

Stellungnahme

der BID Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland
zum

**Gesetzentwurf der Bundesregierung eines Gesetzes zur Umsetzung der
NIS-2-Richtlinie und zur Regelung wesentlicher Grundzüge des Informa-
tionssicherheitsmanagements in der Bundesverwaltung (NIS2UmsuCG)**

Berlin, den 28.10.2025

In Anbetracht der sich verschärfenden Cyberbedrohungslage unterstützt der BID die Bemühungen, die Informationssicherheit und Resilienz der eingesetzten IT-Systeme von Staat und Wirtschaft zu stärken. Wir unterstützen einen risikobasierten, praxisnahen Ansatz, um insgesamt das Sicherheitsniveau in Deutschland zu erhöhen.

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft sieht sich allerdings im Vorhaben NIS2UmsuCG mit **zwei besonderen Branchen-Herausforderungen konfrontiert**, die bürokratisches Abschreckungspotenzial für das notwendige Entstehen von energetischen Quartierslösungen sowie der lokalen Energieerzeugung/-verwendung bieten – was angesichts ambitionierter Klimaziele sehr fraglich scheint.

- 1) Zum einen sind auf Gebäudeebene eine Vielzahl von kleinen Einrichtungsarten der Stromversorgung (siehe Anlage 1 des BSIG-E) in Immobilien als periphere Anlagen immanent präsent, oder werden gesetzlich gefordert, ohne dass diese Anlagen als Gesamtsystem wirken oder die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft als relevanter Sektor eingestuft wird.
- 2) Zum anderen führen die hohen Immobilienwerte in den Bilanzen und damit zusammenhängend die im Gegensatz zu anderen Branchen überdurchschnittlich hohen Bilanzsummen dazu, dass die vorgesehenen Schwellenwerte für größere und große Wohnungs- und Immobilienunternehmen nicht zum Tragen kommen. Das führt dazu, dass die eigentlichen kleinen Dach-PV-Anlagen auf Immobilien automatisch zu sehr hohen IT-Sicherheitsanforderungen führen.

Um diesen Herausforderungen angemessen Rechnung zu tragen, ist es notwendig, dass:

- a) nicht maßgebliche Nebentätigkeiten der Einrichtung unberücksichtigt bleiben; insbesondere sollte die lokale Erzeugung von Energie durch Gebäude-Photovoltaik-Anlagen nicht in den Anwendungsbereich des Gesetzes fallen und jene Ladepunkte, die nur für Mieter des jeweiligen Immobilienunternehmens zugänglich sind, nicht erfasst werden; dies auch vor dem Hintergrund der kommenden Einbaupflichten für Photovoltaik im Zuge der Umsetzung der Europäischen Gebäuderichtlinie (EPBD).
- b) Gebäude- und Kleinstnetze in der Nahwärmeversorgung, wie es die EU-Richtlinie vorsieht, nicht in den Anwendungsbereich kommen, um energetische Quartiersentwicklungen nicht zu hemmen.
- c) eine klare Festlegung erfolgt, dass bei verbundenen Unternehmen ausschließlich die für den Betrieb der jeweiligen Einrichtungen (siehe Anlage 1 des BSIG-E) unmittelbar relevanten IT-Systeme berücksichtigt werden.



**BID Bundesarbeitsgemeinschaft
Immobilienwirtschaft Deutschland**

c/o ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.
Leipziger Platz 9
10117 Berlin

Iris Schöberl
BID-Vorsitzende
& ZIA Präsidentin

Kontakt über
Tel. 030 / 30 2021 585 45
E-Mail:
Iris.schoeberl@zia-deutschland.de

Ansprechpartner zur Vorlage

Dr. Michael Hellwig
Abteilungsleiter Innovation, Digitalisierung und Research
ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss
Tel.: +49 (0) 30 2021 585 52
E-Mail: michael.hellwig@zia-deutschland.de

Arne Rajchowski
Leiter Kompetenzzentrum Digitalisierung
GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen
Tel.: +49 30 82403-161
E-Mail: rajchowski@gdw.de

Die Mitglieder der BID:

