

POSITIONSPAPIER

15.09.2026

Strom und Netze aus Sicht der Immobilienwirtschaft

Gebäude, Quartiere und standortbezogene Versorgungsstrukturen als aktive Akteure der Energiewende

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Inhalt

Präambel – Die Energiewende vor Ort entscheidet sich im Gebäude und Quartier	3
Executive Summary	4
I. Netzanschluss und Prozesse – Die zentralen Engpässe beseitigen	5
II. Stromnetzregulierung und Netzentgelte – Verteilung von Transformationskosten gerecht ausgestalten	7
III. Wirtschaftlichkeit und Regulierung – Gleichbehandlung herstellen	9
IV. Photovoltaik in Gebäuden, Quartieren und Standortarealen – Potenziale systematisch nutzen	11
V. Messwesen und Digitalisierung – Schnelle Skalierung ermöglichen	12

Präambel – Die Energiewende vor Ort entscheidet sich im Gebäude und Quartier

Die energiepolitische Debatte in Deutschland fokussiert derzeit überwiegend auf Netzausbau, Systemstabilität und Stromerzeugung. **Die entscheidende Herausforderung der Energiewende liegt jedoch auch in ihrer Umsetzung vor Ort** – in Gebäuden, Quartieren sowie den integrierten Standortstrukturen in der Wohnungswirtschaft und in Gewerbeimmobilien – also wo Strom konkret erzeugt, gespeichert, verteilt und genutzt wird.

Die europäische und nationale Energiepolitik richtet ihren Fokus zunehmend auf die **Elektrifizierung von Wärme, Mobilität und industriellen Prozessen**. Gebäude und Quartiere bilden hierfür eine zentrale Umsetzungsebene. Wärmepumpen, Ladeinfrastruktur, Photovoltaik, Batteriespeicher und intelligente Steuerungssysteme werden überwiegend auf Gebäude- und Quartiersebene installiert und betrieben. Netzregulierung, Netzentgelte und Anschlussprozesse müssen deshalb konsequent elektrifizierungsfreundlich ausgestaltet werden.

Fragmentierte Prozesse, fehlende Standardisierung und regulatorische Ungleichbehandlungen führen zu Verzögerungen, Mehrkosten und Investitionshemmnissen in der Immobilienwirtschaft. Gleichzeitig entwickeln sich **Netzanschlüsse zunehmend zum kritischen Engpass** der Gebäude- und Wärmewende. Besonders beim Hochlauf von Wärmepumpen, Ladeinfrastruktur und Speichern sind effiziente, transparente und verbindliche Netzanschlussprozesse daher von zentraler Bedeutung.

Für die erfolgreiche Elektrifizierung von Gebäuden, Quartieren und Wirtschaftsstandorten sind bundesweit **einheitliche Netzanschlussverfahren, digitale Prozesse und verbindliche Bearbeitungsfristen** entscheidend. Sie schaffen Investitionssicherheit, reduzieren Transaktionskosten und ermöglichen die Skalierung gebäudenaher Energielösungen. Gleichzeitig beeinflussen **Netzentgelte** zunehmend die Wirtschaftlichkeit von Photovoltaik, Speichern, Mieterstrommodellen und Wärmepumpen.

Executive Summary

Gebäude als Akteure des Energiesystems

Der Erfolg der Energiewende entscheidet sich maßgeblich auf Gebäude- und Quartiers-ebene. Gebäude werden zunehmend zu Integrationsplattformen für Wärmepumpen, Ladeinfrastruktur, Photovoltaik, Speicher und intelligente Steuerungssysteme. Die Immobilienwirtschaft ist damit nicht mehr nur Energieverbraucher, sondern auch Erzeuger, Speicherbetreiber und Anbieter von Flexibilität.

Netzanschlüsse und Smart-Meter-Rollout als zentrale Hebel

Netzanschlussverfahren und fehlende Standardisierung entwickeln sich zunehmend zum zentralen Umsetzungshemmnis der Elektrifizierung. Der ZIA fordert deshalb bundesweit einheitliche, digitale und verbindliche Netzanschlussprozesse mit transparenten Kapazitätsinformationen und klaren Bearbeitungsfristen. Direktvermarktung und Steuerung von Anlagen brauchen eine intelligente digitale Infrastruktur. Hierfür muss der Smart-Meter-Rollout jetzt konsequent und flächendeckend erfolgen.

