

STELLUNGNAHME

17.09.2026

Stellungnahme zum Festlegungsentwurf der allgemeinen
Netzentgeltsystematik für die Elektrizitätsversorgungsnetze
(AgNes)

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

A. Zusammenfassung

Der ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V. nimmt als Spitzenverband der deutschen Immobilienwirtschaft zu dem Festlegungsentwurf der Bundesnetzagentur zur allgemeinen Netzentgeltsystematik für die Elektrizitätsversorgungsnetze (AgNes) Stellung. Der ZIA begrüßt ausdrücklich die angemessene Rückmeldefrist, welche die Bundesnetzagentur eingeräumt hat, die eine ausreichende Mitgliederkonsultation und eine sachgerechte Befassung ermöglicht hat.

Die Immobilienwirtschaft ist als Eigentümerin und Betreiberin von Wohn- und Gewerbeimmobilien in erheblichem Maße von der Neuregelung der Netzentgeltsystematik betroffen. Sie agiert sowohl als Letztverbraucherin als auch als Betreiberin von Erzeugungsanlagen, Stromspeichern und Ladeinfrastruktur im Sinne der Festlegung (Prosumer). Ebenso entstehen durch die Neuregelung erhebliche Auswirkungen für private und gewerbliche Mieter, die als Nutzer einen erheblichen Teil der Stromkosten und damit der Netzentgelte tragen. Das Auslaufen der Stromnetzentgeltverordnung (StromNEV) zum 31.12.2028 und die Geltung der AgNes ab dem 01.01.2029 schafft somit einen grundlegend neuen regulatorischen Rahmen, der Investitionsentscheidungen der Immobilienwirtschaft nachhaltig beeinflusst.

Der ZIA unterstützt das Ziel, die Netzentgeltsystematik an die Anforderungen eines zunehmend dezentralen und elektrifizierten Energiesystems anzupassen. **Nachbesserungsbedarf besteht insbesondere bei der Ausgestaltung des Prosumer-Grundpreisaufschlags, den Auswirkungen auf die gemeinschaftliche Gebäudeversorgung (GGV), Mieterstrom- und Quartiersmodelle, den vorgesehenen Einspeiseentgelten für gebäudeintegrierte PV-Anlagen sowie bei den Übergangsregelungen** für bereits geplante Investitionen. Gleichzeitig fehlt für Drittversorgungsmodelle, insbesondere Contracting, ein klarer regulatorischer Rahmen zur Netzentgeltzuordnung. Darüber hinaus sieht der ZIA einen wachsenden Zielkonflikt zwischen gesetzlichen Elektrifizierungsanforderungen aus der Umsetzung der europäischen Gebäudeeffizienzrichtlinie (EPBD) im Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG), insbesondere beim Ausbau von Ladeinfrastruktur und PV-Anlagen, und steigenden Kapazitätskosten.

Die Reform darf Investitionen in dezentrale Erzeugung, Speicher und netzdienliche Flexibilität nicht unverhältnismäßig belasten, da gerade diese von der Immobilienwirtschaft bereitgestellten Leistungen für die Energiewende essenziell notwendig sind. Der ZIA mahnt daher eine Kohärenz zwischen den Regelungen der AgNes und den übergeordneten energie- und klimapolitischen Zielen der Bundesregierung an.

Zentrale Forderungen des ZIA:

- Prosumer-Aufschlag netzanschlusspunktbezogen ausgestalten.
- Dezentrale Versorgungsmodelle (Mieterstrom, GGV und Quartiersmodelle) regulatorisch gleichbehandeln; keines darf gegenüber den anderen wirtschaftlich schlechter gestellt werden.

- Wirtschaftlichkeit von gebäudeintegrierter PV, Speichern und Flexibilitäten erhalten.
- Mehr Praxistauglichkeit bei Kapazitätsbestellung und AP2-Systematik schaffen.
- Übergangsregelungen investitionsfreundlich ausgestalten.
- Rechtssicherheit für neue Versorgungsmodelle durch eindeutige Kriterien der Bundesnetzagentur.

B. Einzelanmerkungen

1. Anwendungsbereich

Der ZIA sieht Klarstellungsbedarf für Quartiers-, Areal- und Mehrgebäudestrukturen. Die Anwendung von Prosumer-, Kapazitäts- und Netzentgeltregelungen sollte grundsätzlich netzanschlusspunktbezogen erfolgen. Eine gebäude- oder zählpunktscharfe Betrachtung würde Kosten und Komplexität erhöhen, ohne einen zusätzlichen netzdienlichen Mehrwert zu schaffen. (siehe Detailanmerkungen unter Punkt 8)

2. Begriffsbestimmungen

3. Grundsätze der Kostenverteilung

4. Kostenstellen

5. Kostenwälzung

6. Bildung bundeseinheitlicher Übertragungsnetzentgelte

7. Jährlichkeitsprinzip

Tenorziffer 2 – 7: Keine Anmerkungen des ZIA.