BFW Bundesverband
Freier Immobilien- und
Wohnungsunternehmen

GdW Bundesverband deutscher
Wohnungs- und
Immobilienunternehmen

IVD Immobilienverband Deutschland
Bundesverband der Immobilienberater,
Makler, Verwalter und Sachverständigen

VDIV Verband der Immobilienverwalter
Deutschland e. V.

vdp Verband deutscher
Pfandbriefbanken

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss

Zu a): Klarstellung bei der Definition von untergeordneten Nebentätigkeiten, die den Betrieb von Einrichtungsarten nach den Anlagen 1 und 2 umfassen

Nach § 28 Abs. 3 BSIG-E sind bei der Zuordnung zu einer der Einrichtungsarten nach den Anlagen 1 und 2 solche Geschäftstätigkeiten unberücksichtigt zu lassen, die im Hinblick auf die gesamte Geschäftstätigkeit der Einrichtung vernachlässigbar sind.

Wir begrüßen dieses Ziel und die geplante Verankerung im Gesetz. Es gilt zu vermeiden, dass nicht maßgebliche Nebentätigkeit bei z.B. Dach-PV-Anlagen zu unverhältnismäßigen Aufwänden führen.

Da es sich bei der „Vernachlässigbarkeit“ und der im Erläuterungstext genannten „geringfügigen Nebentätigkeit“ jedoch um einen unbestimmten Rechtsbegriff handelt, sind aus Sicht des BID weitere Klarstellungen notwendig. Die vorgeschlagene Regelung führt zu einem hohen Interpretationsspielraum mit umfangreichen Auslegungsdiskussionen, Unsicherheiten und damit Investitionszurückhaltungen.

Eine belastbare Ausnahmeregelung ist vor dem Hintergrund der Nichtanwendbarkeit der Schwellenwerte nach § 28 (1) und (2) BSIG-E besonders wichtig. Die hohen Buchwerte für den Gebäudebestand lassen die Jahresbilanzsummen von Wohnungs- und Immobilienunternehmen in der Regel diese Schwellenwerte überschreiten, ohne dass die Haupttätigkeit einen Zusammenhang mit den Einrichtungsarten nach den Anlagen 1 und 2 aufweist.

Der BID schlägt vor,

die Regelung in § 28 (3) im BSIG-E in:

„Bei der Zuordnung zu einer der Einrichtungsarten nach den Anlagen 1 und 2 können solche Geschäftstätigkeiten unberücksichtigt bleiben, die im Hinblick auf die gesamte Geschäftstätigkeit der Einrichtung ~~vernachlässigbar~~ **nicht maßgeblich sind.**“

zu ändern.

Zusätzlich schlägt der BID vor, § 28 Abs. 1 und 2 BSIG-E, nachzuschärfen, um dem tatsächlichen Risikograd der Einrichtungen Rechnung zu tragen und eine Trennschärfe gegenüber der „Vernachlässigbarkeit“ aus § 28 Abs. 3 zu gewährleisten.

Anhang 1 (Sektor Energie) erfasst weiterhin pauschal Stromerzeuger, ohne zwischen industriellen und vergleichsweise kleineren gebäudeintegrierten Anlagen zu unterscheiden. Beim Erzeugerbegriff sollte daher die lokale Erzeugung von PV-Energie ausgeschlossen werden. Begrifflich sollte dies über eine Bezugnahme auf entsprechende Definitionen im EnWG erfolgen, die jeweils auf kleinere Anlagen Bezug nehmen.

Weiterhin differenziert der Gesetzesentwurf nicht zwischen Ladeinfrastruktur für öffentliche Nutzung und solchen, die ausschließlich gebäudeinternen Zwecken dient. Die Bedeutung für die allgemeine Versorgungssicherheit unterscheidet sich bei Betreibern von öffentlich zugänglichen Ladepunkten und bei Ladepunkten, die nur für Mietparteien des jeweiligen Immobilienunternehmens zugänglich sind. Letztere sollten folglich ausgenommen werden.

