Ladepflicht ab 2027: Vermieter und Eigentümer von Gewerbeimmobilien

Ab 01.01.2027 gilt das neue GEIG. Wer ein Gewerbegebäude mit mehr als 20 Stellplätzen vermietet, muss Ladepunkte oder Leitungsinfrastruktur schaffen. Die Ausnahme für kleine und mittlere Unternehmen greift dann nicht. Wir vermitteln die Finanzierung der Umsetzung bundesweit, für Eigentümer ebenso wie für Unternehmen.

Stand 17.11.2026 ·

Auf einen Blick

Pflicht ab	**01.01.2027**
Pflicht trifft	**Eigentümer, auch Vermieter**
Bestand ab	**21 Stellplätzen**
KMU-Ausnahme	**nicht bei überwiegender Vermietung**
Finanzierung	**Leasing, Mietkauf, Kredit**
Umsetzung	**Erdarbeiten bis Ladepunkt**

01

Betroffenheit schnell geklärt

Der GEIG-Pflichtchecker rechnet Ihre Ladepunkte mit Rechenweg und Norm und fragt die KMU-Ausnahme ab.

02

Auch ohne eigenen Betrieb

Privatperson, GbR oder Vermögensverwaltung: Wir prüfen im Einzelfall, welche Finanzierung zu Eigentümer und Objekt passt.

03

Wenig Kapitalbindung

Leasing oder Mietkauf ohne Mindestvolumen, je nach Vertrag bleiben Ihre Kreditlinien frei.

04

Technik und Finanzierung

Umsetzung von den Erdarbeiten bis zum Ladepunkt über unseren Kooperationspartner.

Wen die Ladepflicht trifft: vor allem Eigentümer vermieteter Gewerbeimmobilien

Im Bestand liegt die Pflicht beim Eigentümer (§ 10). Die Ausnahme für kleine und mittlere Unternehmen gilt nur, wenn das Unternehmen sein Gebäude überwiegend selbst nutzt (§ 1 Abs. 2). Wer das Gebäude überwiegend vermietet, fällt nach dem Wortlaut nicht darunter, wie klein der Eigentümer auch ist.

Pflicht trifft Sie

Vermieter und Eigentümer

Sie vermieten Büro, Praxis, Halle, Laden oder Hotel mit mehr als 20 Stellplätzen. Ob Privatperson, GbR, Vermögensverwaltung oder Gesellschaft: Die Ausnahme für kleine und mittlere Unternehmen greift bei überwiegender Vermietung nicht.

Pflicht trifft Sie

Große Unternehmen mit eigenem Gebäude

Ab 250 Beschäftigten oder bei zugleich über 50 Mio. € Jahresumsatz und über 43 Mio. € Bilanzsumme gilt Ihr Unternehmen nicht als klein oder mittel. Verbundene Unternehmen zählen mit.

Ausnahme möglich

Kleine und mittlere Unternehmen

Gehört Ihrem Unternehmen das Nichtwohngebäude und nutzen Sie es überwiegend selbst, ist das GEIG dafür nicht anzuwenden. Vermieten Sie den größeren Teil, entfällt die Ausnahme.

Nicht Eigentümer

Mieter und Pächter

Im Bestand trifft die Pflicht den Eigentümer, nicht den Mieter. Wie Sie Kosten und Betrieb im Mietvertrag verteilen, klären Sie mit Ihrem Rechtsberater. Sprechen Sie Ihren Vermieter früh an.

Typische Gebäude sind Bürohäuser, Gewerbeparks, Fachmarkt- und Einkaufszentren, Logistikhallen, Ärztehäuser und Hotels. Die Schwelle von mehr als 20 Stellplätzen gilt getrennt für Stellplätze im Gebäude und für angrenzende Stellplätze. Vermietet eine Besitzgesellschaft an die eigene Betriebsgesellschaft, ist nicht ausdrücklich geregelt, ob das als Selbstnutzung gilt. Lassen Sie diesen Fall rechtlich klären.

Sie vermieten ein Gewerbegebäude? Prüfen Sie in wenigen Klicks, wie viele Ladepunkte Ihr Gebäude braucht. Danach klären wir, wie sich die Umsetzung finanzieren lässt.

