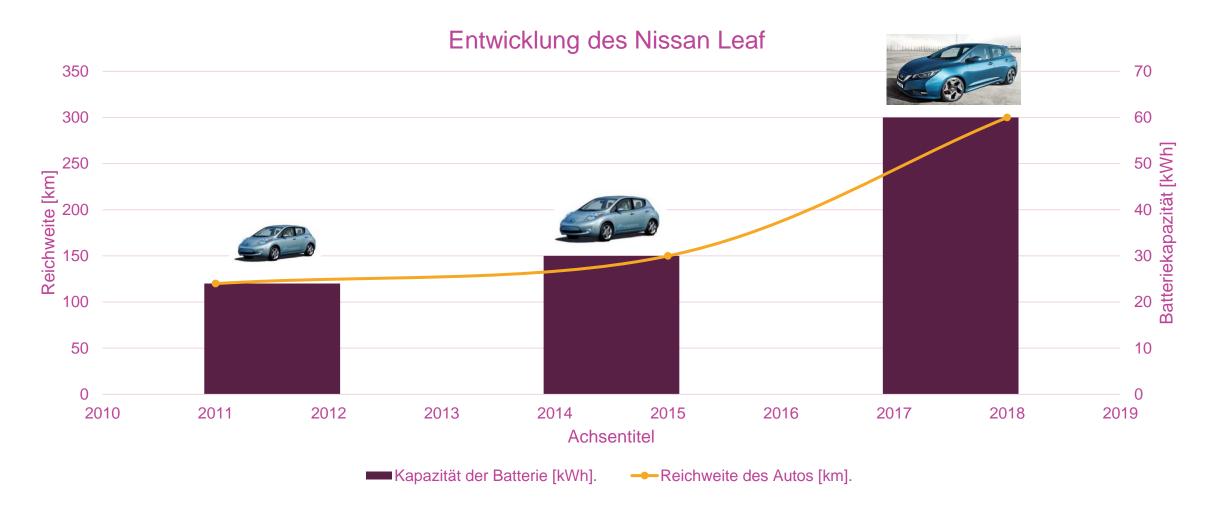
Dienstag, 27. Juni 2023 Quelle: Bloomberg

#### Gesamtkosten von batterie-elektrischen Fahrzeugen heute schon tiefer

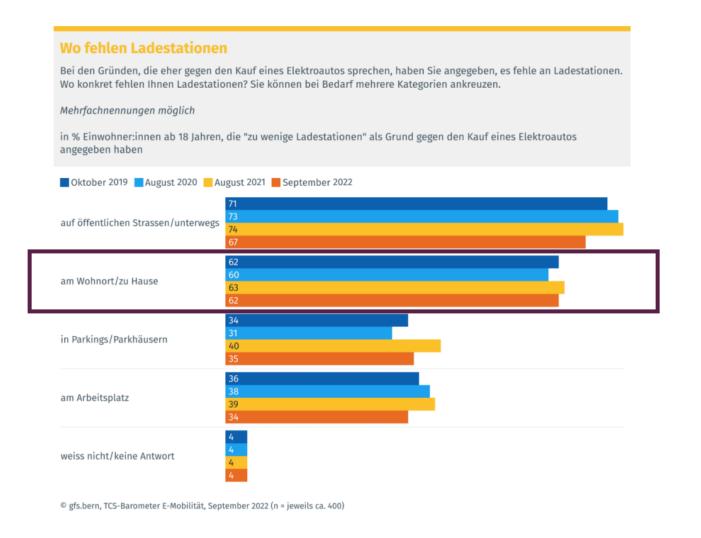


Quelle: BFE, Analyse der Gesamtkosten von Personenwagen, 2023

#### Die Reichweite der Batterie erhöht sich



#### Das Netz der allgemein zugänglichen Ladestationen wächst



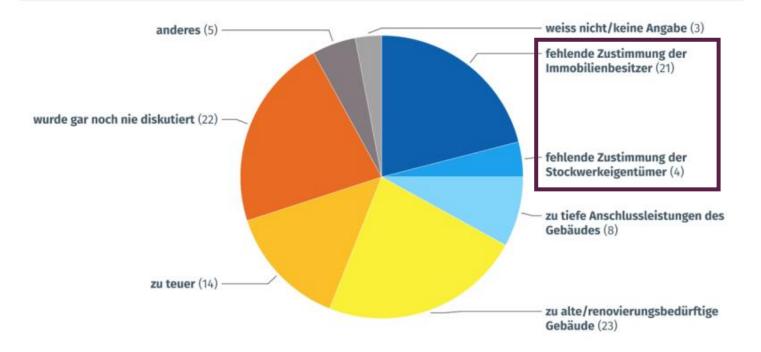
Dienstag, 27. Juni 2023 Quelle: TCS

#### Das Netz der allgemein zugänglichen Ladestationen wächst

#### Grösstes Hindernis für die Installation eigener Ladestationen

Was ist, Ihrer Einschätzung nach, das grösste Hindernis für die Installation von Ladestationen bei Ihnen zu Hause/am Wohnort?