Lokale Erzeugung wirtschaftlich ermöglichen

Die lokale Erzeugung, Speicherung und Nutzung erneuerbarer Energien müssen durch den Abbau regulatorischer Hemmnisse gestärkt werden. Eine faire und investitionsfreundliche Stromnetzregulierung und Netzentgeltreform muss Investitionen in Photovoltaik, Speicher, Wärmepumpen, Ladeinfrastruktur und Mieterstrom wirtschaftlich tragfähig halten sowie netzdienliche Flexibilität angemessen berücksichtigen.

Forderungen der Immobilienwirtschaft

1. Bundesweit einheitliche, digitale Netzanschlussprozesse mit verbindlichen Fristen.
2. Verbindliche Transparenzpflichten der Verteilnetzbetreiber zu Anschlusskapazitäten und Bearbeitungsständen.
3. Standardisierte Netzanschlusssauskünfte und Kapazitätsinformationen auch für standortgebundene Gebäudetransformationsprojekte unterhalb der 135-kW-Schwelle ermöglichen.
4. Faire und investitionsfreundliche Ausgestaltung der Netzentgeltreform.
5. Flexibilität, Lastmanagement und Speicher stärker in Netzregulierung und Netzentgelten berücksichtigen.
6. Dauerhafte rechtliche Absicherung dezentraler Versorgungsstrukturen über die Kundenanlage oder einen gleichwertigen Rechtsrahmen.
7. Beschleunigter Rollout intelligenter Messsysteme.
8. Standardisierung von Mess-, Steuerungs- und Bilanzierungsprozessen.

I. Netzanschluss und Prozesse – Die zentralen Engpässe beseitigen

Netzanschlüsse entwickeln sich zunehmend zum kritischen Erfolgsfaktor der Gebäude-, Wärme- und Mobilitätswende. In der Praxis verzögern lange Bearbeitungszeiten, fehlende Transparenz über verfügbare Netzkapazitäten, uneinheitliche Anforderungen der Verteilnetzbetreiber sowie mangelhaft digitalisierte Prozesse die Umsetzung von Wärmepumpen, Ladeinfrastruktur, Photovoltaikanlagen und Speichern erheblich. Nicht die Verfügbarkeit der Technologien oder die Investitionsbereitschaft der Unternehmen, sondern der Netzanschluss wird immer häufiger zum zentralen Umsetzungshemmnis. Verbindliche, transparente und digitalisierte Netzanschlussverfahren sind daher eine wesentliche Voraussetzung für die erfolgreiche Elektrifizierung des Gebäudebestands. Dies betrifft neben administrativen Abläufen auch technische Anschluss- und Nachweisanforderungen, die bundesweit möglichst einheitlich ausgestaltet sein sollten. Der ZIA fordert eine verpflichtende Rückmeldefrist für Netzbetreiber von 8 Wochen einzuführen.

Besonders sichtbar wird dieses Problem bei der Umsetzung europäischer Vorgaben zur Ladeinfrastruktur. Für zahlreiche Bestandsobjekte führen die geforderten Ladeleistungen zu Anschlussanforderungen, die aufgrund begrenzter Netzkapazitäten häufig nicht oder nur mit erheblichem zeitlichem Vorlauf sowie zu hohen Kosten realisiert werden können. Elektrifizierungsziele und Netzanschlusspraxis müssen stärker aufeinander abgestimmt werden. Fehlende Verbindlichkeit bei Netzanschlüssen sowie nachgelagerten Prozessen, etwa bei Messkonzepten und Abstimmungen für Mieterstrommodelle, führt zu Verzögerungen und Investitionsunsicherheit.

Hinzu kommt, dass Verteilnetzbetreiber faktisch eine Gatekeeper-Funktion einnehmen, ohne dass ausreichende Vorgaben zu Fristen, Prozessqualität, Bearbeitungsständen und Anschlusskapazitäten bestehen. Dies führt zu einem Ungleichgewicht zulasten der Anschlussnehmer. Besonders problematisch bleibt das Fehlen verbindlicher Bearbeitungs- und Fertigstellungsfristen für Netzanschlüsse. Für Investitionen in Wärmepumpen, Ladeinfrastruktur, Speicher und Photovoltaikanlagen bleibt dies die zentrale Regelungslücke des geplanten Netzanschlusspakets. Bearbeitungsfristen müssen verbindlich festgelegt und regulatorisch überwacht werden.

Bei vollständig eingereichten und prüffähigen Unterlagen sollte der Netzbetreiber einen qualifizierten Anschlussfahrplan bereitstellen. Dieser sollte Angaben zur verfügbaren

Anschlussleistung, zu gegebenenfalls erforderlichen Netzverstärkungsmaßnahmen, zu den voraussichtlichen Anschlusskosten sowie zu einem belastbaren Realisierungszeitraum enthalten.

