

# ABRECHNEN ANALOG ZU DEN HEIZKOSTEN

Viele Stockwerkeigentümergeinschaften oder Verwaltungen lagern die Abrechnung der Stromkosten für E-Fahrzeuge aus. Doch mit spezialisierten Tools könnte der Verbrauch aber auch einfach auf die Nebenkosten überwältigt werden.

TEXT – RETO WESTERMANN\*



Dank spezieller Tools kann der Strombezug von Elektroautos einfach abgerechnet werden – im Stockwerkeigentum beispielsweise analog zur Heizenergie über die Nebenkosten. BILDER: ECARUP

## ► NEULAND FÜR EIGENTÜMER UND VERMIETER

Die Stockwerkeigentümerschaft im Zürcher Oberland ist aktuell nur ein Beispiel von vielen: Sie macht sich fit für die Elektromobilität und rüstet die 94 Parkplätze in ihrer Tiefgarage mit der Grundinfrastruktur für Ladestationen aus (gemäss SIA-Merkblatt 2060, Ausbaustufe C1, Power to Garage). Soweit also kein spezieller Vorgang, werden doch derzeit schweizweit viele Abstellplätze von Mehrfamilienhäusern elektrifiziert – unter anderem motiviert durch die teilweise dafür bereitstehenden Fördergelder. So bezahlt etwa der Kanton Zürich zwischen 300 und 500 CHF für die Elektrifizierung pro Parkplatz, der Kanton Thurgau übernimmt 25% der Kosten und in der Stadt Bern gibt es einen Zustupf von 300 CHF pro Parkplatz. Was die Stockwerkeigentümerschaft im Zürcher Oberland speziell macht: Sie wird den beim Laden verbrauchten Strom selbst via Verwaltung über die Nebenkosten an die Parkplatznutzer verrechnen. Viele Eigentümergemeinschaften und Verwaltungen von Mehrfamilienhäusern lagern die Abrechnung der hauseigenen Elektroladestationen hingegen komplett an Energiedienstleister bzw. Verteilnetzbetreiber wie EWZ, EKZ, BKW oder CKW aus. «Für die Hausbesitzer und Verwaltungen ist Elektromobilität Neuland und man

“  
MIT DER ENTSPRECHENDEN HARDWARE WIRD DAS LADEN OFT NOCH PREISWERTER ALS BEI EINER EXTERNEN ABRECHNUNG.



FABIAN TRINKLER,  
GESCHÄFTSFÜHRER  
ECARUP

wählt daher lieber gleich eine externe Lösung, die keine Arbeit macht», beobachtet Thomas Wipfler, Bauherrenberater in Zürich und Präsident der Kammer unabhängiger Bauherrenberater.

## TOOLS ERMÖGLICHEN PRÄZISE ABRECHNUNG

Doch die Auslagerung hat ihren Preis: So verrechnen etwa die CKW pro Ladestation und Monat 10,10 CHF fürs Handling. Bei anderen Anbietern bewegen sich die Preise in einem ähnlichen Bereich. «Dabei wäre die Abrechnung ähnlich einfach zu machen wie bei den Heizkosten und einiges preiswerter», sagt Wipfler. Er spielt dabei auf Tools an, die Firmen wie etwa «eCarUp», Swisscharge oder Sintio anbieten. Mit diesen könnten Verwaltungen den bezogenen Strom der Ladestationen einfach über die Nebenkosten an die Mieterin oder den Besitzer des Parkplatzes belasten. «Die Kosten für solche cloudbasierten Tools starten je nach Anbieter und Leistungsumfang bereits bei rund zwei Franken pro Monat. «Zudem kann bei entsprechender Hardware die Bereitstellung der Daten auf Wunsch auch nach Hoch- und Niedertarif sowie Strom aus der eigenen Fotovoltaikanlage erfolgen – damit wird das Laden oft noch preiswerter als bei einer externen Abrechnung», sagt Fabian Trinkler, Geschäftsführer von «eCarUp» in Rotkreuz.

## BELASTUNG VIA NEBENKOSTEN ODER KREDITKARTE

Um als Vermieter oder Stockwerkeigentümerschaft den Stromverbrauch fürs Laden selber abrechnen zu können, braucht es aber die passende Infrastruktur und ein Abrechnungstool.

