ÖSTERREICHISCHE GESELLSCHAFT FÜR
NACHHALTIGE IMMOBILIENWIRTSCHAFT



# ZIELGERICHTETE DIGITALISIERUNG DURCH TRANSPARENTE DATENFLÜSSE

POSITIONSPAPIER EINER ARBEITSGRUPPE IM RAHMEN DES ÖGNI SYMPOSIUMS

NOVEMBER 2026

**Titelbild:** Quelle und Copyright © Canva Pro
**Veröffentlicht durch die ÖGNI GmbH**, November 2026

**GENDER DISCLAIMER**
In diesem Positionspapier verwenden wir geschlechtergerechte Sprache in Form des Doppelpunkts (z. B. Mieter:innen). Wo zur besseren Lesbarkeit nur eine Form verwendet wird, sind stets alle Geschlechter gleichermaßen gemeint.

# KEYWORDS

**Zielgerichtete Digitalisierung · Transparente Datenflüsse · Datensilos · Gebäudedaten · Standardisierung · Lebenszyklus · Datensouveränität · Datensuffizienz · Fehlerkultur · Partnerschaftliche Zusammenarbeit · Immobilienbewertung · Mehrwertdilemma**

# EXECUTIVE SUMMARY

Daten werden heute vielfach gesammelt, aber kaum geteilt. Jede:r erfasst die eigenen, Datensilos werden nicht überwunden, und die Rechnung von kurzfristigen Kosten und langfristigem Nutzen geht nicht auf. Die Arbeitsgruppe „Zielgerichtete Digitalisierung durch transparente Datenflüsse“ hat beim ÖGNI Symposium 2026 deshalb nicht gefragt, wie wir digitalisieren, sondern warum, für wen und was uns daran hindert. Ausgangspunkt war ein Gedankenspiel: Es ist 2030, und die Datenflüsse funktionieren immer noch nicht. Warum? Die Antworten bündelt die Arbeitsgruppe in drei Thesen:

**SILODENKEN (STATUS QUO)**
Wir verwalten Milliardenportfolios mit der Datenkultur von privaten Wohnungs-vermieter:innen. Die AG fordert: Die Daten müssen dem Gebäude gehören und an dieses gebunden sein, standardisiert und an einem Ort verfügbar. Dafür braucht es die entsprechende Kompetenz bei allen Beteiligten.

**ANGST (HÜRDE)**
Angst verhindert Digitalisierung und zementiert Datensilos. Die AG fordert partnerschaftliche Zusammenarbeit ohne Silos in Verbindung mit einer gelebten Fehlerkultur, und zwar von jeder und jedem Einzelnen und allen voran von Entscheidungsträger:innen.

**MEHRWERTDILEMMA (MOTIVATION)**
Heute ist Digitalisierung ein Kostenfaktor, erst morgen ist sie ein gemeinsamer Wert. Die AG fordert, den langfristigen Mehrwert aus der Nutzung von Daten im Sinn der nachhaltigen Gebäudetransformation schon heute in der Bewertung zu berücksichtigen.

Durch alle Thesen ziehen sich zwei Querschnittthemen: Standardisierte Daten sind die Basis, und Wissen über ihre Nutzung ist die Voraussetzung, damit aus Daten Entscheidungen werden (können). Der abschließende Appell der Arbeitsgruppe: Legen wir mutig das Fundament aus Daten und Wissen. Schaffen wir den gemeinsamen Mehrwert.

# INHALTSVERZEICHNIS

**Keywords & Executive Summary** 3

**Teilnehmende & Über die ÖGNI** 5

**Einleitung: Wenn Digitalisierung die Antwort ist, was war die Frage?** 6

**Die drei Thesen der Arbeitsgruppe:**

- These 1: Silodenken 7
- These 2: Angst 9
- These 3: Mehrwertdilemma 11

**Conclusio & Ausblick** 13

# TEILNEHMENDE

**Im Rahmen des ÖGNI Symposiums 2026 haben drei Arbeitsgruppen aus Expert:innen aus der gesamten DACH-Region Positionen zu drei zentralen Zukunftsthemen erarbeitet, aus denen Positionspapiere wie dieses entstehen. Wir bedanken uns bei allen Teilnehmenden für das Mitwirken in der ÖGNI Arbeitsgruppe „Zielgerichtete Digitalisierung durch transparente Datenflüsse":**

