

Ladeinfrastruktur für Büroimmobilien

So gelangen Sie als Vermieter:in in vier Schritten
von der Planung zur Umsetzung



VATTENFALL

Gute Gründe für eine eigene Ladeinfrastruktur

Immobilienwert steigern

Eine eigene Ladeinfrastruktur verbessert die CO₂-Bilanz und die Attraktivität Ihrer Immobilie. Wer Parkplätze mit Ladestationen vorhält, punktet im Wettbewerb um neue Mieter:innen und steigert die Zufriedenheit der Bestandskund:innen. Und das Thema wird immer relevanter, wie Statista-Erhebungen belegen:

27 %

der Energie wird künftig am Arbeitsplatz geladen.

1,3 Mio.

Elektroautos waren im Oktober 2023 in Deutschland zugelassen. Die Zahl **wächst exponentiell**.

Dem stehen gerade mal gut

54.000

öffentliche Ladesäulen gegenüber.

Gesetzliche Anforderungen erfüllen

Auch das **Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG)** verpflichtet Immobilieneigentümer:innen zum Ausbau von Ladeinfrastruktur – sowohl im Neubau als auch im Bestand. Lediglich Gebäude, die sich im Besitz von kleinen und mittleren Unternehmen besitzen und überwiegend von diesen genutzt werden, sind von folgenden Vorgaben befreit: Bis zum 1. Januar 2025 muss jedes Nichtwohngebäude mit 21 oder mehr Stellplätzen mit mindestens einem Ladepunkt ausgestattet werden. Wenn Sie ein Gebäude mit mindestens 11 Parkplätzen sanieren, müssen alle Stellplätze mit Leitungsinfrastruktur (z. B. Leerrohre oder Stromschienen) für eine elektromobilitätsfähige Infrastruktur ausgestattet werden.

Einzige Ausnahme: Die Kosten für die Lade- und Leitungsinfrastruktur übersteigen 7 % der Gesamtkosten einer größeren Renovierung des Gebäudes.

Ladeinfrastruktur kann die Zertifizierung von Gebäuden (z. B. DGNB, LEED®, BREEAM) verbessern, zählt auf die ESG-Kriterien ein und hilft die EU-Taxonomie zu erfüllen. **ESG** steht für **Environmental Social Governance** und beschreibt ein sozial und ökologisch verantwortliches unternehmerisches Handeln. Die EU hat verbindliche Kriterien für ESG-Konformität festgelegt. Ihre Einhaltung ist zwar für Bestandshalter:innen nicht verpflichtend, wirkt sich aber wertsteigernd aus.

So ist die Errichtung von Ladeinfrastruktur eine einfach umzusetzende und gleichzeitig effektive Maßnahme, um **Nachhaltigkeitsziele** zu erreichen und damit den **Wert des Gebäudes** zu steigern.

Wer sich frühzeitig um Ladeinfrastruktur an Büroimmobilien kümmert, profitiert gleich mehrfach:

- Schaffen Sie eine **einheitliche Lösung** für Ihre Mieter:innen und vermeiden Sie Wildwuchs. Nur so kann ein übergeordnetes Lastmanagement installiert und die Ladestationen sicher betrieben werden.
- Mit der **Vorrüstung für Ladeinfrastruktur** schaffen Sie eine skalierbare Lösung und ermöglichen den späteren bedarfsgerechten Ausbau ohne großen zusätzlichen Aufwand.
- Durch die gebündelte Installation können Sie **Synergieeffekte** nutzen.
- Die Integration in ein übergeordnetes **Lastmanagement** vermeidet die kostspielige Erweiterung des Hausanschlusses.
- Sie unterstützen die **Zufriedenheit Ihrer Mieter:innen**, die sich nicht selbst um die Installation kümmern müssen und ggf. höhere Kosten gehabt hätten.
- Der **Wert der Immobilie** steigt.



Die durchschnittliche Fahrleistung eines Pkws pro Tag liegt in Deutschland bei **rund 40 km**. Mit 11 kW Ladeleistung lässt sich das Auto problemlos **während der Arbeitszeit** wieder aufladen. Mit einem Lastmanagement können auch bei begrenzter Leistung am Hausanschluss mehrere Autos während der Arbeitszeit geladen werden.



So einfach rüsten Sie Ladeinfrastruktur an Bestandsimmobilien nach



Schritt 1: Bedarfsermittlung

Wie hoch ist die Nachfrage aktuell?
Und wie viele Mieter:innen planen in den nächsten Jahren die Umstellung auf eine Elektroflotte?

Tipp: Bedenken Sie, dass die Zahl der Elektroautos steigen wird: Ab 2035 dürfen neu zugelassene Fahrzeuge in der EU kein CO₂ mehr ausstoßen. Elektromotoren werden als sichere Alternative im Vergleich zu synthetisch hergestellten Kraftstoffen (eFuels) wahrgenommen.



