NIS-2 in der Wohnungswirtschaft?

Nationaler Prüferkongress
WP/StB/RA Verena Seifert
25.08.2026

VdW Die Wohnungswirtschaft Bayern

Relevanz für die Wohnungswirtschaft

- **Hintergrund**: Umsetzung der in der NIS-2-Richtlinie der EU geregelten einheitlichen europäischen Sicherheitsstandards in deutsches Recht durch In-Kraft-Treten des „Gesetzes zur Umsetzung der NIS-2-Richtlinie und zur Regelung wesentlicher Grundzüge des Informationssicherheitsmanagements in der Bundesverwaltung“ (NIS-2-Umsetzungsgesetz) am 6.12.2025
- **Ziel**: hohes gemeinsames Niveau der Informationssicherheit in Deutschland und der EU
- **Anwendungsbereich**:
  - Wohnen oder allgemein Betrieb von Immobilien nicht unmittelbar erfasst
  - **aber:** mittelbar für die Wohnungswirtschaft relevante Einrichtungen



Betroffenheitsprüfung Sektorzugehörigkeit

- Betreiber von Energieerzeugungsanlagen nach § 3 Nr. 18d EnWG (inzwischen § 3 Nr. 43 EnWG), also z.B. PV-Anlagen
- Ladepunktbetreiber (Ladepunkte für elektrisch betriebene Fahrzeuge)
- Betreiber von Fernwärme- oder Fernkälteversorgung im Sinne von § 3 Nr. 19 oder Nr. 20 GEG
- Betreiber öffentlicher Telekommunikationsnetze
- Spareinrichtungen bei Genossenschaften (nur sofern Kredite auch für eigene Rechnung gewährt werden)

Betroffenheitsprüfung Schwellenwerte

	Wichtige Einrichtung	**Besonders wichtige Einrichtung**
Öffentliche Telekommunikationsnetze	weniger als 50 Mitarbeiter **und** Jahresumsatz oder Jahresbilanzsumme € 10 Mio. oder weniger	mindestens 50 Mitarbeiter **oder** Jahresumsatz und Jahresbilanzsumme über € 10 Mio.
Sonstige Organisationen, die einer der in den Anlagen 1 und 2 des BSIG bestimmten Einrichtungsarten zuzuordnen sind	mindestens 50 Mitarbeiter **oder** Jahresumsatz und Jahresbilanzsumme über € 10 Mio.	mindestens 250 Mitarbeiter **oder** Jahresumsatz über € 50 Mio. und Jahresbilanzsumme über € 43 Mio.

Betroffenheitsprüfung Ausnahmeregelung



Abweichend von der EU-Gesetzgebung, hat der deutsche Gesetzgeber mit § 28 Abs. 3 BSIG einen Ausnahmetatbestand geschaffen.

- Bei Vernachlässigbarkeit der betreffenden Geschäftstätigkeiten (z.B. Energieerzeugung, Ladepunktbetreiber) in Bezug zur gesamten Geschäftstätigkeit
- Ermittlung, ob die Nebentätigkeit vernachlässigbar ist, zunächst über die im Gesetz selbst genannten Kennzahlen an, d.h. Anzahl der Mitarbeiter, Umsatz, Bilanzsumme
- Achtung: Es sind jeweils die Umstände des Einzelfalls zu würdigen - keine definierten Schwellenwerte!
- Anhaltspunkte finden sich auch in Satzung/Gesellschaftsvertrag: ist z.B. die Stromerzeugung als Zweck des Unternehmens definiert, spricht dies in der Gesamtwürdigung gegen die Vernachlässigbarkeit

Anforderungen für Betreiber besonders wichtiger und wichtiger Einrichtungen



Risikomanagement

Risikoanalyse und Umsetzung daraus abgeleiteter Maßnahmen
§§ 30, 31 BSIG



Meldepflichten

Bei relevanten IT-Sicherheitsvorfällen
§ 32 BSIG



Registrierungspflichten

Selbstständige Registrierung beim BSI
§§ 33, 34 BSIG



Überwachungs- und Schulungspflichten

Für Geschäftsleitungen
§ 38 BSIG



Unterrichtungspflichten

Nach einem erheblichen Sicherheitsvorfall
§ 35 BSIG

Fazit

- In vielen Fällen sollte sich für typische Wohnungsunternehmen argumentieren lassen, dass nur eine vernachlässigbare Nebentätigkeit vorliegt
- Aber: Deutsche Sonderregelung hinsichtlich des Ausnahmetatbestands ggfs. europarechtswidrig
- Insbesondere im Bereich Fernwärme-/Fernkälteversorgung empfiehlt sich tiefergreifende technische und juristische Prüfung
- Gesonderte Prüfung bei Tochtergesellschaften/ Unternehmensgruppen:
  - grds. einzeln zu betrachten
  - zusammengefasste Betrachtung bei entsprechender Abhängigkeit
  - Fallen IT-Dienstleistungen iRd Geschäftsbesorgung unter „Digitale Infrastruktur“ iSd Anlage 1 zum BSIG?



Vielen Dank!

Ihr Kontakt bei uns
Verena Seifert
Wirtschaftsprüferin, Steuerberaterin, Rechtsanwältin
Telefon +49 89 2900 20 226
E-Mail verena.seifert@vdwbayern.de

www.vdwbayern.de