

Konzeptpapier Datenverfügbarkeit - zur Diskussion mit dem BMDS

Unterstützung einer Datenverfügbarkeitsstrategie für den Gebäudesektor

Mit diesem Konzeptpapier verbinden wir das Angebot an die Bundesregierung, zur Unterstützung der Entwicklung einer "Datenverfügbarkeitsstrategie". Wir sehen in dieser eine Gelingensbedingung für übergreifende Ziele: eine offene, föderierte und walletfähige Datenverfügbarkeitsstrategie für den Gebäudesektor als Voraussetzung für Sanierung, Finanzierung, Wärme- und Netzplanung, Kreislaufwirtschaft und KI-Anwendungen. Es ist verfasst von der „Initiative Made in Germany 2030“ im Zuge der Konstituierung der „Transformationspartnerschaft Immobilien“ und stellt einen zentralen ersten Schwerpunkt in der Akteurs-übergreifenden, kooperativen Arbeit dar.

Ausgangs- und Kernthese:

In Deutschland hat zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine zentrale Datenbank für wichtige Verbrauchs – und Zustandsinformationen im Gebäudesektor. Eine belastbare, aktuelle und verlässlich verfügbare Datenbasis wird seit Jahren diskutiert. Ihr Mehrwert und die Notwendigkeit über Gebäudezustände Kenntnis zu haben, ist aus sehr vielen Perspektiven unbestritten und im Sinne der EU-Gebäuderichtlinie vorgegeben. Eine solche Datenbankentwicklung ist im Zuge paralleler regulatorischer (z.B. eIDAS), technologischer und verwaltungsmodernisierender Entwicklungen einzuschätzen und in eine integrierte und DSGVO-konforme Datenverfügbarkeitsstrategie einzubetten. Neben die Fragen mit Fokus auf eine Datenbank treten zunehmend Anforderungen zu gemeinsamen Standards, Vertrauensregeln, einheitlichen Schnittstellen und Rechearchitekturen sowohl für zentrale als auch dezentrale Datensysteme. Ihre Entwicklung und Erarbeitung erfordert Praxiserprobung, -tests und Umsetzungsakzeptanz, und damit Branchenvereinbarungen, sowie Unterstützung durch den Staat. Die Daten selbst könnten damit weitgehend verteilt bleiben - beim Eigentümer, bei autorisierten Intermediären oder in vertrauenswürdigen Datenräumen. Über derartige Lösungen werden Dekarbonisierung, Finanzierung, Wärmeplanung über KI im Gebäudebereich parallel skalierbar.

Warum dieses Thema jetzt auf die politische Agenda gehört

Der Gebäudesektor ist für lokale Wertschöpfung, für das Erreichen der Klimaziele, für bezahlbares Wohnen, für die Stabilität von Immobilienwerten und für die Wettbewerbsfähigkeit des Finanzstandorts Deutschland ein strategischer Hebel. Zugleich ist er datenpolitisch eines der schwächsten Felder des Landes und gegenwärtig für die Potenziale des KI- Einsatzes nur bedingt nutzbar. Energiedaten, Zustandsdaten, Sanierungsschritte, Heizsysteme, Materialinformationen, Verbrauchsdaten, Förderhistorien, Eigentumsrollen und kommunale Planungsinformationen – alle diese Daten liegen heute zwar vor, in unterschiedlichen Qualitäten - teilweise modelliert, teilweise gemessen, teilweise vor Ort erfasst¹. Diese Datenablagen sind jedoch höchst unkoordiniert, in getrennten Silos, häufig als PDFs, in heterogenen Formaten, oder gar nicht maschinenlesbar. Die aktuelle Situation produziert Transaktionskosten u.a. durch Abgleiche, Beschaffungskosten, zeitliche Verzögerungen, Fehlerkorrekturen und Aktualisierungsanforderungen. Neben erzeugter Kosten vermitteln die resultierenden Aufwände bei allen Beteiligten den Eindruck ineffizienter Bürokratie und funktionsloser Verwaltung. Kosten, faktische Realität und Wahrnehmung blockieren oder mindern Bereitschaft zu realen Investitionen. Die effiziente und aufwandsarme Umsetzung gezielter und für jeweilige Gebäude sinnvoller Maßnahmen wird behindert.