Schritt 2: Planung & Konzeption

Eine Vor-Ort-Begehung schafft Klarheit über die beste Platzierung der Ladestationen und besondere Anforderungen, die bei der Installation beachtet werden müssen. Zudem kann durch eine Lastgangmessung geprüft werden, wie viel Leistung am Hausanschluss vorhanden ist. Die Standortbegehung ist die Grundlage für ein verlässliches Angebot für die Installation Ihrer Ladeinfrastruktur.

Tipp: Auf der Basis von Gebäudeplänen erstellen wir Ihnen gerne ein indikatives Angebot, mit welchem Sie einen Überblick über die Kosten bekommen.



Schritt 3: Installation

Auf Basis der Planungen kann mit der Installation begonnen werden. Die umfasst das Verlegen aller Leitungen sowie die Installation der Schalt- und Zäblerschränke. Die Installation eines neuen Zählers (und die Anmeldung der Ladestationen beim Netzbetreiber) erfolgt in enger Zusammenarbeit mit dem örtlichen Netzbetreiber.

Schließlich wird alles noch einmal geprüft und ein Inbetriebnahmeprotokoll ausgestellt.

Tipp: Als Eigentümer:in können Sie auch lediglich die Vorrüstung, d. h. die Verkabelung vom Hausanschluss bis zum Stellplatz vornehmen. Die Ausstattung mit Ladestationen kann später bei Bedarf erfolgen.



Schritt 4: Service & Betrieb

Um die Sicherheit zu gewährleisten und gesetzliche Anforderungen zu erfüllen, sollten Ladestationen regelmäßig geprüft werden. Laut einer Norm der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung (DGUV-3) sollten elektrische Betriebsmittel – wie Ladestationen – jährlich geprüft werden.

Auch bei Ladestationen kann es, wie bei jedem anderen elektronischen Gerät, zu Störungen kommen. Eine Service-Hotline kann dabei dem Nutzenden helfen und eine Entstörung in die Wege leiten. Oft ist dies auch aus der Ferne möglich („Remote-Entstörung“).



Schritt 5: Stromlieferung & Abrechnung

Die Übernahme der Stromlieferung und der Abrechnung mit den Mieter:innen, kann eine zusätzliche Wertschöpfung für Vermieter:innen schaffen. Aufgrund von zusätzlichem Aufwand und rechtlichen/steuerlichen Fragestellungen lagern viele Vermieter:innen dies an Dienstleister aus, welche direkt mit den Nutzenden abrechnen. Achten Sie hierbei auf eine faire Regelung zum Strompreis.

Über Ladekarten und ein entsprechendes Zugriffskonzept kann geregelt werden, wer an der Ladestation laden darf.

Tipp: Um mit den Nutzenden (z. B. Mitarbeiter:innen, Besucher:innen) rechtssicher abzurechnen, muss das Eichrecht erfüllt werden. Daher sollten Sie auf eichrechtskonforme Ladestationen achten.

Was ist dynamisches Lastmanagement?

Montag, 10 Uhr: Die meisten Büros sind besetzt, die Computer laufen auf Hochtouren. Gleichzeitig sind alle Ladeplätze in der Tiefgarage belegt. Kann das gutgehen? Ein **dynamisches Lastmanagement** verhindert Netzüberlastungen in Zeiten hoher Stromnachfrage.

Dabei wird die Leistung an den Ladestationen flexibel an den Stromverbrauch im Gebäude angepasst: Wenn die Stromnachfrage in den Büros hoch ist, oder viele Elektroautos gleichzeitig geladen werden, verläuft der Ladevorgang langsam. Sinkt der Stromverbrauch im Gebäude, steht für die E-Autos zusätzliche Leistung zur Verfügung, wodurch sie schneller geladen.



In vielen Bundesländern und Regionen gibt es Förderungen für den Aufbau von Ladeinfrastruktur. Prüfen Sie in unserer **Fördermitteldatenbank** mit nur wenigen Klicks, ob Ihr Immobilienstandort dabei ist.

So funktioniert die Zusammenarbeit mit Vattenfall InCharge

Als Gebäudeeigentümer:in investieren Sie nur in die Leitungsinfrastruktur (die Verkabelung bis zu den Stellplätzen). Die Ausstattung der Stellplätze mit Ladestationen und die Services (Wartung, Kundenhotline, Abrechnung) schließen die Mieter:innen direkt bei Vattenfall ab. So reduzieren sich die Investitionskosten um bis zu 50 % und es fallen keine laufenden Kosten für Sie als Eigentümer:in an.

