

LADEN IM MEHRPARTEIENWOHNBAU

*Ladeinfrastruktur im (Bestands)-Wohnbau:
Chancen & Herausforderungen*

**NEUE WEGE FÜR NACHHALTIGES LADEN
IN WOHGBÄUDEN ENTDECKEN**



Ing. Manfred Münzberger, MSc

16.10.2025

LADEN IM MEHRPARTEIENHAUS

ALLGEMEINE GRUNDLAGEN ZUR E-MOBILITÄTSPLANUNG

- 80-90% der Ladevorgänge erfolgen zu Hause oder am Arbeitsplatz ²⁾
- Für BewohnerInnen von Mehrparteienhäusern ist der Zugang zur „**privaten**“ Ladeinfrastruktur entscheidend
- Die durchschnittliche Fahrleistung beträgt **ca 35km/Tag** → **7 – 9 kWh Strombedarf täglich**

Ladeleistung (Wallbox)	Energiemenge innerhalb 1 Std [kWh/1h]	Energiemenge, Ladezeit ~ 3 Std [kWh]	Ø Energieverbrauch Elektroauto / 100km
3,7 kW (230V/16A)	~ 3,7 kWh	~ 11,1 kWh	
11 kW (400V/16A)	~ 11 kWh	~ 33 kWh	~ 19 kWh ¹⁾ VW ID.3 / BMWiX3

96% aller Autofahrten in Österreich sind < 50km

Ø Energieverbrauch ~ 7 -9 kWh für unsere
Ø tägliche Mobilität = 35km/Tag

ALLGEMEINE GRUNDLAGEN ZUR E-MOBILITÄTSPLANUNG

- „**Right to Plug**“ (WEG-Novelle 2022):

Grundsätzlich besteht das Recht, am eigenen Stellplatz Ladeinfrastruktur zu installieren, ohne aufwendige Zustimmungshürden überwinden zu müssen. Voraussetzung hierfür ist in der Regel die Einhaltung bestimmter technischer und organisatorischer Vorgaben.

- „**Right to Plug**“ erleichtert die Installation von Wallboxen

	vor der WEG-Novelle 2022	WEG „right2plug“
Variante – Einzelanlage (3,7 kW-1ph / 5,5kW- 3ph)	100% Zustimmung aller Miteigentümer	Zustimmungsfiktion: wer nicht binnen 2 Monaten widerspricht, stimmt der Änderung zu
Variante – Einzelanlage > 5,5 kW- 3ph (11 – 22kW)	100% Zustimmung aller Miteigentümer	Einfache Mehrheit <u>oder</u> Mehrheit von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen (mind. 1/3 der Anteile)
Variante – Gemeinschaftsanlage	Einfache Mehrheit der Miteigentumsanteile	

ALLGEMEINE GRUNDLAGEN ZUR E-MOBILITÄTSPLANUNG

- **Wiener Bauordnung, Wiener Garagengesetz:**
 - Beim **Neubau** von Wohngebäuden mit mehr als 10 Stellplätzen gelten folgende Regelungen (§ 6 (3b)):
 - Ladepunkte: **Mindestens 1 Ladepunkt** für mindestens jeden **10. Stellplatz** (§ 6 (3a)): Es ist also zumindest **jeder zehnte Stellplatz** mit einem Ladepunkt auszuführen.
 - **Leerverrohrung:** Es sind alle **übrigen Stellplätze mit einer Leerverrohrung** zu versehen.
 - Bei größeren, umfassenden Renovierungen gilt das auch für den **Altbestand**
- **Genehmigungspflicht & Brandschutz:** siehe dazu
Einstellen von E-Fahrzeugen, Ladestationen für E-Fahrzeuge (Ladepunkte) einschl. Lastmanagement
- **Auszugsweise: Genehmigungspflicht Ladestationen (Ladepunkte)**
 - 4.1.1. Ladestationen für Elektrofahrzeuge mit einer Leistung von jeweils **nicht mehr als 22 kW** → **baurechtlich bewilligungsfrei**
 - 4.1.2. Ladestationen für Elektrofahrzeuge mit einer Leistung von jeweils mehr als 22 kW Gemäß § 3 Abs. 1 Z 4 WGarG 2008 bedarf die Schaffung von Ladepunkten mit einer Leistung von **jeweils mehr als 22 kW** für Elektrofahrzeuge auf Stellplätzen auf Parkdecks sowie in Garagen und Garagengebäuden einer **baubehördlichen Bewilligung**, wobei diese einer **Bauanzeige** zugänglich ist.