8. Ermittlung der Finanzierungsentgelte für Verbrauch

Prosumerdefinition und -aufschlag

Der Festlegungsentwurf sieht vor, dass Prosumer ab dem 01.01.2029 einen erhöhten Grundpreis entrichten müssen. Nach Ziffer 17.8 haben Netzbetreiber erstmalig bis zum 01.04.2028 Entnahmestellen mit Prosumereigenschaft im Sinne der Tenorziffer 2 Nr. 9 zu identifizieren und den jeweiligen Lieferanten im Rahmen der Marktkommunikation zu informieren. Die Prosumereigenschaft wird dabei pro Marktllokation beurteilt, sodass bei mehrteiligen Versorgungsstrukturen jede einzelne Marktllokation separat mit dem Grundpreisaufschlag belastet wird.

Diese Ausgestaltung erkennt die strukturellen Besonderheiten kollektiver, dezentraler Versorgungsmodelle. Mieterstrom, Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung (GGV) und Quartiersmodelle zeichnen sich insbesondere durch gemeinsame Erzeugungs-, Verbrauchs- und Steuerungspotenziale aus, die grundlegend unterschiedlich zur Situation von Verbrauchern mit singulären Marktlkationen wie etwa Einfamilienhäusern sind. Dabei ist zu beachten, dass Mieterstrom-Konzepte im Rahmen der AgNes-Reform zumindest insofern Berücksichtigung finden, als die Weiterleitung von Strom an Mieter oder

Ladesäulen im Gebäude hinter dem Netzanschlusspunkt grundsätzlich als netzentgeltfrei anerkannt wird. GGV- und Quartiersmodelle hingegen erstrecken sich typischerweise über mehrere Gebäude und Netzanschlusspunkte, sodass eine marktllokationsscharfe Beurteilung der Prosumereigenschaft in diesen Strukturen zu einer weitaus stärkeren Kumulation von Grundpreisaufschlägen führen würde als beim klassischen Mieterstrom innerhalb eines einzelnen Gebäudes. Eine solche Differenzierung wäre weder netzdienlich gerechtfertigt noch sachlich begründbar. Sie würde hingegen die Wirtschaftlichkeit dezentraler Versorgungslösungen gefährden und strukturell genau jene Modelle benachteiligen, die eine lokale Erzeugung und Nutzung erneuerbarer Energien erst ermöglichen. Die Neuregelung der Netzentgeltsystematik darf demnach nicht zur Schlechterstellung solcher Systeme führen, die energie- und klimapolitisch gewünscht und ordnungspolitisch zunehmend durch PV- und Elektrifizierungspflichten vorgeschrieben werden.

Petita

- Der Prosumeraufschlag ist so auszugestalten, dass Mieterstrom-, GGV- und Quartiersmodelle nicht unverhältnismäßig und unterschiedlich belastet werden und wirtschaftlich tragfähige Rahmenbedingungen für die dezentrale Energieversorgung in Mehrfamilienhäusern, Quartieren und Standortarealen erhalten bleiben.
- Der ZIA fordert, die Prosumereigenschaft grundsätzlich netzanschlusspunktbezogen zu beurteilen.

Kapazitätspreis für Großverbraucher

Für Entnahmestellen im Niederspannungsnetz mit einer jährlichen Entnahme über 100.000 Kilowattstunden sowie für Entnahmestellen oberhalb des Niederspannungsnetzes sieht Ziffer 8.4 des Festlegungsentwurfs die Bildung eines Kapazitätspreises in Euro pro Kilowatt vor. Letztverbraucher können dem jeweiligen Netzbetreiber nach der Veröffentlichung des Preisblatts und vor Beginn des Kalenderjahres ihre Bestellkapazität mitteilen. Nach Ziffer 8.5 wird für über die Bestellkapazität hinaus entnommene Mengen ein zweiter Arbeitspreis (AP2) fällig, der 200 bis 350 Prozent des regulären Arbeitspreises (AP1) betragen kann.

