Die Wohnungswirtschaft
Deutschland

**Positionspapier**

# 10 Punkte für die Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft

# Vorschläge für geeignete Rahmenbedingungen zur Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft

14.01.2025

Herausgeber:
GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.
Klingelhöferstraße 5
10785 Berlin
Telefon: +49 (0)30 82403-0
Telefax: +49 (0)30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW
3, rue du Luxembourg
1000 Bruxelles
Telefon: +32 2 5 50 16 11
Telefax: +32 2 5 03 56 07

E-Mail: mail@gdw.de
Internet: http://www.gdw.de

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. ist im Lobbyregister unter der Nummer R000112 für die Interessenvertretung gegenüber dem Deutschen Bundestag und der Bundesregierung eingetragen und übt seine Interessenvertretung auf der Grundlage des Verhaltenskodex für Interessenvertreterinnen und Interessenvertreter im Rahmen des Lobbyregistergesetzes aus.

© GdW 2025

**Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft**

Vorschläge für geeignete Rahmenbedingungen zur Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft

## Vorwort

Die Wohnungswirtschaft in Deutschland steht vor einer tiefgreifenden Transformation. Digitalisierung ist längst kein Zukunftsthema mehr, sondern eine notwendige Voraussetzung, um den aktuellen Herausforderungen unserer Branche gerecht zu werden. Die steigenden Ansprüche an nachhaltiges Bauen, kosteneffizientes Bewirtschaften, die Erfüllung gesetzlicher Vorgaben und die Nichtverfügbarkeit von Arbeitskräften erfordern digitale Lösungen. Alle diese Einflüsse passieren gleichzeitig und brauchen dringend neue politische sowie rechtliche Weichenstellungen.

Trotz punktueller Fortschritte fehlt es bislang an den erforderlichen politischen und rechtlichen Rahmenbedingungen, um die Digitalisierung in der erforderlichen Breite und Tiefe umzusetzen. Die Wohnungsunternehmen, unabhängig von ihrer Größe, stehen vor erheblichen Hürden: von regulatorischen Unsicherheiten bis hin zu fehlenden Investitionsanreizen. Es braucht dringend eine klare politische Unterstützung, die sowohl den rechtlichen Rahmen als auch die finanziellen Mittel neu- gestaltet, um die Digitalisierung der Wohnungswirtschaft voranzutreiben.

In diesem Positionspapier stellen wir zehn konkrete und pragmatische Maßnahmen vor, die den politischen und rechtlichen Handlungsbedarf aufzeigen. Diese Maßnahmen können und müssen jetzt umgesetzt werden, um Projekte und Maßnahmen zur Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft, aber auch in anderen Branchen, zu unterstützen und den gegenwärtigen Herausforderungen zu begegnen.

Mit diesem Papier appellieren wir an die politischen Entscheidungsträger, die Weichen zu stellen, damit die Digitalisierung in allen Bereichen der Wohnungswirtschaft Realität wird. Die Zeit zum Handeln ist jetzt. Wir sind bereit.

**Inhalt**


**Seite**

**1**
**Hemmnisse in der Wohnungswirtschaft** **1**

1.1
Alle Gebäudedaten für ein digitales Energiemanagement nutzbar machen 1

1.2
Ablösung der bestehenden gesetzlichen stichtagsbezogenen Datennutzungs-Regelungen 2

1.3
Update für die Betriebskostenverordnung 3

1.4
Digitale Lösungen als Modernisierungsmaßnahmen anerkennen 4

1.5
Level Playing Field: Smart Metering auch für Hauptwasserzähler im Gebäude 5

**2**
**Hemmnisse in der Wohnungswirtschaft und anderen Branchen** **6**

2.1
Einheitliches Verständnis zur Digitalisierung in der Gesetzgebung etablieren 6

2.2
Weniger Bürokratie in der Bereitstellung von Dokumentationen und Nachweisen – „digital first“ – Ansatz 7

2.3
Staatliche digitale Basisdienste für die Vermietung und Verwaltung 8

2.4
Einheitliche Open Data-Beschreibungen auf Landes- und kommunaler Ebene und digitale Fachverfahren als Basis der Digitalisierung 8

2.5
Förderung und Forcierung von Ausgründungen und marktlichen Lösungen aus Forschungsprojekten 9

# 1 Hemmnisse in der Wohnungswirtschaft

## 1.1
## Alle Gebäudedaten für ein digitales Energiemanagement nutzbar machen

Die Klimaschutzziele verlangen schnelles Handeln. Energieeinsparungen und damit Reduzierungen des $CO_2$-Ausstoßes können kurzfristig vor allem im Bereich des energetischen Gebäudebetriebs erzielt werden. Voraus-setzung ist, die Daten aus den in Wohnungen genutzten Verbrauchsmesseinrichtungen für ein ganzheitliches Konzept zu nutzen. Dieses beinhaltet sowohl die Abrechnung, die Nutzerinformation als auch den Gebäudebetrieb.