in % Einwohner:innen ab 18 Jahren, die angaben, dass ihnen Ladestationen am Wohnort fehlen



<sup>©</sup> gfs.bern, TCS-Barometer E-Mobilität, September 2022 (n=214)

Dienstag, 27. Juni 2023 Quelle: TCS

# Das Programm LadenPunkt

#### **Das Programm LadenPunkt**

- Schweizerische Eidgenossenschaft Confédération suisse Confederazione Svizzera Confederaziun svizra
  - Bundesamt für Energie BFE Office fédéral de l'énergie OFEN

- LadenPunkt ist das neue Programm von EnergieSchweiz, ein Programm des Bundes, das Energieeffizienz und erneuerbare Energien fördert, um die Ziele der Energiestrategie 2050 zu erreichen.
- Das Ziel von LadenPunkt ist es, die Akteure zu vernetzen, zu koordinieren, Innovation zu fördern, zu beraten, neues Wissen zu schaffen und Lücken zu erkennen.

und **Lücken** zu erkennen.





www.laden-punkt.ch

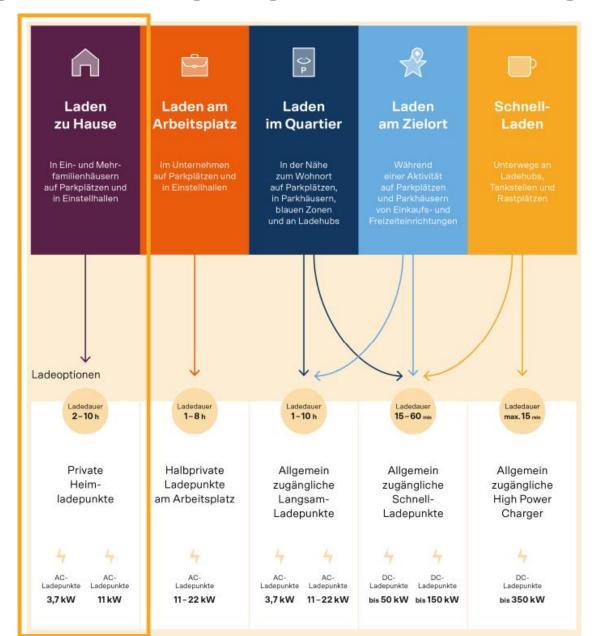
## **Das Programm LadenPunkt**



- Ziel: Beschleunigung der koordinierten Entwicklung der öffentlichen und privaten Ladeinfrastruktur in der Schweiz.
- Angebot: Hilfe und Werkzeuge (Leitfäden, Treffen, Veranstaltungen, Förderangebote, Best Practices usw.) zur Befähigung eigene Massnahmen zur Entwicklung von Ladeinfrastruktur zu ergreifen.
- Richtet sich an: Immobilienverwalter, Planer,
   Energieversorgungsunternehmen, Anbieter von Ladestationen, Kantone,
   Gemeinden und Unternehmen.

# Aufladen in Mehrparteiengebäuden

## Kategorisierung der Nutzung: angemessene Leistung und Ladezeit



Dienstag, 27. Juni 2023

Quelle: BFE

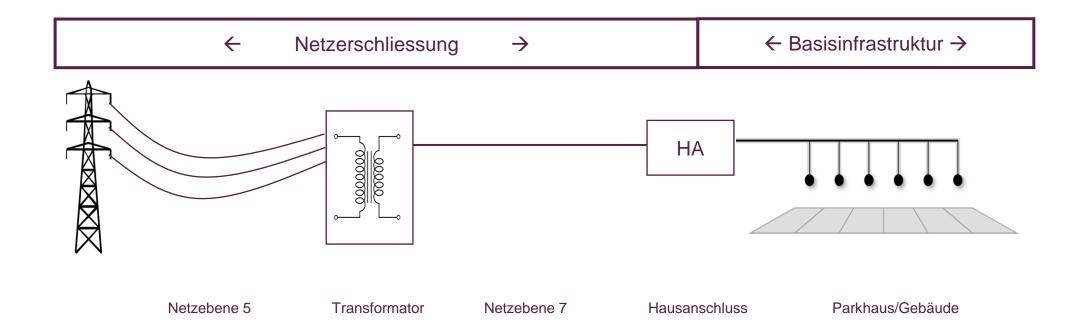
19

#### Rentabilität der Infrastruktur

Warum lohnt es sich **heute**, in Ladeinfrastruktur zu investieren?