Die geplante Einführung digitaler Netzanschlussportale und einer gemeinsamen Informationsplattform der Verteilnetzbetreiber begrüßen wir. Digitalisierung kann ihre Wirkung dabei nur entfalten, wenn Verfahren bundesweit einheitlich ausgestaltet werden und Transparenz über Anschlusskapazitäten, Bearbeitungsstände und Realisierungszeiträume schaffen. Hierzu gehören einheitliche Kerndatensätze, standardisierte Pflichtunterlagen sowie maschinenlesbare Schnittstellen für Antragstellung, Nachreichungen und Statusabfragen.

Mit zunehmender Knappheit verfügbarer Netzanschlusskapazitäten gewinnen Priorisierungsverfahren an Bedeutung. Wohnungsbau-, Quartiers- und Gebäudetransformationsprojekte sind standortgebunden. Priorisierungskriterien müssen daher die Anforderungen der Gebäude- und Wärmewende angemessen berücksichtigen.

ZIA-Forderungen

- Verbindliche und bundesweit einheitliche Netzanschlussverfahren einschließlich der vollständigen Umsetzung der Ergebnisse des Branchendialogs Netzanschlüsse.
- Verbindliche Bearbeitungsfristen für Netzbetreiber.
- Nachforderungen von Unterlagen dürfen Bearbeitungsfristen lediglich aussetzen, nicht jedoch neu beginnen lassen.
- Einführung eines bundesweit einheitlichen digitalen One-Stop-Portals sowie standardisierter digitaler Netzanschlussprozesse.
- Verbindliche Transparenzpflichten der Verteilnetzbetreiber zu Anschlusskapazitäten, Netzanschlüssauskünften, Bearbeitungsständen und Prüfkriterien.
- Angemessene Berücksichtigung von Wohnungsbau, Gebäudetransformation und Quartiersentwicklung bei Priorisierungsentscheidungen für Netzanschlüsse.

II. Stromnetzregulierung und Netzentgelte – Verteilung von Transformationskosten gerecht ausgestalten

Die Reform der Stromnetzregulierung und der Netzentgelte wird maßgeblich darüber entscheiden, ob Investitionen in Photovoltaik, Speicher, Ladeinfrastruktur, Mieterstrom und Wärmepumpen wirtschaftlich bleiben. Gebäude, Quartiere und Standortareale sind heute nicht mehr nur Stromverbraucher, sondern zunehmend aktive Akteure des Energiesystems. Die Netzentgeltreform muss dieser Entwicklung Rechnung tragen und darf dezentrale Energieversorgungslösungen nicht benachteiligen.

Die Immobilienwirtschaft unterstützt eine langfristig tragfähige Finanzierung der Stromnetze. Die von der Bundesnetzagentur geplante Netzentgeltreform „AgNes“ (Allgemeinen Netzentgeltsystematik Strom) verdeutlicht zugleich den Handlungsbedarf, die Perspektive von Gebäuden, Quartieren und dezentralen Energielösungen künftig stärker zu berücksichtigen. Neue Netzentgeltstrukturen dürfen keine Fehlanreize zulasten dezentraler Erzeugungs- und Versorgungslösungen setzen. Insbesondere Prosumer, Mieterstrom-, Quartiers- und gemeinschaftliche Versorgungsmodelle dürfen durch zusätzliche Grundpreisbestandteile nicht unverhältnismäßig belastet werden.

Gebäude können durch Lastmanagement, Speicher, Wärmepumpen und Ladeinfrastruktur zur Stabilisierung und Entlastung der Stromnetze beitragen. Der regulatorische Rahmen sollte die wirtschaftliche Nutzung dieser Flexibilität erleichtern.

Der ZIA sieht insbesondere drei Handlungsfelder:

1. Investitionsfreundliche Netzentgeltreform

Die Netzentgeltreform darf die Wirtschaftlichkeit von Photovoltaik, Speichern, Wärmepumpen, Ladeinfrastruktur und Mieterstrom sichern und darf dezentrale Energielösungen nicht benachteiligen.

2. Netzdienlichkeit honorieren

Gebäude können durch Lastmanagement, Speicher und intelligente Steuerung zur Stabilisierung und Entlastung der Stromnetze beitragen. Netzentgeltstrukturen sollten diese Beiträge stärker berücksichtigen und wirtschaftlich honorieren. Die Netzentgeltstruktur sollte dabei netzdienliche Flexibilitäten und Systemdienstleistungen

stärker wirtschaftlich honorieren, um Investitionen in Speicher, Lastmanagement und intelligente Steuerungssysteme anzureizen.