Die heutige Rechtslage erlaubt Wohnungsunternehmen und WEGn nicht die ganzheitliche datenbasierte Optimierung des Energie- und Wasserverbrauchs der Gebäude und die zeitgemäße digitale Mieterkommunikation über die Energiekosten.

**Die Zweckbindung für die Verarbeitung von Daten aus fernablesbaren Messeinrichtungen zur Verbrauchserfassung muss erweitert werden.** Für einen $CO_2$-optimierten, energiesparenden Betrieb werden Echtzeitdaten benötigt.

Diese Daten fallen in den Ausstattungen zur Verbrauchserfassung bereits an. Es sind keine zusätzlichen Investitionen notwendig. Die Echtzeitdaten sind notwendig, weil die Daten des Kessels, der Wärmeübergabestation bzw. des Wärmeerzeugers allgemein in einer digitalen Welt in Echtzeit vorliegen und die Gebäudesteuerung insgesamt mit aggregierten und zeitversetzen Daten schlechter funktioniert.

Geräteschärfe Daten sind notwendig, weil neben Summen auch Min-Max-Spreizungen und Verteilungen im System eine Rolle spielen können. Beides – Echtzeit und geräteschärf – ergibt sich aus „von Daten aus einer fernablesbaren Ausstattung zur Verbrauchserfassung“ automatisch.

Das Gebäudeenergiegesetz verlangt in den §§ 58 bis 60 zum Zwecke der Energieeinsparung die Betriebsbereitschaft energiebedarfssenkender Einrichtungen sowie die sachgerechte Bedienung der Heizungs-, Kühl- und Raumlufttechnik und der Warmwasserversorgung. Für einen optimierten energiesparenden Betrieb werden zudem geräteschärfe Echtzeitdaten benötigt, da auch die Daten des Kessels, der Wärmeübergabestation bzw. des Wärmeerzeugers allgemein in einer digitalen Welt in Echtzeit vorliegen und Steuerung nicht mit älteren Daten funktioniert.

**Unsere Forderungen:**

Die Heizkostenverordnung sollte im **§ 6b Zulässigkeit und Umfang der Verarbeitung von Daten** wie folgt erweitert werden:

3. *zur Verbesserung der Energieeffizienz und der Reduzierung von CO2-Emissionen in Gebäuden*

## 1.2
## Ablösung der bestehenden gesetzlichen stichtagsbezogenen Datennutzungs-Regelungen

Stichtags- oder abrechnungsbezogene Ablesungen von Messeinrichtungen und Regelungen, die punktuelle Datenübermittlungen erlauben, passen nicht mehr ins digitale Zeitalter. Digitalisierung bedeutet, Daten und Informationen zu erheben, auszuwerten, zu vernetzen und in guten Produkten und Services bereitzustellen. Energie- und Anlagenmonitoring, Verbrauchscontrolling oder Analysen und Visualisierungen zu Informationszwecken, benötigen permanente Datenströme. Die Überprüfung, ob eine Wärmepumpe kosteneffizient elektrische Energie in thermische Energie umwandelt, passiert nicht monatlich und hat keine Verbindung zu Kosteninformationen, die für den Mieter bereitgestellt werden. Diese Art von Analysen müssen permanent durchgeführt werden.

Eine Vielzahl von gesetzlichen Regelungen zur Datenerhebung beziehen sich noch immer singulär auf stichtagsbezogene Ablesungen für Abrechnungen oder andere Informationspflichten gegenüber dem Mieter oder im Dienstleister–Wohnungsunternehmen-Verhältnis.

Wohnungsunternehmen und eine Vielzahl von anderen Branchen benötigen neue Regelungen, die einen permanenten Datenzugriff sicherstellen. Erst dadurch ist es möglich, die noch immer vorherrschende A4-Digitalisierung abzulösen und weiterzuentwickeln.

