

# Weitaus mehr als ein paar E-Ladestationen

**Moderne Mobilitätskonzepte generieren einen Mehrwert für Immobilien. Damit heben sich diese in der Vermarktung von anderen ab.** VON HANSJÖRG PREIMS

Es gibt zunehmend Anbieter von Mobilitätsdienstleistung, die Bauträgern und Immobilienentwicklern hinsichtlich moderner Mobilitätskonzepte viel abnehmen: Energieversorgungsunternehmen oder Firmen wie etwa Family of Power, MO.Point oder Payuka, die Komplettlösungen anbieten oder bei denen sich Bauträger aus einem Baukastensystem unterschiedliche Pakete zusammenstellen können. „Das führt dazu, dass im Wesentlichen die Errichtung der Stellplätze beim Bauträger verbleibt, aber der Endausbau der Ladeinfrastruktur und auch der Betrieb dann beim Mobilitätsdienstleister liegt“, sagt Franziska Trebut von der Ögut und Leiterin des Klimaaktiv-Gebäudeteams, verantwortlich bei Klimaaktiv-mobil für die Betreuung der Bauträger. Das bringe Vorteile in der Abrechnung, insbesondere von Sharing-Fahrzeugen, weil diese bei Mietwohnungen nicht im Betriebskostenkatalog enthalten seien. In der Regel funktioniert das so, dass die Stellplätze und auch die Leerverrohrung beziehungsweise Verkabelung vom Bauträger hergestellt würden – was man beim Klimaaktiv-Gebäudestandard auch so verlange. Und bei Bedarf, so Trebut, werde die Wallbox vom Dienstleister angeschlossen, wenn ein Bewohner sein E-Auto auf seinem Stellplatz in der Garage laden will.

## Auch für ganze Stadtquartiere

Es gibt unterschiedliche Modelle. Trebut erklärt: „Entweder wird es ermöglicht, dass dieser Ladepunkt im Besitz des einzelnen Nutzers ist, was bisher bei der Förderabwicklung Vorteile hatte.“ Es habe ja in der Vergangenheit eine Förderung auch für Ladeinfrastruktur gegeben. Die neuen Mobilitätsförderungen würden aktuell erarbeitet. „Oft aber verbleibt der Ladepunkt beim Mobilitätsdienstleister, der übernimmt dann auch die Vermietung der Wallbox respektive die Abrechnung des geladenen Stroms mit den Kunden. Und – ganz wichtig – er macht ein Lastmanagement, weil Forschungsprojekte und die Praxis zeigen, dass elf Kilowatt Ladeleistung pro Wallbox in einem mehrgeschoßigen Wohngebäude mit vielen Ladepunkten nicht notwendig sind.“ Ausreichende Projekte hätten gezeigt, dass man über ein Lastmanagement unter 2 kW Anschlussleistung pro Pkw bleiben könne. „Und wir sehen auch Beispielprojekte, die noch viel mehr machen, die eine Mobilitätsstation beim Gebäude einrichten, mit Sharing-Auto, E-Bikes, Cargo-Bikes, Scootern, Rad-



Der Mobility Point in der Gastgebeggasse im 23. Wiener Gemeindebezirk für E-Autos, E-Lastenräder, E-Bikes und Sharing Items (Leiter, Plattenwagen, Sackrodel, Laubeimer).



anhängern und manchem mehr.“ Ein sehr gutes Beispiel dafür sei die Sanierung der Friedrich-Inhauser-Straße in Salzburg, ein Klimaaktiv-Gebäude, das sie, Trebut, selbst schon besucht habe.

Die Wiener MO.Point Mobilitätsservices GmbH erstellt unter anderem Mobilitätskonzepte für ganze Stadtquartiere und für Immobilien, von Wohnbau bis Office. Einerseits um einen Mehrwert für die Immobilien zu generieren und die Projekte in der Vermarktung von anderen hervorzuheben, wie Geschäftsführer Stefan Melzer erklärt. Und andererseits auch deshalb, um Kosteneinsparungspotenziale zu heben. Pflichtstellplätze könne man mit der Ergänzung durch zusätzliche Mobilitätsangebote verringern. Aber auch Stichwort ESG: Nachhaltigkeit sei hier ein Thema.