LADEN IM MEHRPARTEIENHAUS

ALLGEMEINE GRUNDLAGEN ZUR E-MOBILITÄTSPLANUNG

Wer darf was?

Rolle	Rechte	Koordination	Pflichten / Kosten
Eigentümer	Darf auf eigene Kosten eine Wallbox installieren	Eigentümer, Eigentümervertreter	Finanzierung & Wartung der eigenen Anlage
Mieter	darf Antrag stellen, Vermieter darf nur aus sachlichen Gründen ablehnen	HVV Bauträger	Kosten, Finanzierung / Wartung & evtl. Rückbau
Hausgemeinschaft (WEG)	Kann gemeinsame Infrastruktur beschließen	Eigentümer, Eigentümergemeinschaft	Kostenverteilung nach Vereinbarung
GBV, Genossenschaft (WGG)	muss Anträge wohlwollend prüfen	GBV, Gemeinnützige Bauvereinigung	Duldungspflicht, technische Koordination

LADEN IM MEHRPARTEIENHAUS

AC-LADEN (WECHSELSTROM) - DC/HPC LADEN (GLEICHSTROM)

Ergänzung für
Sonderfälle

- Gemeinsame Ladelösungen **forcieren**, Gemeinschaftsanlagen mit Lastmanagement und PV-Integration **entlasten die Netze**
- sind **wirtschaftlich** und **skalierbar**
- **Smart Charging**, verschiebt Ladevorgänge und unterstützt **netzdienliches Laden**
- Bidirektionales Laden (V2G) speist Strom ins Netz zurück und stützt das Netz bei Bedarf
- die Anforderungen und Koordination von **Energie, Netz, Recht** sind entscheidend