**Unsere Forderungen:**

Für zukünftige und bestehende Regelungen (siehe Punkt 1.1), Ermächtigungen für Wohnungsunternehmen zur Datenerhebung und Datenauswertung für die Zwecke:

- Monitoring,
- Controlling,
- Anlagenoptimierung und
- Informationsaufgaben einfügen.

**1.3**
**Update für die Betriebskostenverordnung**

Digitale Lösungen für das Gebäude, für zum Gebäude und zur Mietsache dazugehörige Anlagen, sowie für Wohnungen, können derzeit nicht als Betriebskosten rechtsicher durch das Wohnungsunternehmen berücksichtigt werden. Dies bremst den Ausbau digitaler Lösungen im Bestand.

Genau wie klassische Wartungskosten für einen Heizkessel brauchen wir die dezidierte Berücksichtigung von digitalen Lösungen als Betriebskosten und somit entsprechende **Ergänzungen in der Betriebskostenverordnung. Die Zukunft des Gebäudebetriebs ist digital und erfordert eine zeitgemäße Anpassung der Betriebskostenverordnung.**

**Unsere Forderung:** §2 BetrKV sollte wie folgt erweitert werden:

*Betriebskosten im Sinne von § 1 sind:*

*17. die Kosten der digitalen Gebäudetechnik,*

*hierzu gehören die Kosten des Betriebs von Gateways, Gebäudenetzwerken, Aktorik und Sensorik oder sonstigen Komponenten zur digitalen Information, Fernüberwachung und -steuerung im Gebäude.*

*18. die Kosten von digitalen Waren- und Postbereitstellungsanlagen,*

*dazu gehören der Betrieb digitaler Waren- und Postbereitstellungsanlagen und dazugehöriger Gateways, Netzwerketechnik, Aktorik und Sensorik oder sonstigen Komponenten zur digitalen Information, Fernüberwachung und -steuerung.*

**1.4**
**Digitale Lösungen als Modernisierungsmaßnahmen anerkennen**

Digitale Lösungen im Energie- und Heizungsmanagement in Gebäuden sind eigenständige Maßnahmen, die zu schnellen und signifikanten energetischen Einsparungen in Bestandanlagen und insgesamt in Gebäuden führen. Digitale Lösungen haben für Unternehmen und Mieter zudem den Vorteil, dass sie im Regelfall minimalinvasiv und kostengünstig sind.

Wir brauchen daher die Klarstellung, dass digitale Maß-nahmen–Veränderungen als Modernisierungsmaßnahme im Sinne des § 555b BGB gelten.

In unserem Verständnis erfasst der Veränderungsbegriff neben Eingriffen in die bauliche Substanz auch Veränderungen der Anlagentechnik des Gebäudes. Mit der Bedingung, dass die digitalen Maßnahmen Prozessen oder Funktionsweisen des Gebäudes selbst zugerechnet werden können.

Daraus folgt, dass digitale Veränderungen auch „bauliche Veränderungen“ sind, soweit sie die Mietsache verändern.

**Unsere Forderung:**

Erweiterung des § 555b BGB um digitale Lösungen und Maßnahmen zum Zwecke der Klarstellung.

„Modernisierungsmaßnahmen sind bauliche Veränderungen, *einschließlich digitalen Veränderungen der Mietsache.“*

**1.5**

## Level Playing Field: Smart Metering auch für Hauptwasserzähler im Gebäude

Gebäudeverbrauchsdaten für Strom, Wasser, Fernwärme und Gas bilden eine Basis für das Nachhaltigkeitsmanagement im Gebäudesektor. Sie ermöglichen ein permanentes Nachhaltigkeitsmonitoring sowie eine zielgenaue Planung von Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen.

Wir brauchen daher zwingend ein Level-Playing-Field für den Einsatz von digitalen, fernauslesbaren Messeinrichtungen und der damit verbundenen Verfügbarkeit von Daten.

Im Strom, Fernwärme und Gas-Sektor existieren bereits gesetzliche Regelungen für den Einsatz und Einbau von digitalen, fernauslesbaren Messeinrichtungen.

