BID-Medieninformation vom 28.10.2025

BID warnt vor überzogener Regulierung durch NIS2UmsuCG – Energetische Quartierslösungen dürfen nicht ausgebremst werden

Berlin, 28.10.2025. Die Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID) begrüßt grundsätzlich die Zielrichtung des Gesetzentwurfs zur Umsetzung der NIS-2-Richtlinie (NIS2UmsuCG), mahnt jedoch praxisgerechte Anpassungen an.

„Informationssicherheit ist ein zentrales Anliegen – aber die Umsetzung darf nicht dazu führen, dass Klimaschutzprojekte in Wohnquartieren durch Bürokratie gebremst werden“, betont Iris Schöberl, Präsidentin der BID.

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft steht nach Einschätzung der BID vor zwei besonderen Herausforderungen:

1. Auf Gebäudeebene existiert eine Vielzahl kleiner Energie- und Versorgungseinrichtungen (z. B. PV-Anlagen, Ladepunkte), die ohne übergreifendes System wirken und wenig Relevanz für die allgemeine Versorgungssicherheit haben.

2. Aufgrund hoher Immobilienwerte überschreiten immobilienwirtschaftliche Unternehmen häufiger als in anderen Branchen Schwellenwerte, obwohl deren Kerntätigkeit nicht in den Anwendungsbereich kritischer Infrastrukturen fällt.

BID fordert drei zentrale Klarstellungen

1. Nebentätigkeiten ausnehmen
Die lokale Stromerzeugung durch Dach-Photovoltaik sowie Ladepunkte, die nur Mietern zugänglich sind, sollen nicht unter das Gesetz fallen. „Die dezentrale Energieerzeugung in Wohngebäuden trägt zur Klimaneutralität bei und sollte nicht mit den gleichen, sehr hohen IT-Sicherheitsanforderungen belastet werden wie versorgungskritische Großkraftwerke“, so die BID.

2. Nahwärmenetze nicht erfassen
Kleine Gebäude- und Nahwärmenetze dürfen laut BID nicht wie Fernwärmenetze behandelt werden. Der Gesetzentwurf verweist aktuell irreführend auf das Gebäudeenergiegesetz und droht so, kleinteilige Quartierslösungen zu verteuern.
BID schlägt vor, sich auf die Definitionen der Fernwärme- oder Fernkälte-Verbrauchserfassungs- und -Abrechnungsverordnung (FFVAV) zu stützen.

3. Nur relevante IT-Systeme berücksichtigen
Bei verbundenen Unternehmen sollen lediglich die unmittelbar für den Betrieb der jeweiligen Einrichtung relevanten IT-Systeme bewertet werden – nicht allgemeine Verwaltungs- oder Buchhaltungssoftware. Damit wird sichergestellt, dass der Fokus auf sicherheitsrelevanten Infrastrukturen bleibt.

BID Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland

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

www.zia-deutschland.de

Pressekontakt:
Sandra Kühberger
Abteilungsleiterin Kommunikation und Öffentlichkeitsarbeit

Tel.: 030 / 20 21 585 - 17
sandra.kuehberger@zia-deutschland.de

Die Mitglieder der BID:

BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen

VDIV Verband der Immobilienverwalter Deutschland

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen

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

vdp Verband deutscher Pfandbriefbanken

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss

Die BID fordert die Bundesregierung auf, die Regelungen im Sinne von Praxistauglichkeit, Klarheit und Investitionssicherheit anzupassen und hat dazu eine Stellungnahme mit Änderungsvorschlägen vorgelegt (verfügbar unter diesem LINK).

„Wir brauchen Rechtssicherheit, die sowohl Cyberschutz als auch Klimaschutz ermöglicht“, erklärt Schöberl. Nur so könnten digitale Resilienz und nachhaltige Quartiersentwicklung gemeinsam vorangebracht werden.

In der BID Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland arbeiten die Verbände BFW, VDIV, GdW, IVD, vdp, und ZIA zusammen, um mit gebündelten Kräften gemeinsam inhaltliche Positionen effektiver in der Öffentlichkeit zu vertreten. Mit der BID steht der Politik und anderen Wirtschaftszweigen sowie weiteren Verbänden ein unterstützender und durchsetzungsfähiger immobilienwirtschaftlicher Partner zur Seite. Weitere Informationen über die BID finden Sie im Internet unter www.bid.info