- Der Bedarf an Ladeinfrastruktur wird weiter steigen, somit steigt die **Attraktivität** der Parkplätze bzw. der Immobilie.
- Die Basisinfrastruktur hat in etwa die gleiche Lebensdauer wie das Gebäude: Bei einer intelligenten und ausbaufähigen Ladeanlage besteht kein Risiko einer veralteten Ladeinfrastruktur aufgrund von technologischem Fortschritt.
- Die Investitionskosten k\u00f6nnen durch eine Erh\u00f6hung des Mietzinses f\u00fcr Parkpl\u00e4tze gedeckt werden.
- Die Investition kann bei fachgerechter Planung und Installation der Ladeanlage über einen langen Zeitraum (>20 Jahre) amortisiert werden.

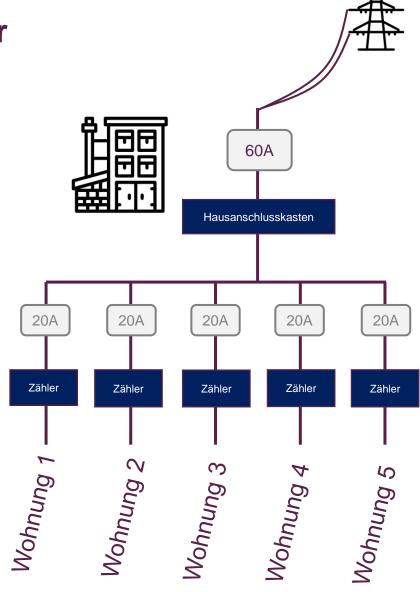
## Bezeichnungen



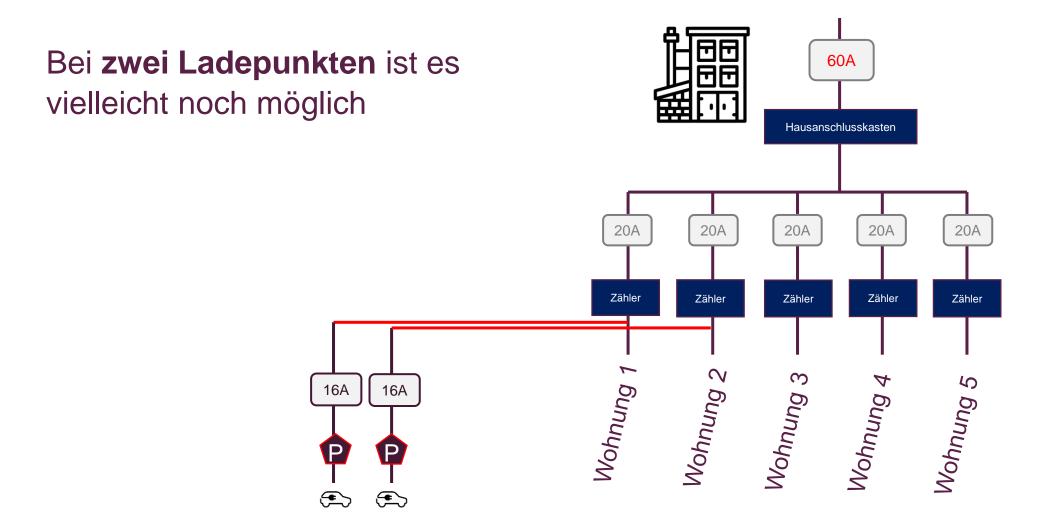
Basisinfrastruktur beinhaltet nicht die Ladestation

#### Ausgangslage

Sicherungsgrösse 60 Ampere (A) = ca. 25 kW

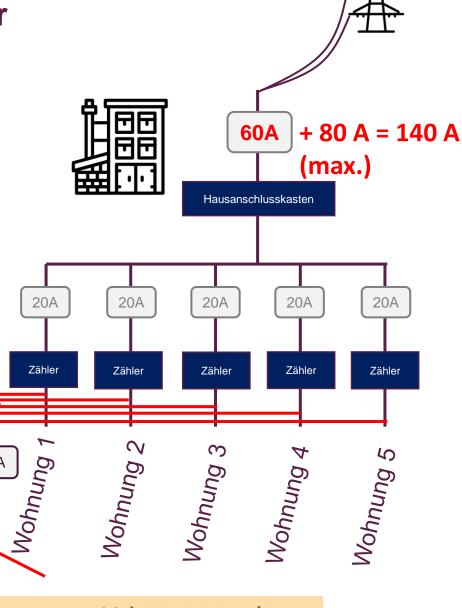


## Gestalten Sie Ihre Ladeinfrastruktur Mit einem Ladepunkt ist dies möglich 60A Hausanschlusskasten 20A 20A 20A 20A 20A Zähler Zähler Zähler Zähler Zähler Wohnung 1 Wohnung 2 Wohnung 3 Wohnung 4 16A



Wenn nun alle Fahrzeuge gleichzeitig laden, wird die elektrische Kapazität nicht ausreichend sein.

