# GEIG: Alles zum Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz

Mit dem Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz, kurz GEIG, soll der Ausbau der Ladeinfrastruktur für die E-Mobilität im Gebäudebereich beschleunigt werden. Entsprechend macht das Gesetz Vorgaben für Wohn- und Nichtwohngebäude mit größeren Parkplätzen. Das GEIG entstammt der "EU-Richtlinie zur Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden" (Energy Performance of Buildings Directive, kurz EPBD).




In Kraft getreten ist das Gesetz am 25. März 2021.

## GEIG-Novelle in den nächsten beiden Jahren steht bevor

Aus dem Beschluss der Novellierung der EU-Richtlinie zur Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden aus dem Frühjahr 2024 geht eine notwendige Novellierung des GEIG hervor – mit neuen

Vorgaben für Nichtwohngebäude. Deutschland hat nun bis Ende Mai 2026 Zeit, die neuen EU-Vorgaben in nationales Recht zu übertragen. Bis das passiert ist, gelten die Vorgaben aus dem GEIG.

Die auf EU-Ebene vorgesehenen Änderungen durch die Novellierung haben wir in unserem Artikel "EPBD-Novelle macht neue Vorgaben für Gewerbeimmobilien" für Sie zusammengefasst.

## Für wen gilt das GEIG & welche Vorgaben macht das Gesetz?

Für unterschiedliche Gebäudetypen macht das Gesetz ab definierten Parkplatzgrößen unterschiedliche grundsätzliche Vorgaben.

### Vorgaben für Neubauten

| Gebäudetyp | Stellplätze | Vorgaben |
|---|---|---|
| Neu zu bauende Wohngebäude | Mehr als fünf | Leerrohre für Elektrokabel an jedem Stellplatz |
| Neu zu bauende Nichtwohngebäude | Mehr als sechs | • Leerrohre für Elektrokabel an jedem dritten Stellplatz<br>• Mindestens ein Ladepunkt |

## Vorgaben für „größere Renovierungen“

Bei „größere Renovierung“, also „Renovierung eines Gebäudes, bei der mehr als 25 Prozent der Oberfläche der Gebäudehülle einer Renovierung unterzogen werden“, gilt:

| Gebäudetyp | Stellplätze | Vorgaben |
|---|---|---|
| Zu renovierende Wohngebäude | Mehr als zehn | Leerrohre für Elektrokabel an jedem Stellplatz |
| Zu renovierende Nichtwohngebäude | Mehr als zehn | • Leerrohre für Elektrokabel an jedem fünften Stellplatz<br>• Mindestens ein Ladepunkt |

## Vorgaben für Nichtwohngebäude ab 2025

Ab 2025 muss zusätzlich jedes Nichtwohngebäude mit mehr als 20 Stellplätzen über mindestens einen Ladepunkt verfügen.

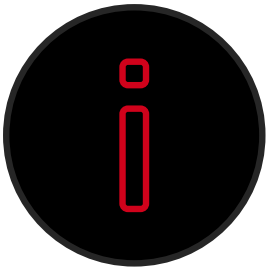
## Vorgaben bei gemischter Gebäudenutzung

Werden Gebäude gemischt genutzt, ist die vorwiegende Nutzung ausschlaggebend und die Vorgaben gelten entsprechend.

## Neu: Vorgaben für Tankstellenunternehmen ab 2028

Neu aufgenommen werden soll im GEIG außerdem die Verpflichtung für Tankstellen, dass je Standort grundsätzlich mindestens ein Schnellladepunkt (mindestens 150 kW) betrieben werden muss.

Gelten soll diese Auflage für Tankstellenunternehmen mit mindestens 200 Standorten ab dem 01. Januar 2028. Der Gesetzentwurf befindet sich aktuell in der Abstimmung.



## Was Unternehmen mit vielen Standorten jetzt beachten sollten

Pflicht seit 2025: Alle Nichtwohngebäude mit mehr als 20 Stellplätzen müssen grundsätzlich mindestens einen Ladepunkt bereitstellen – das betrifft viele Filial- und Logistikstandorte.

Bündelung von Ladepunkten möglich: Ladepunkte können standortübergreifend geplant und auch bei der Bundesnetzagentur

gemeldet werden – dort mehr, wo Nachfrage besteht, andernorts weniger. Das spart Kosten und erhöht die Effizienz. Mehr Informationen zum Meldeprozess in den FAQs der Bundesnetzagentur.