- Eva Bacher (DELTA)
- Lukas Bader (PKE Energy Automation)
- Matej Banozic (AIT – Austrian Insitute of Technology)
- Heinz Bernegger (SGNI)
- Cornelia Forsthuber-Aumayr (ÖGNI)
- Wolfgang Geuppert (DGNB)
- Dominik Hartmann (ATP sustain)
- Sebastian Krautzer (ATP sustain) - Präsentator
- Sabine Huger (ÖGNI) – **Arbeitsgruppenleitung**
- Alexander Krößwang-Ridler (Immobiliensachverständiger)
- Kamil Lagun (AeroSurvey Solution)
- Rainer Marschall (Arealis Liegenschaftsmanagement)
- Christian Pillwein (Beckhoff Automation)
- Herwig Teufelsdorfer (kanQ)

# ÜBER DIE ÖGNI

Die **Österreichische Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft** ist eine NGO (Nichtregierungs-organisation) und NPO (Non-Profit Organisation), die sich seit 2009 für die **Etablierung der Nachhaltigkeit in der Bau- und Immobilienbranche** einsetzt. Als zentrale Plattform fördert die ÖGNI den fachlichen Austausch sowie die Weiterentwicklung der Branche. Durch die **Zertifizierung von Gebäuden und Quartieren** zeigt die ÖGNI den Mehrwert nachhaltiger Immobilien auf. Ebenso bietet die ÖGNI **EU-Taxonomie Verifikationen** an und vermittelt über ihre Akademie **praxisnahes Wissen.**

Mitglieder profitieren von Vernetzung, Sichtbarkeit, fachlicher Mitgestaltung und einem starken nationalen wie internationalen Netzwerk. Als Systempartner der **DGNB** (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen) und established member des **World GBCs** (World Green Building Councils) sowie mit ihrer Tochtergesellschaft, **CPEA** (Climate Positive Europe Alliance), in Brüssel bringt die ÖGNI internationale Perspektiven und europäische Qualitätsstandards in den österreichischen Markt ein.

# EINLEITUNG: Wenn Digitalisierung die Antwort ist, was war die Frage?

**Was ist Digitalisierung? Fragt man hundert Menschen, was sie darunter verstehen, bekommt man hundert verschiedene Antworten. In der Bau- und Immobilienwirtschaft wirkt sie derzeit oft unkoordiniert: Daten werden willkürlich erfasst, gesammelt und kaum geteilt, nicht selten als Selbstzweck. Angesichts des gegenwärtigen KI-Hypes ist zudem festzuhalten, dass Digitalisierung und KI nicht dasselbe sind, und die Digitalisierung der KI jeweils vorgelagert ist: Zuerst müssen wir Daten erfassen (Smart Meter statt Ablesung, maschinenlesbarer Energieausweis statt PDF), vernetzen (Planungsdaten fließen direkt in Einreichung und Taxonomie-Reporting), auswerten (ein Benchmark zeigt, dass ein Gebäude zu viel Wärme verbraucht) und erst dann können wir KI einsetzen, etwa um eine defekte Heizungsregelung zu erkennen oder das Starkregenrisiko abzuschätzen. Wer über KI reden will, muss also zuerst über Datenflüsse reden.**

Wo müssen wir also in der Gegenwart ansetzen, um uns das richtige Fundament für die Zukunft zu legen? Chancen und Hürden der Digitalisierung sind mannigfaltig, genauso wie die sich daraus ergebenden Spannungsfelder und Zielkonflikte: Datenzugang steht gegen Datensuffizienz, Vereinfachung gegen Schutzniveau, Plattform-Komfort gegen Datensouveränität, mehr Daten gegen die Klimaziele, Neugeräte gegen den Bestand und vor allem Aufwand gegen Nutzen. Eine Hausverwaltung soll monatlich die Verbrauchsdaten von 200 Wohnungen in einheitlichem Format liefern, den Nutzen haben aber andere: Eigentümer:innen, Banken, Prüfende.