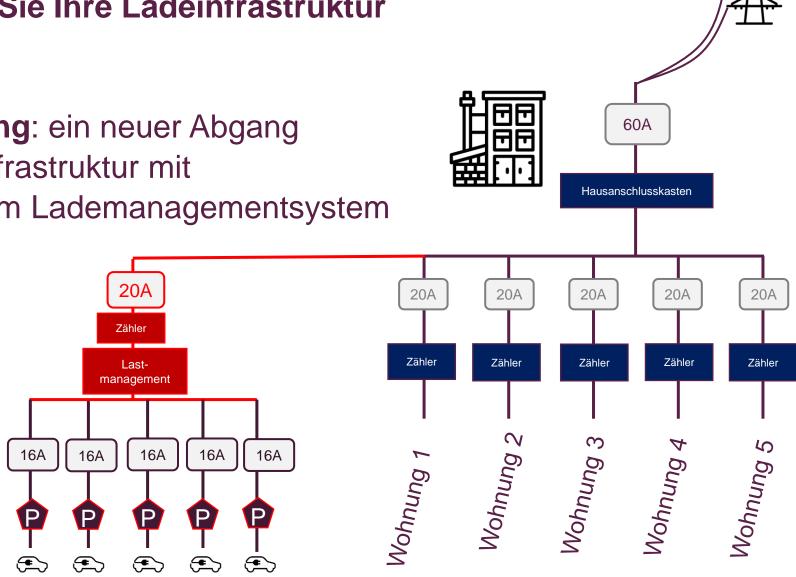
16A



Zusätzlicher Ausbau kostet (nur stromseitig): 90-130 CHF / A

(Quelle: Netzkostenbeiträge und Anschlussgebühren iwb 2023)

Eine Lösung: ein neuer Abgang Für Ladeinfrastruktur mit intelligentem Lademanagementsystem

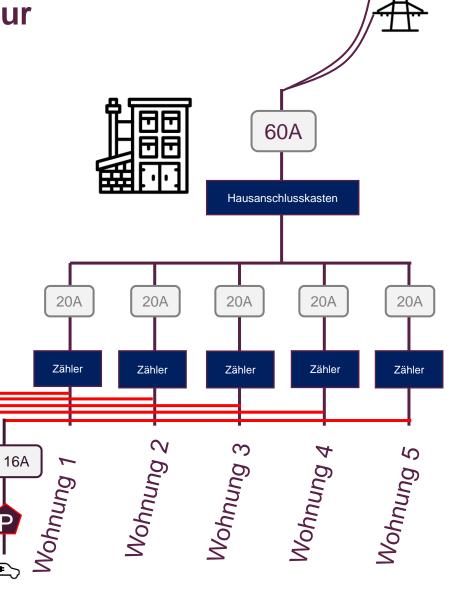


16A

16A

16A

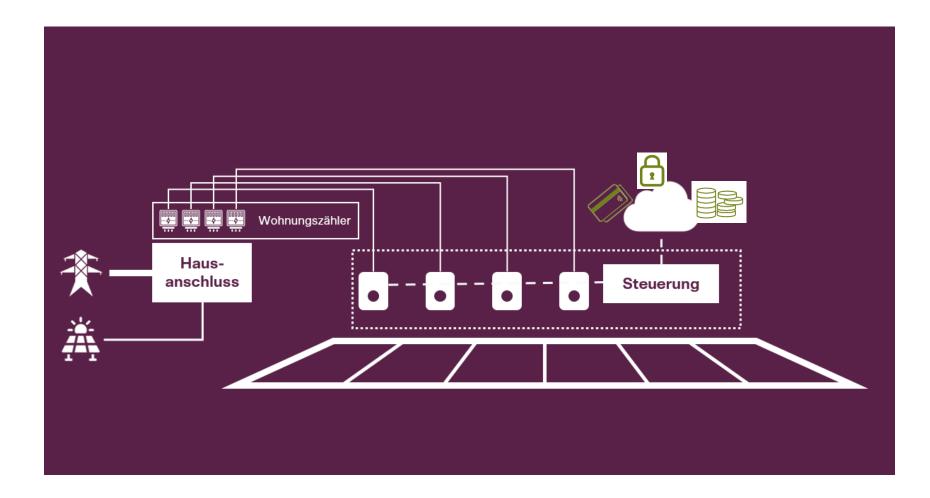
Eine mögliche **Lösung**: Variante für **Stockwerkeigentümer** 



