

Positionspapier

Januar 2026

Digitalisierung im Gebäude: Umlagefähigkeit im Mietrecht klar regeln

Maßnahmen zur Erreichung des Emissionseinsparpotenzials im Gebäudesektor

Ausgangslage

Bis 2030 muss Deutschland 308 Millionen Tonnen CO₂ einsparen. Der Gebäudesektor hängt momentan noch deutlich hinter den Zielen. Laut einer Bitkom Studie können bis 2030 12,4 bis 18,3 Millionen Tonnen CO₂ durch eine beschleunigte Digitalisierung eingespart werden¹. Die Einführung und Finanzierung von digitalen Technologien im Gebäudesektor muss flächendeckend beschleunigt werden, um das Emissionseinsparpotenzial der Digitalisierung auszuschöpfen.

Aktuell wird der Ausbau digitaler Gebäudetechnik im Bestand jedoch gebremst, weil Betriebskostenverordnung und Modernisierungsumlage zeitgemäße Technologien nicht berücksichtigen. Vermieterinnen und Vermietern fehlt dadurch eine rechtssichere Möglichkeit, Installation und Betrieb digitaler Gebäudeanlagen zu finanzieren. Das verhindert Skalierung und damit messbare Emissionsminderungen.

Die Vollausstattung mit intelligenten Messsystemen ist beispielsweise eine Voraussetzung für die Umsetzung von Mieterstrom und gemeinschaftlicher Gebäudeversorgung (u. a. Ist-Einspeisung nach § 9 EEG) sowie für die netzdienliche Steuerung z.B. von Wärmepumpen. Ein flächendeckender Rollout in Mietwohnungen schafft zudem mehr Transparenz für Mieterinnen und Mietern. Die »1:n«-Lösung (ein SMGW und n-Zähler) und die angepassten Preisobergrenzen schaffen Rahmenbedingungen für den effizienten Einsatz in Mehrfamilienhäusern und Liegenschaften. Mieterinnen und Mieter zahlen so typisch nur 5 € pro Jahr mehr als bei

76%

der Verbraucherinnen und Verbraucher wollen ihren Stromverbrauch so einfach ablesen können wie den Datentarif auf dem Handy (nach einer repräsentativen Umfrage von Bitkom)

¹ Bitkom-Studie »Klimaeffekte der Digitalisierung«, durchgeführt von Accenture

einem systemisch nicht eingebundenen konventionellen Stromzähler (siehe MsbG §30 (3) Nr. 2 und §32 (1)). Dennoch hinkt der Einbau von intelligenten Messsystemen im Mehrfamilienhaus hinterher. Es muss daher Rechtssicherheit bei der Umlagefähigkeit geschaffen werden.

Vorschläge

Änderung in der Betriebskostenverordnung

Konkret schlagen wir deshalb vor, dass:

1. §2 BetrKV wie folgt ergänzt wird: »Betriebskosten im Sinne von § 1 sind:

4. a) die Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage, hierzu gehören die Kosten des zur Wärmeerzeugung verbrauchten Stroms **nebst dessen Erfassung sowie Verteilung** und der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums, die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung **auch bezogen auf den zur Wärmeerzeugung verbrauchten Strom** einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung

17. die Kosten der digitalen Gebäudetechnik, hierzu gehören insbesondere die Kosten des Betriebs, von Gebäudenetzwerken, Aktorik und Sensorik oder sonstigen erforderlichen Komponenten zur digitalen Information, Fernüberwachung und -steuerung im Gebäude, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung der digitalen Gebäudetechnik,

18. die Kosten für den Messstellenbetrieb Strom im Fall der Wahl des Messstellenbetreibers durch den Anschlussnehmer entsprechend §6 Messstellenbetriebsgesetz bis zur Höhe der jeweils geltenden Preisobergrenzen nach §30 und §35 Messstellenbetriebsgesetz.«

Erweiterung des Begriffs Modernisierungsmaßnahmen:

2. § 555b BGB so anzupassen, dass es dort heißt:

»Modernisierungsmaßnahmen sind bauliche Veränderungen, **einschließlich Veränderungen zur Digitalisierung der Anlagentechnik,**

1. (...)«

Bitkom vertritt mehr als 2.200 Mitgliedsunternehmen aus der digitalen Wirtschaft. Sie generieren in Deutschland gut 200 Milliarden Euro Umsatz mit digitalen Technologien und Lösungen und beschäftigen mehr als 2 Millionen Menschen. Zu den Mitgliedern zählen mehr als 1.000 Mittelständler, über 500 Startups und nahezu alle Global Player. Sie bieten Software, IT-Services, Telekommunikations- oder Internetdienste an, stellen Geräte und Bauteile her, sind im Bereich der digitalen Medien tätig, kreieren Content, bieten Plattformen an oder sind in anderer Weise Teil der digitalen Wirtschaft. 82 Prozent der im Bitkom engagierten Unternehmen haben ihren Hauptsitz in Deutschland, weitere 8 Prozent kommen aus dem restlichen Europa und 7 Prozent aus den USA. 3 Prozent stammen aus anderen Regionen der Welt. Bitkom fördert und treibt die digitale Transformation der deutschen Wirtschaft und setzt sich für eine breite gesellschaftliche Teilhabe an den digitalen Entwicklungen ein. Ziel ist es, Deutschland zu einem leistungsfähigen und souveränen Digitalstandort zu machen.

Herausgeber

Bitkom e.V.

Albrechtstr. 10 | 10117 Berlin

Ansprechpartner

Emilie Hansmeyer | Referentin Energy & Smart Grids

T +49 160 3457017 | e.hansmeyer@bitkom.org

Nastassja Hofman | Bereichsleiterin Retail & PropTech

T +49 1704451753 | n.hofmann@bitkom.org

Verantwortliches Bitkom-Gremium

AK Smart Grids & Digital Real Estate & Construction

Copyright

Bitkom 2026

Diese Publikation stellt eine allgemeine unverbindliche Information dar. Die Inhalte spiegeln die Auffassung im Bitkom zum Zeitpunkt der Veröffentlichung wider. Obwohl die Informationen mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt wurden, besteht kein Anspruch auf sachliche Richtigkeit, Vollständigkeit und/oder Aktualität, insbesondere kann diese Publikation nicht den besonderen Umständen des Einzelfalles Rechnung tragen. Eine Verwendung liegt daher in der eigenen Verantwortung des Lesers. Jegliche Haftung wird ausgeschlossen. Alle Rechte, auch der auszugsweisen Vervielfältigung, liegen beim Bitkom oder den jeweiligen Rechteinhabern.