3. Dezentrale Lösungen in der Netzplanung berücksichtigen

Photovoltaik, Speicher, Lastmanagement und lokale Stromnutzung tragen dazu bei, Netzengpässe, Redispatch-Bedarfe und Netzausbaubedarfe zu reduzieren. Diese Potenziale sollten stärker in Netzplanung und Regulierung berücksichtigt werden.

ZIA-Forderungen

- Netzentgeltreform mit verpflichtender Folgenabschätzung für Gebäude, Quartiere und dezentrale Energielösungen ausgestalten; Photovoltaik, Speicher, Wärmepumpen, Mieterstrom- und Quartierslösungen nicht regulatorisch benachteiligen.
- Flexibilität, Speicher, Lastmanagement und lokale Stromnutzung bei Netzentgelten stärker berücksichtigen und wirtschaftlich honorieren.
- Netzkosten sowie mögliche Baukostenzuschüsse transparent, verursachungsgerecht, planbar und wirtschaftlich tragfähig ausgestalten.
- Netzausbau und dezentrale Flexibilitäten gemeinsam und systemisch betrachten.
- Langfristig verlässliche und investitionsfreundliche Rahmenbedingungen für Netzentgelte und Stromnetzregulierung schaffen.
- Diskriminierungsfreien Zugang von Gebäuden und Quartieren zu Flexibilitätsmärkten und entsprechenden Vermarktungsmodellen ermöglichen.

III. Wirtschaftlichkeit und Regulierung – Gleichbehandlung herstellen

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für Energielösungen im Gebäudebereich sind derzeit uneinheitlich. Während Eigenverbrauchsmodelle im Einfamilienhaus vergleichsweise einfach und kostengünstig umgesetzt werden können, führen zusätzliche Anforderungen an Messung, Bilanzierung, Abrechnung und Energielieferung bei Mieterstrom-, Quartiers- und Standortlösungen zu höheren Kosten und größerer Komplexität. Dadurch werden Mehrfamilienhäuser, Quartiere und gewerblich geprägte Standorte gegenüber Einfamilienhäusern regulatorisch benachteiligt.

Im Zuge der EEG-2027-Novelle ergeben sich für die Direktvermarktung sowie die Markt- und Systemintegration kleiner und mittlerer PV-Anlagen neue Herausforderungen. Zusätzliche Transaktionskosten, technische Anforderungen und regulatorische Pflichten können die Wirtschaftlichkeit gebäudebezogener PV-Projekte beeinträchtigen und einer breiten Skalierung entgegenstehen. Regulatorische Anforderungen müssen sich am tatsächlichen Risiko und der Größe der Anlagen orientieren und dürfen kleinere und mittlere PV-Projekte nicht unverhältnismäßig belasten.

Mieterstrommodelle leisten einen wichtigen Beitrag zur lokalen Nutzung erneuerbarer Energien und zur Teilhabe von Mietern an der Energiewende. Ihre Wirtschaftlichkeit muss langfristig abgesichert werden. Entscheidend für den weiteren Markthochlauf von Mieterstrom sind einfache, verlässliche und weiterhin wirtschaftlich tragfähige Rahmenbedingungen, einschließlich der Vermeidung neuer Netzentgeltbelastungen.

Kundenanlage und Energy Sharing sind zentrale Instrumente lokaler Stromversorgung und benötigen einen verlässlichen regulatorischen Rahmen. Für den Erfolg der Elektrifizierung müssen regulatorische Erleichterungen und wirtschaftliche Anreize lokale Erzeugung, Speicherung, Flexibilität und Stromnutzung fördern.

ZIA-Forderungen

- Regulatorische Gleichstellung und wirtschaftlich tragfähige Rahmenbedingungen für Mieterstrom, PV und gebäudebezogene Versorgungslösungen schaffen.
- Mieterstrom als zentrales Teilhabeinstrument absichern.

- Kundenanlage als Rechtsinstrument erhalten: Standortinterne und gebäudenähe Versorgungsstrukturen dauerhaft rechtlich absichern – über die Kundenanlage oder einen funktional gleichwertigen Rechtsrahmen.
- Energy Sharing als Instrument lokaler Stromversorgung wirtschaftlich praktikabel ausgestalten.