Zentrale Diskussionspunkte der Digitalisierungsdebatte, die seitens der Arbeitsgruppe aufgenommen wurden, reichen vom Aufbrechen von Datensilos über die unterschiedlichen Anforderungen hinsichtlich Digitalisierung im Neubau und Bestand bis hin zu Haftungsfragen, noch aufzubauenden Kompetenzen bezüglich Dateninterpretation, der Frage nach der Dateneigentümerschaft und der Notwendigkeit, den Mehrwert und Nutzen von Digitalisierung (auch für End-nutzer:innen) sichtbarer zu machen. Die Arbeitsgruppe baut auf zwei Vorarbeiten auf: den beiden Arbeitsgruppen zum Thema Digitalisierung, die 2021/2022 beziehungsweise 2025 stattgefunden haben. Letztere mündete im Positions-papier „Vom Datenpunkt zur Entscheidung“ (Juni 2026) mit sieben Forderungen an Gesetzgeber und Netzbetreiber, darunter digitale Energieausweise, einheitliche Datenstandards wie die DIN SPEC 91475 und die Bindung der Daten an die Liegenschaft. Offen geblieben ist das Warum: Welche Anreize gibt es, wenn Datenlieferant:innen keinen direkten Mehrwert haben?

Die diesjährige Arbeitsgruppe hat sich dazu in ein Gedankenspiel versetzt: Es ist 2030, und die Datenflüsse funktionieren immer noch nicht. Warum? Die größten Hürden führen zu drei Thesen: Silodenken beschreibt den Status quo, Angst die Hürde und das Mehrwertdilemma die fehlende Motivation.

# THESE 1: SILODENKEN

**„Wir verwalten Milliardenportfolios mit der Datenkultur von privaten Wohnungsvermieter:innen."**



**Planung, Errichtung und Betrieb denken jeweils nur von einer Silowand bis zur nächsten. Schon beim Projektstart schaffen Leistungsbilder und Honorarlogik Schnittstellen statt Nahtstellen. Jede:r sammelt die eigenen Daten, in eigenen Formaten, oft in einer Vielzahl von Excel-Listen. Wer so arbeitet, beschäftigt sich 80 % der Zeit mit der Vergangenheit und nur 20 % mit der Zukunft.**

## BEISPIELE

Silos verhindern eine durchgehende Digitalisierung entlang der Wertschöpfungskette. Das beginnt schon beim Projektstart, wenn Leistungsbilder Schnitt- statt Nahtstellen schaffen. Ein bekanntes Beispiel dafür ist BIM: Eigentlich sollte es Silos auflösen, in der Praxis hat es sie aber vergrößert, weil die Modelle selten über die Planung hinaus genutzt werden. Ähnlich ist es beim digitalen Zwilling. Er beruht meist auf Planungsdaten, doch das gebaute Objekt sieht anders aus. Wird er im Betrieb nicht laufend gepflegt und abgeglichen, veraltet er. Auch bei den Flächen zeigen sich Silos: Property, Asset und Facility Management arbeiten oft mit unterschiedlichen Flächenangaben für dasselbe Gebäude. Auf Quartiersebene hilft die beste Wärmepumpe wenig, wenn niemand weiß, wie die Gebäude tatsächlich genutzt werden.

## GEGENARGUMENTE

Was bleibt, ist die Kosten-Nutzen-Frage: Ein zentraler Datenort schafft neue Kosten, Abhängigkeiten und Haftungsfragen, und Unsicherheit darüber, wer ihn

in 20 Jahren noch betreibt. Die Antwort der Arbeitsgruppe: Ein neutraler, vertrauenswürdiger Vermittler, etwa ein gemeinnütziger Verein oder eine öffentliche Stelle, ähnlich wie bei der Verwaltung von Internetadressen. Weiters kann argumentiert werden, dass Daten ein Wettbewerbsvorteil sind: Wer seine Daten teilt, gibt Wissen preis. Doch wer seine Daten jederzeit an einem Ort verfügbar hat, gewinnt selbst am meisten.

## LÖSUNGSANSATZ UND FORDERUNGEN

**Leitfrage:** *Warum sind die Datensilos so verfestigt, und wie lösen wir sie auf?*
Daten müssen über den gesamten Lebenszyklus verfügbar sein, unabhängig davon, wer das Gebäude gerade besitzt, plant oder betreibt.

