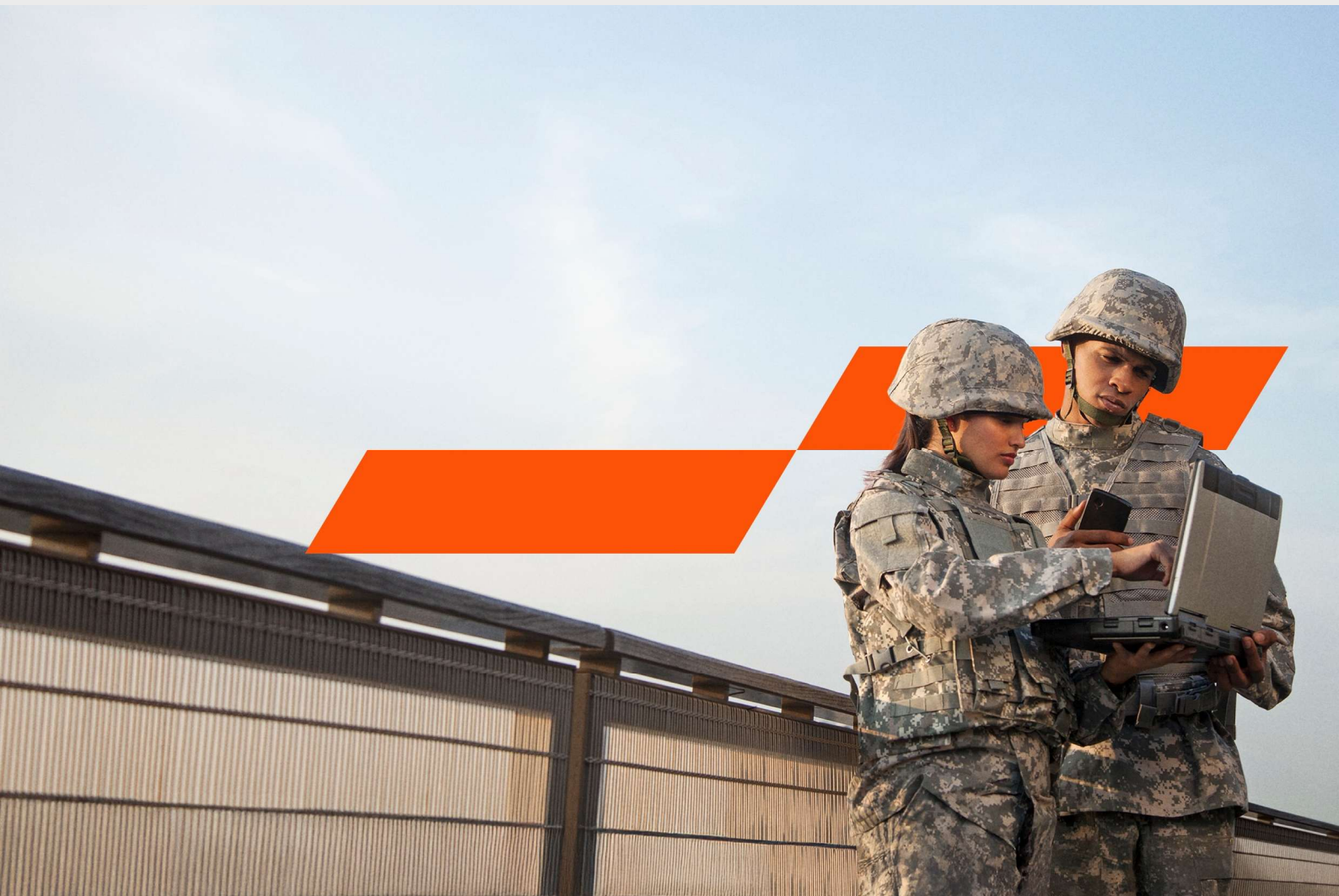




PwC Insights: Real Estate meets Defence

Wie die Zeitenwende neue Marktpotenziale für die Bau- und Immobilienwirtschaft eröffnet



Erste Auflage der PwC-Studie zum
Immobilien- und Infrastruktursektor im
Kontext der Verteidigungspolitik

Inhaltsverzeichnis

Vorwort		3
Kernaussagen		4
01	Zeitenwende & OPLAN Deutschland	5
02	Umsetzung des OPLAN Deutschland, Teil 1: Infrastrukturbedarfe & Verteidigungsetat	6
03	Umsetzung des OPLAN Deutschland Teil 2: Regulatorik	8
04	Bedarf militärischer baulicher Anlagen und dessen Anforderungen	11
05	Anforderungen an militärische Infrastruktur	15
06	Ausblick – zivil-militärische Verteidigung, Chancen und Risiken für die Privatwirtschaft	17