Das verlangt das GEIG ab 2027

Das novellierte GEIG gilt ab dem 01.01.2027. Es senkt die Schwellen und verlangt mehr Ladepunkte, vor allem im Bestand.

Bestand

Nichtwohngebäude ab 21 Stellplätzen

Ein Ladepunkt je zehn Stellplätze oder mindestens 50 % der Stellplätze mit Leitungsinfrastruktur. Die Pflicht trägt der Eigentümer, bei vermieteten Gebäuden also der Vermieter.

Neubau und Renovierung

Nichtwohngebäude ab 6 Stellplätzen

50 % Vorverkabelung, der Rest Leitungsinfrastruktur, ein Ladepunkt je fünf Stellplätze, bei überwiegender Verwaltung je zwei. Renovierung: wenn sie Parkplatz oder Elektrik umfasst.

Bußgeld

Bis zu 10.000 €

Wer die Pflichten vorsätzlich oder leichtfertig nicht erfüllt, handelt ordnungswidrig.

Die Begriffe in einfachen Worten

Begriff

Ladepunkt

Ein Anschluss, an dem zur selben Zeit nur ein Elektrofahrzeug laden kann (§ 2 Nr. 9). Eine Säule mit zwei Anschlüssen, die gleichzeitig laden können, hat danach zwei Ladepunkte. Wechselstrom und Schnellladen sind beides Ladepunkte.

Begriff

Leitungsinfrastruktur

Die Leitungsführungen für Strom und Daten vom Stellplatz über den Zählpunkt bis zu den Schutzelementen (§ 2 Nr. 10). Sie bereiten den späteren Anschluss von Ladepunkten vor.

Begriff

Vorverkabelung

Mehr als Leitungsinfrastruktur: Am Stellplatz liegt ein anschlussfähiger Endpunkt, etwa ein Anschlusskasten, eine Abzweigung oder eine einzelne Zuleitung (§ 2 Nr. 14a).

Alle Fälle, Übergänge und Ausnahmen stehen unten unter GEIG im Detail.

GEIG-Pflichtchecker: Wie viele Ladepunkte braucht Ihr Gebäude?

Wenige Klicks, dann sehen Sie die Zahl der Ladepunkte mit Rechenweg und Norm. Vermieter wählen „Gewerbeimmobilie, auch vermietet“ und beantworten die Frage zur eigenen Nutzung mit „Nein, vermietet oder größeres Unternehmen“.

Den GEIG-Pflichtchecker finden Sie online auf sperling-gewerbefinanzierung.de/ladeinfrastruktur/.

Stand 05.11.2026. Grundlage ist das GEIG in der ab 01.01.2027 geltenden Fassung (Art. 7 und Art. 9 Abs. 2, BGBl. 2026 I Nr. 226 vom 28.07.2026), geprüft gegen den Wortlaut im Bundesgesetzblatt.

Orientierung, keine Rechtsberatung. Maßgeblich ist der Gesetzestext. Die Berechnung läuft in Ihrem Browser, Ihre Eingaben werden nicht übertragen.

Ladeinfrastruktur finanzieren oder leasen

Ladepunkte, Leitungen, Netzanschluss und Lademanagement lassen sich leasen, per Mietkauf beschaffen oder finanzieren. Das gilt für Unternehmen ebenso wie für Eigentümer ohne eigenen Betrieb, etwa Privatpersonen mit Gewerbeimmobilie, GbR oder Vermögensverwaltung. Wir vermitteln bundesweit, Ihr Vertragspartner ist die Bank oder Leasinggesellschaft. Welche Struktur zu Eigentümer und Objekt passt, prüfen wir im Einzelfall.

ohne Mindestvolumen

Leasing

Feste Raten, je nach Vertrag bleiben Ihre Kreditlinien frei. Manche Angebote umfassen Wartung, Lastmanagement oder Abrechnung.

ohne Mindestvolumen

Mietkauf

Feste Raten, mit der letzten Rate gehört die Anlage Ihnen.

mit Förderkredit

Investitionskredit

Die Anlage gehört Ihnen. Eine Kombination mit dem KfW-Förderkredit 268/269 ist möglich, wenn dessen Voraussetzungen erfüllt sind.