Nur für die Messungen in den Bereichen Trink- und Abwasser existieren für den Messstellenbetreiber bisher keine Ziele und Anforderungen, überhaupt digitale und fernauslesbare Messeinrichtungen dem Kunden zur Verfügung zu stellen. Wohnungsunternehmen benötigen für das Controlling ihres Wasserverbrauchs jedoch dringend Zugang zu digitalen Verbrauchsdaten. Eine Jahresendabrechnung in Briefform ist nicht zeitgemäß.

**Unsere Forderung:**

Der Anwendungsbereich des Messstellenbetriebsgesetzes (MsbG) muss auf die Gebäudezähler in der Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung erweitert werden.

## 2
## Hemmnisse in der Wohnungswirtschaft und anderen Branchen

### 2.1
### Einheitliches Verständnis zur Digitalisierung in der Gesetzgebung etablieren

Bestehende gesetzliche Regelungen zur Forcierung der Digitalisierung, z.B. ein digitales Netzanschlussverfahren, erfordern in der Regel nur eine geeignete elektronische Umsetzung für die Übermittlung von Dokumenten oder Informationen.

Das zur Verfügung stellen einer Internetseite oder eines Dokumenten-Uploads ist bereits im engeren Sinne eine elektronische Umsetzung. Diese Art der Umsetzung ist jedoch nicht gleichzusetzen mit der Digitalisierung von Aufgaben und Prozessen.

Die Möglichkeit, Dokumente online auszufüllen, um sie danach auszudrucken und zu unterschreiben, erfüllt nicht die Anforderung an eine digitale Umsetzung. Ebenso ist es kontraproduktiv, Antworten und Klärungsprozesse im Nachgang zu einem eigentlich digitalen Prozess, wieder konventionell bearbeiten zu müssen.

Wir brauchen eine fachliche Definition mit einschlägigen Merkmalen und Ausnahmen (z.B. für reine Informationszwecke). Diese sollte zukünftig als Basis für die Gesetzgebung und als Begriffsbestimmung dienen.

**Wir schlagen vor:** damit gesetzliche Regelungen eine digitale Umsetzung adäquat beschreiben und fordern, bedarf es einer allgemeinen Definition und Umsetzungsleitlinie, welche die digitale Umsetzung von Prozessen und Aufgaben beschreibt.

**2.2**
**Weniger Bürokratie in der Bereitstellung von Dokumentationen und Nachweisen – „digital first“ – Ansatz**

Die Forderung nach Nachweisen, Bescheinigungen oder Dokumentationen zielt fast automatisch noch immer auf eine Erstellung von A4-Dokumentationen in Form von „Pdf-Dokumenten“. Diese müssen entweder an das Wohnungsunternehmen übermittelt oder vom Wohnungs-unternehmen ausgestellt werden.

Von dieser “A4-Papier-Vorstellung“ von Nachweisen oder Bescheinigungen als vorherrschendes Instrument müssen wir uns lösen. Der Austausch von Dokumenten per Post oder per E-Mail ist im Vergleich zu heute verfügbaren Technologien ein langsamer und teurer Prozess.

Wir fordern die ***Einführung und Ermöglichung von einem digitalen Daten- und Informationsaustausch, statt der Erstellung und dem Austausch von Dokumenten für Nachweise, Bescheinigungen oder Dokumentationen.***

In der Regel ist für den Prozess, zum Beispiel beim Wohnberechtigungsschein, nicht der „Schein“ interessant, sondern nur die darin enthaltenen Daten und Informationen zur Wohnberechtigung. Digital zur Verfügung stehende Daten können dabei leichter weiterverarbeitet und nahtlos in Prozesse und Systeme integriert werden.

Werden die Daten zum Beispiel einer Steuer-ID zugeordnet und mit einer Laufzeit versehen – etwa über einen QR-Code - ergibt sich für alle Beteiligten ein deutlich schlankerer Prozess. Im Grunde reicht dafür ein QR-Code.

Bürokratieabbau und vernetzte digitale Prozesse benötigen als Basis die Abkehr von der Dokumentenform. Wir benötigen eine rechtlich - technische Verankerung und Beschreibung von Daten als strukturierte Austausch- und Vernetzungselemente.