Nötig wären folgende Herangehensweisen:

**1. Daten gehören dem Gebäude:** Die Daten müssen dem Gebäude gehören und an dieses gebunden sein, nicht der Hausverwaltung, dem Facility Management oder der Eigentümer:in.

**2. Eine Datenquelle statt vieler Listen:** Standardisierte, maschinenlesbare Daten an einem Ort, als „Single Source of Truth" für alle Beteiligten.

**3. Kompetenz schaffen:** Alle Beteiligten brauchen die Kompetenz, mit Daten umzugehen, auch als Auftraggeber:innen: Jemand muss wissen, wer wann welche Daten braucht. Partnerschaftliche Projektabwicklung zeigt, wie Nahtstellen statt Schnittstellen gelingen.

**Fazit: Die Daten müssen dem Gebäude gehören und an dieses gebunden sein.**

# THESE 2: ANGST

**„Angst verhindert Digitalisierung und zementiert Datensilos.“**



**Aus Angst vor Veränderung oder vor möglichen Nachteilen agieren wir in uns bekannten Mustern, ohne diese ausreichend zu hinterfragen. Wir stellen uns dem Dialog, der uns Orientierung, Verständnis und neue Perspektiven ermöglichen kann, nicht. Die Angst hat viele Gesichter, und sie unterscheidet sich entlang der Wertschöpfungskette.**

## BEISPIELE

Angst äußerst sich in der Digitalisierungsdebatte beispielsweise in Form von Angst vor Kontrolle: Werden Betriebsdaten sichtbar, sieht womöglich jemand, dass eine Anlage nicht so funktioniert, wie sie abgenommen wurde. Auch Mieter:innen fürchten Kontrolle, solange sie keinen Mehrwert sehen. Ebenso vorhanden ist Angst vor Haftung: Wer Daten verpflichtend herausgibt, muss womöglich dafür haften. Das treibt Honorare und Versicherungsprämien in die Höhe. Angst vor Überforderung schließt daran an: Große Datenmengen verunsichern. Was ist wirklich wesentlich? Dazu kommt der Reflex, etwas zu tun, nur um etwas zu tun (Daten sammeln, weil es gerade en vogue ist, das heißt als reiner Selbstzweck). Wie das in der Praxis aussehen kann: Monitoring wird als Energieeffizienzmaßnahme verkauft, ohne zu klären, was es leisten kann. Niemand hat gefragt, welchen Prozess man eigentlich optimieren will.

## GEGENARGUMENTE

Wir brauchen klare Antworten statt noch mehr Diskussionen: Gerade in Zeiten rasanten technologischen Wandels brauchen wir Orientierung und den Mut zu entscheiden. Wer zu lange diskutiert, riskiert Stillstand. Eine Restunsicherheit wird immer bleiben. Auch die Transparenz, welche eigentlich die Sinnhaftigkeit von Digitalisierung zeigen soll und Vorteile für alle Stakeholder entlang der Wertschöpfungskette bringt, schafft Angst: Transparenz kann nicht nur Wert schaffen, sondern auch verunsichern. Langfristig aber schafft sie Vertrauen, wenn Fehler nicht bestraft, sondern behoben werden.

## LÖSUNGSANSATZ UND FORDERUNGEN

**Leitfrage:** *Wovor haben wir Angst, und was gibt uns den Mut, sie zu überwinden?*
Angst lässt sich nicht wegverordnen und nicht wegregulieren. Sie verschwindet dort, wo Menschen einander vertrauen.

Dafür braucht es:

1. **Partnerschaftliche Zusammenarbeit ohne Silos:** Gemeinsame Ziele statt Befindlichkeiten einzelner Gewerke oder Hersteller:innen. Nur wer miteinander redet, findet die gemeinsame Fragestellung und Lösung.

2. **Eine gelebte Fehlerkultur:** Wer einen Fehler in den Daten findet, wird nicht bestraft, sondern hilft, das Gebäude besser zu machen.

3. **Mut zur Entscheidung und zur Veränderung:** Entscheidungsträger:innen gehen voran und machen klar, dass Zusammenarbeit keine Verhandlungssache ist. Neue Kompetenzen entstehen im Miteinander der Generationen.