Finanzierung und Umsetzung abgestimmt. Wir vermitteln die Finanzierung Ihrer Ladeinfrastruktur. Die Koordination der Umsetzung übernimmt auf Wunsch Peak Advisors und greift dafür auf ein Netzwerk ausführender Unternehmen zu, von den Erdarbeiten bis zur Installation der Ladepunkte.

Förderung: Stand November 2026

KfW 268 / 269

Investitionskredit Nachhaltige Mobilität

Kredit für Ladeinfrastruktur einschließlich Netzanschluss, Antrag vor Beginn des Vorhabens. Leasing und Mietkauf sind ausgeschlossen.

Zuschüsse

NRW und Bayern

Ladepunkte, die das GEIG vorschreibt, schließen NRW (grundsätzlich) und Bayern von der Förderung aus. Gefördert wird nur, was über die Pflicht hinausgeht. In Bayern kann ein Antrag nur innerhalb eines Förderaufrufs gestellt werden.

KfW 441

Zuschuss eingestellt

Anträge sind laut KfW nicht mehr möglich.

Stand 05.11.2026. Förderprogramme ändern sich häufig, prüfen Sie das Programm vor jeder Bestellung. Weitere Programme zeigt die Förderübersicht für Unternehmen.

GEIG-Novelle 2026: Von der EU-Richtlinie bis zur Pflicht 2027

Das GEIG ist seit März 2021 in Kraft. Für bestehende Gewerbegebäude galt bisher nur eine Mindestpflicht. Mit der Novelle wird daraus ab 2027 eine Pflicht nach Stellplatzzahl.

2018

EU-Gebäuderichtlinie

Die Richtlinie (EU) 2018/844 ändert die Vorgaben zu Ladepunkten und Leitungsinfrastruktur in Gebäuden. Das GEIG setzt Art. 8 Abs. 2 bis 6 um.

18.03.2021

GEIG ausgefertigt

Das Gesetz (BGBl. I S. 354) tritt am Tag nach der Verkündung in Kraft. Für Neubau und größere Renovierung gelten die Pflichten nach dem neuen § 16 bei Bauanträgen und Bauanzeigen ab dem Stichtag 18.03.2021 (§§ 6 bis 9).

2024

Neue EU-Gebäuderichtlinie

Die Richtlinie (EU) 2024/1275 ist die Grundlage der Novelle. Nach der Gesetzesbegründung beruht Art. 7 auf Art. 14 der Richtlinie.

01.01.2025

Bestand: ein Ladepunkt

Eigentümer von Nichtwohngebäuden mit mehr als 20 Stellplätzen müssen nach dem 01.01.2025 einen Ladepunkt errichten (§ 10 Abs. 1, bisherige Fassung).

10.07.2026

Bundesrat beschließt

Der Bundesrat beschließt das Gesetzespaket, das auch das GEIG ändert (BR-Drs. 409/26). Die Ausfertigung folgt am 23.07.2026.

28.07.2026

Novelle verkündet

Das Gesetz vom 23.07.2026 ändert das GEIG in Art. 7 (BGBl. 2026 I Nr. 226). Es tritt nach Art. 9 Abs. 2 am 01.01.2027 in Kraft.

01.01.2027

Neue Pflichten gelten

Im Bestand ein Ladepunkt je zehn Stellplätze oder 50 % Leitungsinfrastruktur, bei Neubau und Renovierung ab sechs Stellplätzen eine Quote. Neue Ladepunkte müssen intelligentes Laden ermöglichen.

bis 01.01.2029

Übergang im Bestand

Für bestimmte Bestandsgebäude ist § 10 bis zum Ablauf des 01.01.2029 nicht anzuwenden (§ 16 Abs. 2). Die Bedingungen stehen unten im Detail.

Ein Beispiel für die Änderung: Bei 40 Stellplätzen genügte bisher ein Ladepunkt. Ab 2027 sind es vier Ladepunkte oder 20 Stellplätze mit Leitungsinfrastruktur. Die Gegenüberstellung aller Fälle steht unter GEIG im Detail.