IV. Photovoltaik in Gebäuden, Quartieren und Standortarealen – Potenziale systematisch nutzen

Gebäude, Gewerbeimmobilien und industrielle Standortareale bieten erhebliche Potenziale zur lokalen Nutzung erneuerbaren Stroms und zur Entlastung der Verteilnetze. In Verbindung mit Wärmepumpen, Ladeinfrastruktur, Speichern und intelligenten Energiesystemen leistet gebäudeintegrierte Photovoltaik einen wichtigen Beitrag zur Dekarbonisierung und Netzentlastung. Diese Systemvorteile sollten im Rahmen der EEG-Reform stärker berücksichtigt werden. Für Überschussstrom aus Gebäude-PV müssen auch künftig wirtschaftlich tragfähige Vermarktungsmöglichkeiten bestehen. Pauschale Einspeisebeschränkungen dürfen nicht dazu führen, dass geeignete Dachflächenpotenziale ungenutzt bleiben. Netz- und Systemdienlichkeit sollten vorrangig durch Digitalisierung, Speicher und Flexibilitäten erreicht werden.

Die aktuelle Systemlogik betrachtet Photovoltaik häufig primär als Einspeisethema. Dabei können lokale Erzeugung, Speicherung und Nutzung erneuerbarer Energien insbesondere in Quartieren und Niederspannungsnetzen zur Entlastung der Netze beitragen. Quartierslösungen sind damit nicht nur Teil der Nachfrage, sondern auch Teil der Lösung für steigende Netzanforderungen.

Regulatorische Vorgaben und Marktmechanismen erschweren vielfach die Umsetzung wirtschaftlich sinnvoller Eigenverbrauchs- und Quartierslösungen. Gleichzeitig sollten Netzplanung und Elektrifizierungsstrategien die Potenziale lokaler Erzeugung, Speicherung und Nutzung stärker berücksichtigen.

ZIA-Forderungen

- Regulatorische Rahmenbedingungen schaffen, die die lokale Nutzung, Speicherung und Vermarktung von gebäudebezogenem PV-Strom wirtschaftlich attraktiver machen.
- EEG-Reform so ausgestalten, dass Eigenverbrauch, Mieterstrom, Quartierslösungen und die Integration von Speichern im Gebäudebestand wirtschaftlich und skalierbar umgesetzt werden können.

V. Messwesen und Digitalisierung – Schnelle Skalierung ermöglichen

Das deutsche Messwesen gewährleistet hohe Standards bei Datensicherheit, Verbraucherschutz und Netzintegration. Dabei dürfen die Kosten intelligenter Messsysteme ihre Verbreitung nicht behindern. Insbesondere die Differenz zwischen tatsächlichen Einbaukosten und umlagefähigen Entgelten stellt ein Investitionshemmnis für verschiedene gebäudebezogene Versorgungskonzepte dar. Bezahlbarkeit für Mieter gilt es dabei auszu-tarieren.

Erkennbar ist jedenfalls: Komplexität und Umsetzungsgeschwindigkeit bleiben hinter den Anforderungen eines zunehmend digitalisierten und dezentralen Energiesystems zurück. Intelligente Messsysteme sind dabei nicht nur Voraussetzung für die Verbrauchserfassung, sondern auch für dynamische Stromtarife, Lastmanagement, Flexibilitätsmärkte und die netzdienliche Steuerung dezentraler Energieressourcen.

Der Smart-Meter-Rollout muss deutlich beschleunigt werden. Klare, einheitliche Standards und verbindliche Zeitpläne sind Voraussetzung für die Digitalisierung der Verbräuche im Gebäudebereich. Die regulatorischen Rahmenbedingungen müssen so ausgestaltet werden, dass gebäude-, quartier- und standortbezogene Kombinationen aus Photovoltaik, Speichern, Ladeinfrastruktur und Flexibilitäten ohne unnötige Mess-, Bilanzierungs- und Abrechnungshemmnisse umgesetzt werden können. Mit dem Hochlauf der Elektromobilität gewinnen auch bidirektionale Ladeanwendungen zunehmend an Bedeutung und sollten rechtssicher integriert werden.

ZIA-Forderungen

- Beschleunigter Rollout intelligenter Messsysteme mit klaren Fristen
- Bundeseinheitliche Standardisierung von Mess- und Bilanzierungskonzepten – auch in dem verbundenen MiSpel-Prozess zur regulatorischen Ermöglichung von Speichern im Mieterstrommodell.
- Stärkung des wettbewerblichen Messstellenbetriebs und Vermeidung einer Markt-zentralisierung zugunsten grundzuständiger Messstellenbetreiber
- Integration von Speichern in Quartiers- und Mieterstrommodelle stärken.
- Messstellenbetriebsgesetz verschlanken.

Ansprechpartner

Wolfgang Saam

Abteilungsleiter Klimaschutz-, Energiepolitik
und Nachhaltigkeit

Tel.: +49 30 2021 585 59

E-Mail: wolfgang.saam@zia-deutschland.de

Heiko Reckert

Senior Referent Klimaschutz-, Energiepolitik
und 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 mehr als 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 mit Präsenz in Brüssel – 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](#)