**Fazit: Wir brauchen eine partnerschaftliche Zusammenarbeit ohne Silos in Verbindung mit einer gelebten Fehlerkultur.**

# THESE 3: MEHRWERTDILEMMA

**„Heute ist Digitalisierung ein Kostenfaktor. Erst morgen ist sie ein gemeinsamer Wert.“**



**Digitalisierung kostet zuerst Geld: für Daten, Modelle, Nachweise und den Wandel im Unternehmen. Auch wenn wir den Nutzen grundsätzlich erkennen, ist er kurzfristig am Markt ökonomisch nicht spürbar und deswegen nicht handlungsanleitend. Der Markt entscheidet auf Basis kurzfristiger Perspektiven, der langfristige Mehrwert wird aktuell noch nicht eingepreist.**

## BEISPIELE

Von zu kurzen Horizonten über Split Incentives bis hin zur Bewertung: es gibt viele Perspektiven auf das Mehrwert-dilemma. Vorstände denken in Funktions-perioden, Projektentwickler:innen bis zum Verkauf. Ein Gebäude steht aber 50 Jahre und länger. Wer die Kosten trägt, erkennt den Nutzen oft nicht unmittelbar: Die Vermieter:in investiert, die Mieter:in spart die Energiekosten. Der indirekte Nutzen für die Vermieter:in: höhere Attraktivität der Mietfläche und potenziell höhere Nettomieten bei unverändertem Gesamt-budget der Mieter:innen. Bei Materialdaten ist die Lücke noch größer: Der Mehraufwand fällt in der Planung an, genutzt werden die Daten vielleicht 30 Jahre später. In der Bewertung gilt: wer heute einen Verkehrswert ermittelt, ohne kommende Regulatorik und Klimarisiken einzube-ziehen, ist auf einem Auge blind. Die aktuelle Bewertungslogik bezieht sich allerdings ausschließlich auf den heutigen Verkehrswert eines Gebäudes.

## GEGENARGUMENTE

Ein häufiges Gegenargument lautet: Der Markt kann nur einpreisen, was er sieht. Fehlen Verbrauchs- oder Klimarisikodaten, wird ein gut dokumentiertes Gebäude genauso bewertet wie eines, von dem keine relevanten Daten vorhanden sind. Der langfristige Wert bleibt unsichtbar. Ein zweites Gegenargument: Mehr Daten bedeuten mehr Bürokratie. Das stimmt, solange jede Stelle ihre eigenen Daten in ihrem eigenen Format verlangt. Ein Mindeststandard an Daten dreht das um. Die Daten werden einmal erfasst und dann mehrfach genutzt, etwa für Einreichung, Taxonomie-Reporting und Finanzierung. Das spart Aufwand, statt neuen zu schaffen.

## LÖSUNGSANSATZ UND FORDERUNGEN

**Leitfrage:** *Wie lösen wir das Mehrwertdilemma auf?*

Kosten und Nutzen müssen über den Lebenszyklus miteinander verbunden werden.

Dafür braucht es:

**1. Mehrwert in der Bewertung:** Der langfristige Mehrwert aus der Nutzung von Daten im Sinn der nachhaltigen Gebäudetransformation muss ermittelt und schon heute in der Bewertung berücksichtigt werden, von Bewerter:innen, Sachverständigen und Banken.

**2. Standardisierte Daten als Mindeststandard:** Wenige verbindliche Kennzahlen für jedes Gebäude, ähnlich dem „Pickerl“ beim Auto.

**3. Nutzen sichtbar machen:** Der Mehrwert muss bis zu den Endnutzer:innen durchgedacht werden. Erst wenn alle sehen, dass jede:r profitiert, wird Digitalisierung zur einfachen (und logischen) Lösung.

**Fazit: Der langfristige Mehrwert aus der Nutzung von Daten muss schon heute in der Bewertung berücksichtigt werden.**

# CONCLUSIO & AUSBLICK

**Drei Thesen, drei Forderungen und ein Gedanke dahinter: Digitalisierung ist kein Selbstzweck. Sie lohnt sich nur, wenn wir wissen, wofür und für wen wir sie betreiben. Ihr Ziel ist der optimale Einsatz von Ressourcen, resilientere Gebäude und eine höhere Qualität für Nutzer:innen, Eigentümer:innen und Arbeitsprozesse. Drei Erkenntnisse stehen im Mittelpunkt:**

1. **Die Daten gehören dem Gebäude:** Erst wenn Daten am Objekt hängen und nicht an der jeweiligen Rolle, können sie über den ganzen Lebenszyklus fließen.

