STELLUNGNAHME

24.10.2025

„Masterplan Ladeinfrastruktur 2030“
Entwurf des Bundesministeriums für Verkehr

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Inhalt

A. Vorbemerkung 3

B. Stellungnahme 4

3. Ladeinfrastruktur in Mehrparteienhäusern 4

9. Aufwandsarme und bedarfsgerechte Umsetzung des Art. 14 EPBD 4

12. Berücksichtigung von Ladeplätzen in Stellplatzsatzungen 5

22. & 23. Digitalisierung und Standardisierung des Netzanschlussverfahrens sowie Rückmeldefristen und -pflichten zum Status des Netzanschlussbegehrens 6

A. Vorbemerkung

Insgesamt enthält der Entwurf zahlreiche positive Ansätze, die einen praxisnahen und bedarfsgerechten Ausbau der Ladeinfrastruktur an und in Gebäuden unterstützen. Die Zielrichtung stimmt: mehr Flexibilität, weniger Bürokratie und eine stärkere Orientierung an realen Nutzungsszenarien.

Die neuen EPBD-Vorgaben (2024) werden jedoch zu deutlich höheren Ausbauverpflichtungen für Ladeinfrastruktur, Leerrohrausstattung und Vorverkabelung führen. Damit ist im Rahmen des künftigen GEIG 2.0 mit erheblich höheren Kosten und Aufwänden für Immobilieneigentümer, Quartiersentwickler und Bauherren zu rechnen als nach der aktuellen Rechtslage. Entscheidend ist daher, dass die Umsetzung der EPBD in nationales Recht so ausgestaltet wird, dass sie für die betroffenen Unternehmen wirtschaftlich tragfähig, praktikabel und flexibel bleibt.

Wir begrüßen daher ausdrücklich, dass der Entwurf erste Flexibilisierungsoptionen vorsieht und die Möglichkeit schafft, Anforderungen stärker an die tatsächliche Nutzung und Wirtschaftlichkeit auszurichten.

B. Stellungnahme

Zu den Vorschlägen des Masterplan-Entwurfs:

3. Ladeinfrastruktur in Mehrparteienhäusern

Das Förderprogramm soll Eigentümer von Mehrparteienhäusern beim Aufbau von Ladeinfrastruktur unterstützen und erstmals auch Netzanschlusskosten berücksichtigen.

ZIA-Position: Der ZIA begrüßt das geplante Förderprogramm und ausdrücklich, dass auch Netzanschlusskosten berücksichtigt werden. Es ist wichtig, dass die Förderung möglichst langfristig und mit ausreichenden Mitteln ausgestattet wird sowie die Abwicklung unbürokratisch erfolgt.

9. Aufwandsarme und bedarfsgerechte Umsetzung des Art. 14 EPBD

Erfüllungsoption über Ladeleistung

Der Masterplan sieht vor, die EPBD-Vorgaben durch Anpassung des GEIG möglichst flexibel umzusetzen. Er enthält neue Erfüllungsoptionen – etwa über installierte Ladeleistung statt über die reine Anzahl an Ladepunkten je Stellplätze – sowie weiterhin über Pooling-Lösungen, wie bereits im aktuellen GEIG enthalten.

ZIA-Kommentar: Die Umsetzung der EPBD bringt deutlich höhere Ausbaupflichten und Kosten mit sich. Gleichzeitig besteht in der Praxis Unklarheit über die Berechnungsmethoden und den zulässigen Umfang der Pooling-Lösung.

ZIA-Position: Der ZIA begrüßt die Einführung der Ladeleistung als Erfüllungsoption und befürwortet Pooling-Lösungen ausdrücklich.

Die vorgesehene Option, die im Zuge der novellierten EPBD verschärften Ladeinfrastruktur-Ausbaupflichten über eine installierte Gesamtladeleistung zu erfüllen, schafft technische und wirtschaftliche Flexibilität. Damit wird anerkannt,

dass die Leistungsfähigkeit der Ladepunkte wichtiger ist als deren bloße Zahl. Besonders bei Handels- oder Bürostandorten mit kurzen Standzeiten kann so gezielt geplant und Überdimensionierung vermieden werden. Entscheidend ist eine klare, bundesweit einheitliche Berechnungsgrundlage für die Umrechnung der Ladeinfrastruktur-Anforderungen in eine **Gesamt-Ladeleistung.** Wir schlagen als Umrechnungsfaktor 3,7 kW je Ladepunkt vor. Nähere Ausführungen finden Sie im ZIA-Positionspapier „Überführung der EPBD-Ladeinfrastruktur-Vorgaben in das Gebäude-Elektromobilitäts-Infrastruktur-Gesetz (GEIG) und praxistaugliche Umsetzung von Fahrradstellplatz-Vorgaben".