Dienstag, 27. Juni 2023

Lastmanagement

#### **Definition des Systems**



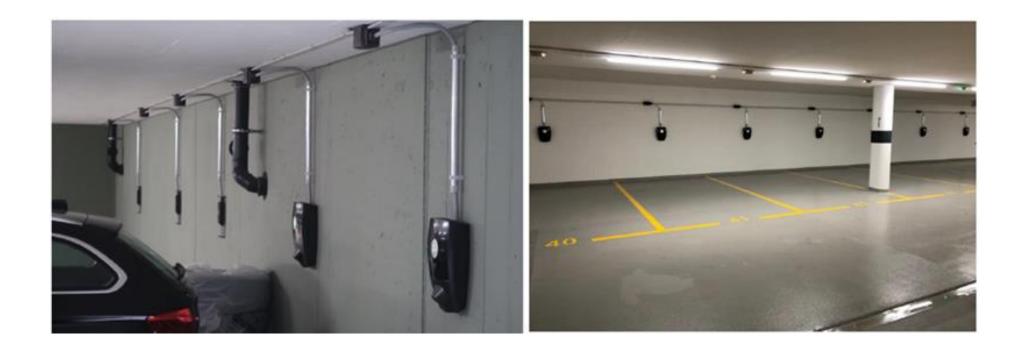
# Charakteristiken einer Ladeinfrastruktur:

- Intelligent steuerbar
- Fakturierbar
- Skalierbar
- Langfristig

Quelle: EnergieSchweiz

## Prozedur zur Einrichtung einer Ladeeinrichtung

Beispiel einer Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge in einem Mehrparteiengebäude



Dienstag, 27. Juni 2023 Quelle: Novavolt 2

# Workshop

#### **Ablauf der Workshops**

# Mietobjekte & Stockwerkeigentum



# **Kurze Vorstellungsrunde**

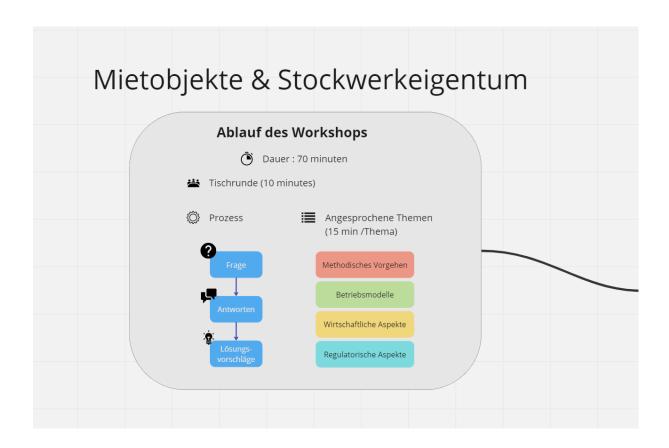
- Name
- Position
- Berührungspunkte Elektromobilität





## Bericht Workshop 27.06.2023: «Elektrofahrzeuge laden in Mehrparteiengebäuden»

Diskussionsinhalte Miro-Board:







#### Methodisches Vorgehen für eine Ladeinfrastruktur in einem Mietgebäude

Vorabklärung	Planung	Umsetzung
Zustimmung des Vermieters	Erarbeitung eines Elektromobilitätskonzepts  • Betriebsmodell	Installation der Ladinfrastruktur  • Vergabe des Auftrags an ein spezialisiertes
Bewertung der Bedürfnisse der Mieter	Dimensionierung der Ladeinfrastruktur	Installationsunternehmen.
<ul> <li>Durchschnittliche tägliche Distanzfür ein</li> </ul>	System für das Lademanagement	Installation und Inbetriebnahme der
Fahrzeug in der Schweiz: 50 km.	<ul> <li>Finanzierung und Subventionierung</li> </ul>	Hardware
<ul> <li>Äquivalenter Energiebedarf: 8 - 10</li> </ul>	Empfehlung: Bei komplexen Projekten	Einrichten der Verwaltungs- und
kWh.	besteht die Möglichkeit, sich von einem	Abrechnungssysteme
<ul> <li>Mit Ladepunkt 11 kW: 1 Stunde</li> </ul>	Spezialisten begleiten zu lassen	
Ladezeit pro Tag.	(Elektroinstallations- oder -	Anpassung der Mietverträge
<ul> <li>Vollständige Aufladung: 350 km</li> </ul>	planungsunternehmen,	Einhaltung der geltenden Rechtsvorschriften
<ul> <li>Mit 11 kW Ladepunkt: 5 - 7 Stunden</li> </ul>	Energieversorgungsunternehmen,	Änderung der Verträge entsprechend dem
Ladezeit.	Ladeinfrastrukturanbieter oder	gewählten Geschäftsmodell.
<ul> <li>Bedürfnisse der Mieter abschätzen</li> </ul>	spezialisierte Beratungsunternehmen).	
(Umfrage)		Definieren Sie die Betriebsphase.
Berücksichtigung zukünftiger Bedürfnisse		Abrechnung des Stromverbrauchs
		Versicherung
Festlegung einer umfassenden Strategie auf	Einholen von Angeboten	Wartung
Portfolioebene des Unternehmens.	Versenden von Angeboten an einen oder	Ausfälle und Reparaturen
<ul> <li>Priorisierung der Bedürfnisse</li> </ul>	mehrere potenzielle Anbieter.	
Attraktivität der Immobilie	Empfehlung: Erstellen Sie eine gemeinsame	
	Angebotsvorlage, um den Vergleich	
Überprüfung des Gebäudes	zwischen den Anbietern zu erleichtern.	
· Technische Bewertung des Gebäudes durch		
einen Spezialisten (Kapazitäten des		
Stromanschlusses, erste Kostenschätzung)		

#### Methodisches Vorgehen für eine Ladeinfrastruktur im Stockwerkeigentum

Vorstudie	Planung und Umsetung	Betrieb und Wartung der Ladeinfrastruktur
Entscheidung der Eigentümergemeinschaft, Vorstudien durchzuführen.  Bewertung der Bedürfnisse der Einwohner  • Durchschnittliche tägliche Distanz für ein Fahrzeug in der Schweiz: 50 km.  • Energiebedarf: 10 kWh/Tag.  • Mit 11 kW Ladestation: 1h/Tag laden.  • Vollständige Aufladung: 350 km  • Mit 11-kW-Ladestation: 5 - 7 Std.  • Detaillierte Bewertung: Einwohnerumfrage  • Berücksichtigung des zukünftigen Bedarfs  Technischer Bericht und Angebotsanfrage  • Technische Bewertung des Gebäudes durch einen Spezialisten (Kapazitäten des Stromanschlusses, erste Kostenschätzung).  • Auswahl der Ladelösung  • Einholen von Angeboten  Versicherungen und Subventionen prüfen  Antrag an die Versammlung der Wohnungseigentümer stellen.  • Antrag auf die Tagesordnung setzen  • Qualifizierte Mehrheit erforderlich	Planung gemäss den Vorentscheidungen Umsetzung durch einen Spezialisten • Einrichten von Zugangs- und Abrechnungssystemen	Betrieb  Abrechnung des Stromverbrauchs (wenn nicht mit den Wohnungszählern verbunden).  Je nach Anbieter: verschiedene Portale und dedizierte Dienste.  Verwaltung verschiedener Kosten: Versicherung, Internetanschluss  Verwaltung der Anträge auf einen späteren Anschluss.  Wartung  Kontrollen und Überprüfungen  Bereinigungen  Software-Updates  Möglichkeit, sich an einen Spezialisten zu wenden