2. **Vertrauen als essentielle Grundlage:** Schnittstellen und Plattformen helfen wenig, solange Angst vor Kontrolle und Haftung das Teilen von Daten verhindert. Partnerschaft und eine positive Fehlerkultur sind hier die Voraussetzung.

3. **Was nicht bewertet wird, zählt nicht:** Solange der Nutzen von Daten nicht im Wert einer Immobilie sichtbar wird, bleibt Digitalisierung ein Kostenfaktor und wird zu kurzfristig gedacht.

Zwei Themen ziehen sich durch alle drei Thesen. Das erste sind standardisierte Daten als Basis: ein definiertes Datenfeld statt zwanzig Excel-Listen und ein Mindeststandard an Basisdaten statt willkürlicher Datensammlung. Das zweite ist Wissen als Voraussetzung. Heute fehlt technisches und rechtliches Know-how, und oft auch das Wissen, welche Daten wirklich wesentlich sind. Neue Kompetenzen entstehen vor allem dort, wo Generationen voneinander lernen.

Die Hürden sind real. Ohne Steuerung wächst die Datenmenge schneller als ihr Nutzen, und mit ihr der Energiebedarf für Rechenzentren. Der Bestand bleibt ohne Daten, die Abhängigkeit von großen Plattformen nimmt zu, und offene Haftungsfragen bremsen. Die Branche steht unter Druck, und genau deshalb ist jetzt der Moment für einen Wandel im Mindset.

Stellen wir uns vor, wir setzen die drei Forderungen um. Die Daten gehören dem Gebäude, sind standardisiert und an einem Ort verfügbar. Die Silos lösen sich auf, und aus Schnittstellen werden Nahtstellen. Wir arbeiten partnerschaftlich und leben eine Fehlerkultur, in der ein gefundener Fehler das Gebäude besser macht und niemanden angreifbar. Aus Angst wird Vertrauen, und der langfristige Mehrwert von Daten fließt heute schon in die Bewertung ein. Dann ist Digitalisierung kein Kostenfaktor mehr, sondern ein gemeinsamer Wert. Im Jahr 2030 wird nichts mehr eingetippt. Jedes Gebäude hat einen lückenlosen, validierten Datensatz und belegt seine Taxonomiekonformität beispielsweise auf Knopfdruck. Gemeinden setzen ihr Sanierungsbudget dort ein, wo es am meisten bewirkt, und Klimarisiken wie Hitze oder Starkregen werden erkannt, bevor Schäden entstehen. Mieter:innen, Eigentümer:innen, Planende und Banken

wissen dann: Jede und jeder profitiert. Genau das ist zielgerichtete Digitalisierung.

Die Ergebnisse dieser Arbeitsgruppe sind eng mit den Arbeitsgruppen „KI und Robotik“ und „Lebenslanges Lernen als Schlüssel zur Transformation“ verbunden: Ohne gute Daten liefert KI keine guten Ergebnisse, und ohne lebenslanges Lernen fehlt die Kompetenz, Daten sinnvoll zu nutzen.

**„Legen wir mutig das Fundament aus Daten und Wissen. Schaffen wir den gemeinsamen Mehrwert.“**

**Österreichische Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft**
**Austrian Sustainable Building Council**

Mayerhofgasse 1 I Top 22
1040 Wien
Austria

+43 664 15 63 507 I office@ogni.at I www.ogni.at
© ÖGNI GmbH November 2026

Erarbeitet von der Arbeitsgruppe “Zielgerichtete Digitalisierung durch transparente Datenflüsse” im Rahmen des ÖGNI Symposiums 2026
**Redaktionelle Bearbeitung:** Cornelia Forsthuber-Aumayr
**Grafische Gestaltung:** Katja Haunold

Alle Rechte vorbehalten. Alle Angaben wurden mit größter Sorgfalt erarbeitet und zusammengestellt. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit des Inhalts übernimmt die ÖGNI keine Gewähr.

**Mitglied von:**

**Partner von:**