Für Banken, Versicherer und Investoren ist die grundlegende Lücke der Datenverfügbarkeit mittlerweile ein regulatorisches und ökonomisches Problem. Regulatorisch verlangt etwa die europäische Bankenaufsicht

¹ Z.B. haben Energieversorger, Energieberatende, kommunale Verwaltungen, Hauseigentümer:innen, Banken, Ablesedienstleistende, Baustoffindustrien, Handwerker haben in verschiedenster Ausprägung nicht abgegliche Informationen und Daten zur identischen Wohneinheit bzw. nutzen diese.

belastbare ESG- und Gebäudedaten zur Risikoabschätzung in Immobilienkreditportfolios; ökonomische bleiben Datenverfügbarkeit und -zugänglichkeit unvollständig, was sich hemmend auf aktive Entwicklung von Finanzierungsangeboten und -services auswirkt. Für Bestandsgebäude sind Material- und Energiedaten besonders schwer zu erfassen, auch aufgrund der Auslegung des Datenschutzes und ungelöster Mieterkooperation. Solange Marktakteure keine klaren, verifizierbaren und standardisierten Datenpfade haben, werden Risiken nur grob geschätzt, Finanzierung verteuert oder vertagt und Portfoliosteuerung unpräzise.

Für die öffentliche Hand entsteht auf allen Ebenen derselbe Zielkonflikt: Wärmeplanung, Netzausbau, Förderpolitik, Gebäudeaufsicht, Statistik und kommunale Umsetzung laufen nebeneinander und unsynchronisiert, statt aufeinander und ineinander greifend zu. Das Ergebnis ist ein teures Nebeneinander von Förderlogiken, Antragswegen, Datenanforderungen und Nachweisen. Eine gute Datenverfügbarkeitsstrategie würde daher nicht nur Digitalisierung organisieren, sondern Staatsmodernisierung, etwa durch „once-only-Datenübergaben“, sichtbar und eine zielführende Transformation möglich machen: weniger Reibung, schnellere Entscheidungen, klarere Verantwortlichkeiten. Im Ergebnis steht hoher Nutzen für alle Beteiligten, und die nicht zu unterschätzende Wahrnehmung wirksamer Politik durch effektive Umsetzung.

Was mit einer zielgerichteten Datenverfügbarkeitsstrategie konkret gewonnen wird

Bessere Finanzierung. Wenn Gebäudedaten strukturiert, verifizierbar und entlang klarer Freigaberechte bereitgestellt werden können, entstehen in Kreditprüfung, Portfoliobewertung, Fördermittelintegration, Risikoabsicherung und Sanierungsfinanzierung die beschriebenen Aufwände nicht mehr. Die Umsetzungen finanzieller Maßnahmen würden verlässlich erfasst, es entsteht schlicht eine neue und belastbare Informationsbasis im Immobiliensektor. Durch Verknüpfbarkeit als belastbar eingeschätzter Informationen werden neue oder standardisierbare Angebote möglich - von Sanierungskrediten bis zu Portfoliolösungen für institutionelle Eigentümer.

Bessere Planung. Kommunale Wärmeplanung, Verteilnetzplanung, gebäudeindividuelle Beratung und Sanierungslogistik können nur dann zusammengeführt werden, wenn bekannt ist, welche Gebäudetypen, Heizsysteme, Lastprofile und Sanierungszustände in einem Gebiet tatsächlich vorliegen. Eine vernetzte Datenstrategie schafft hier das Betriebssystem für abgestimmte Entscheidungen zwischen Eigentümer, Kommune, Energieversorger, Netzbetreiber, Handwerk und Finanzierung - und damit die Grundlage dafür, Sanierung nicht nur klimapolitisch, sondern auch als kommunale Wertschöpfungsstrategie zu steuern.

Bessere Umsetzung. Handwerksbetriebe, serielle Sanierung, Plattformanbieter und Wohnungsunternehmen können gezielter zusammenarbeiten und Gewerke abstimmen, wenn Daten standardisiert vorliegen, Bauteile und Maßnahmen eindeutig beschrieben sind und Nachweise digital weitergereicht werden können. Das ist ein enormer Produktivitätshebel - nicht nur ein Verwaltungsprojekt. Zugleich werden teure Fehlsteuerungen vermieden: unscharfe Wärmepläne, unkoordinierte Fördervergabe, doppelte Vor-Ort-Erhebungen und der Parallelbetrieb teilausgelasteter Infrastrukturen.

