

# LADEN IM MEHRPARTEIENWOHNBAU

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

*NEUE WEGE FÜR NACHHALTIGES LADEN  
IN WOHNGEBÄUDEN 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 <sup>2)</sup>
- 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	~ 19 kWh <sup>1)</sup> VW ID.3 / BMWiX3
11 kW (400V/16A)	~ 11 kWh	~ 33 kWh	

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

## ALLGEMEINE GRUNDLAGEN ZUR E-MOBILITÄTSPLANUNG

Wer darf was?

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

# LADEN IM MEHRPARTEIENHAUS

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

Ergänzung für  
Sonderfälle

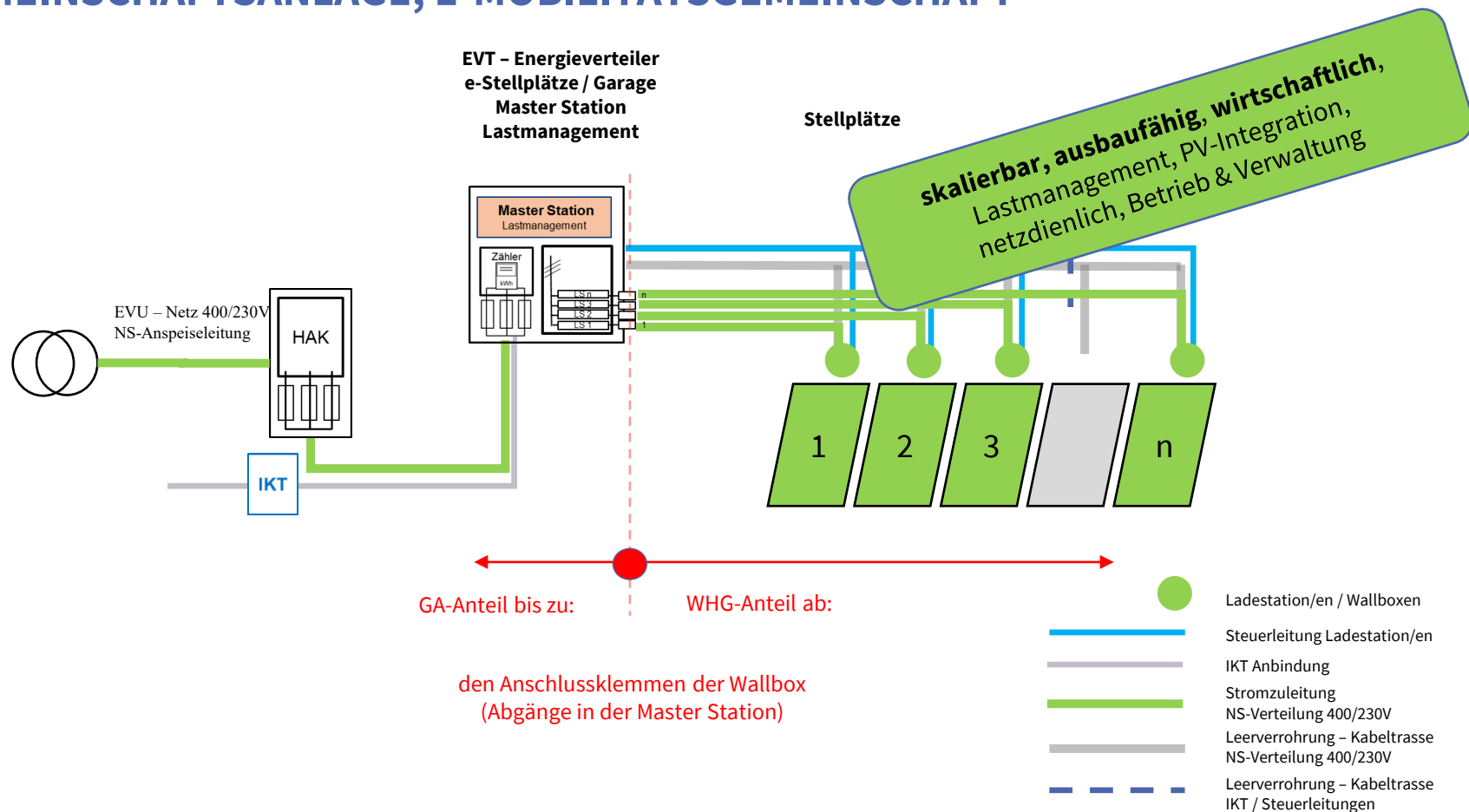


- Gemeinsame Ladelösungen **forcieren**, Gemeinschaftsanlagen mit Lastmanagement und PV-Integration **entlasten die Netze**
- sind **wirtschaftlich** und **skalierbar**
- **Smart Charging**, verschiebt Ladevorgänge und unterstützt **netzdienliches Laden**
- Bidirektionales Laden (V2G) speist Strom ins 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






# LADEN IM MEHRPARTEIENHAUS

## GEMEINSCHAFTSANLAGE, E-MOBILITÄTSGEMEINSCHAFT



# LADEN IM MEHRPARTEIENHAUS

## CHANCEN & HERAUSFORDERUNGEN


-  **Anforderungen & uces Cases:**  
fixe Ladestellplätze / Ladebuchten vs „floating“ Ladeplätze
-  **„Altmmieter“** 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	lfd Kosten
	Kalkulatorische Kosten, AfA, Nutzungsdauer, Wiederbeschaffung
	CPO-Betriebsführung, Vertragsmanagement, Billing
Förderung/en je LP oder GA ANTEIL	THG-Erträge / kWh
→ <b>TARIF:</b> € / 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!

## ES SCHEITERT NICHT AN DER TECHNIK!

das “Stehzeug” wird ein Teil des Energiesystems

&

**DAMIT KANN MAN AUCH GELD VERDIENEN**

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



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