E-Ladeinfrastruktur in Mehrparteienhäusern

Leitfaden

Warum Ladeinfrastruktur gemeinsam planen?

Immer mehr Menschen fahren elektrisch und damit steigt auch der Bedarf an Ladeinfrastruktur in Wohnungseigentümergemeinschaften (WEGs). Wer frühzeitig gemeinsam plant, spart sich teure Einzellösungen und schafft eine Anlage, die auch für künftigen Bedarf gerüstet ist. Ein weiterer Vorteil: Eine moderne Ladeinfrastruktur steigert den Wert der Immobilie und lässt sich ideal mit Photovoltaik und Stromspeichern kombinieren.

Seit dem Wohnungseigentums-modernisierungsgesetz (WEMoG) haben Wohnungseigentümer:innen grundsätzlich einen Anspruch auf die Installation einer Lademöglichkeit. Die WEG entscheidet per Beschluss dabei nur noch über das "Wie", nicht mehr über das "Ob" (Details siehe "Rechtliche Rahmenbedingungen", Seite 7).

Auch gesetzlich zieht der Ausbau an: Die überarbeitete EU-Gebäuderichtlinie (EPBD) und die daraus folgende GEIG-Novelle 2026 verpflichten künftig dazu, bei Neubauten und größeren Sanierungen von Wohngebäuden mit mehr als drei Stellplätzen die Voraussetzungen für Ladeinfrastruktur zu schaffen (Details siehe Seite 7).

Auch aktuelle Fördermöglichkeiten bieten derzeit einen guten Anlass, Ladeinfrastruktur in der WEG zu planen und die Immobilie fit für die Zukunft zu machen. Daher: legen Sie jetzt los!



Immobilie aufwerten und zukunftsfähig machen



Günstige Ladelösung



PV-Anlagen und Stromspeicher können integriert und optimal genutzt werden

7 Schritte zur Ladeinfrastruktur

Schritt 1: Bedarf ermitteln

Ermitteln Sie den aktuellen und mittelfristigen Bedarf an Ladeinfrastruktur durch eine Interessensabfrage innerhalb der WEG. Je nach Struktur der Gemeinschaft können unterschiedliche Ziele im Vordergrund stehen:
In eigengenutzten Wohnanlagen orientiert sich der Ausbau vor allem am konkreten Ladebedarf der Eigentümer:innen, während in überwiegend vermieteten Anlagen häufig die Modernisierung sowie die langfristige Attraktivitäts- und Wertsteigerung der Immobilie im Fokus stehen.

Erfassen Sie die Anzahl der Interessierten sowie deren Anforderungen an Ladeleistung und Ladeverhalten.
Informieren Sie dabei die Eigentümer:innen gleichzeitig über mögliche Umsetzungsoptionen, Förder-möglichkeiten sowie tatsächliche oder wahrgenommene Risiken, beispielsweise im Hinblick auf den Brandschutz (siehe Seite 8).

Die Koordination des Prozesses übernimmt in der Regel die Hausverwaltung. Ist keine Hausverwaltung vorhanden, kann die Bedarfsermittlung gemeinschaftlich erfolgen oder die Wohnungseigentümergemeinschaft benennt eine zentrale Ansprechperson.

i Finanzierungsmodelle

Grundsätzlich tragen die Eigentümer:innen, die die Errichtung einer Ladeinfrastruktur verlangen, die Kosten. Beschließt die WEG die Maßnahme mit der erforderlichen Mehrheit als gemeinschaftliche bauliche Veränderung, können die Kosten auf alle Eigentümer:innen verteilt werden.

Mögliche Finanzierungsmodelle

- Kostenverteilung auf alle Eigentümer:innen
- Kostenverteilung auf interessierte Eigentümer:innen
- Interessengemeinschaft Elektromobilität (Gemeinsame Finanzierung durch interessierte Eigentümer:innen; später Beitretende beteiligen sich an den Investitionskosten)
- Externe:r Investor:in/ Betreiber:in

Schritt 2: Grundsatzbeschluss

Da im nächsten Schritt bereits erste Kosten entstehen können, ist für das weitere Vorgehen ein Beschluss der Eigentümer:innen erforderlich. Besprechen Sie die Ergebnisse der Bedarfsabfrage in der Eigentümer:innenversammlung (auch im Rahmern einer virtuellen Versammlung oder eines Umlaufverfahrens mit geltenden Mehrheitsanforderungen möglich) und fassen Sie einen Grundsatzbeschluss zur Planung einer gemeinschaftlichen Ladeinfrastruktur. Klären Sie dabei auch mögliche Finanzierungsmodelle und die weitere Vorgehensweise.

