

## STELLUNGNAHME

11. März 2026

Digital Omnibus COM(2025)837

**ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.**

# Inhaltsverzeichnis

<b>A. Zusammenfassung .....</b>	<b>3</b>
<b>B. Vorschläge zur Vereinfachung der DSGVO.....</b>	<b>4</b>
1. Rechtsgrundlage für die Anonymisierung.....	4
2. Herausgabe und Nutzung von Mieterdaten im Zusammenhang mit Energie- und Verbrauchstransparenz.....	5
3. Recht auf Auskunft modifizieren.....	6
4. Auftragsverarbeitungsverträge (AVV).....	7
5. Datenschutzerklärungen .....	7
6. Konzernprivileg .....	7

## A. Zusammenfassung

Die Europäische Kommission verfolgt mit dem Digital-Omnibus das Ziel, zentrale Elemente des europäischen Datenrechts – insbesondere des Datenschutzrechts – zu präzisieren, zu vereinfachen und in ihrer Anwendung zu harmonisieren.

Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) als Spitzenverband der deutschen Immobilienwirtschaft begrüßt diese europäische Initiative ausdrücklich. Die ZIA-Mitglieder repräsentieren rund 37.000 Unternehmen entlang der gesamten Wertschöpfungskette, die überwiegend als KMU einen bedeutenden Teil des deutschen Wohn- und Wirtschaftsimmobiliensbestands bewirtschaften, welche sich mehr Rechtssicherheit und weniger Bürokratie bei der Verarbeitung von sowohl personenbezogenen als auch von technischen Gebäudedaten wünschen.

Die Immobilienwirtschaft steht vor der Herausforderung, regulatorische Anforderungen im Bereich Datenschutz, Nachhaltigkeit und Energieeffizienz gleichzeitig zu erfüllen. Grundsätzlich unterstützt der ZIA den Schutz personenbezogener Daten. Eine gezielte Vereinfachung der DSGVO im Rahmen des Digital-Omnibus würde jedoch nicht nur Bürokratie abbauen, sondern auch einen wichtigen Beitrag zur Erreichung der Klimaziele leisten. Vor diesem Hintergrund möchten wir folgende Vorschläge zur Weiterentwicklung der DSGVO einbringen:

- Es sollte klargestellt werden, dass es sich bei der Anonymisierung von personenbezogenen Daten nicht um eine Verarbeitung im Sinne von Art. 4 Ziff. 2 DSGVO handelt. [→ B.1](#)
- Es ist empfehlenswert, eine gesetzliche Öffnungsklausel oder eine explizite Rechtsgrundlage für die Nutzung anonymisierter Energieverbrauchs- und Messdaten zu schaffen – z. B. durch Ergänzung von Art. 6 Abs. 1 DSGVO. Hier könnte klargestellt werden, dass die Verarbeitung von Verbrauchsdaten im überwiegenden öffentlichen Interesse an Klimaschutz und Ressourceneffizienz erfolgt. [→ B.2](#)
- Betroffene sollte schon bei der ersten Anfrage nach Art. 15 DSGVO verpflichtet werden, den Auskunftsanspruch dahingehend konkret zu präzisieren, auf welche Informationen und/oder Verarbeitungstätigkeiten sich das Auskunftsersuchen bezieht; pauschale Formulierungen sollten zu einer Zurückweisung führen können. [→ B.3](#)
- Für Datenübermittlung innerhalb eines Konzerns sollte eine Ausnahme aufgenommen werden, wonach solche Datenübermittlungen nicht als Offenlegung gegenüber Dritten gelten, sondern als interne Verarbeitung eingestuft werden. [→ B.6](#)

Nachfolgend erläutern wir die einzelnen Aspekte und bieten pragmatische Lösungsvorschläge an. Der ZIA steht als Verband, der die gesamte Wertschöpfungskette der Immobilienwirtschaft und alle Nutzungsarten abdeckt, den Beteiligten gerne als verlässlicher Ansprechpartner zur Verfügung.

## B. Vorschläge zur Vereinfachung der DSGVO

### 1. Rechtsgrundlage für die Anonymisierung

Die rechtssichere Anonymisierung personenbezogener Daten ist eine wesentliche Voraussetzung für die Datenverarbeitung auch in der Immobilienwirtschaft.

