Downloaded from Blogs on 10.11.2026 07:24h

Auf ein Watt Blog

By PwC Deutschland | 18. Juni 2026

Update E-Mobilität: Novellierung des GEIG – neue Vorgaben für Lademöglichkeiten an Gebäuden

Mit der geplanten Novelle des Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetzes (GEIG) will der Gesetzgeber den Ausbau von Ladeinfrastruktur an Gebäuden weiter beschleunigen – und dabei gleichzeitig die verschärften unionsrechtlichen Vorgaben der überarbeiteten EU-Gebäuderichtlinie (EPBD) umsetzen.

Downloaded from Blogs on 10.11.2026 07:24h

Das Gesetzgebungsverfahren befindet sich bereits in einem fortgeschrittenen Stadium: Nach Kabinettsbeschluss vom 13. Mai 2026 und erster Lesung im Bundestag am 11. Juni 2026 wird ein Inkrafttreten noch vor dem 1. Juli 2026 angestrebt. Die Novelle betrifft sämtliche Gebäudekategorien im Anwendungsbereich des GEIG – Wohngebäude, Nichtwohngebäude sowie gemischt genutzte Objekte – und führt voraussichtlich zu einer deutlichen Ausweitung der Ausbaupflichten sowohl im Neubau als auch im Bestand.

Neubauten: flächendeckende Vorbereitung wird Standard

Die Anforderungen sollen laut dem aktuellen Gesetzesentwurf künftig deutlich früher greifen und erfassen sowohl Wohn- als auch Nichtwohngebäude: Wohngebäude ab mehr als 3 Stellplätzen und Nichtwohngebäude ab mehr als 5 Stellplätzen. In beiden Fällen ist eine weitreichende Vorbereitungspflicht vorgesehen. So sind mindestens 50 % der Stellplätze mit Vorverkabelung auszustatten und die übrigen Stellplätze zumindest mit Leitungsinfrastruktur zu versehen. Damit verfolgt der Gesetzgeber erstmals das Ziel, die vollständige spätere Elektrifizierbarkeit aller Stellplätze sicherzustellen – unabhängig von der aktuellen Nutzung oder Nachfrage.

Darüber hinaus sind bei Nichtwohngebäuden konkrete Ladepunktquoten einzuhalten: **1 Ladepunkt je 5 Stellplätze** im Regelfall und **1 Ladepunkt je 2 Stellplätze** bei überwiegender Büronutzung. Bei Wohngebäuden bleibt es demgegenüber im Schwerpunkt bei der Infrastrukturvorbereitung; eine unmittelbare Pflicht zur Errichtung von Ladepunkten besteht weiterhin nur eingeschränkt.

Neu ist jedoch, dass bei öffentlich zugänglichen Stellplätzen alternativ zur Anzahl der Ladepunkte auch auf die bereitgestellte Ladeleistung abgestellt werden kann. In diesen Fällen ist eine **Gesamtleistung von 2,2 kW je Stellplatz** vorzuhalten.

Größere Renovierungen: Gleichlauf über alle Gebäudetypen

Die Vorgaben gelten künftig nicht mehr nur für Neubauten, sondern weitgehend identisch auch für größere Renovierungen. Maßgeblich ist, ob im Rahmen der Maßnahme auch Stellplätze oder elektrische Infrastruktur betroffen sind. Die relevanten Schwellenwerte entsprechen dem Neubau: Wohngebäude mit mehr als 3 Stellplätzen und Nichtwohngebäude mit mehr als 5 Stellplätzen. In diesen Fällen gelten dieselben Anforderungen wie im Neubau, insbesondere hinsichtlich Vorverkabelung, Leitungsinfrastruktur und Ladepunkten.

Auch hier kann bei öffentlich zugänglichen Stellplätzen alternativ die Leistungsoption mit 2,2 kW je Stellplatz genutzt werden. Für die Praxis bedeutet dies, dass Sanierungsmaßnahmen künftig systematisch mit Ladeinfrastrukturplanungen verzahnt werden müssen.