Der BID schlägt vor,

1. die Nummer 1.1.4 in der Anlage 1 des BSIG-E wie folgt anzupassen:

„Betreiber von Erzeugungsanlagen nach § 3 Nummer 18d EnWG. Ausgenommen sind dezentrale Erzeugungsanlagen gem. § 3 Nr. 11 EnWG, Eigenanlagen gem. § 3 Nr. 13 und Gebäudestromanlagen gem. § 3 Nr. 20b EnWG.“

2. die Nummer 1.1.9 in der Anlage 1 des BSIG-E wie folgt anzupassen:

„~~Ladepunktbetreiber~~ Betreiber von öffentlich zugänglichen Ladepunkten nach § 2 Nr. 5, 8 LSV“

Zu b) Gebäude- und Kleinstnetze in der Nahwärmeversorgung: Klarstellung bei der Definition besonders wichtiger und wichtiger Einrichtungen

Anlage 1 des Gesetzesentwurfs definiert unter der Nummer 1.2.1 Betreiber von Fernwärme- und Fernkälteversorgung als besonders wichtige und wichtige Einrichtung. Für die Definition verweist der Entwurf auf § 3 Nr. 19 und 20 Gebäudeenergiegesetz (GEG).

Dieser Verweis ist jedoch irreführend, da § 3 Nr. 19, 20 GEG nicht zwischen Nah- und Fernwärme unterscheidet, sondern lediglich den Betrieb eines Wärmenetzes definiert.

Während der Gesetzesentwurf des NIS2-Umsetzungsgesetzes eindeutig auf Fernwärme- und Fernkältebetreiber abstellt, erzeugt der Verweis auf die weiter gefasste Definition der Wärmenetzbetreiber im GEG Rechtsunsicherheit für Wohnungsunternehmen, die sehr kleinteilige Wärmeerzeugungsanlagen und dazugehörige Netze betreiben.

Für Betreiber bestehender Gebäude- und Nahwärmenetze bedeutet die Einstufung als Betreiber wichtiger oder besonders wichtiger Einrichtungen massive Kostensteigerungen für den Wärmenetzbetrieb. Dies führt aufgrund der hohen finanziellen Bedeutung von Wärmelieferungen im Kontext der Betriebskosten zwangsläufig zu höheren Betriebskosten für die Mieterinnen und Mieter.

Um Klarheit sicherzustellen, dass lediglich Fernwärmenetzbetreiber und nicht die Betreiber von Nahwärmenetzen als wichtige oder besonders wichtige Einrichtungen gelten, empfehlen wir, im Anhang 1 unter Punkt 1.2.1 auf § 2 (2) und (3) der Fernwärme- oder Fernkälte-Verbrauchserfassungs- und -Abrechnungsverordnung (FFVAV) zu verweisen:

- Fernkälte ist die gewerbliche Lieferung von Kälte aus einer nicht im Eigentum des Gebäudeeigentümers stehenden Kälteerzeugungsanlage,
- Fernwärme ist die gewerbliche Lieferung von Wärme aus einer nicht im Eigentum des Gebäudeeigentümers stehenden Wärmeerzeugungsanlage.

Der BID schlägt vor,

die Definition in Anlage 1 des BSIG-E, Nr. 1.2.1, Spalte D in:

„Betreiber von Fernwärme- oder Fernkälteversorgung im Sinne von § 2 (2) oder (3) FFVAV“

zu ändern.

Zu c) Schärfung der Einordnung der für den Betrieb der jeweiligen Einrichtungen (siehe Anlage 1 des BSIG-E) unmittelbar relevanten IT-Systeme

Bei der Frage, ob das Unternehmen „unter Berücksichtigung der rechtlichen, wirtschaftlichen und tatsächlichen Umstände mit Blick auf die Beschaffenheit und den Betrieb der informationstechnischen Systeme, Komponenten und Prozesse unabhängig von seinen Partner- oder verbundenen Unternehmen ist“ sollte klargestellt werden, dass es sich nicht um alle IT-Systeme, sondern nur die für den Betrieb der jeweiligen Einrichtungsart unmittelbar relevanten IT-Systeme handelt.