Angebot an die Immobilienbesitzer:innen



Planung

Planung der Infrastruktur durch unsere Ingenieur:innen



PreCheck

Prüfung der örtlichen Gegebenheiten durch Installateur:innen und ggfs. Lastganganalyse



Leitungsinfrastruktur

Vorinstallation der Stellplätze für eine einfache Nachrüstung von Ladestationen



Lastmanagement

Vermeidung einer kostenintensiven Erweiterung des Netzanschlusses



Angebot an die Mieter:innen



Ladestation & Installation

Bedarfsgerechte Ausstattung der Stellplätze mit Ladestationen



Wartung & Instandhaltung

Nach gesetzlichen Vorgaben und Anforderungen des Herstellers



Kundensupport

24/7 First Level Support und Remote-Entstörung



Stromlieferung

100 % Grünstrom zum BDEW Durchschnittspreis



Abrechnungsservice

Abrechnung mit den Nutzenden (Mitarbeiter:innen, Besucher:innen, Firmenflotte)



Wer liefert den Strom?

Vattenfall InCharge übernimmt die Versorgung der Ladestationen mit zertifiziertem Ökostrom. Bei dieser Lösung laden die Mieter:innen zum BDEW-Durchschnittstarif und somit im Durchschnitt günstiger als an öffentlichen Ladestationen.

Wer übernimmt die Abrechnung?

Die verbrauchsgenaue Abrechnung der Ladevorgänge übernimmt Vattenfall InCharge. Über unser My InCharge Portal haben die Mieter:innen zudem jederzeit einen Überblick über die Ladevorgänge und die entstandenen Kosten.

Wer kümmert sich um den reibungslosen Betrieb der Ladestationen?

Die Ladestationen werden durch Vattenfall InCharge gewartet. Bei der jährlichen Wartung überprüfen wir die Ladestationen und die Schutzeinrichtungen vor Ort auf einen fehlerfreien Zustand. Alle Ladestationen werden zudem an das My InCharge Portal angeschlossen und können so automatisch mit Updates versorgt und auch aus der Ferne entstört bzw. neu gestartet werden. Über unsere Nutzerhotline und den technischen Kundenservice erhalten die Mieter:innen schnelle telefonische Hilfe bei technischen Problemen und Rückfragen zu Verträgen oder Rechnungen.

Wer übernimmt die Kosten?

Stellplatzmieter:in

Stellplatzpaket: Ab 1.500 € je Ladestation

Strom: Nach Verbrauch zum BDEW-Durchschnittspreis

Vermieter:in

Vorrüstung: 1.800 - 2.600 € (je Stellplatz): Die

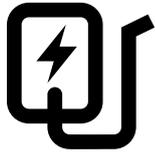
anfallenden Kosten unterscheiden sich stark nach Projektaufwand und sind abhängig von der Anzahl der Ladepunkte und den Gegebenheiten vor Ort. Gerne erstellen wir Ihnen ein kostenloses indikatives Angebot für Ihre Budgetplanung, füllen Sie dazu einfach unser [Kontaktformular](#) aus.

Was sind die nächsten Schritte?

- 1** Kostenloses indikatives Angebot inkl. Beratung
- 2** PreCheck vor Ort
- 3** Verbindliches Angebot
- 4** Vorinstallation
- 5** Ausstattung der Stellplätze nach Bedarf der Mieter:innen



3 Gründe für Vattenfall InCharge



Zukunftssichere Planung

Das Konzept für die Ladeinfrastruktur ist dank durchdachter Vorinstallation stufenweise erweiterbar und leicht an den Ladebedarf der Stellplatznutzenden anzupassen.



Geringe Kosten

Die Kosten für die Ladestationen, den Betrieb und die Stromkosten tragen die Büromieter:innen. Als Vermieter:in entstehen für Sie keine laufenden Kosten.



Full-Service

Unsere Experten ermitteln die **optimale Ladelösung für Ihre Bedürfnisse** und kümmern sich um Ihr **Nachhaltigkeits-Upgrade** von der Ermittlung der Voraussetzungen über die Installation bis hin zu einem dauerhaften Service über die gesamte Betriebsdauer.

**Unsere E-Mobility-Experten beraten Sie gern.
Füllen Sie einfach unser Kontaktformular aus.**



**Gunter
Nissen**



**Marcus
Haufe**



**Paul
Schapitz**

[Kontaktieren Sie uns](#)

Impressum

Postanschrift
Vattenfall Smarter Living GmbH
Hildegard-Knef-Platz 2
10829 Berlin

Geschäftsführung
Fabian Hagmann
Tim Gansczyk

Handelsregisternummer
HRB 186157 B, Amtsgericht Charlottenburg

Umsatzsteueridentifikationsnummer
DE 311 845 123