## 2.3
## Staatliche digitale Basisdienste für die Vermietung und Verwaltung

Die Identifizierung und Authentifizierung von Mietern sowie von Interessenten gehört zu den Standard-Aufgaben in einem Wohnungsunternehmen. Für die Umsetzung dieser Aufgaben gibt es unzählige Einzellösungen. Eine einfache Möglichkeit, die Bund.ID oder eine andere Ausprägung auf Basis des digitalen Personalausweises, für wohnungswirtschaftliche Prozesse zu nutzen, würde massive Einsparungen und Vereinfachungen ergeben.

**Wir brauchen digitale, einfach nutzbare staatliche Basisdienste** wie eine Identifizierung und Authentifizierung, um bspw. den digitalen Beitritt in eine Genossenschaft rechtssicher umzusetzen oder die Unterzeichnung eines Mietvertrages einfach und ohne individuelle Video-Ident-Verfahren anzubieten.

## 2.4
## Einheitliche Open Data-Beschreibungen auf Landes- und kommunaler Ebene und digitale Fachverfahren als Basis der Digitalisierung

Einheitliche Standards und die kostenlose Bereitstellung von digitalen Daten aus Kommunen und Ländern, z.B. digitale Stadtmodelle, Daten für die Wärmeplanung und Sensordaten, sind wichtige Voraussetzung für digitale Prozesse und Produkte. Damit eng verbunden ist die Nutzung und Vernetzung von digitalen Fachverfahren für die Umsetzung von kommunalen Aufgaben.

Wohnungsunternehmen mit ihren Aufgaben sowie deren Gebäude, sind eng verbunden mit den Daten und Prozessen von Städten und Kommunen. Die Digitalisierung in Wohnungsunternehmen ist darauf angewiesen, dass Daten und Prozesse durchgehend digital umgesetzt werden. Medienbrüche, durch das Ausdrucken von Informationen und Erzeugen von Dokumenten, konterkarieren dabei vollständig die Bemühungen der Wohnungsunternehmen.

Insbesondere Technologieunternehmen in diesem Bereich sind darauf angewiesen, dass Daten und Schnittstellen einheitlich von den Kommunen vorliegen. Dies ist notwendig, um bundesweit nutzbare Software-Systeme zur Verfügung zu stellen und nicht hunderte von Dateiformaten und Zugangsvoraussetzungen zu implementieren.

Das führt im Ergebnis dazu, dass bei internen Digitalisierungsprojekten von Wohnungsunternehmen immer ein Medienbruch in der Kommunikation mit Fachverfahren einkalkuliert werden muss.

Wir fordern und schlagen vor, dass der Bund, ähnlich einem Kompetenzzentrum, **kostenlose Open-Source-Software** für digitale Fachverfahren erarbeitet und den Ländern und Kommunen zur Verfügung stellt.

Wir fordern Anreize und Vorgaben für Kommunen und Länder, um einheitliche Open-Data Angebote umzusetzen und weiterzuentwickeln.

## 2.5
## Förderung und Forcierung von Ausgründungen und marktlichen Lösungen aus Forschungsprojekten

Wohnungsunternehmen treten bei einer Vielzahl von Forschungsvorhaben mit Bundesförderung als direkter oder indirekter Partner auf. Die oftmals mit hohen Summen geförderten Projekte erarbeiten Ideen und Prototypen für Probleme im z.B. Energiemanagement, KI oder Wohnen im Alter.

Im Ergebnis stehen Endberichte, Forschungsdokumentationen und andere Elemente zur Verfügung. Die Überführung der Ergebnisse und der klare Auftrag, konkrete Produkte in Form von Open-Source-Daten bereitzustellen, ist jedoch wenig ausgeprägt.

Dabei sind diese Forschungsergebnisse explizit danach ausgerichtet, um Probleme zu lösen und verwertbare Ergebnisse bereitzustellen.

Die Bereitstellung von Forschungsergebnissen in Form von Codes, Daten, Algorithmen und nicht nur in Form von Dokumentationen, schafft eine neue Ausgangsbasis für Wohnungsunternehmen, und ggf. involvierte Technologiepartner, die Digitalisierungslücke selbst zu schließen oder Ausgründungen anzustoßen.

GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.

Klingelhöferstr. 5
10785 Berlin
Telefon: +49 (0)30 82403-0
Telefax: +49 (0)30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW
3, rue du Luxembourg
1000 Bruxelles
BELGIEN
Telefon: +32 2 5 50 16 11
Telefax: +32 2 5 03 56 07

E-Mail: mail@gdw.de
Internet: http://www.gdw.de