Erhöhte politische Glaubwürdigkeit. Eine Bundesregierung, die Gebäudeförderprogramme, Effizienz- und Berichtsanforderungen oder Wärmeplanungsvorgaben mit belastbaren Datenpfad zur Umsetzung unterstützt, gewinnt Wirksamkeit. Eine Datenverfügbarkeitsstrategie erlaubt Regulierung, Finanzierung und Vollzug gemeinsam zu denken und zu implementieren.

Die strategische Architektur: offen, souverän, wallet-fähig, nicht zentralistisch

Der richtige Ansatz ist kein alles sammelnder Staatsdatentopf. Im Vordergrund sollte zwar weiterhin die Modernisierung öffentlicher Register stehen, sodass bestehende Daten nicht mehrfach erhoben werden müssen. Benötigt wird darüber hinaus aber auch eine föderierte Architektur mit klaren Rollen. Branche und öffentliche Hand definieren über einbindende Prozesse die Regeln - Datenmodelle, Mindeststandards, Schnittstellen, Vertrauensinfrastruktur, zugelassene Nachweise, Prüfrechte, Haftungslogiken und Interoperabilitätsvorgaben. Die Daten können dezentral verteilt bleiben: beim Gebäudeeigentümer, bei Wohnungsunternehmen, bei Energieberatern, bei Netzbetreibern, bei Kommunen und Behörden, bei Banken oder bei spezialisierten Datentreuhändern.

Mit der novellierten eIDAS-Verordnung und der EUDI-Wallet bieten europäische Entwicklungen die Chance für Deutschland, die aktuelle Datenverfügbarkeitslage zeitnah deutlich zu verbessern. Voraussetzung hierfür ist jedoch die jeweiligen Bausteine entsprechend ausgerichtet zu entwickeln und intelligent verbunden zu nutzen: eIDAS-Verordnung und EUDI-Wallet sind darauf ausgerichtet einen Rahmen zu schaffen, in dem digitale Nachweise nicht nur identifiziert, sondern selektiv und sicher gegenüber Behörden, Banken oder anderen Dritten vorgelegt werden können. Für den Gebäudebereich eröffnet das die Perspektive, dass Eigentümer oder bevollmächtigte Akteure freigabefähige, verifizierbare Nachweise, Daten und Informationen - etwa zu Energieausweis, Sanierungsfahrplan, Heizsystem, Förderstatus oder Materialinformationen - kontrolliert teilen können. Durch den unmittelbar erfahrbaren Nutzen digitaler Angebote sollte die Akzeptanz derartiger Lösungen massiv ge- und unterstützt werden.

Die Erfahrungen der Arbeiten zum sicheren, standardisierten Vorgehen in Datenräumen der letzten Jahre zeigen, u.a. zu Gaia-X und der europäischen Datenraumdebatte, dass Datensouveränität, Interoperabilität und Vertrauen durch gemeinsame Regeln, verifizierbare Credentials, Labels, offene Standards und klare Governance gestärkter entstehen als etwa durch Zentralisierung. Im Sinne dieses Gedankens entsteht genutzte und akzeptierte Datenverfügbarkeit im heterogenen und fragmentierten Gebäudesektor mit über 800.000 Unternehmen, wenn Offenheit für Marktakteure, Anschlussfähigkeit an verpflichtende Aufgaben und Robustheit gegenüber Lock-in-Risiken wahrgenommen wird. Zudem zeigen Brancheninitiativen wie Coalition-X, dass der Bedarf bereits praktisch adressiert wird: Ein neutrales Trust Framework für den standardisierten, verifizierbaren Austausch von ESG-Gebäudedaten vom Gebäude bis zur Bank ist kein abstraktes Konzept mehr, sondern ein reales Kooperationsfeld. Die genutzten Signier- und Verifizierungstechnologien sollen auf jegliche Daten übertragbar sein. Das zeigt sich ebenfalls in bislang angedachten oder bereits in Pilotphase befindlichen Wallet-Projekten zur Umsetzung der eIDAS 2.0, wie z.B. dem Umsetzungsprojekt von Sparkassen und DSGVO². Es wird sichtbar, dass sichere, selektive und massentaugliche Architekturen, z.B. aufbauend auf Umsetzungserfahrung mit Nachweis- und Zahlungsarchitekturen, in Deutschland entwickelt werden können. Die Bundesregierung sollte diese Dynamik für den Immobiliensektor politisch rahmen. Mit der geplanten Bereitstellung persönlicher individueller Wallets für jede/n Bürger:in öffnet sich zudem ein Gelegenheitsfenster zur Bereitstellung einer Gebäude- oder Immobilien-Wallet. Bürger:innen würden so etwa aktiv mit spürbarem Mehrwert durch die öffentliche Verwaltung ausgestattet, eine öffentliche Dienstleistung würde positiv erfahren, die Bürokratie reduziert, Datensicherheit wahrt und unmittelbare Einsetzbarkeit leistet.