Frühzeitig handeln: Die Umsetzung erfordert Planung, passende Messkonzepte, technische Infrastruktur (z. B. Lastmanagement und gegebenenfalls Netzanschluss-Erweiterungen.

Verschärfungen im Blick behalten: Ab Mai 2026 sind durch die EPBD-Novelle höhere Anforderungen an Ladepunktdichte in Bestandsgebäuden vorgesehen – wer heute investiert, sollte Reserven für kommende Pflichten einplanen.

Ausnahmen beachten: Nichtwohngebäude kleiner und mittlerer Unternehmen (KMU), die überwiegend selbst genutzt werden, sind von § 10 GEIG ausgenommen. Für alle anderen gilt: Übersteigen die Kosten für Ladeinfrastruktur 7 % der Gesamtkosten einer größeren Renovierung, entfällt die Pflicht ebenfalls.

GEIG-konforme Ladeinfrastruktur ist für Filialisten nicht nur Pflicht, sondern auch Chance – mit kluger Planung und Förderstrategie. Wir unterstützen Multi-Site-Unternehmen beim Einstieg in die E-Mobilität mit intelligenten Infrastruktur-Lösungen.

## Ausnahmen – wann gilt das Gesetz nicht?

Eine Ausnahme gilt für Nichtwohngebäude im Besitz von kleinen und mittelständigen Unternehmen (KMU), die zum größten Teil nur von den KMU selbst genutzt werden.

Eine weitere Ausnahme gilt, um die Wirtschaftlichkeit im Rahmen einer größeren Renovierung zu wahren: Übersteigen die Kosten für die Ladeinfrastruktur 7 % der Gesamtkosten einer größeren Renovierung des entsprechenden Gebäudes, so entfällt die Pflicht ebenfalls.

Würde eine Umsetzung des Gesetzes in einem „isolierten Kleinstnetz […] zu erheblichen Problemen für den Betrieb des lokalen Energiesystems führen und die Stabilität des lokalen Netzes bedrohen", gilt die Verpflichtung qua Gesetz ebenfalls nicht.

Zusätzlich gelten öffentliche Gebäude, die die Anforderungen schon erfüllen, als Ausnahme.

## Quartierslösung

Vorgesehen ist ebenfalls die sogenannte Quartierslösung, sodass mehrere Eigentümer verschiedener Gebäude, die im räumlichen Zusammenhang stehen, gemeinsam eine Vereinbarung für die Ausstattung von Stellplätzen mit Ladepunkten treffen können.

## Bündelung von Verpflichtungen für mehrere Liegenschaften

Eigentümer mit mehreren Liegenschaften können ihre Verpflichtungen bündeln. Das heißt, dass dort, wo eine hohe Nachfrage besteht, eine Mehrzahl an Ladepunkten angeboten werden kann und dort wo die geringe Nachfrage besteht, entsprechend weniger.

## Diese Strafe droht bei Nichteinhaltung

Bei Nichtbeachtung oder -einhaltung des Gesetzes ist eine Geldbuße von bis zu 10.000 Euro vorgesehen.

## Kritik am Gesetz

Ein Kritikpunkt am Gesetz ist, dass das GEIG quasi „mit der Gießkanne" Infrastruktur verordnet. Seine Kritik am Gesetz und die Bedeutung des Gesetzes für den Handel erläutert Jan-Oliver Heidrich, EHA-Geschäftsführer und Vorsitzender Energieausschuss beim HDE im Interview „Ladeinfrastruktur für E-Mobility in Deutschland: Der Handel will intelligente und flexible Ladekonzepte für das GEIG".

## Umsetzung des Gesetzes: Das müssen Unternehmen beachten

Für Unternehmen bedeutet der Aufbau und der Betrieb einer Ladeinfrastruktur nicht selten einen großen Mehraufwand.

Je nach Nutzung der Ladeinfrastruktur steigt nicht nur der Stromverbrauch an, sondern es ergeben sich auch andere Anforderungen an die Verbrauchsmessung, um beispielsweise verbrauchte Energiemengen passend zu unterschiedlichen Vertragsverhältnissen mit unterschiedlichen Dienstleistern abrechnen zu können. Hier ist dann ein individuelles Messkonzept ausschlaggebend, um hohe Zusatzkosten durch die Aufschaltung von E-Ladesäulen zu vermeiden.