Nach derzeit herrschender Auffassung der deutschen Datenschutzaufsichtsbehörden – insbesondere der DSK – stellt bereits die Anonymisierung selbst eine eigenständige Verarbeitung personenbezogener Daten dar, die somit eine eigene Rechtsgrundlage erfordert (z. B. Art. 6 Abs. 1 DSGVO). Diese Sichtweise führt zu einem Widerspruch in sich, da das Ziel der Anonymisierung gerade darin besteht, die personenbezogene Qualität der Daten dauerhaft aufzuheben.

Dies verursacht in der Praxis unnötige Unsicherheiten – insbesondere dann, wenn Unternehmen Verbrauchs- oder Messdaten im Gebäudebetrieb aggregieren und für Zwecke der energetischen Verbesserung, Effizienzsteigerung oder ESG-Reporting nutzen wollen. Gerade Mieter-Energieverbrauchsdaten sind davon betroffen, wenn eine Zuordnung zu natürlichen Personen nicht ausgeschlossen werden kann (z.B. bei Einzelunternehmern, Kleinmietern oder GbR-Konstruktionen).

Zudem fehlt es an klaren gesetzlichen oder behördlichen Kriterien, ab wann eine Anonymisierung „wirksam“ im Sinne der DSGVO ist. Diese Unsicherheit führt dazu, dass Unternehmen vermeintlich anonymisierte Daten nicht nutzen, um rechtlichen Risiken zu vermeiden. Auf europäischer Ebene existieren bislang keine verbindlichen Definitionen oder quantitativen Schwellenwerte zur Abgrenzung anonymisierter von personenbezogenen Daten. Zwar verweist Erwägungsgrund 26 DSGVO auf die fehlende Identifizierbarkeit „unter Berücksichtigung aller Mittel, die vernünftigerweise eingesetzt werden können“, konkrete technische oder organisatorische Maßstäbe werden jedoch nicht benannt. Einzelne Datenschutzaufsichtsbehörden – etwa in Spanien – haben praxisorientierte Leitlinien entwickelt, die auf eine risikobasierte Bewertung des Re-Identifikationsrisikos abstellen (z. B. durch Aggregation, statistische Verfahren oder Re-Identifikationstests). Diese Ansätze sind jedoch nicht unionsweit harmonisiert und entfalten keine verbindliche Rechtswirkung.

#### Petition

- Es sollte klargestellt werden, dass es sich bei der Anonymisierung von personenbezogenen Daten nicht um eine Verarbeitung im Sinne von Art. 4 Ziff. 2 DSGVO handelt.
- Es sollte eine klare Definition der Anonymisierung in der DSGVO eingeführt werden – inklusive Kriterien wie Mindestgrößen von Aggregaten, Schwellenwerte, statistische Verfahren oder technische Schutzmaßnahmen, die durch Leitlinien oder delegierte Rechtsakte der EU-Kommission bzw. des Europäischen Datenschutzausschusses (EDSA) näher ausgestaltet werden.

- Es ist empfehlenswert, eine gesetzliche Öffnungsklausel oder eine explizite Rechtsgrundlage für die Nutzung anonymisierter Energieverbrauchs- und Messdaten zu schaffen – z. B. durch Ergänzung von Art. 6 Abs. 1 DSGVO oder als sektorspezifische Regelung im Energiewirtschafts- bzw. Klimaschutzrecht (s.u.)

## 2. Herausgabe und Nutzung von Mieterdaten im Zusammenhang mit Energie- und Verbrauchstransparenz

Die Immobilienwirtschaft steht vor der Herausforderung, regulatorische Anforderungen im Bereich Datenschutz, Nachhaltigkeit und Energieeffizienz gleichzeitig zu erfüllen. So stellt sich Gebäudeeigentümern und Vermietern regelmäßig die Frage, ob und in welchem Umfang Energieverbrauchs- und Messdaten von Mietern für Zwecke der energetischen Optimierung oder Nachhaltigkeitsberichterstattung genutzt werden dürfen. Aufgrund des Personenbezugs bei den erforderlichen Daten ist deren Verarbeitung nur mit Einwilligung der Mieter zulässig, welche in der Realität nur selten erlangt werden kann.