Datenverfügbarkeitsstrategie ist auch KI- und Wachstumspolitik

Ohne verlässliche, strukturierte und rechtssichere Gebäudedaten bleibt der KI-Einsatz im Bausektor, in der Immobilienwirtschaft, in der Finanzierung und in der Verwaltung fragmentiert bzw. deutlich hinter seinem Potenzial zurück. Mit einer KI-fähigen Datenverfügbarkeitsstrategie lassen sich dagegen hochwertige Trainings- und Arbeitsdaten für Assistenzsysteme, automatisierte Dokumentenverarbeitung, Portfolioanalysen, Sanierungsempfehlungen, Kosten- und Förderoptimierung, Handwerkerdisposition, Monitoring und Betrugserkennung erschließen. Die entscheidende Voraussetzung ist nicht nur Rechenleistung, sondern auch die beschriebenen Elemente einer Datenraumstrategie.

Der gesamtwirtschaftlich erschließbare Nutzen reicht weiter: bessere Allokation von Kapital, geringere Prozesskosten, schnellere Sanierungsraten, robustere Begutachtung von Immobilienwerte und verringerter Ressourceneinsatz. Gleichzeitig werden so Voraussetzungen für zirkuläre Baustoffströme und digitale Materialinformationen geschaffen, sowie das Potenzial eines neuen Marktes für Dienstleistungen eröffnet. Systemstudien³ weisen allein bei Gasnetzen über rund 5 Mrd. EUR jährliche Mehrkosten durch weniger kohärente Pfade und höhere Ineffizienzen aus, die durch effektive Koordination vermeidbar sind, was wiederum in Teilen robuste und belastbare Daten erfordert. Eine gute Datenverfügbarkeitsstrategie für Gebäude wirkt daher zugleich in Industrie-, Mittelstands-, Finanzmarkt-, Klima- und Verwaltungspolitik hinein.

Ein konkretes politisches Angebot an die Bundesregierung

² Zur Entwicklung einer „Gebäude-Wallet“, sowie KI-gestützter Gebäudezustandsdatenabschätzung auf Basis extern verfügbarer Informationen

³ Etwa EWI Köln 2024; Fraunhofer/BMWK/TU Berlin 2024; Agora/BET 2023; Fraunhofer IFAM 2025

Die verbundenen, wechselseitig abhängigen Transformationsfragestellungen erfordern ein kooperatives Zusammenwirken. So lässt sich neben Planungen und Beschreibungen von Umsetzungspfaden die entsprechende Umsetzungsbereitschaft etablieren. Dieses Verständnis teilen die Akteure im Rahmen der **Transformationspartnerschaft Immobilien** und bieten der Bundesregierung ihre Zusammenarbeit an. Die Co-Entwicklung einer Datenverfügbarkeitsstrategie ist für das Handlungsfeld Wohnen und wertgesicherter Immobilien, der kommunalen Daseinsvorsorge und generellen Finanzierungsunterlegung die vielleicht wichtigste Ausgangsbedingung.

Mögliche Bausteine und inhaltliche Bearbeitungsschwerpunkte sind dabei:

| Baustein | Aufgaben |
|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Zielbild | Erstellen und Einigen eines übergreifenden Zielbilds "Gebäudedaten 2030": welche Daten sollten wann, in welcher Qualität, in welchem Format und über welche Rechte- und Zugangswege verfügbar sein, um 1) Kosten zu senken, 2) Effizienz zu steigern, 3) Datenverfügbarkeit mit Datenschutz auszubalancieren und 4) unmittelbaren Nutzen zu stiften. Entwerfen eines Umsetzungsprozesses. |
| Vertrauensregeln für Datenverfügbarkeit | Ein klarer, nationaler Rahmen für gesicherten Gebäudedatenaustausch (Trust Framework) mit einheitlichen Rollen für Aussteller, Halter, Prüfer, Verwerter und Datentreuhänder - kompatibel zu eIDAS 2.0, EUDI-Wallet und offenen Schnittstellen (API)-Standards. |
| Pfade zur 24/7 Nutzbarmachung | Anforderungen an eine Datenverfügbarkeitsstrategie: maschinenlesbare Dokumentation von Energieausweisen, Renovierungspässe/ Sanierungsfahrpläne, Daten zu Verbräuchen, Heizsystemen, relevanten Bauteilen, Förderstatus; Anschlussfähigkeit für Banken, Kommunen und Handwerk. |
| Kernelemente einer öffentlichen Dateninfrastruktur | Ziel sollte aus Sicherheits- und Effizienzgründen nicht sein alle Daten zu zentralisieren. Die laufende Registermodernisierung ⁴ sollte gestärkt und zentrale Kataloge für Standards, Schemata, vertrauenswürdige Aussteller, Validierungsdienste und Einwilligungs- bzw. Berechtigungslogiken bereitgestellt werden. |
| Pilotierung | Über Pilotierungen den Mehrwert schnell greifbar machen: drei prioritäre Umsetzungsfelder sind 1) private Wohngebäude, 2) institutionelle Immobilienbestände und 3) kommunale Wärme- bzw. Quartiersplanung mit Finanzierungsanbindung. |

⁴ Was im Zuge des Prozesses der Umsetzung des Registermodernisierungsgesetzes seit 2021 umgesetzt wird

Kooperationsangebot und kurze Roadmap

Unser Angebot formulieren wir bewusst kooperativ, getragen von Akteuren aus Immobilien- und Wohnungswirtschaft, Handwerk, Energiewirtschaft, Kommunen, Finanzsektor und Standardisierung. Aufgabe der Bundesregierung wäre nicht, alle Lösungen selbst zu bauen, sondern ein politisch verbindliches Zielbild, die Vertrauensarchitektur und die Umsetzungsprioritäten zu setzen und eine zielgerichtete und arbeitsteilige Partnerschaft mit der Wirtschaft einzugehen.

Für Kommunen ist dies auch ein wirtschaftliches Angebot: Frühere BMU-geförderte Arbeiten von IÖW/Ecofys⁵ bezifferten den Wirtschaftsfaktor energetischer Gebäudesanierung für Deutschland auf rund 14 Mrd. EUR Wertschöpfung und ca. 278.000 Vollzeitarbeitsplätze; in Beispielkommunen reichten fiskalische Rückflüsse bis in die Größenordnung von etwa 1 Mio. EUR pro Jahr.

Mit der „Transformationspartnerschaft Wohngebäude“ bieten wir an, eine geeignete Umsetzungsstruktur zur konkreten Erarbeitung und Kooperationsumsetzung zu formen. Ein Umsetzungsweg sollte folgende Elemente aufnehmen und abbilden, die konkrete Aufstellung ist gemeinsam zu erarbeiten.

| Zeitraum | Schwerpunkte | Ergebnis | Politischer Benefit |
|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| 0-6 Monate | Etablieren des politischen Mandats und Trägerkreises; Erarbeiten des Zielbilds und Standardkatalogs, Auswahl mgl. Pilotumsetzungen | Gemeinsame Partnerschafts- und Regierungsagenda "Gebäudedaten verfügbar machen" | Koordinationsnutzen; geschlossene Umsetzungsfokus |
| 6-18 Monate | Trust Framework etablieren, Wallet-/ Credential-Logik, API- und Nachweisstandards, erste Bank-/Kommunal-/Eigentümer-Piloten | Funktionierende Datenpfade in prioritären Anwendungsfällen | Umsetzung skaliert ermöglicht, Modernisierungsagenda wirkt; Kostennutzen greift |
| 18-36 Monate | Skalierung in Förderprogrammen, Wärmeplanung, Kreditprozessen, Handwerksplattformen; | Messbar niedrigere Reibungskosten und höhere Sanierungs- und Finanzierungsdynamik | Wirksamkeit und Effizienz für Eigentümer:innen und alle Beteiligten erfahrbar |

Lokale Wertschöpfungspotenziale und Dekarbonisierung im Gebäudebestand zu realisieren, heißt Datenverfügbarkeit als staatliche Infrastrukturaufgabe anzugehen. Nicht die Verstaatlichung von Daten wird zum Ziel, sondern den offenen Rahmen zu gestalten, in dem Eigentümer die Hoheit über ihre Daten behalten, während Markt, Finanzierung, Verwaltung und Politik auf verlässlicher Grundlage handeln können.

⁵ IÖW / Ecofys, Berlin, Oktober 2014 im Auftrag des BMU