

# FLASCHENHALS MEHRPARTEIEN- LIEGENSCHAFTEN

Eigentümer von Liegenschaften tragen nicht nur mit dem Heizungersatz und der energetischen Ertüchtigung der Gebäude zur Erreichung der Klimaziele bei. Ihnen kommt auch in der Elektromobilität eine Schlüsselrolle zu. TEXT – IVO CATHOMEN\*

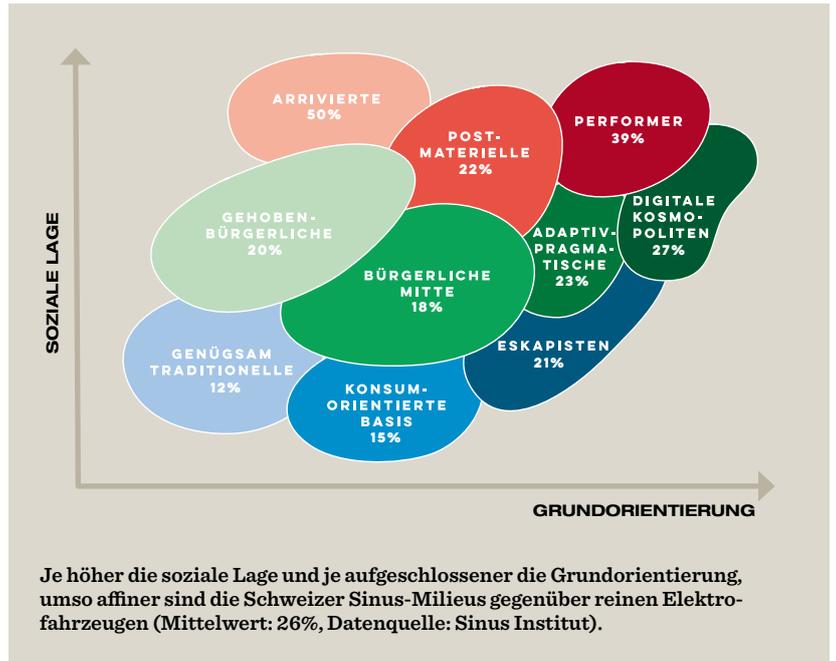
## ▶ FEHLENDE LADEINFRASTRUKTUR ALS BREMSE

Bis 2025 sollen 50% der verkauften Neuwagen sogenannte Steckerfahrzeuge sein, also Plug-in-Hybride und reine Elektrofahrzeuge. Dies ist eines der erklärten Ziele der «Roadmap Elektromobilität 2025»\*. Um die Steigerung von heute 22% zu erreichen, braucht es aber nicht nur ein breiteres und vor allem bezahlbares Fahrzeugangebot. Als grösste Bremse zeichnet sich der zögerliche Ausbau der Ladeinfrastruktur ab. In einer Umfrage des Touring-Clubs der Schweiz vom August 2021 nennen 74% die fehlenden Ladestationen auf öffentlichen Strassen als Grund, beim Kauf kein Elektrofahrzeug in Erwägung zu ziehen, dicht gefolgt von 63%, die eine Infrastruktur an ihrem Wohnort und 39% an ihrem Arbeitsplatz vermissen. Diese Werte haben über drei Jahre hinweg sogar zugenommen.

Der Ladeinfrastruktur in Mehrparteienliegenschaften – ob gewerblich oder zu Wohnzwecken – kommt somit eine Schlüsselrolle in der Dekarbonisierung des Individualverkehrs zu. Dabei liegen die Herausforderungen je nach Eigentumsverhältnissen an unterschiedlichen Stellen. Liegenschaften im Stockwerkeigentum bzw. Miteigentümergeinschaften von Einstellhallen benötigen die erforderlichen Quoren für den Investitionsentscheid und eine allfällige Änderung der Nutzungs- und Verwaltungsordnung. Der SVIT Schweiz hat dazu einen Leitfaden herausgegeben, der die Verwaltungen im Entscheidungsprozess unterstützen soll. Entscheidend ist, jene Miteigentümer an Bord zu holen, die vorerst keinen Umstieg planen.

## UNTERSCHIEDLICHE AFFINITÄT

Anders sieht es in Mietliegenschaften aus. Hier geht es zuallererst darum herauszufinden, ob die Mieterschaft ein entsprechendes Angebot überhaupt nutzen würde. Denn die Affinität zu den «alternativen» Antriebsarten ist sehr unterschiedlich. In einer Umfrage des Sinus Instituts vom vergangenen Jahr antworteten die zehn Sinus-Milieus sehr unterschiedlich auf die Frage, welche Antriebsart sie für ihr nächstes Fahrzeug wählen würden. Bei einem schweizweiten Durchschnitt von 17% für reine Elektroautos und 9% für Plug-in-Hybride antworteten 50% der Arrivierten und 39% der Performer mit Elektro oder Hybrid. Je traditioneller orientiert und je tiefer die soziale Schicht, umso tiefer die Werte. Genügsam Traditionelle haben mit 12% einen regelrechten «Kellerwert» (siehe Abbildung). Da wiederum Arrivierte und Performer überdurchschnittlich häufig dem Wohneigentum zuzuordnen sind, will es bei Mietliegenschaften wohlüberlegt sein, ohne konkrete Bedürfnisabklärung in eine Ladeinfrastruktur zu investieren. Es ist aber davon auszugehen, dass sich die erwähnten Zahlen in naher Zukunft und mit Blick auf Modellpalette und



Treibstoffpreise markant verschieben könnten. Die Zahlen zeigen auch, dass die politisch geforderte generelle Ausrüstungspflicht seitens der Vermieter an der Realität vorbeizieht.

## MIETRECHTLICHE ASPEKTE

Was die Umlage der Investitionskosten auf die Parkplatzmietzinse betrifft, stellt sich der SVIT Schweiz auf den Standpunkt, dass 100% der Investitionen für den Grundausbau mit den entsprechenden Annuitäten als Mehrwert auf alle Parkplätze umgelegt werden können. Selbstredend empfiehlt der Verband, von Einzellösungen – also etwa dem Anschluss eines einzelnen Mieterparkplatzes – abzusehen. Solche Installationen sind nicht zukunftsfähig. Auch das Einrichten von wenigen «Ladeparkplätzen» birgt das Risiko von Konflikten unter den Mietern.

## ELEKTROMOBILITÄT WEITERGEDACHT

Spannend für Vermieter und Mieter wird es, wenn eine Photovoltaik-Anlage auf dem Hausdach und ein Zusammenschluss zum Eigenverbrauch in die Überlegungen einbezogen werden. Angesichts steigender Strompreise und im Sinn einer echten Nachhaltigkeit von Elektrofahrzeugen könnten solche Lösungen an Attraktivität gewinnen.



\*IVO CATHOMEN

Dr. oec. HSG, ist  
Herausgeber der  
Zeitschrift ImmoBilia.

\*«ROADMAP ELEKTROMOBILITÄT 2025» IST DIE ZWEITE ETAPPE EINER GEMEINSAMEN INITIATIVE VON BUND, KANTONEN, STÄDTEN, GEMEINDEN UND AUTOMOBIL-, ELEKTROZITÄTS-, IMMOBILIEN- UND FAHRZEUGFLOTTENBRANCHE. DER SVIT SCHWEIZ BETEILIGT SICH AN DER ROADMAP. INFOS: WWW.ROADMAP-ELEKTROMOBILITAET.CH