

Günstiger Saft fürs E-Auto

Die Abrechnung für den Strom aus der Wallbox wird oft an Energiedienstleister ausgelagert. Dabei lässt sich dieser Posten auch auf die Nebenkosten übertragen. Das kann sich lohnen

Eine Stockwerkeigentümerschaft im Zürcher Oberland macht sich fit für die Elektromobilität und rüstet 94 Parkplätze in ihrer Tiefgarage mit der Grundinfrastruktur für Ladestationen aus. So wie dort werden derzeit überall Abstellplätze von Mehrfamilienhäusern elektrifiziert – unter anderem motiviert durch die Aussicht auf mögliche Fördergelder. So bezahlt etwa der Kanton Zürich zwischen 300 und 500 Franken pro Parkplatz für dessen Elektrifizierung, der Kanton Thurgau

übernimmt 25 Prozent der Kosten, und in der Stadt Bern gibt es einen Zustupf von 300 Franken pro Stellplatz.

Was den eingangs beschriebenen Fall im Zürcher Oberland speziell macht: Dort wird der beim Laden verbrauchte Strom via Verwaltung über die Nebenkosten den Parkplatznutzern verrechnet. Viele Eigentümergemeinschaften und Verwaltungen von Mehrfamilienhäusern lagern die Abrechnung der hauseigenen Elektroladestationen bis jetzt komplett an Energiedienstleister

oder an die grossen Verteilnetzbetreiber wie EWZ, EKZ, BKW oder CKW aus. «Für Hausbesitzer und Verwaltungen ist Elektromobilität Neuland. Da wählt man lieber gleich eine externe Lösung, die keine Arbeit macht», sagt Thomas Wipfler, Bauherrenberater in Zürich und Präsident der Kammer unabhängiger Bauherrenberater (KUB).

Tools für die präzise Abrechnung

Doch die Auslagerung hat ihren Preis: So verrechnen etwa die CKW pro Ladestation und Monat 10.10 Franken allein fürs Handling. Bei anderen Anbietern bewegen sich die Preise in einem ähnlichen Bereich. «Dabei wäre die Abrechnung ähnlich einfach zu handhaben wie bei den Heizkosten und einiges preiswerter», sagt Wipfler. Er spielt damit auf Abrechnungssysteme an, die Firmen wie etwa eCarUp, Swisscharge oder Sintio anbieten. Mit diesen könnten Verwaltungen den über die Ladestationen bezogenen Strom einfach über die Nebenkosten der Mieterin oder dem Besitzer des Parkplatzes belasten.

«Die Kosten für solche cloudbasierten Tools starten je nach Anbieter und Leistungsumfang bereits bei rund 2 Franken pro Monat. Zudem kann bei entsprechender Hardware die Bereitstellung der Daten auf Wunsch auch nach Hoch- und Niedertarif sowie Strom aus der eigenen Photovoltaikanlage erfolgen – damit wird das Laden oft noch preiswerter als bei einer externen Abrechnung», sagt der Geschäftsführer Fabian Trinkler von eCarUp in Rotkreuz.

FOTO: GETTY

ANZEIGE

Hypothekendarlehen
Übertragen Sie Ihre
Hypothek ganz einfach
online – zu besten
Konditionen

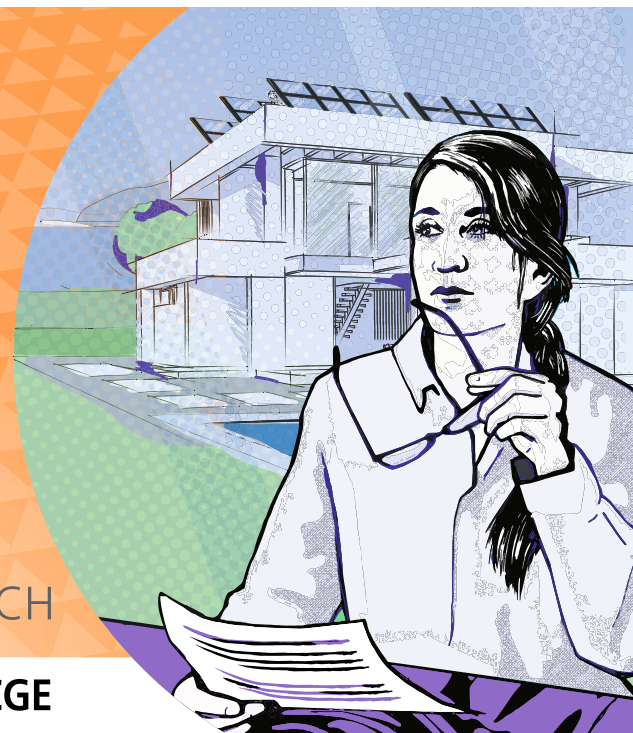
Vom 1. April bis
30. Juni 2024 schenken
wir Ihnen zudem die
Bearbeitungsgebühren