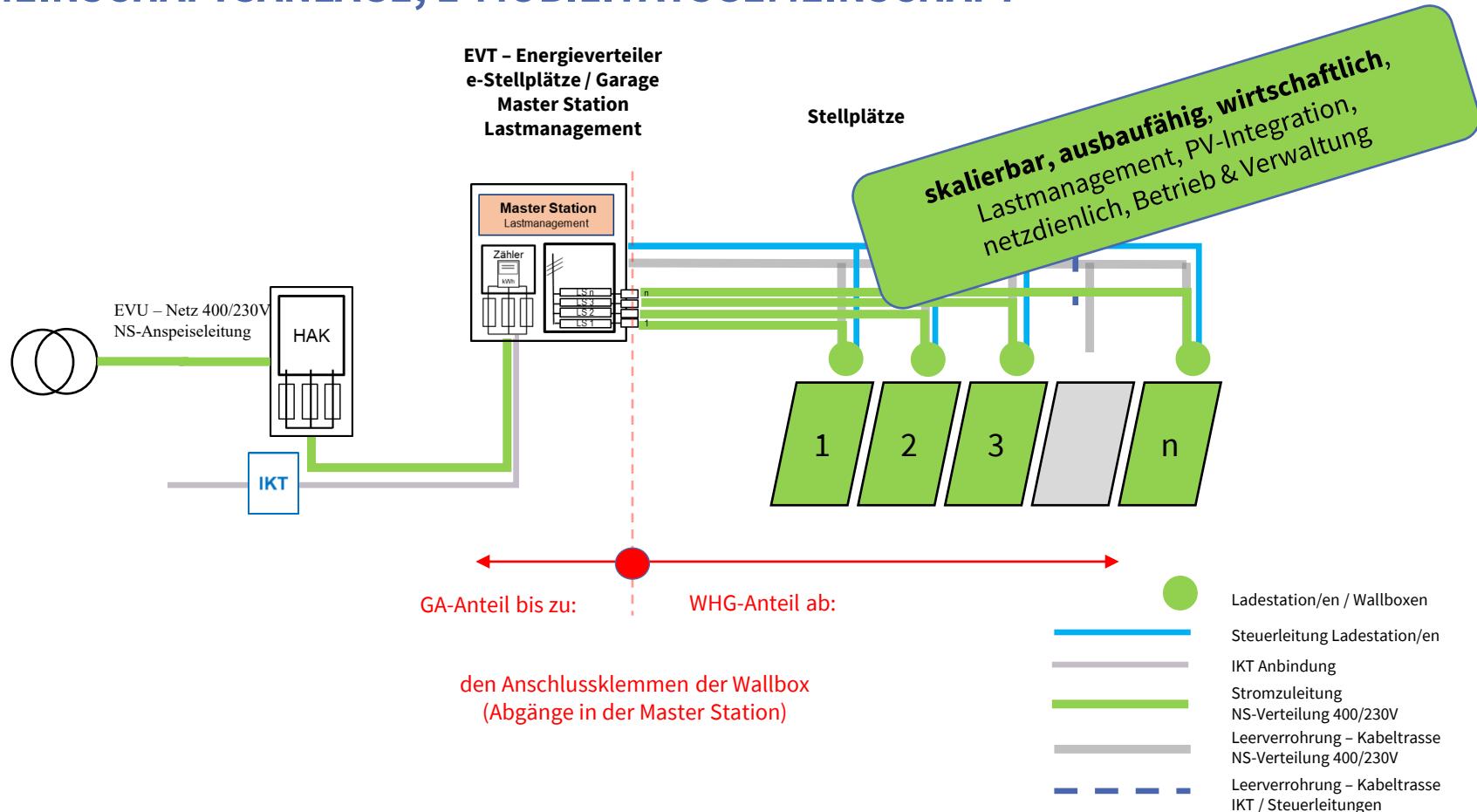
	AC-Laden (Wechselstrom)	DC/HPC-Laden (Gleichstrom)
use cases +	Normalladung, Übernachtladen für Bewohner	Ergänzung für Flotten / Carsharing, Besucher
Leistung	3,7 / 5,5 kW – 11 kW	30 – 350 kW
Kosten	€ 1.000 – 2.000.-	€ 25.000 – 150.000
Netzanschluss	NE6/7 Niederspg	NE5 – NE6/7 MSP
Ladezeit*	> 6 – 8 Std	15 – 30min
PV-Integration & V2G	hoch	gering
Betrieb & Wartung	gering	hoch

*abhängig von der Ladeleistungen (kW) sowie den Lade-, Netz-, und Umgebungsbedingungen

Ing. Manfred Münzberger, MSc

LADEN IM MEHRPARTEIENHAUS

GEMEINSCHAFTSANLAGE, E-MOBILITÄTSGEMEINSCHAFT



LADEN IM MEHRPARTEIENHAUS

CHANCEN & HERAUSFORDERUNGEN

- **Anforderungen & uces Cases:**
fixe Ladestellplätze / Ladebuchten vs „floating“ Ladeplätze
- **„Altmieter“** geben ihren Stellplatz nicht auf?
- **die Frage den dem Betreiber / Betreibermodell,**
wer betreibt meine Anlage
- **Netzzutritt, Netzanschluss,**
wie viel Leistung kW benötigen wir?
- **e-Mobility Check / PreCheck**
Bestandsaufnahme, Anlagenprüfung