Das brauchen wir von Ihnen

Zum Vorhaben und Gebäude

- Angebot für die Umsetzung, falls vorhanden
- Zahl der Stellplätze, gern mit dem Ergebnis des Pflichtcheckers
- Nachweis des Eigentums, zum Beispiel Grundbuchauszug
- bei Vermietung: Übersicht der Mietverträge mit Mietern und Laufzeiten
- Antwort des Netzbetreibers zum Netzanschluss, falls vorhanden

Zum Eigentümer oder Unternehmen

- Unternehmen: Jahresabschlüsse oder EÜR der letzten zwei bis drei Jahre, aktuelle BWA mit Summen- und Saldenliste
- Privatpersonen, GbR und Vermögensverwaltungen: Übersicht der Immobilien mit Mieteinnahmen und Belastungen
- Übersicht laufender Kredit-, Leasing- und Mietkaufverträge

Das genaue Paket hängt vom Fall ab. Wir sagen Ihnen im Erstgespräch, was wir wirklich brauchen.

In fünf Schritten zur Ladeinfrastruktur

01 **Anfrage**

Gebäude, Stellplätze und Vorhaben über das Formular schildern. Eigentümer ohne Firma tragen im Feld Unternehmen den Namen der GbR oder Verwaltungsgesellschaft ein, Privatpersonen den eigenen Namen. Erste Einschätzung in der Regel binnen eines Werktags.

02 **Weg festlegen**

Im kostenlosen Erstgespräch klären wir, ob Leasing, Mietkauf oder Kredit mit Förderung passt.

03 **Passende Häuser**

Wir fragen gezielt Leasinggesellschaften und Banken an.

04 **Angebote nebeneinander**

Sie vergleichen und entscheiden.

05 **Umsetzung**

Wir begleiten Sie bis zum Vertrag und bis die Umsetzung bezahlt ist.

GEIG im Detail

Die Novelle wurde am 28.07.2026 verkündet (BGBl. 2026 I Nr. 226, Art. 7) und gilt ab dem 01.01.2027 (Art. 9 Abs. 2).

Alle Pflichten ab 01.01.2027 –

Bestehendes Nichtwohngebäude

SCHWELLE
mehr als 20 Stellplätze

PFLICHT
ab 01.01.2027 ein Ladepunkt je zehn Stellplätze oder mindestens 50 % der Stellplätze mit Leitungsinfrastruktur

WER UND NORM
Eigentümer, § 10

Neues Nichtwohngebäude

SCHWELLE
mehr als 5 Stellplätze

PFLICHT
mindestens 50 % Vorverkabelung, die übrigen Stellplätze mit Leitungsinfrastruktur, mindestens ein Ladepunkt für jeden fünften Stellplatz

WER UND NORM
wer das Gebäude errichtet, § 7

Neues Nichtwohngebäude, überwiegend Verwaltung

SCHWELLE
mehr als 5 Stellplätze

PFLICHT
wie oben, aber mindestens ein Ladepunkt für jeden zweiten Stellplatz

WER UND NORM
wer das Gebäude errichtet, § 7 Abs. 1 Satz 2, Abs. 2 Satz 2

Größere Renovierung Nichtwohngebäude

SCHWELLE
mehr als 5 Stellplätze

PFLICHT
wie beim Neubau, wenn die Renovierung den Parkplatz oder die elektrische Infrastruktur umfasst

WER UND NORM
Eigentümer, § 9

Neues Wohngebäude

SCHWELLE
mehr als 3 Stellplätze

PFLICHT
mindestens 50 % Vorverkabelung, die übrigen Stellplätze mit Leitungsinfrastruktur, mindestens ein Ladepunkt

WER UND NORM
wer das Gebäude errichtet, § 6

Größere Renovierung Wohngebäude

SCHWELLE
mehr als 3 Stellplätze

PFLICHT
mindestens 50 % Vorverkabelung, die übrigen Stellplätze mit Leitungsinfrastruktur

WER UND NORM
Eigentümer, § 8

Stellplätze im Gebäude und angrenzende Stellplätze zählen getrennt, die Schwelle gilt je Gruppe. Angrenzend heißt: Der Parkplatz gehört demselben Eigentümer wie das Gebäude, wird überwiegend von dessen Bewohnern oder Nutzern genutzt und liegt auf dem Grundstück des Gebäudes oder in unmittelbarer Nähe (§ 3). Die 50 % gelten jeweils für barrierefreie und nicht barrierefreie Stellplätze. Größere Renovierung heißt: Mehr als 25 % der Oberfläche der Gebäudehülle werden renoviert (§ 2 Nr. 5). Gebäude der öffentlichen Hand mit Behördennutzung: im Bestand ab 01.01.2033 mindestens 50 % Vorverkabelung.