Wir begrüßen, dass weiterhin **Pooling-Optionen** zulässig sind, wodurch Bauherren oder Eigentümer, deren Gebäude in räumlichem Zusammenhang stehen, Vereinbarungen über eine gemeinsame Ausstattung von Stellplätzen mit Leitungsinfrastruktur oder Ladepunkten treffen können (entsprechend § 12 GEIG). Zusätzlich sollte geprüft werden, ob das Pooling – ähnlich wie bei Tankstellen – auch auf räumlich nahegelegene Standorte (z. B. bis 1 km zum Grundstück) ausgeweitet werden kann, um die Errichtung von Ladehubs zu ermöglichen.

12. Berücksichtigung von Ladeplätzen in Stellplatzsatzungen

Der Entwurf sieht eine gemeinsame Initiative von BMV, BMWSB und den Ländern vor, um in § 49 Abs. 1 der Musterbauordnung klarzustellen, dass Stellplätze mit Ladepunkten künftig uneingeschränkt als reguläre Stellplätze gelten. Damit wird eine bislang uneinheitliche Verwaltungspraxis beendet, bei der Ladeplätze teils als Zweckänderung gewertet und nicht mehr auf die erforderliche Stellplatzzahl angerechnet wurden. Die Regelung schafft Rechtssicherheit und verhindert Konflikte zwischen bauordnungsrechtlichen Vorgaben und den Anforderungen der EPBD.

ZIA-Position: Der ZIA begrüßt diese Klarstellung. Sie beseitigt ein weiteres Hemmnis für den Ausbau von Ladeinfrastruktur und sorgt für eine einheitliche, praxistaugliche Anwendung in Ländern und Kommunen.

22. & 23.

Digitalisierung und Standardisierung des Netzanschlussverfahrens sowie Rückmeldefristen und -pflichten zum Status des Netzanschlussbegehrens

Der gesamte Netzanschlussprozess soll digitalisiert und bundesweit vereinheitlicht werden.

Die Bundesregierung plant, gemeinsam mit der Bundesnetzagentur verbindliche Fristen für Netzbetreiber festzulegen, um zeitnahe Rückmeldungen zur Möglichkeit der Herstellung, Änderung oder Erweiterung von Netzanschlüssen sowie zu den jeweiligen Realisierungszeitplänen sicherzustellen. Bei Nichteinhaltung dieser Fristen sollen Sanktions- bzw. Beschwerdemöglichkeiten vorgesehen werden.

ZIA-Position: Der ZIA begrüßt ausdrücklich die geplanten Maßnahmen zur Digitalisierung und Standardisierung des Netzanschlussverfahrens sowie die Einführung verbindlicher Rückmeldefristen. In der Praxis dauern Netzanschlussanfragen häufig deutlich länger als vorgesehen, weshalb alle Initiativen zur Beschleunigung und Digitalisierung von Netzanschlussbegehren unterstützt werden.

Der ZIA befürwortet insbesondere:

- den Aufbau eines bundesweit einheitlichen, digitalen Abfrage- und Anschlussverfahrens, idealerweise über eine zentrale Plattform,
- die Einführung verbindlicher Rückmeldefristen für Netzbetreiber, wie sie auch im EnWG-Änderungsverfahren mit einer Frist von acht Wochen diskutiert werden,
- sowie die Bereitstellung eines zentralen Online-Tools zur Abfrage von Netzanschlusskapazitäten, um Transparenz und Planungssicherheit für Investitionen in Ladeinfrastruktur zu schaffen.

Ansprechpartner

Dr. Joachim Lohse
Geschäftsführer
Tel.: +49 (0)30 2021 585 15
E-Mail: joachim.lohse@zia-deutschland.de

Heiko Reckert
Senior Referent Energie- und Klimaschutzpolitik & Nachhaltigkeit
Tel.: +49 (0)30 2021 585 54
E-Mail: heiko.reckert@zia-deutschland.de

MEHR ZUM THEMA

KLIMA, ENERGIE UND NACHHALTIGKEIT

Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) ist der Spitzenverband der Immobilienwirtschaft. Er spricht durch seine Mitglieder, darunter über 30 Verbände, für rund 37.000 Unternehmen der Branche entlang der gesamten Wertschöpfungskette. Der ZIA gibt der Immobilienwirtschaft in ihrer ganzen Vielfalt eine umfassende und einheitliche Interessenvertretung, die ihrer Bedeutung für die Volkswirtschaft entspricht. Als Unternehmer- und Verbändeverband verleiht er der gesamten Immobilienwirtschaft eine Stimme auf nationaler und europäischer Ebene – und im Bundesverband der deutschen Industrie (BDI). Präsidentin des Verbandes ist Iris Schöberl.

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Hauptstadtbüro
Leipziger Platz 9
10117 Berlin

Telefon: +49 30 | 20 21 585 – 0

E-Mail: info@zia-deutschland.de
Website: https://zia-deutschland.de

Europabüro
3 rue du Luxembourg
B-1000 Brüssel

+32 | 2 550 16 14

Lobbyregister: R002399
EU-Transparenzregisternummer: 34880145791-74

ZIA Die Immobilienwirtschaft