AVANTAGESERVICE.CH



Bonus auf Ihre Ersparnisse im Rahmen
unseres Treueprogramms Advantage service

BCGE



Um als Vermieter oder Stockwerkeigentümerschaft den Stromverbrauch fürs Laden selbst 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 gegenwärtig mit Kosten um die 2500 bis 3000 Franken zu rechnen (einschliesslich der Wallbox). Bei vermieteten Parkplätzen können die Investitionen auf die Miete oder die verbrauchten Kilowattstunden geschlagen werden.

Über Nebenkosten oder Kreditkarte

Beim Verband der Immobilienwirtschaft Svit rechnet man mit einer Abschreibungsdauer von rund 10 Jahren. Wichtig: Es müssen Wallboxen verwendet werden, die für die Abrechnungstools nutzbare Daten und Schnittstellen bereitstellen. Modelle von Herstellern wie Zaptec und Easee oder Smart Me sind dafür ausgelegt. Zudem wird ein Anschluss ans Internet benötigt, etwa über ein vorhandenes WLAN oder eine Mobilfunklösung.

Die eigens für diesen Zweck geschaffenen Abrechnungstools nutzen die von den Wallboxen und deren Elektrozählern ohnehin bereitgestellten Daten und Schnittstellen. Zudem ermöglichen die Tools eine Identifizierung der Nutzer via Chip-Karte oder Handy an der Wallbox. Die generierten Daten werden über die Online-Anbindung miteinander verknüpft und zeigen so,



Grosse Unterschiede bei den Kosten für die Abrechnung des Ladestroms: Eigentümergemeinschaften sollten sich über den Modus der Aufteilung verständigen.

ANZEIGE



SWISS MADE

Bett Esprit

superba[®]
ATELIER SUISSE

Schweizer
Handwerkskunst

– edel und einzigartig –



Besuchen Sie unseren Showroom in Büron/LU oder einen Fachhändler in Ihrer Nähe.

Mehr dazu unter:

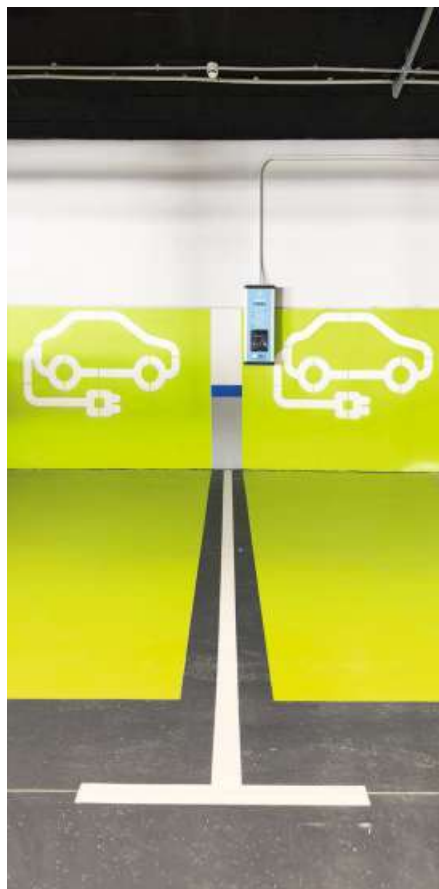
www.superba-ateliersuisse.ch

an welcher Ladestation wann und wie viel Strom von wem bezogen wurde.