Was sich gegenüber dem bisherigen GEIG ändert

Bestand Nichtwohngebäude

BIS 31.12.2026
mehr als 20 Stellplätze: ein Ladepunkt nach dem 01.01.2025

AB 01.01.2027
mehr als 20 Stellplätze: ein Ladepunkt je zehn Stellplätze oder mindestens 50 % Leitungsinfrastruktur

Neubau Nichtwohngebäude

BIS 31.12.2026
mehr als 6 Stellplätze: jeder dritte Stellplatz mit Leitungsinfrastruktur, dazu ein Ladepunkt

AB 01.01.2027
mehr als 5 Stellplätze: 50 % Vorverkabelung, Rest Leitungsinfrastruktur, ein Ladepunkt je fünf Stellplätze

Renovierung Nichtwohngebäude

BIS 31.12.2026
mehr als 10 Stellplätze: jeder fünfte Stellplatz mit Leitungsinfrastruktur, dazu ein Ladepunkt

AB 01.01.2027
mehr als 5 Stellplätze: wie Neubau

Neubau Wohngebäude

BIS 31.12.2026
mehr als 5 Stellplätze: jeder Stellplatz mit Leitungsinfrastruktur

AB 01.01.2027
mehr als 3 Stellplätze: 50 % Vorverkabelung, Rest Leitungsinfrastruktur, mindestens ein Ladepunkt

Renovierung Wohngebäude

BIS 31.12.2026
mehr als 10 Stellplätze: jeder Stellplatz mit Leitungsinfrastruktur

AB 01.01.2027
mehr als 3 Stellplätze: 50 % Vorverkabelung, Rest Leitungsinfrastruktur

Kostengrenze bei Renovierung

BIS 31.12.2026
7 % der Renovierungskosten

AB 01.01.2027
10 % der Renovierungskosten

Neue Ladepunkte

BIS 31.12.2026
keine Vorgabe zum intelligenten Laden

AB 01.01.2027
ab 01.01.2027 errichtete oder ersetzte Ladepunkte müssen intelligentes Laden ermöglichen

Bei Bauantrag oder Bauanzeige vom 18.03.2021 bis 31.12.2026 gelten für Neubau und Renovierung die bisherigen §§ 6 bis 9 (§ 16 Abs. 1).

Rechenbeispiele –

Bestehendes Nichtwohngebäude, 40 Stellplätze

RECHNUNG

40 : 10 = 4 oder 40 × 50 % = 20

ERGEBNIS

4 Ladepunkte oder 20 Stellplätze mit Leitungsinfrastruktur

Neues Nichtwohngebäude, 30 Stellplätze

RECHNUNG

30 × 50 % = 15; 30 − 15 = 15; 30 : 5 = 6

ERGEBNIS

15 Stellplätze mit Vorverkabelung, 15 mit Leitungsinfrastruktur, 6 Ladepunkte

Neues Verwaltungsgebäude , 30 Stellplätze

RECHNUNG

30 : 2 = 15

ERGEBNIS

15 Ladepunkte, dazu Vorverkabelung und Leitungsinfrastruktur wie oben

Öffentlich zugängliche Stellplätze, 50 Stellplätze

RECHNUNG

Neubau und Renovierung: 50 × 2,2 kW = 110 kW; Bestand: 50 × 1,1 kW = 55 kW

ERGEBNIS

öffentlich zugängliche Ladepunkte mit insgesamt mindestens 110 kW oder 55 kW Ladeleistung

Die Option mit öffentlich zugänglichen Ladepunkten steht Eigentümern von Nichtwohngebäuden offen (§ 7 Abs. 3, § 9 Abs. 3, § 10 Abs. 4). Eine Rundungsregel enthält das Gesetz nicht.

