

Aktualisiertes Whitepaper zur GEIG-Novelle

[24.08.2026] Die GEIG-Novelle verschärft die Vorgaben für Lade-Infrastruktur an Wohn- und Nichtwohngebäuden. M3E hat die neuen Pflichten und Fristen in einem aktualisierten Whitepaper zusammengefasst.

Die Novelle des Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetzes (GEIG) verschärft die Anforderungen an Lade-Infrastruktur und Leitungsinfrastruktur an Gebäuden. Wie das Berliner Beratungsunternehmen [M3E](#) berichtet, hat es dazu sein Whitepaper [Die GEIG-Novelle 2026: Neue Pflichten für Ladeinfrastruktur an Gebäuden](#) vollständig überarbeitet.

Anlass ist ein Gesetzespaket, das der Bundestag am 10. Juli 2026 beschlossen hat und das am 28. Juli 2026 im Bundesgesetzblatt verkündet wurde. Mit der GEIG-Novelle setzt Deutschland die novellierte EU-Gebäuderichtlinie in nationales Recht um.

Die neuen Vorgaben senken die bisherigen Schwellenwerte. Bei neuen Wohngebäuden greifen die Anforderungen künftig bereits bei mehr als drei Stellplätzen. Für neue Nichtwohngebäude gilt die Grenze ab mehr als fünf Stellplätzen. Neu ist zudem die Pflicht, mindestens die Hälfte der Stellplätze für eine spätere Lade-Infrastruktur vorzuverkabeln.

Abgleich von bisherigem und neuen Restbestand

Für Büro- und Verwaltungsgebäude sowie bestehende Nichtwohngebäude gelten teilweise weitergehende Anforderungen. Für den Gebäudebestand ist insbesondere der 1. Januar 2027 relevant. Das Whitepaper stellt laut M3E den bisherigen und neuen Rechtsstand gegenüber und soll Gebäudeeigentümern, Immobilienunternehmen und Projektentwicklern bei der Prüfung ihrer jeweiligen Pflichten helfen.

„Mit dem Beschluss von Bundestag und Bundesrat ist aus einer angekündigten Verschärfung geltendes Recht geworden und damit aus einer Planungsannahme eine Planungsgrundlage. Die Schwellenwerte sinken, die Vorverkabelung wird zur Pflicht, und für den Bestand steht mit dem 1. Januar 2027 ein konkretes Datum. Wer das jetzt in die Bau- und Sanierungsplanung einbezieht, erfüllt nicht nur die Vorgaben, sondern vermeidet teure Nachrüstungen“, sagt Christian Milan, Gründer und Geschäftsführer von M3E.

Eine zusätzliche Option sieht das novellierte Gesetz für öffentlich zugängliche Stellplätze an Nichtwohngebäuden vor. In diesen Fällen können Betreiber die gesetzlichen Vorgaben unter bestimmten Bedingungen auch über die insgesamt bereitgestellte Ladeleistung erfüllen. Damit muss nicht zwingend eine festgelegte Zahl von Ladepunkten installiert werden. Je nach Standort können weniger, dafür leistungstärkere Ladepunkte ausreichen.

Frühzeitige Planung senkt Gesamtinvestitionen

M3E zufolge kann diese Regelung insbesondere für Handels- und Gewerbestandorte wirtschaftlich interessant sein. Die Alternative ist jedoch an Voraussetzungen geknüpft und lässt sich nicht auf jeden Standort übertragen. Das Whitepaper erläutert die Regelung anhand eines Praxisbeispiels und behandelt

offene Abgrenzungsfragen.

Neben den rechtlichen Vorgaben widmet sich der Leitfaden den Investitionsentscheidungen. Er behandelt unter anderem die Frage, wann eine vorbereitete Leitungsinfrastruktur ausreicht und wann sich der Einbau von Ladepunkten im Zuge einer Sanierung oder gemeinsam mit einer Photovoltaikanlage anbietet. M3E stellt außerdem Kostenstrukturen und verschiedene Betriebsmodelle vor, vom Eigenbetrieb bis zu Lösungen im Zusammenhang mit Mieterstrom.

Nach Einschätzung des Unternehmens können eine frühzeitige Planung und die Wahl der passenden Umsetzungsvariante die Gesamtinvestitionen um 20 bis 40 Prozent senken. Diese Angabe bezieht sich auf die im Whitepaper beschriebenen Einsparpotenziale und hängt von den jeweiligen baulichen und technischen Voraussetzungen ab.

Erhöhung des Beratungsbedarfs

Auch Fördermöglichkeiten und mögliche Sanktionen behandelt der Leitfaden. Genannt werden Programme auf Bundes-, Landes- und kommunaler Ebene, darunter das Bundesprogramm „Laden im Mehrparteienhaus“ sowie Investitionskredite der KfW. Bei Verstößen gegen die gesetzlichen Vorgaben können Bußgelder von bis zu 10.000 Euro verhängt werden.

„Für Bestandsportfolios ist der 1. Januar 2027 der eigentliche Taktgeber: Wer erst dann mit der Erhebung beginnt, hat für Netzanfrage, Planung und Vergabe kaum noch Spielraum“, sagt Dennis Nonnenkamp, Head of Consulting bei M3E. Für Stadtwerke und andere Akteure, die Lade-Infrastruktur planen oder betreiben, könnten die neuen Vorgaben damit auch den Beratungsbedarf bei Immobilienkunden erhöhen.

(th)

Stichwörter: Elektromobilität, GEIG-Novelle, M3E, Whitepaper