Für größere Gewerbe-, Büro- und Industriestandorte könnte diese Verpflichtung zur frühzeitigen Festlegung einer Bestellkapazität erhebliche Prognoseunsicherheiten erzeugen. Produktions-, Nutzungs- und Elektrifizierungsentwicklungen sind – anders als in anderen Sektoren – stark durch die Entscheidungen der Gewerbemieter geprägt und lassen sich daher häufig nicht für ein vollständiges Kalenderjahr verlässlich prognostizieren. Der ZIA sieht daher die Gefahr unverhältnismäßiger finanzieller Risiken für die Immobilienwirtschaft durch den AP2-Mechanismus oder der Notwendigkeit, zur Risikominimierung kostentreibende Pufferkapazitäten zu bestellen, und spricht sich für angemessene Toleranzbereiche sowie unterjährige Anpassungsmöglichkeiten aus.

Petitum

- Der ZIA empfiehlt, in der Ausgestaltung von Ziffer 8.4 und 8.5 Mechanismen vorzusehen, die der Prognoseunsicherheit bei der Kapazitätsbestellung Rechnung tragen, insbesondere durch unterjährige Anpassungsmöglichkeiten der Bestellkapazität, angemessene Toleranzbereiche sowie eine stufenweise Einführung der AP2-Systematik.

9. Finanzierungsentgelte für Erzeugungsanlagen

Kapazitätsbasiertes Einspeiseentgelt für Erzeugungsanlagen über 30 kW

Ziffer 9 des Festlegungsentwurfs führt ein bundeseinheitliches kapazitätsbasiertes Einspeiseentgelt für Erzeugungsanlagen über 30 kW ein. Nach den der Festlegung zugrunde liegenden Orientierungspunkten wird der Kapazitätspreis für Einspeiser voraussichtlich in einer Größenordnung von 4 bis 7 Euro pro Kilowatt erwartet; die Einführung ist zum 01.01.2029 vorgesehen. Das Einspeiseentgelt stellt eine wiederkehrende Belastung dar, die unmittelbar in die Wirtschaftlichkeitsberechnung von PV-Investitionen auf Gebäuden einzukalkulieren ist. Das vorgesehene Einspeiseentgelt erhöht somit die Kosten gebäudeintegrierter PV-Anlagen und kann die Wirtschaftlichkeit dezentraler Erzeugung beeinträchtigen. Der ZIA fordert daher eine Ausgestaltung, die Investitionen in PV-Anlagen auf Wohn-, Gewerbe- und Quartiersimmobilien nicht unverhältnismäßig belastet und die Potenziale lokaler Stromerzeugung angemessen berücksichtigt.

Insbesondere für gewerbliche Immobiliennutzer ist eine klare, praxistaugliche Definition des Prosumers unerlässlich, da bei Produktionsstandorten der Eigenverbrauch häufig über mehrere Gebäude oder ein gesamtes Areal verteilt ist und sich nicht ohne Weiteres in ein auf Wohnnutzung zugeschnittenes Prosumer-Modell einfügt. Die BNetzA sollte ferner klarstellen, dass der Eigenverbrauch hinter dem Netzanschlusspunkt, einschließlich der Weiterleitung an Mieter etwa über Ladepunkte im Gebäude, netzentgeltfrei bleibt, solange der Verbrauch hinter diesem Anschlusspunkt verbleibt.

Petitum

- Der ZIA empfiehlt, das kapazitätsbasierte Einspeiseentgelt nach Ziffer 9 in seiner wirtschaftlichen Auswirkung auf PV-Anlagen auf Gewerbe- und Wohnimmobilien zu überprüfen und auf eine Ausgestaltung hinzuwirken, die den Ausbau dezentraler Erzeugungsanlagen auf Gebäuden nicht hemmt. Die BNetzA sollte klarstellen, dass die Prosumereigenschaft je Netzanschlusspunkt zu beurteilen ist und dass der Eigenverbrauch hinter dem Netzanschlusspunkt netzentgeltfrei bleibt.

10. Finanzierungsentgelte für Stromspeicheranlagen

Ziffer 10 des Festlegungsentwurfs regelt die Entgeltpflicht für netzgekoppelte Stromspeicheranlagen. Mit der Bekanntgabe der Festlegung endet die bisherige Vollbefreiung für

Neuanlagen nach § 118 Abs. 6 EnWG; lediglich für Anlagen, für die eine endgültige Investitionsentscheidung vor der Bekanntgabe getroffen wurde, gilt die Freistellung fort.

Der ZIA weist darauf hin, dass für Speicher in gebäude- und quartiersbezogenen Versorgungslösungen weiterhin praktikable regulatorische Rahmenbedingungen erforderlich sind. Die fortschreitende Digitalisierung des Energiesystems sollte genutzt werden, um Speicher stärker in lokale Flexibilitäts- und Versorgungskonzepte einzubinden.