Leitungsinfrastruktur, Vorverkabelung, Ladepunkt

Leitungsinfrastruktur

Leitungsinfrastruktur ist die Gesamtheit aller Leitungsführungen für Strom- und Datenleitungen. Sie reicht vom Stellplatz über den Zählpunkt bis zu den

Schutzelementen (§ 2 Nr. 10).

Vorverkabelung

Vorverkabelung ist die elektrische Vorbereitung eines Stellplatzes für eine spätere Ladeeinrichtung (§ 2 Nr. 14a). Sie gilt als umgesetzt, wenn am Stellplatz ein anschlussfähiger Endpunkt liegt. Beispiele sind ein Anschlusskasten, eine Abzweigung oder eine einzelne Zuleitung. Eine reine Grund- oder Sammelinstallation reicht nicht. Der Wortlaut nennt in diesem Zusammenhang auch das Verlegen von Leerrohren oder Kabelkanälen. Das allein genügt nicht. Planen Sie mit einem anschlussfähigen Endpunkt je Stellplatz.

Ladepunkt

Ein Ladepunkt ist eine Schnittstelle, an der zur selben Zeit nur ein Elektrofahrzeug laden kann (§ 2 Nr. 9). Ladepunkte, die ab 01.01.2027 errichtet oder ersetzt werden, müssen intelligentes Laden ermöglichen (§ 5 Abs. 1).

Leitungsinfrastruktur und Vorverkabelung müssen so dimensioniert sein, dass die vorgeschriebenen Ladepunkte gleichzeitig und effizient genutzt werden können (§ 4 Satz 5). Bei der Vorverkabelung nicht öffentlich zugänglicher Stellplätze ist ein Lademanagementsystem zu berücksichtigen (§ 4 Satz 6). Beides gilt nicht, soweit es technisch unmöglich oder wirtschaftlich unzumutbar ist oder anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften widerspricht (§ 4 Satz 7).

Ausnahmen, Übergang und Bußgeld

Kleine und mittlere Unternehmen sowie Vermietung

Ausgenommen sind Nichtwohngebäude im Eigentum kleiner und mittlerer Unternehmen, die diese überwiegend selbst nutzen (§ 1 Abs. 2). Beide Bedingungen müssen zusammen vorliegen. Maßgeblich ist die Definition der Empfehlung 2003/361/EG (§ 2 Nr. 6): weniger als 250 Beschäftigte und höchstens 50 Mio. € Jahresumsatz oder höchstens 43 Mio. € Bilanzsumme. Beteiligungen und verbundene Unternehmen zählen anteilig oder voll mit.

Überwiegend vermietete Gebäude erfasst die Ausnahme nach dem Wortlaut nicht, weil das Unternehmen sie dann nicht überwiegend selbst nutzt. Das gilt unabhängig davon, wie klein der Eigentümer ist, also auch für Privatpersonen, GbR und

Vermögensverwaltungen. „Überwiegend“ heißt dem Wortsinn nach mehr als die Hälfte, eine feste Quote nennt das GEIG nicht.

Nicht ausdrücklich geregelt ist, ob es als Selbstnutzung gilt, wenn eine Besitzgesellschaft an die eigene Betriebsgesellschaft vermietet. Lassen Sie diesen Fall rechtlich klären.

Kostengrenze bei einer Renovierung

Bei einer größeren Renovierung gilt eine Kostengrenze (§ 14 Abs. 1). Übersteigen die Kosten der Lade- und Leitungsinfrastruktur 10 % der Renovierungskosten, gelten §§ 8 bis 10 nicht. Bei Renovierungskosten von 450.000 € liegt die Grenze bei 45.000 €. Bisher lag sie bei 7 %, also 31.500 €.

Weitere Ausnahmen

§ 14 Abs. 2 bis 4 nennt drei weitere Fälle. Erstens öffentliche Gebäude, für die nach der Verordnung (EU) 2023/1804 schon vergleichbare Anforderungen gelten. Zweitens Gebäude, deren erforderliche Ladeinfrastruktur von einem isolierten Kleinstnetz abhinge. Voraussetzung sind erhebliche Probleme für den Netzbetrieb oder eine beeinträchtigte Netzstabilität. Drittens Gebäude der Landes- und Bündnisverteidigung im Eigentum des Bundes, verbündeter Streitkräfte oder bundesbeteiligter Gesellschaften.