LADEN IM MEHRPARTEIENHAUS

CHANCEN & HERAUSFORDERUNGEN

-  **Neubau:**
ist da **alles klar?** → Bauordnung / OIB Gebäuderichtlinie
- **Bestandsanlagen: Etablierung von e-Mobility Prozessen**
 - ⚙️ Abstimmung mit Hausverwaltung, Bauträger und Elektriker
 - ⚡️ Einhaltung der Normen, ETV & OIB-Richtlinien
 - ⚡️ **Netzanschluss**, Netzzutritt, Netzheranführung
 - 🔋 Nutzung von intelligentem Lastmanagement
 - ☀️ Integration mit PV-Anlagen und Batteriespeichern
 - 📝 Klare Abrechnungssysteme (RFID, Smart Meter, Backend)
 - 📝 **Kompetenz-, und know-how Aufbau**
 - ☀️ **Wertsteigerung** der Immobilie (Stellplatz)



LADEN IM MEHRPARTEIENHAUS

WIRTSCHAFTLICHKEIT

- **✓ Neubau:**
Investitionen & Errichtung sind klar!
- **Bestandsanlagen:**
- Projektanfrage / Projektdefinitionen
- Bestandsaufnahme
- Anforderungen festlegen
- use cases festlegen
- Angebote für Errichtungskosten
- Angebote für Betrieb, Service & Wartung
- **Förderungen**
- Strompreis
- THG-Verkauf / Handel
- **Wirtschaftlichkeits-, Amortisationsrechnung**

Errichtung	Betrieb
	Anzahl LP Leistung kW / LP
Projektierung, Planung, Projektbegleitung, Verfahren	
Errichtungs- Herstellkosten, HW Infrastruktur, Wallboxen	Service & Wartung, Wiederkehrende Prüfung
Netzzutritt, Netzbereitstellungsentgelt Netzanschluss,	Lfd Netzkosten & Gebühren Stromkosten
Backend Initialkosten, Payment, Abrechnung, Verrechnung	Ifd Kosten
	Kalkulatorische Kosten, AfA, Nutzungsdauer, Wiederbeschaffung
	CPO-Betriebsführung, Vertragsmanagement, Billing
Förderung/en je LP oder GA ANTEIL	THG-Erträge / kWh
→ TARIF: € / kWh, € / Monat	

LADEN IM MEHRPARTEIENHAUS

CHANCEN & HERAUSFORDERUNGEN: WORAN HAKT ES?

- Haben Bauträger, Hausverwaltungen, Hauseigentümer noch **zu wenig Kompetenz und know-how** aufgebaut,
- sind mit den neuen Aufgaben und Themen **„überlastet“**?
- e-Mobility, Erneuerbare Energie, PV Integration, gesteuerte Verbraucher, netzdienliches Laden & Netzintegration, muss zur **KERNKOMPETENZEN** werden.

- **Information aufbauen & Zugangshürden abbauen:**

Best Practice Projekte

Information & Leitfäden

Schulungen



LADEN IM MEHRPARTEIENHAUS

ZUSAMMENFASSUNG

- Die Informationen & Best Practice Projekte sind da und diese sind **skalierbar**
- Damit die Netze der Zukunft gelingen, wird Laden am Stellplatz zur wichtigen Voraussetzung für die **Energie & Mobilitätswende** und
- bereitet die **Basis für “Vehicle to Grid” (V2G)** vor!

right2plug, BauO, OIB, alles gut!
aber **es braucht den „KÜMMERER“**

ES SCHEITERT NICHT AN DER TECHNIK!

das “Stehzeug” wird ein Teil des Energiesystems

&

DAMIT KANN MAN AUCH GELD VERDIENEN



Projektsteuerung

Energie & Infrastruktur
effizient nutzen

Projektbegleitung

e-Mobility

Besten Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

**e-Mobility Experte
Ing. Manfred Münzberger, MSc**

M: manfred@muenzberger.com

T: +43 664 424 58 64

A-2340 Mödling | Prießnitzgasse 16