Der Festlegungsentwurf unterwirft netzgekoppelte Speicher, die vorrangig Netzdienstleistungen erbringen, demselben Kapazitätspreis wie reguläre Letztverbraucher, ohne nach dem Grad der Netzentlastungswirkung zu differenzieren. Für Multi-Use-Speicher, bei denen Speicher sowohl intern als auch für Netzdienstleistungen eingesetzt werden, sollte ein anteiliges Abrechnungsmodell gelten, das den netzdienlichen Nutzungsanteil gesondert und günstiger bepreist. Andernfalls wird die pauschale Gleichbehandlung mit reinen Verbrauchsanlagen Investitionen in Multi-Use-Speicher unattraktiv machen.

Saldierung von Netzentgelten bei anlagengekoppelten Speichern (MiSpeL-Pauschaloption)

Hinzu kommt eine bislang ungelöste regulatorische Lücke: Der Einsatz von Speichern in Mieterstromsystemen (MiSpeL) wird im aktuellen Entwurf ausdrücklich ausgeklammert, mit der Folge, dass der Mieterstromzuschlag entfällt. Eine saubere Trennung der Energieanteile, und damit eine sachgerechte Abrechnung, wäre technisch durch den Einsatz intelligenter Messsysteme lösbar, wird regulatorisch jedoch nicht adressiert.

Tenorziffer 10.2 sieht vor, dass anlagengekoppelte Stromspeicher von den Arbeitspreisen nach Ziffer 8.2 und 8.4 befreit werden, soweit die zurückgespeisten Mengen messtechnisch abgegrenzt werden können. Die mit dem MiSpeL-Verfahren zum 1. Oktober 2027 eingeführte Pauschaloption für kleine Anlagen unter 30 kW verzichtet jedoch bewusst auf eine solche messtechnische Abgrenzung, um Hardware- und Bilanzierungsaufwände zu minimieren. Da MiSpeL systematisch auf der jeweils gültigen Entgeltsystematik aufsetzt, würde die Saldierungsmöglichkeit für Anlagen im Pauschalmodell unter der aktuellen Formulierung von Tenorziffer 10.2 faktisch ausgeschlossen. Die Folge wäre, dass die mit MiSpeL eingeführte Saldierung für diese Anlagen nach nur 15 Monaten wieder entwertet wird. Preissignale für Heimspeicher und Elektrofahrzeuge würden erneut durch Netzentgeltbelastungen verzerrt werden. Der ZIA empfiehlt daher, Tenorziffer 10.2 um die Pauschaloption nach MiSpeL zu ergänzen. Hilfsweise bittet der ZIA die Bundesnetzagentur, in der Begründung ausdrücklich klarzustellen, dass die Pauschaloption von der Saldierungsregelung erfasst wird.

Petition

- Der ZIA empfiehlt eine klare und dauerhaft verlässliche Abgrenzung zwischen intern genutzten Stromspeichern und netzgekoppelten Speichern, die Netzdienstleistungen erbringen, sowie die Einführung eines anteiligen Abrechnungsmodells für Multi-Use-Speicher.

- Darüber hinaus bittet der ZIA, die regulatorische Lücke bei Speichern in Mieterstrommodellen (MiSpeL) zu schließen und eine Lösung zu erarbeiten, die den netzdienlichen Einsatz von Speichern in Mehrfamilienhäusern mit dem Mieterstromzuschlag kompatibel macht.
- Der ZIA empfiehlt Tenorziffer 10.2 um die Pauschaloption nach § 19 Abs. 3c EEG (MiSpeL) zu ergänzen, sodass auch Anlagen ohne messtechnische Abgrenzung dauerhaft von der Netzentgeltsaldierung profitieren. Hilfsweise bittet der ZIA, die Anwendbarkeit der Pauschaloption zumindest in der Begründung zu AgNES ausdrücklich zu bestätigen, um Rechtsunsicherheit für Anlagenbetreiber und Netzbetreiber zu vermeiden.

11. Finanzierungsentgelte für Elektrolyseure

Keine Anmerkungen des ZIA.

12. Entgelte mit Anreizfunktion

Ziffer 12 des Festlegungsentwurfs legt den Einführungsfahrplan für dynamische Netzentgelte fest. Netzbetreiber sind verpflichtet, das dynamische Netzentgelt gegenüber Betreibern von Stromspeicheranlagen spätestens zum 01.01.2033, jedoch nicht vor dem 01.01.2030, und gegenüber Betreibern von Erzeugungsanlagen spätestens zum 01.01.2035, jedoch nicht vor dem 01.01.2032, abzurechnen. Von der Bildung und Abrechnung dynamischer Netzentgelte für Letztverbraucher sieht die Bundesnetzagentur zunächst ab.