Reale Verbrauchsdaten sind essenziell zur Berechnung der Treibhausgasemissionen (THG) und zur Erfüllung der Berichtspflichten nach der CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive). Sie helfen auch bei der Einschätzung, ob und in welchem Maße eine energetische Optimierung vorgenommen werden sollte, um Emissionen einzusparen. Liegen keine Verbrauchsdaten vor – etwa bei wohnungsbezogenen Heizsystemen mit Direktverträgen der Mieter – muss alternativ auf pauschale Annahmen oder Energieausweisdaten zurückgegriffen werden. Dies reduziert die Aussagekraft und Genauigkeit der THG-Bilanzen erheblich.

Hilfreich ist das Urteil des Landgerichts Karlsruhe vom 20. Februar 2009 (Az. 9 S 523/08). Dieses Urteil stellt klar, dass die Herausgabe von Verbrauchsdaten durch den Mieter weder gegen datenschutzrechtliche Bestimmungen verstößt noch die vertragliche Stellung des Mieters unzulässig beeinträchtigt. Vielmehr wird darin betont, dass die Bereitstellung von Verbrauchsdaten eine Nebenpflicht aus dem Mietverhältnis darstellt, sofern diese für die ordnungsgemäße Durchführung des Mietvertrages erforderlich ist.

Vor diesem Hintergrund erscheint es sachgerecht, eine gesetzliche Klarstellung bzw. Novellierung vorzunehmen, die eine Verpflichtung des Mieters zur Offenlegung seiner relevanten Verbrauchsdaten gegenüber dem Vermieter ausdrücklich vorsieht. Dies sollte nicht nur in den Fällen gelten, in denen der Gesetzgeber bereits die Erstellung eines Energieausweises oder vergleichbarer Nachweise verlangt, sondern generell im Interesse einer erhöhten Transparenz und Nachvollziehbarkeit von Energie- und Ressourcenverbräuchen und entsprechender Anlagenoptimierung.

### Petitum

- Es bedarf einer Klarstellung in der DSGVO (in Art. 6 Abs. 1), dass die Verarbeitung von Verbrauchsdaten im überwiegenden öffentlichen Interesse an Klimaschutz

und Ressourceneffizienz erfolgt und dass sich daraus eine Verpflichtung des Mieters zur Offenlegung seiner relevanten Verbrauchsdaten gegenüber dem Vermieter ableitet bzw. eine normierte Einwilligungsfiktion bei berechtigtem Interesse des Eigentümers entsteht.

- Ergänzend oder alternativ sollte eine nationale gesetzliche Ermächtigungsgrundlage für die Nutzung im GEG bzw. HeizkostenV erfolgen. Die HeizkostenV sollte im § 6b Zulässigkeit und Umfang der Verarbeitung von Daten erweitert werden um „3. zur Verbesserung der Energieeffizienz und der Reduzierung von CO<sub>2</sub>-Emissionen in Gebäuden“.

### Weitere Lösungswege

Sofern es um gebäudebezogene Verbrauchsdaten geht, ist auch eine Einführung einer gesetzlichen Erlaubnisnorm zur (jährlichen) Abfrage anonymisierter Verbrauchsdaten bei Netzbetreibern oder Versorgern für die Zwecke der energetischen Bewertung, THG-Bilanzierung und CO<sub>2</sub>-Abgabe empfehlenswert. Dies sollte auch eine verpflichtende Schnittstellenbereitstellung durch Netzbetreiber zur standardisierten Datenübermittlung an Eigentümer bzw. beauftragte Dienstleister umfassen. Diese Praxis ist in anderen EU-Ländern bereits etabliert und ermöglicht eine effiziente, datenschutzkonforme Nutzung von Verbrauchsdaten zur Identifikation von Einsparpotenzialen und zur Erreichung von Klimazielen.

## 3. Recht auf Auskunft modifizieren

Betroffenen Anfragen zu bearbeiten, insbesondere solche nach Art. 15 DSGVO, ist für viele Unternehmen mit erheblichem und stetig zunehmendem Aufwand verbunden, der oft zu unverhältnismäßigen Belastungen führt. Trotz automatisierter und organisatorischer Maßnahmen nehmen die form- und fristgerechten Beantwortungen der Ersuchen Ressourcen in Anspruch, die Unternehmen zum Erhalt der Wettbewerbsfähigkeit zwingend benötigen.