Übergang für den Bestand

Für bestimmte Nichtwohngebäude ist § 10 bis zum Ablauf des 01.01.2029 nicht anzuwenden (§ 16 Abs. 2). Dafür müssen zwei Bedingungen zusammen erfüllt sein. Der Bauantrag, der Antrag auf bauaufsichtliche Zustimmung oder die Bauanzeige lag zwischen dem 18.03.2021 und dem 31.12.2026. Und der Eigentümer hat die bisherige Pflicht aus § 10 Abs. 1 zwischen dem 27.05.2022 und dem 27.05.2024 umgesetzt.

Bußgeld

Ordnungswidrig handelt, wer Ausstattungs- oder Ladepunktpflichten der §§ 6 bis 10 vorsätzlich oder leichtfertig nicht erfüllt (§ 15 Abs. 1). Die Geldbuße kann bis zu 10.000 € betragen (§ 15 Abs. 2).

Bilanz und Steuern

Wem die Anlage in Bilanz und Steuer zuzurechnen ist, hängt vom Vertrag ab. Laden Ihre Beschäftigten an einer betrieblichen Ladeeinrichtung, kann dieser Vorteil nach § 3 Nr. 46

EStG steuerfrei sein, wenn Sie ihn zusätzlich zum ohnehin geschuldeten Arbeitslohn gewähren. Die Regel gilt letztmals für Lohnzahlungszeiträume, die vor dem 01.01.2031 enden (§ 52 Abs. 4 Satz 21 EStG). Die steuerliche Behandlung klären Sie mit Ihrem Steuerberater, bei vermieteten Gebäuden ebenso.

Häufige Fragen zu Ladeinfrastruktur (GEIG)

Für wen gilt das GEIG ab 2027?

Im Bestand trifft die Pflicht den Eigentümer eines Nichtwohngebäudes mit mehr als 20 Stellplätzen (§ 10). Das sind vor allem Vermieter und Eigentümer von Büro-, Gewerbe-, Handels-, Logistik- und Hotelimmobilien. Unternehmen mit eigenem Gebäude sind betroffen, wenn sie nicht als kleines oder mittleres Unternehmen gelten oder das Gebäude überwiegend vermieten (§ 1 Abs. 2). Für Wohngebäude sowie für Neubau und größere Renovierung gelten andere Schwellen (§§ 6 bis 9).

Muss der Vermieter oder der Mieter Ladepunkte errichten?

Das GEIG nennt für bestehende Nichtwohngebäude den Eigentümer als Pflichtigen (§ 10). Der Vermieter muss also dafür sorgen, dass Ladepunkte oder Leitungsinfrastruktur entstehen. Wie Sie Kosten und Betrieb im Mietvertrag auf Mieter verteilen, klären Sie mit Ihrem Rechtsberater.

Gilt das GEIG für kleine und mittlere Unternehmen?

Ausgenommen sind Nichtwohngebäude, die einem kleinen oder mittleren Unternehmen gehören und von diesem überwiegend selbst genutzt werden (§ 1 Abs. 2). Beide Bedingungen müssen zusammen vorliegen. Klein oder mittel ist ein Unternehmen mit weniger als 250 Beschäftigten und höchstens 50 Mio. € Jahresumsatz oder höchstens 43 Mio. € Bilanzsumme (§ 2 Nr. 6, Empfehlung 2003/361/EG). Verbundene Unternehmen zählen mit. Überwiegend vermietete Gebäude erfasst die Ausnahme nach dem Wortlaut nicht.

Was verlangt das GEIG von bestehenden Gewerbeimmobilien?

Ab dem 01.01.2027 (Art. 9 Abs. 2 des Gesetzes vom 23.07.2026, BGBl. 2026 I Nr. 226) muss der Eigentümer eines Nichtwohngebäudes mit mehr als 20 Stellplätzen einen Ladepunkt je zehn Stellplätze errichten oder mindestens 50 % der Stellplätze mit Leitungsinfrastruktur ausstatten (§ 10). Die Schwelle gilt getrennt für Stellplätze im Gebäude und angrenzende Stellplätze. Bisher verlangte § 10 einen einzigen Ladepunkt, der nach dem 01.01.2025 zu errichten war.