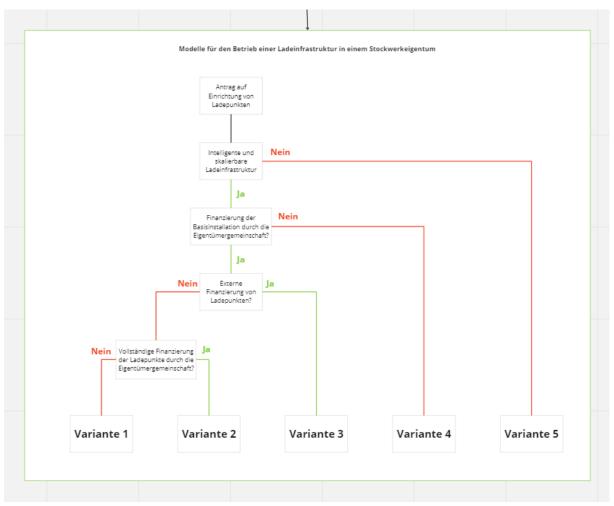




Intellig	ente und skalierbare Ladeinfras	truktur	Einzelner Ladepunkt
Variante 1: Vermietung Grundinstallation und der Ladestation	Variante 2: Vermietung Grundinstallation mit Bewilligung zur Installation Ladestation	Variante 3 : Contracting durch externen Dienstleister	Variante 4 : Bewilligung zur Errichtung von Ladestation auf eigen Kosten
Verantwortung des Eigentümers:  Einrichtung einer Basisinstallation  Einrichtung von Ladepunkten entsprechend den Bedürfnissen der Mieter.  Verantwortung des Mieters:  Anmeldung seines Bedarfs  Zahlung der Stromkosten und der Abschreibung der Basisinfrastruktur und Ladestation (siehe Teil "Wirtschaftliche Aspekte").  Vorteile:  Der Eigentümer wählt die Technologie der Ladestationen und des Managementsystems frei.  Nachteile:  Die Anfangsinvestitionen können beträchtlich sein Technologisches Risiko liegt bei Besitzern  Wirtschaftliches Risiko bei Mietenwechsel ist bei Besitzern	Verantwortung des Eigentümers:  Bereitstellung einer Basisinstallation  Bereitstellung einer schriftlichen Erlaubnis für die Mieter, auf eigene Kosten einen Ladepunkt zu installieren, der den Anforderungen des Vermieters entspricht.  Verantwortung der Mieter: Installation eines Ladepunkts, der den Anforderungen des Vermieters entspricht. Zahlung der Stromkosten und der Abschreibung der Basisinfrastruktur (siehe Teil "Wirtschaftliche Aspekte").  Vorteile: Die Anfangsinvestitionen werden verringert. Durch die korrekte Spezifizierung der Anforderungen an die installierten Ladestationen erfüllt die Ladeinfrastruktur die vom Vermieter gewählten Kriterien. Mieter können von der Wahlfreiheit hinsichtlich der Ausstattung profitieren.  Nachteile: Verfahren zur technischen Spezifizierung der Ladestationen für Kompatibilität und Validierung.	Verantwortung des Eigentümers:  Wahl eines externen Dienstleisters für die Einrichtung und den Betrieb der Ladeinfrastruktur.  Optionali: Finanzierung der Grundinstallation.  Verantwortung des Mieters:  Zahlung Stromkosten und Ladeservice und anderer Kosten, die vom externen Dienstleister auferlegt werden.  Vorteile:  Die Anfangsinvestitionen können sehr niedrig sein.  Nachteile:  Eigentümer und Mieter verlieren die Kontrolle über die Preisgestaltung, die Wartung und den Betrieb der Ladeinfrastuktur.  Risiko hoher Ladepreise	Verantwortung des Vermieters:  Bereitstellung einer schriftlichen Genehmigung für die Mieter, auf eigene Kosten einen Ladepunkt zu installieren vie Hausanschluss.  Verantwortung des Mieters: Installation eines Ladepunktes unter Einhaltung der geltenden Normen.  Vorteile: Keine Investitionen im Zusammenhang mit der Basisinfrastruktur  Nachteile: Die Installation weiterer Ladepunkte ist aufgrund der mangelnden Kapazität de Anschlusses stark gefährdet (kein Lastmanagementsystem). Geringe Kompatibilität mit einer später Installation einer intelligenten und skallerbaren Ladeinfrastruktur

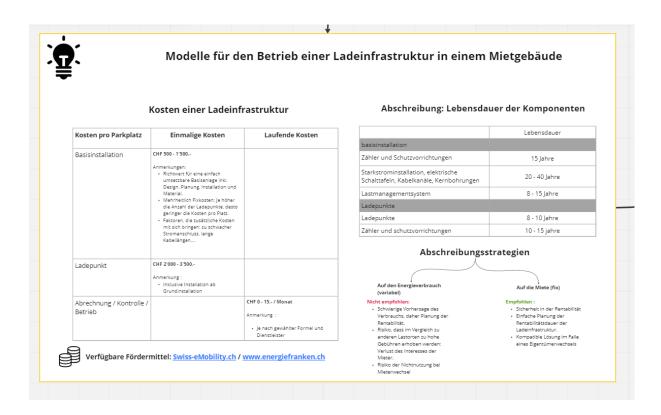












Beispiel 1, Reduzierte Kosten	Totale Kosten	Erhöhung der Monatsmiete
Basisinstallation	CHF 10'000 (500 pro PP)	CHF 2-4
Ladestation Beispiel 1	CHF 2'000	CHF 20-27
Gesamte Mieterhöhung, Beispiel 1		CHF 22-31
Monatliche Nebenkosten für Rechnungsstellung /		CHF 10-15
Bestellung / Betrieb		
Gesamte Kosten (ohne Energie)		CHF 32-46

Beispiel 1, Höhere Kosten	Totale Kosten	Erhöhung der Monatsmiete
Basisinstallation	CHF 30'000 (1'500 pro PP)	CHF 6-11
Ladestation Beispiel 1	CHF 3'500	CHF 35-47
Gesamte Mieterhöhung, Beispiel 1		CHF 41-58
Monatliche Nebenkosten für Rechnungsstellung /		CHF 15-20
Bestellung / Betrieb		
Gesamte Kosten (ohne Energie)		CHF 56-78







#### Regulatorische Aspekte einer Ladeinfrastruktur in einem Mietgebäude

#### Rechtlicher Rahmen:

- $\bullet \ \ {\it Die geltenden Vorschriften sehen kein Recht des Mieters auf die Einrichtung einer Ladestation vor.}$
- Der Vermieter ist berechtigt, ohne Zustimmung der anderen Partei Änderungen am Mietobjekt vorzunehmen.