Leider wird insbesondere bei Dauerschuldverhältnissen (wie Mietverträgen) das Recht auf Auskunft oft missbraucht, etwa um andere Forderung (z.B. Mietrügen, Mietminderung etc.) durchzusetzen oder als Reaktion auf ein Einschreiten der Vermieterin (z.B. Abmahnungen) wegen Vertragsverletzungen.

Nach Art. 12 Abs. 5 S. 2 DSGVO kann der Verantwortliche die Erteilung der Auskunft verweigern, wenn Anträge offensichtlich unbegründet oder exzessiv sind. Die im Digital-Omnibus vorgesehene Schärfung ist hilfreich, doch bedarf es hier weiterer gesetzlicher Klarstellungen, Fristen, Beschränkungen oder Standardprozesse, um den Umgang zu erleichtern, ohne die Betroffenenrechte insgesamt zu schwächen.

### Petitum

- Der Betroffene sollte schon bei der ersten Anfrage verpflichtet werden, seinen Auskunftsanspruch dahingehend konkret zu präzisieren, auf welche Informationen

und/oder Verarbeitungstätigkeiten sich das Auskunftersuchen bezieht; pauschale Formulierungen sollten zu einer Zurückweisung führen können.

- Es sollte auch klargestellt werden, dass das in Art. 15 Abs. 3 DSGVO normierte Recht auf Kopie nur die von der Verarbeitung betroffenen personenbezogenen Daten, nicht aber ganz allgemein Kopien von zugrundeliegenden Dokumenten oder Akten umfasst, die z.B. bei Mieterakten (Verträge, Abrechnungen) dem Mieter überwiegend selbst schon vorliegen.

#### 4. Auftragsverarbeitungsverträge (AVV)

Die formellen Anforderungen an Auftragsverarbeitungsverträge führen oft zu langwierigen, nicht praxisingerechten Verhandlungen, auch wenn lediglich sehr eingeschränkte oder rein technische Verarbeitungen betroffen sind.

##### Petitur

- Der ZIA unterstützt die Einführung von branchenbezogenen Standard-AVV-Mustern zur Förderung der Vereinheitlichung und zur Erleichterung der Umsetzung.

#### 5. Datenschutzerklärungen

Transparenz in der Datenverarbeitung ist eine elementare Voraussetzung zur Verbesserung der Datensouveränität der Bürger. Gleichzeitig geht ein Übermaß an Informationen zulasten der Verständlichkeit und Übersichtlichkeit, so dass Datenschutzerklärungen im Detail kaum zur Kenntnis genommen werden. Insbesondere wenn sie für viele Verarbeitungstätigkeiten mit umfangreichen, redundanten und oft juristischen Standardformulierungen versehen werden.

##### Petitur

- Die Verständlichkeit für Betroffene als auch die Effizienz für Unternehmen könnte erhöht werden, indem modulare Standard-Datenschutzerklärungen mit Piktogrammen, wie ursprünglich im Gesetzgebungsprozess angedacht (vgl. Erwägungsgrund 60 DSGVO), entwickelt und anerkannt würden.

#### 6. Konzernprivileg

Für Datenübermittlung innerhalb eines Konzerns sollte eine Ausnahme aufgenommen werden, wonach solche Datenübermittlungen nicht als Offenlegung gegenüber Dritten gelten, sondern als interne Verarbeitung eingestuft werden. Die Möglichkeit einer gesamtschuldnerischen Haftung innerhalb eines Konzerns würde helfen, Verantwortlichkeiten klar zu regeln und Rechtssicherheit zu schaffen.

## Ansprechpartner

### Torsten Labetzki, LL.M.

Geschäftsführer

Abteilungsleiter Recht und Steuern

Geschäftsführer ZIA Service GmbH

Tel.: +49 (0) 30 2021 585 – 13

E-Mail: [torsten.labetzki@zia-deutschland.de](mailto:torsten.labetzki@zia-deutschland.de)

### Dr. Michael Hellwig

Abteilungsleiter Innovation, Digitalisierung und Research

Tel.: +49 (0) 30 2021 585 – 52

E-Mail: [michael.hellwig@zia-deutschland.de](mailto:michael.hellwig@zia-deutschland.de)

MEHR ZUM THEMA

DIGITALISIERUNG  
INNOVATION & RESEARCH



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](mailto: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](#)