Schritt 3: Technische/Bauliche Erfordernisse prüfen

Es sollte geprüft werden, ob das Gebäude für die geplante Ladeinfrastruktur geeignet ist und welche Anpassungen erforderlich sind. Dafür empfiehlt es sich, eine qualifizierte Elektrofirma hinzuzuziehen.
Die vorhandene Anschlussleistung des Gebäudes muss sowohl den Strombedarf der Wohnungen als auch den zusätzlichen Bedarf der geplanten Ladeeinrichtungen abdecken. Reicht die verfügbare Leistung nicht aus, sind entweder eine Verstärkung des Netzanschlusses oder der Einsatz eines intelligenten Last- und Lademanagements (bevorzugt) zu prüfen.

Die Elektroinstallation der Immobilie muss auf einem modernen Stand sein, der Verteilerkasten ausreichend Platz für die zusätzlichen Sicherungen, Stromzähler oder Schutzschalter bieten. Für eine einfache und kosteneffiziente Installation der Ladeinfrastruktur, sollten die Ladeplätze möglichst in der Nähe der Hauptverteilung liegen.
Außerdem wichtig: Viele moderne Ladesysteme benötigen eine stabile Internetverbindung.

i Last- & Lademanagement



Ein intelligentes Last- und Lademanagement verteilt die verfügbare Stromleistung bedarfsgerecht auf die Ladepunkte und steuert die Ladevorgänge entsprechend der verfügbaren Netzkapazität. Ladevorgänge können dabei priorisiert, zeitlich verschoben oder in ihrer Leistung angepasst werden. So werden Lastspitzen vermieden, der Netzanschluss vor Überlastung geschützt und die vorhandene Anschlussleistung optimal genutzt. Dadurch lassen sich häufig auch kostenintensive Erweiterungen des Netzanschlusses / neuen Anschluss vermeiden.

Bei der Planung der Ladeinfrastruktur sollten PV-Anlagen, Batteriespeicher und Wärmepumpen berücksichtigt werden. So senkt beispielsweise die Nutzung von Solarstrom zum Laden von E-Fahrzeugen die Ladekosten stark und steigert dabei den Eigenverbrauch.

Schritt 4: Angebote einholen

Die Verwaltung holt mehrere Angebote für die Planung und Umsetzung der Ladeinfrastruktur ein. Sofern erforderlich, wird auf Grundlage des Planungskonzepts eine Lastgangmessung durch ein Fachunternehmen veranlasst, um die vorhandene Netzbelastung und Lastspitzen zu ermitteln. Da die Lastgangmessung im Zusammenhang mit einer baulichen Veränderung steht, ist hierfür ein Beschluss der WEG erforderlich.

Hinweis: Bei denkmalgeschützten Gebäuden ist vor Beginn technischer Maßnahmen eine Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde erforderlich.

Schritt 5: Betreiberkonzept festlegen

Vor der Umsetzung sollte die Eigentümergemeinschaft klären, wie die Ladeinfrastruktur betrieben, verwaltet und abgerechnet werden soll.
Die Aufgaben können entweder durch die Eigentümergemeinschaft bzw. die Hausverwaltung selbst übernommen oder an einen externe:n Dienstleister:in übertragen werden. (Dies kann besonders bei größeren Anlagen oder gemeinschaftlich genutzten Ladepunkten sinnvoll sein.)

Für den Betrieb muss geregelt werden, wer die Ladeinfrastruktur nutzen darf und wie die einzelnen Ladevorgänge zugeordnet und abgerechnet werden. Dies kann beispielsweise über eine Nutzererkennung oder über fest zugeordnete Stellplätze erfolgen.
Auch die Art der Stromabrechnung ist festzulegen.
Mögliche Lösungen sind:

- Anschluss an den Allgemeinstrom
- Über den Wohnungszähler
- Separater Zähler je Ladepunkt
- Gemeinstromzähler mit Backend

Schritt 6: Beschluss

Erstellung der Beschlussvorlage & Einberufung der Eigentümerversammlung

Inhalt der Vorlage: Projektumfang, Details der Anlage, Kostenverteilung, ggf. Ansprechperson und Hinweis “der Förderzusage”

↓

Eigentüerversammlung & Beschlussfassung

als Mehrheitsbeschluss, Qualifiziert Mehrheit, Umlaufbeschluss

↓

Umsetzung

Schritt 7: Installation, Betrieb, Wartung und Erweiterung

Nach dem Beschluss der Eigentümer:innenversammlung erfolgt die Installation der Ladeinfrastruktur durch einen qualifizierten Elektrofachbetrieb. Dieser übernimmt in der Regel auch die Abstimmung mit dem Netzbetreiber sowie die Anmeldung bzw. Genehmigung der Anlage.