Bestandsgebäude: neue Nachrüstpflicht ab 2027

Die größte praktische Tragweite entfaltet die Novelle im Gebäudebestand. Eigentümer von Nichtwohngebäuden mit mehr als 20 Stellplätzen müssen bis zum 1. Januar 2027 tätig werden. Ihnen stehen dabei alternative Erfüllungswege offen: 1 Ladepunkt je 10 Stellplätze oder Leitungsinfrastruktur für

Downloaded from Blogs on 10.11.2026 07:24h

mindestens 50 % der Stellplätze.

Für öffentlich zugängliche Stellplätze besteht zusätzlich die Möglichkeit, die Anforderungen über eine aggregierte Gesamtladeleistung zu erfüllen. Im Bestand beträgt diese mindestens 1,1 kW je Stellplatz. Diese Wahlmöglichkeit eröffnet insbesondere bei größeren und gemischt genutzten Immobilienportfolios erhebliche Spielräume hinsichtlich Investitionshöhe und Ausbaupfad.

Gleichzeitig zeigt sich hier ein grundlegender Ansatzwechsel: Der Gesetzgeber löst sich teilweise von starren Mindestzahlen einzelner Ladepunkte und stellt stärker auf die tatsächlich bereitgestellte Ladeleistung ab. Dies ermöglicht es, die Anforderungen auch durch eine geringere Anzahl leistungsstärkerer Ladepunkte zu erfüllen, setzt jedoch eine entsprechende Gesamtplanung der elektrischen Infrastruktur voraus.

Intelligentes Laden und Systemintegration

Eine wesentliche Neuerung ist die verpflichtende Einführung des „intelligenten Ladens“. Künftig müssen alle neu errichteten oder ersetzten Ladepunkte in Lademanagementsysteme integrierbar sein, auf externe Signale wie Netzlast oder Preise reagieren können und auf offenen, interoperablen Kommunikationsstandards basieren. Damit entwickelt sich Ladeinfrastruktur rechtlich von einer reinen Gebäudefunktion zu einem integralen Bestandteil des Energiesystems – mit unmittelbaren Bezügen zu Netzmanagement, erneuerbaren Energien und perspektivisch auch bidirektionalem Laden (V2G/V2X).

Mit der Ausweitung der gesetzlichen Anforderungen rückt die wirtschaftliche Umsetzung stärker in den Fokus. In der Praxis zeigt sich, dass der wesentliche Kostenblock regelmäßig nicht in der Ladehardware, sondern in Tiefbau, Netzanschluss und elektrischer Infrastruktur liegt. Eine frühzeitige Integration in Bau- und Sanierungsprojekte, die Bündelung von Maßnahmen über mehrere Standorte hinweg sowie der Einsatz von Lastmanagement können daher entscheidend dazu beitragen, Investitionen zu optimieren und unnötige Netzausbaumaßnahmen zu vermeiden.

Die GEIG-Novelle führt damit – aller Voraussicht nach – zu einer grundlegenden Neujustierung der Anforderungen an Ladeinfrastruktur in allen Gebäudekategorien. Während bislang vor allem einzelne Mindestanforderungen im Vordergrund standen, etabliert die Novelle ein flächendeckendes System, das Wohn- und Nichtwohngebäude gleichermaßen erfasst und auf eine langfristige Elektrifizierung aller Stellplätze ausgerichtet ist.

Erstmals wird dabei nicht nur die Anzahl von Ladepunkten, sondern auch die tatsächliche Leistungsfähigkeit der Ladeinfrastruktur in den regulatorischen Fokus gerückt. Eigentümer, Projektentwickler und sonstige Stakeholder sollten daher frühzeitig prüfen, welche Pflichten für ihre Gebäude greifen und wie sich diese effizient in bestehende Bau-, Sanierungs- und Energiekonzepte integrieren lassen.

Bei Fragen zur Umsetzung der rechtlichen Anforderungen und bei der Integration in bestehende oder geplante Energie- und Ladekonzepte stehen wir gerne zur Verfügung.

Ansprechpartner

Downloaded from Blogs on 10.11.2026 07:24h

Philipp Landorff

Zu weiteren PwC Blogs

Schlagwörter

Elektromobilität / E-Mobility, Energieeffizienz, Netzentgelt, Stromnetz, Strompreis, Transparenz, Wohnimmobilien

Kontakt

Folker Trepte

München

folker.trepte@pwc.com

Peter Mussaeus

Düsseldorf

peter.mussaeus@pwc.com