„Ein sehr gutes Beispiel ist die Sanierung der Friedrich-Inhauser-Straße in Salzburg.“

Franziska Trebut, Ögut

### Verweis auf Wiener Bauordnung

So gibt es abgesehen von ein paar Best-Practice-Beispielen schon in etlichen Bauvorschriften gesetzliche Vorgaben, zum Beispiel Ladeinfrastruktur bei Neubauten, aber auch Ergänzungsmaßnahmen zu Stellplätzen. In der Wiener Bauordnung etwa kann man durch den Einsatz von Carsharing bei Neubauten im Wohnungsbereich Pflichtstellplätze einsparen.

Melzer erklärt, was ein modernes Mobilitätskonzept für ein Immobilienprojekt beinhaltet: „Einerseits eine Standardanalyse vom zukünftigen Projekt, bei dem man sehen kann, wie weit zum Beispiel Nachversorgungseinrichtungen entfernt sind, wie die Erreichbarkeit der Liegenschaft ist – mit öffentlichen Ver-

kehrsmitteln, aber auch mit dem Auto oder mit dem Fahrrad.“ Das sei enorm wichtig, weiters wie das Immobilienprojekt ausgestaltet sei und welche Angebote es zukünftig geben solle. „Wir kooperieren auch mit Mobildienstleistern, weil wir unsere Konzepte vernetzt sehen, also nicht nur das Einzelgebäude, sondern das ganze Quartier soll miteinander vernetzt sein“, so Melzer. Das seien wesentliche Punkte bei einem derartigen Konzept; wie darüber hinaus auch die Machbarkeit, Verkehrserzeugungsmodelle und auch eine Grobkostendarstellung.

Ein modernes Mobilitätskonzept für Immobilien ist also weit mehr als nur das Platzieren von ein paar E-Ladestationen. „Es ist umfassender, die E-Infrastruktur ist nur ein Thema, genauso wie eben die Erreichbarkeit, die öffentliche Zugänglichkeit mit Fahrrad- und Fußgängerverkehr, Ausstattung mit Shared-Mobility-Angeboten, Mobilitätsmanagement“, betont Melzer. Auch müsse man bei der zukünftigen Bevölkerung das Bewusstsein schaffen und es ihr nach Bezug der Anlage erklären und in Gratistestfahrten auch zeigen, wie das funktionieren könne. „Denn nicht jeder ist schon einmal in einem E-Auto gesessen oder auf einem E-Lastenrad. Diese Aspekte sind in vielen urbaneren Gegenden schon mehr und mehr Standard.“ ■



## Webinar „Baustellen im Wohnrecht“

Do, 6. 11. 2025, 11.10–12.30 live vom 12. Österreichischen Verwaltertag in Salzburg

Am 6. und 7. November 2025 findet im Salzburg Congress der **12. Österreichische Verwaltertag** des ÖVI statt. Mehr als 400 Gäste werden zu diesem einmaligen Branchenevent erwartet. Für all jene, die nicht in Salzburg dabei sein können, gibt es ein exklusives Webinar mit **Mag. Christoph Kothbauer** und den Verwaltersprechern von ÖVI und WKO, **Dr. Ellen Moll** und **Mag. Timur Jelinek**. Themenschwerpunkt sind die aktuellen mietrechtlichen Gesetzesentwürfe zu Wertsicherung, Befristung und Konsumentenschutz.



Sichern Sie sich Ihren kostenfreien Online-Zugang und melden Sie sich direkt unter folgendem Link an:

(Exklusiv für alle Mitgliedsunternehmen des ÖVI und des Fachverbands der Immobilien- und Vermögenstreuhänder)

[verwaltertag.ovi.at/anmeldung-webinar](https://verwaltertag.ovi.at/anmeldung-webinar)