Diese Schärfung stellt sicher, dass IT-Systeme für allgemeine Unternehmensfunktionen, wie Lohnbuchhaltung oder Mietverwaltung, nicht in den Kontext der Versorgungssicherheit gesetzt werden.

Der BID schlägt vor,

§ 28 Abs. 4 des BSIG-E wie folgt zu ergänzen:

„Die Daten von Partner- oder verbundenen Unternehmen im Sinne der Empfehlung 2003/361/EG sind nicht hinzuzurechnen, wenn das Unternehmen unter Berücksichtigung der rechtlichen, wirtschaftlichen und tatsächlichen Umstände mit Blick auf die Beschaffenheit und den Betrieb der informationstechnischen Systeme, Komponenten und Prozesse, die für den Betrieb der jeweiligen Einrichtungsart unmittelbar relevant und erforderlich sind, unabhängig von seinen Partner- oder verbundenen Unternehmen ist.“

Der BID Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland gehören derzeit an:



BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen

Dem BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen als Interessenvertreter der mittelständischen Immobilienwirtschaft gehören derzeit rund 1.600 Mitgliedsunternehmen an. Als Spitzenverband wird der BFW von Landesparlamenten und Bundestag bei branchenrelevanten Gesetzgebungsverfahren angehört. Die Mitgliedsunternehmen stehen für 50 Prozent des Wohnungs- und 30 Prozent des Gewerbeneubaus. Sie prägen damit entscheidend die derzeitigen und die zukünftigen Lebens- und Arbeitsbedingungen in Deutschland. Mit einem Wohnungsbestand von 3,1 Millionen Wohnungen verwalten sie einen Anteil von mehr als 14 Prozent des gesamten vermieteten Wohnungsbestandes in der Bundesrepublik. Zudem verwalten die Mitgliedsunternehmen Gewerberäume von ca. 38 Millionen Quadratmetern Nutzfläche.



Verband der Immobilienverwalter Deutschland e. V. (VDIV Deutschland)

Der Verband der Immobilienverwalter Deutschland e. V. (VDIV Deutschland) repräsentiert als Spitzenverband der Branche bundesweit über 4.100 Mitgliedsunternehmen mit insgesamt etwa 8,7 Millionen Wohnungen. Die Mitgliedsunternehmen verwalten circa 75 Prozent des ETW-Bestandes in Deutschland.



GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen

Der GdW vertritt als größter deutscher Branchendachverband bundesweit und auf europäischer Ebene rund 3.000 kommunale, genossenschaftliche, kirchliche, privatwirtschaftliche, landes- und bundeseigene Wohnungsunternehmen. Sie bewirtschaften rund 6 Millionen Wohnungen, in denen über 13 Millionen Menschen wohnen. Der GdW repräsentiert damit Wohnungsunternehmen, die fast 30 Prozent aller Mietwohnungen in Deutschland bewirtschaften.



IVD Immobilienverband Deutschland – Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen

Der IVD ist die Berufsorganisation und Interessenvertretung der Beratungs- und Dienstleistungsberufe in der Immobilienwirtschaft. Zu den rund 6.000 Mitgliedsunternehmen zählen Immobilienmakler, Immobilienverwalter, Bewertungs-Sachverständige, Bauträger, Finanzdienstleister und weitere Berufsgruppen der Immobilienwirtschaft.



vdp Verband deutscher Pfandbriefbanken

Der vdp gehört zu den fünf Spitzenverbänden, die gemeinsam "Die Deutsche Kreditwirtschaft" sind. Mit einem Marktanteil von gut 52 Prozent in der gewerblichen und 40 Prozent in der Wohnimmobilien-Finanzierung sind die derzeit 49 im vdp zusammengeschlossenen Institute führend in der Immobilienfinanzierung in Deutschland.



ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss

Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) gehört zu den bedeutendsten Interessenverbänden der Branche. Er versteht sich als Stimme der Immobilienwirtschaft und spricht mit seinen Mitgliedern, darunter 30 Verbände, für 37.000 Unternehmen der Branche. Der Verband hat sich zum Ziel gesetzt, der Immobilienwirtschaft in ihrer ganzen Vielfalt eine umfassende und einheitliche Interessenvertretung zu geben, 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.