In der einfacheren Version (welche im Normalfall über die Onboard-Ausrüstung der Systeme verfügbar ist, z.B. bei 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 die Kosten den anderen Eigentümern weiterverrechnet werden. Bei den erweiterten Lösungen kann zwischen Hoch- und Niedertarif oder Strom aus der hauseigenen Photovoltaikanlage unterschieden werden. In den Tools ist es zudem möglich, Preise für die einzelnen Stromprodukte zu hinterlegen.

Einfache Abrechnung

«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 Weiterverrech-



nung des Strombezugs gleich einfach wie diejenige von Heizkosten.

Mit den Tools ist es 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 der Betrag dem Konto des Hauseigentümers gutgeschrieben. Der Nachteil: Es kann nur ein Einheitstarif verrechnet werden ohne Einbezug von günstig selbst produziertem Strom.

Reto Westermann

«Ladeinfrastruktur im Stockwerkeigentum. Ein Leitfaden für Eigentümerschaften und Verwaltungen», Download auf www.svit.ch

Mittlerweile ein vertrautes Bild in vielen Tiefgaragen: eine Wallbox für das nächtliche Laden von Elektroautos.

Checkliste für die Installation einer Ladestation

- Wallboxen benötigen eine Stromversorgung mit Drei-Phasen-Wechselspannung, ähnlich wie der Kochherd oder die Waschmaschine.
- Wenn in der Nähe der geplanten Ladestation kein entsprechender Anschluss vorhanden ist, übernimmt ein Fachinstallateur dessen Einrichtung, oder er schliesst die Wallbox an eine bestehende Drei-Phasen-Leitung an.
- Die Wallbox kann sowohl im Innen- als auch im Aussenbereich des Hauses an einer Wand installiert werden und eignet sich damit für Garagen wie für Carports und kann auch am angemieteten Stellplatz aufgebaut werden.
- Der Anschluss muss so nahe wie möglich beim zu ladenden Fahrzeug und in zirka 1 bis 1,5 Metern Höhe über dem Fussboden montiert werden. Wallboxen verfügen in der Regel über ein fest angebrachtes Ladekabel.
- Das Ladekabel der Wallbox muss mit der Steckbuchse Ihres Elektrofahrzeugs kompatibel sein. In Europa wird grösstenteils der Typ-2-Stecker zum Laden verwendet.
- Für die leistungsstarken 22-kW-Ladestationen wird ein ausreichend grosser Querschnitt der Leitung zum Haus benötigt. Bei dieser Leistungsstärke muss vor der Installation die Genehmigung des Netzbetreibers eingeholt werden.
- Wallboxen bis 11 kW müssen lediglich gemeldet werden. Montagearbeiten dürfen nur von Elektroinstallateuren mit Bewilligung ausgeführt werden. Die Installationen sollten regelmässig überprüft werden.
- Die Einrichtung einer Ladestation in einem Mehrfamilienhaus bedarf des Einverständnisses durch einen Mehrheitsentscheid der Eigentümerversammlung oder bei Mietwohnungen der Verwaltung.
- Wenn mehrere Parteien eine Ladestation nutzen, so empfiehlt sich die Einrichtung einer Benutzeridentifikation (z.B. mittels RFID-Karte).
- Falls Sie als einzelner Stockwerkeigentümer eine Ladestation auf Ihre Kosten errichten, motivieren Sie mögliche zusätzliche Betreiber von Ladestationen dazu, sich an den Ihnen entstehenden Initialkosten zu beteiligen.
- Bei einem Verkauf der Eigentumswohnung gehen Rechte und Pflichten an einer gemeinschaftlichen Ladeinfrastruktur an die Käuferschaft über. Dies sollte auch in den Verträgen festgehalten werden.
- Die Kosten für eine Ladebox variieren je nach Modell, Leistung und den nötigen Installationen erheblich. Die Kaufpreise reichen von 500 bis 5000 Fr. Für die Installation ist mit Kosten von 1000 bis 3000 Fr. zu rechnen. Dazu kommen die individuellen Stromkosten. (dst.)

Weitere Informationen: energieheld.ch, kub.ch, svit.ch, tcs.ch