#### Gesetzliche Bestimmungen:

- Die Einrichtung einer Basisinfrastruktur mit Lademanagement sowie die Installation von Ladestationen auf den Parkplätzen stellt eine zusätzliche Leistung dar, die zu einer Mieterhöhung berechtigt.
- Es ist daher zulässig, die Miete für alle Parkplätze, die mit einer Basisinstallation oder mit Ladepunkten ausgestattet sind, zu erhöhen.

#### Be rechnung smethode:

 Keine detaillierte oder vorgeschriebene Berechnungsmethode für die Mieterhöhung infolge einer Wertsteigerung.

#### Verfahren zur Anpassung der Mieten

Variante A: Unabhängig gemieteter Parkplatz	Variante B: Parkplatz, der zusammen mit einer Wohnung vermietet wird
Möglichkeit, den Mietzins während der Dauer des Mietverhältnisses	Unterliegt den Bestimmungen zum Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen. Vertragliche Änderungen auf den nächsten Kündigungstermin Änderungen, die mindestens 10 Tage vor dem Kündigungstermin auf einem vom Kanton genehmigten Formular mitgeteilt werden.







#### Regulatorische Aspekte einer Ladeinfrastruktur in einer Stockwerkeigentümergemeinschaft

#### Rechtlicher Rahmen

- Die Garage und ihre Einrichtungen gehören der Eigentümergemeinschaft.
- Jeder Eingriff in das Miteigentum darf nur mit Zustimmung der Miteigentümer erfolgen.
  - Dies gilt auch für die Installation eines Ladepunkts (es sei denn, die Hausordnung der Eigentümergemeinschaft sieht ausdrücklich das Recht zur Installation eines Ladepunkts vor).

#### Verfahren zur Installation einer Ladeinfrastruktur

- · Antrag an die Versammlung der Wohnungseigentümer
- Genehmigung durch die Eigentümerversammlung: Erforderlich ist eine qualifizierte Mehrheit.
  - Die Installation einer Ladeinfrastruktur stellt eine sinnvolle bauliche Massnahme dar.
- Die Eigentümergemeinschaft unternimmt daraufhin eine Untersuchung der Varianten für die Umsetzung der Ladeinfrastruktur.

<u>Hinweis:</u> Wenn ein Miteigentümer eigenmächtig eine Ladeinfrastruktur installiert, kann die Miteigentümerschaft jederzeit deren Entfernung auf Kosten des Verursachers verlangen.

# Abschluss

Dienstag, 27. Juni 2023 35

#### Link zu den verfügbaren Tools:

- SIA 2060 Online-Rechner, Infrastruktur für Elektroautos in Gebäuden:
   SIA Online Link
- Technische Merkblätter von Swiss eMobility: <a href="https://www.swiss-emobility.ch/de/elektromobilitaet/merkblaetter/">https://www.swiss-emobility.ch/de/elektromobilitaet/merkblaetter/</a>
- Factsheet Elektromobilität von Swiss eMobility:
   <a href="https://www.swiss-emobility.ch/de/elektromobilitaet/faktenblatt-emobilitaet/">https://www.swiss-emobility.ch/de/elektromobilitaet/faktenblatt-emobilitaet/</a>
- Website des LadenPunkt-Programms; Leitfäden, Berichte über Fachtreffen und Termine für neue Treffen:

https://www.laden-punkt.ch/de/home

#### Verfügbare Werkzeuge:

- <u>Ladeinfrastruktur in Mietobjekten</u>
   (Leitfaden für Stockwerkeigentum folgt im September 2023)
- <u>E-Mobilität Merkblatt für Verwaltungen von Stockwerk- und Mieteigentum</u>
- Verständnis Ladeinfrastruktur 2050





Dienstag, 27. Juni 2023 37

## Tragen Sie zur zukünftigen Entwicklung bei!

Geben Sie uns ein Feedback zu der Sitzung!

Sie werden per E-Mail den Link zur Umfrage, die Präsentation und das Protokoll der Workshops erhalten.



# Fragen?



Dienstag, 27. Juni 2023 39

# Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!