

Laden in der Tiefgarage

Die Elektromobilität nimmt nur langsam Fahrt auf. Es fehlt derzeit noch an Ladeinfrastruktur – sowohl im öffentlichen Raum als auch an den heimischen Stellplätzen. Dabei schlummert in den Tiefgaragen von Mehrfamilienhäusern ein enormes Potenzial. Was heißt das für die Wohnungswirtschaft?

Noch ist die Einrichtung von Stromtankstellen in Wohnanlagen rechtlich nicht erschöpfend geregelt. Das Problem ist erkannt: Das Bundesjustizministerium hat eine umfassende Reform des WEG-Gesetzes angeschoben, die Förderung der E-Mobilität ist einer der zentralen Punkte dieser Novellierung. Künftig soll es nach dem Willen der Bundesregierung bei baulichen Maßnahmen für die Installation einer Ladeeinrichtung nicht mehr notwendig sein, dass alle Eigentümer zustimmen – vielmehr müssen Mit-eigentümer Maßnahmen dulden, die für die Installation einer Ladeeinrichtung nötig sind.

Während in Berlin der Gesetzesentwurf diskutiert wird, gibt die EU die Richtung vor: Eine im April 2018 verabschiedete EU-Richtlinie, die noch in nationales Recht umgesetzt werden muss, sieht für Neubauten und die grundlegende Sanierung von Wohnanlagen mit mehr als zehn Parkplätzen vor, dass diese mit einer Vorverkabelung ausgestattet werden, die den nachträglichen Einbau von Ladestationen ermöglicht.

So weit die gesetzliche Lage. Wie sieht es mit der praktischen Umsetzung aus, wenn die gesetzlichen Hürden genommen sind?

Für Hausverwaltungen ist es ratsam, externe Partner ins Boot zu holen, die mit dem Thema E-Mobilität vertraut sind, wenn die Frage einer Stromtankmöglichkeit ansteht.



Welche Aspekte gilt es bei der Planung zu berücksichtigen?

- ✓ Anzahl und Typ der Fahrzeuge, für die das Ladeangebot – auch längerfristig – geplant ist
- ✓ Platzbedarf – ist die Tiefgarage geeignet bzw. wo können entsprechende Stellplätze geschaffen werden?
- ✓ Bauart und Kapazität der vorhandenen Elektroinstallation, hier kann eine Ertüchtigung erforderlich sein
- ✓ Art der Abrechnung
- ✓ Mögliche oder perspektivische Einbindung von PV-Anlagen
- ✓ Öffentlicher Zugang, denn das entscheidet über mögliche Fördergelder

Das spart langfristig Investitions- und Betriebskosten. Die Lösung wird also immer individuell sein und hängt von den Gegebenheiten vor Ort ab. Ein Starkstromanschluss muss es im Mehrfamilienhaus schon sein. Ob er für eine Ladesäule genutzt wird oder für Wandladestationen, auch Wallbox genannt, entscheidet sich am Bedarf und an den baulichen Gegebenheiten. Leichter zu installieren ist die Wallbox, die mit Wechselstrom arbeitet. Hier liegen die Ladezeiten bei mehreren Stunden, abhängig vom Batterietyp des Autos. Schnellladestationen verwenden Gleichstrom, arbeiten mit höherer Ladeleistung und reduzieren die Ladezeit deutlich. Am gleichen Standplatz können also unterm Strich mehr Autos laden. Zu berücksichtigen ist in jedem Fall auch, dass zusätzliche, separate Zähler eingebaut werden müssen oder ein Abrechnungsservice benötigt wird, um die Stromkosten verursachergerecht zuzuordnen.

AUF EINEN BLICK

Diese Lademöglichkeiten gibt es:

- ✓ **Haushaltssteckdose:** 220 V, lange Ladezeit, Überlastungsgefahr der Hauselektrik
- ✓ **Wallbox für Garage, Carport oder fürs Freie:** 400 V, Leistung 11 bis 22 kW, Preis ab 600 Euro; schützt die Strominstallation vor Überlastung
- ✓ **Smarte Wallbox mit Internetanschluss und integriertem Stromzähler** für die Abrechnung; Power-Sharing-Funktion ermöglicht Nutzung als Basisstation für mehrere Fahrzeuge; Integration in Eigenstromanlage und Smart Home möglich; automatische Software-Updates, Fernwartung, Online-Support etc.
- ✓ **Standladesäulen, ans öffentliche Stromnetz angeschlossen,** auf Parkplätzen, an Tankstellen oder bei Firmen und meist öffentlich zugänglich
- ✓ **Schnellladestationen,** bisher vor allem an Autobahnraststätten

Eines ist klar: Elektromobilität ist ein Zukunftsthema, an dem die Wohnungswirtschaft nicht vorbeikommt. Noch gibt es Unsicherheiten – insbesondere bei den rechtlichen Voraussetzungen und bei der technischen Umsetzung. Professionelle Partner geben zusätzliche Sicherheit.