Was ist der Unterschied zwischen Leitungsinfrastruktur und Vorverkabelung?

Leitungsinfrastruktur sind die Leitungsführungen vom Stellplatz über den Zählpunkt bis zu den Schutzelementen (§ 2 Nr. 10). Vorverkabelung geht weiter. Am Stellplatz liegt ein anschlussfähiger Endpunkt für eine spätere Ladeeinrichtung (§ 2 Nr. 14a). Die Verbindungsleitung zur Ladeeinrichtung lässt sich dann ohne weitere grundlegende Elektroarbeiten anschließen.

Wie hoch ist das Bußgeld bei einem Verstoß?

Wer die Ausstattungs- und Ladepunktpflichten der §§ 6 bis 10 vorsätzlich oder leichtfertig nicht erfüllt, handelt ordnungswidrig. Die Geldbuße kann bis zu 10.000 € betragen (§ 15 GEIG).

Wie finanziere ich Ladeinfrastruktur als Eigentümer und gibt es Förderung?

Wir vermitteln Leasing, Mietkauf und Investitionskredit, auch für Eigentümer ohne eigenen Betrieb wie Privatpersonen mit Gewerbeimmobilie, GbR oder Vermögensverwaltung. Welche Struktur passt, prüfen wir im Einzelfall. Leasing und Mietkauf gehen ohne Mindestvolumen, Ihr Vertragspartner ist die Leasinggesellschaft. Stand 05.11.2026: Der KfW-Zuschuss 441 ist eingestellt. Der KfW-Investitionskredit Nachhaltige Mobilität (268, 269) schließt Leasing und Mietkauf aus. NRW (grundsätzlich) und Bayern schließen Ladepunkte aus, die das GEIG vorschreibt.

Was kostet Ihre Vermittlung?

Das Erstgespräch ist kostenlos. Vergütet werden wir im Erfolgsfall, entweder durch die Provision des Finanzierungsgebers oder ein vereinbartes Erfolgshonorar. Beides zusammen fällt nicht an.

QUELLEN UND STAND 17.11.2026 –

- Gesetz vom 23.07.2026, Art. 7 (Änderung des GEIG) und Art. 9 Abs. 2 (Inkrafttreten), BGBl. 2026 I Nr. 226, verkündet am 28.07.2026
- Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG), gesetze-im-internet.de; Normtext am 11.11.2026 noch in der Fassung bis 31.12.2026 (§§ 1, 10, 16, 17)
- Empfehlung 2003/361/EG der Kommission vom 06.05.2003 (Definition kleiner und mittlerer Unternehmen), Anhang Art. 2
- Gesetzentwurf BT-Drs. 21/6278, Begründung zu Art. 7 (Umsetzung der Richtlinie (EU) 2024/1275)
- KfW, Investitionskredit Nachhaltige Mobilität (268, 269), Produktseite
- KfW, Merkblatt Investitionskredit Nachhaltige Mobilität 268, Stand 01/2026, Förderausschlüsse
- KfW, Ladestationen für Elektrofahrzeuge Unternehmen (441), Produktseite: keine Antragstellung möglich
- Förderrichtlinie progres.nrw Emissionsarme Mobilität, Fassung ab 18.08.2026, Nr. 4.3 (GEIG-Pflichten nicht förderfähig) und Nr. 6.3.3.3 (Förderhöhe für Ladeinfrastruktur für Beschäftigte)
- Richtlinien zum Förderprogramm „Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge in Bayern“ vom 12.11.2025, Nr. 5.2

- Bayern Innovativ, Zweiter Förderaufruf Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge in Bayern (Antragszeitraum 14.09. bis 16.10.2026, nicht öffentliche Depotladung für E-Güterfahrzeuge, geschlossen seit 16.10.2026)
- § 3 Nr. 46 EStG, gesetze-im-internet.de
- § 52 Abs. 4 Satz 21 EStG, gesetze-im-internet.de

Keine Rechts- oder Steuerberatung.