Nach der Inbetriebnahme sind Regelungen zum laufenden Betrieb (z. B. Zugang, Wartung) durch geeignete Folgebeschlüsse festzulegen. Erweiterungen der Ladeinfrastruktur oder zusätzliche Ladepunkte bedürfen ebenfalls einer Beschlussfassung, sofern bauliche oder technische Anpassungen erforderlich sind.

Für den sicheren Betrieb der Ladeinfrastruktur sind regelmäßige Wartung und Prüfungen sicherzustellen. Die Verantwortung hierfür liegt beim Betreibenden. Weiterführende Informationen dazu finden sich im Leitfaden „Einfach laden an Mehrparteienhäusern“ der NOW GmbH (Siehe Seite 8).

Rechtliche Rahmenbedingungen

Baurecht
Ladeeinrichtungen für Elektrofahrzeuge gelten als bauliche Anlagen, sind seit dem 1. Januar 2026 jedoch grundsätzlich baugenehmigungsfrei. Dies gilt in Bayern auch für technische Nebenanlagen (z.B. Transformatoren, Schaltschränke). Unberührt bleiben die Vorgaben der Garagenverordnungen, Stellplatzsatzungen sowie gegebenenfalls des Denkmalschutzes.

Wohnungseigentumsmodernisierungs-gesetz (WEMoG) / Wohnungs-eigentumsgesetz (WEG):
Mit dem Inkrafttreten des WEMoG (WEG-Reform 2020) wurde ein gesetzlicher Anspruch auf die Zustimmung zur Errichtung privater Ladeinfrastruktur geschaffen (§ 20 Abs. 2 WEG). Über die konkrete technische Umsetzung entscheidet die Eigentümergemeinschaft im Rahmen ordnungsgemäßer Verwaltung.

Gebäude-Elektromobilitäts-infrastruktur-Gesetz (GEIG):
Das GEIG regelt die Anforderungen an Leitungs- und Ladeinfrastruktur bei Neubauten und größeren Renovierungen. Mit der Umsetzung der überarbeiteten EU-Gebäuderichtlinie (EPBD) werden diese Anforderungen weiter verschärft. Nach dem aktuellen Entwurf der GEIG-Novelle besteht für neue Wohngebäude mit mehr als drei Stellplätzen künftig die Pflicht, mindestens 50 % der Stellplätze vorzuverkabeln und mindestens einen Ladepunkt zu errichten.

Energiewirtschaftsrecht:
Ladeeinrichtungen bis 12 kVA sind dem Netzbetreiber anzuzeigen, bei höherer Anschlussleistung ist dessen Zustimmung erforderlich. Seit 2024 darf ein Netzanschluss nicht allein wegen einer drohenden Netzüberlastung verweigert werden; im Gegenzug kann die Ladeleistung steuerbarer Verbrauchseinrichtungen zeitweise reduziert werden (Mindestleistung: 4,2 kW).

Häufige Fragen / typische Fehler

Brandschutz

Es besteht keine erhöhte Brandgefahr durch Elektrofahrzeuge in Tiefgaragen gegenüber Fahrzeugen mit Verbrennungsmotor. Voraussetzung für einen sicheren Betrieb sind eine fachgerechte Planung und Installation der Ladeinfrastruktur sowie die Einhaltung der geltenden Brandschutzvorschriften. Bei Bestandsgebäuden sollte das bestehende Brandschutzkonzept im Rahmen der Planung geprüft werden.

Typische Fehler

- Keine gemeinsame Planung
- Fehlende Reserven für spätere Erweiterungen
- Verzicht auf Lastmanagement
- Unklare Regelungen zu Betrieb und Kosten

Weiterführende Informationen / Leitfäden

- Infos zum Förderprogramm des BMV
- NOW GmbH (Hrsg.) (2026): WEGweiser – Schritt für Schritt zur Ladeinfrastruktur am Mehrparteienhaus – ein Praxisleitfaden für Wohnungseigentümergemeinschaften
- NOW GmbH (Hrsg.) (2025): Einfach laden an Mehrparteienhäusern Leitfaden für die Errichtung und den Betrieb von Ladeinfrastruktur an Wohngebäuden
- PV Green (2026): Wallbox im Mehrfamilienhaus – Der komplette Leitfaden
- Haus & Grund Bayern: Elektromobilität in der WEG
- ADAC (2026): Wallbox im Mehrfamilienhaus: Leitfaden für Wohnungseigentümer und Mieter
- PricewaterhouseCoopers GmbH: Laden im Mehrfamilienhaus: Bundesförderung einfach nutzen