Die gesamte Infrastruktur wird bei Stockwerkeigentümern durch die Besitzer der Parkplätze und bei Mietliegenschaften durch den Eigentümer des Mehrfamilienhauses erstellt sowie finanziert. Pro Parkplatz ist aktuell mit Kosten um die 2500 bis 3000 CHF zu rechnen (inkl. Wallbox). Bei vermieteten Parkplätzen können die Investitionen auf die Miete oder die verbrauchten Kilowattstunden geschlagen werden. Der SVIT rechnet mit einer Abschreibedauer von rund zehn Jahren. Wichtig: Es müssen Wallboxen verwendet werden, die nutzbare Daten und Schnittstellen für die Abrechnungstools bereitstellen. Modelle von Herstellern wie Zaptec und Easee oder Smart Me sind dafür ausgelegt. Zudem wird ein Anschluss ans Web benötigt, etwa über ein vorhandenes WLAN oder eine Mobilfunklösung.

## ABRECHNUNGS-TOOL

Die spezialisierten Tools nutzen von den Wallboxen und von deren Elektrozähler sowieso bereitgestellte Daten und Schnittstellen – Fachleute sprechen von OCPP (Open Charge Point Protocol) und API-Schnittstellen (Application Programming Interface). Zudem ermöglichen die Tools eine Identifizierung der Nutzer via Chipkarte oder Handy an der Wallbox. Die generierten Daten werden über die Online-Anbindung miteinander verknüpft und zeigen so, an welcher Ladestation wann und wieviel Strom von wem bezogen wurde. In der einfacheren Version (welche im Normalfall über die Onboard-Ausrüstung der Systeme verfügbar sind,

z. B. Zaptec oder Easee) wird nur der Stromverbrauch pro Nutzer und Station erfasst und in eine Excel-Tabelle exportiert. Eine solche Abrechnung kann problemlos als eigene Kostenstelle in die Liegenschaftsbuchhaltung integriert oder sogar von einem damit beauftragten Stockwerkeigentümer ausgewertet und den anderen Eigentümern weiterverrechnet werden.

Bei den erweiterten Lösungen – die nur mit API funktionieren – kann zwischen Hoch- und Niedertarif oder Strom aus der hauseigenen Fotovoltaikanlage unterschieden werden. In den Tools ist es zudem möglich, Preise für die einzelnen Stromprodukte zu hinterlegen. «Die so bereitgestellten Daten können dann beispielsweise – analog etwa zu Daten von Energiezählern – direkt an ausgewählte Softwaretools für Immobilienverwaltungen übertragen und in die Nebenkostenabrechnung integriert werden», sagt Trinkler von «eCarUp». Damit wäre die Weiterverrechnung des Strombezugs gleich einfach wie diejenige von Heizkosten. Alternativ ist es mit den Tools auch möglich, die Abrechnung direkt über eine vom Parkplatznutzer hinterlegte Kreditkarte laufen zu lassen. Dafür wird dem Nutzer in der Regel eine prozentuale Gebühr auf die Kosten für den bezogenen Strom geschlagen. Der Vorteil: Die Verwaltung hat trotz eigenständiger Lösung nichts mit der Abrechnung zu tun, der Strombezug wird sofort bezahlt und das Geld dem Konto des Hauseigentümers gutgeschrieben. Der Nachteil: Es kann nur ein Einheitstarif verrechnet werden, ohne Einbezug von günstig selber produziertem Strom (z. B. bei einem ZEV – Zusammenschluss für den Eigenverbrauch). ■

## LITERATUR-HINWEIS

«Ladeinfrastruktur im Stockwerkeigentum – Ein Leitfadens für Eigentümer-schaften und Ver-waltungen», kosten-loser Download auf [www.svit.ch](http://www.svit.ch)



**\*RETO WESTERMANN**

Der Autor ist Journalist BR, dipl. Arch. ETH, Mitinhaber der Alpha Media AG und Kommunikationsbeauftragter der KUB.

ANZEIGE



Aus Visionen  
Welten schaffen.

 Swiss  
Interactive  
[swissinteractive.ch](http://swissinteractive.ch)