Der ZIA begrüßt das grundsätzliche Ziel der Dynamisierung, plädiert jedoch für eine schnellere Einführung und ein freiwilliges Opt-in für geeignete Letztverbraucher. Dynamische Tarife sollten schnellstmöglich ermöglicht werden; entsprechende Anreize können Nutzerverhalten fördern sowie Netzausbaukosten reduzieren. Aus Sicht von Standorten mit relevanten Flexibilitätspotenzialen hinter dem Netzanschlusspunkt, beispielsweise durch steuerbare Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge, Energiemanagementsysteme oder weitere flexible Verbraucher, sollte insbesondere für Letztverbraucher mit zertifizierter Mess- und Steuerungstechnik sowie nachweisbaren steuerbaren Flexibilitäten die Möglichkeit geschaffen werden, freiwillig an einem System dynamischer Netzentgelte teilzunehmen. Ein freiwilliges Opt-in würde es ermöglichen, Flexibilitätspotenziale frühzeitig zu erschließen, ohne dynamische Netzentgelte unmittelbar verpflichtend für alle Letztverbraucher einzuführen, und gleichzeitig praktische Erfahrungen hinsichtlich Umsetzbarkeit, Akzeptanz und tatsächlicher Netzwirkung zu sammeln.

Darüber hinaus spricht sich der ZIA für die Einführung von Bonusregelungen oder reduzierten Kapazitätspreisen für Unternehmen mit nachgewiesenem Energiemanagementsystem aus, da ein zusätzlicher regulatorischer Investitionsanreiz bestehende Nachhaltigkeitsziele sinnvoll ergänzen würde.

Petitum

- Der ZIA empfiehlt, in Ziffer 12 die Möglichkeit eines freiwilligen Opt-ins für Letztverbraucher mit zertifizierter Mess- und Steuerungstechnik sowie nachweisbaren steuerbaren Flexibilitäten zu verankern und dynamische Netzentgelte schnellstmöglich einzuführen.

13. Sonderformen der Netznutzung

14. Verprobung

15. Aufschlag für besondere Netznutzung

16. Dokumentation

Tenorziffer 13 – 16: Keine Anmerkungen des ZIA.

17. Übergangsvorschriften

Ziffer 17.4 des Festlegungsentwurfs gewährt Erzeugungsanlagen, die vor der Bekanntgabe der Festlegung bereits in Betrieb genommen worden sind oder für die eine endgültige Investitionsentscheidung getroffen wurde und deren Inbetriebnahme bis spätestens zum 04. August 2029 erfolgt, eine 20-jährige Schutzfrist vom kapazitätsbasierten Einspeiseentgelt nach Ziffer 9. Als endgültige Investitionsentscheidung gilt nach Ziffer 2 des Entwurfs, wenn verbindliche Bestellungen von Komponenten, die mindestens die Hälfte des Investitionsvolumens abdecken, erfolgt sind und sich von den hierzu geschlossenen Verträgen nicht ohne wesentlichen Vermögensschaden gelöst werden kann. Der Nachweis ist bis zum 31.03.2027 beim zuständigen Netzbetreiber zu erbringen.

Positiv bewertet der ZIA, dass mit dem Wegfall des Kriteriums der verpflichtenden Netzanschlusszusage eine bisherige Hürde für die Inanspruchnahme der Übergangsregelung entfällt. Gleichzeitig bleiben die Anforderungen an den Nachweis einer endgültigen Investitionsentscheidung insbesondere für größere Immobilien-, Quartiers- und Standortentwicklungen hoch. Planungs-, Genehmigungs- und Bauabschnitte erfolgen zeitlich gestaffelt, sodass verbindliche Bestellungen in Höhe von 50 Prozent des Investitionsvolumens innerhalb der vorgesehenen Fristen häufig nicht realistisch darstellbar sind.

Petitum

- Für größere Immobilien- und Quartiersprojekte sollten die Anforderungen an den Nachweis einer endgültigen Investitionsentscheidung die typischen Planungs- und Realisierungszyklen der Branche angemessen berücksichtigen.

18. Verfahrensvorschriften

19. Kostenentscheidung

20. Wirksamwerden der Festlegung

Tenorziffer 18 – 20: Keine Anmerkungen des ZIA.

Ansprechpartner

Wolfgang Saam

Abteilungsleiter Klimaschutz-, Energiepolitik
und Nachhaltigkeit

Tel.: +49 (0)30 2021 585 59

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

Marianne Pieper

Referentin Energie- und
Klimaschutzpolitik & Nachhaltigkeit

Tel.: +49 (0)30 2021 585 16

E-Mail: marianne.pieper@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