Vorwort

Die sicherheitspolitische Zeitenwende prägt nicht nur die strategische Ausrichtung der Bundeswehr, sondern entfaltet weitreichende Implikationen für die nationale Liegenschafts-, Bau- und Infrastrukturarchitektur. Mit dem OPLAN Deutschland liegt erstmals ein gesamtstaatlicher Rahmen vor, der militärische Anforderungen mit zivilen Ressourcen, Flächen und Infrastrukturen systematisch verzahnt – von Verkehr und Energie über Logistik bis hin zu Gebäuden und digitaler Infrastruktur. Dadurch rücken Standortentscheidungen, bauliche Resilienz, geschützte Betriebs- und Nutzungskonzepte sowie beschleunigte Planungs-, Genehmigungs- und Vergabeverfahren stärker denn je in den Mittelpunkt.

Für die Immobilien, Bau- und Infrastrukturwirtschaft entsteht damit ein langfristig angelegtes, staatlich gesichertes Investitionsprogramm, das die Modernisierung, Reaktivierung und Erweiterung militärisch notwendiger sowie sicherheitsrelevanter Immobilien- und Infrastrukturkomponenten über Jahre hinweg prägen wird. Zugleich stellt sich die Frage, welche Rolle private Investoren und Betreiber in dieser neuen Architektur einnehmen können – etwa über Generalunternehmermodelle, PPP-Strukturen, Anmietungskonzepte oder den Aufbau standardisierter, militärisch nutzbarer Assetklassen.

Der OPLAN zeigt klar: Der erhebliche infrastrukturelle Bedarf, die notwendigen Sanierungs- und Neubauvolumina sowie die Beschleunigungsziele lassen sich ohne die Einbindung der Privatwirtschaft kaum realisieren. Damit öffnet sich ein bisher kaum erschlossenes Marktsegment an der Schnittstelle von Sicherheitspolitik, Immobilienentwicklung und kritischer Infrastruktur – mit neuen Anforderungen, aber auch neuen Chancen für Planung, Bau, Betrieb und Investition.

Informationen zur Ausgabe

Dies ist die erste Ausgabe der Reihe „PwC Insights: Real Estate meets Defence“, einer PwC Publikation, die aufzeigt, wie die sicherheitspolitische Zeitenwende, der OPLAN Deutschland und der wachsende militärische Infrastrukturbedarf künftig maßgebliche Auswirkungen auf den deutschen Immobilien, Bau- und Infrastruktursektor haben – und welchen strategischen Handlungsbedarf dies für Marktakteure erzeugt.

Die vorliegende Ausgabe wurde in Kooperation mit dem Forschungszentrum RISK der Universität der Bundeswehr München, Prof. Dr.-Ing. habil. Exzellenter Emeritus Norbert Gebbeken, erstellt.

Autor:innen



Dr. Harald Heim



Johannes von Richthofen



Prof. Dr. Heiko Höfler



Kathi Hofmann

Kern- aussagen

Deutschland steht vor dem größten militärischen Infrastrukturprogramm seit Bestehen der Bundeswehr. Der dokumentierte Investitionsbedarf übersteigt die bisherigen Realisierungskapazitäten um ein Vielfaches, während Vergaberecht und Bauordnungen in einem historischen Umfang reformiert werden. Diese Ausgabe quantifiziert den infrastrukturellen Handlungsbedarf, ordnet die zentralen regulatorischen Weichenstellungen ein und analysiert, wo sich für Akteure der Bau- und Immobilienwirtschaft konkrete Beteiligungsmöglichkeiten an dieser neuen Assetklasse eröffnen.

Auf einen Blick

- 1 OPLAN Deutschland als Infrastruktur-Gamechanger:**
Der OPLAN DEU verzahnt erstmals systematisch militärische Anforderungen mit zivilen Ressourcen und Infrastrukturen – von Verkehr und Energie über Logistik bis zu Gebäuden. Für die Immobilien-, Bau- und Infrastrukturwirtschaft entsteht ein langfristig angelegtes, staatlich gesichertes Investitionsprogramm.
- 2 Massiver Investitionsbedarf – dreistellige Milliardensummen:**
Der Verteidigungshaushalt 2026 umfasst rd. 82,7 Mrd. Euro (EP14) zzgl. 25,5 Mrd. Euro Sondervermögen Bundeswehr. Aktuell müssen rund 8.000 Bauvorhaben umgesetzt werden, Tendenz jährlich steigend. Der prognostizierte Gesamtinvestitionsbedarf für militärische Infrastruktur wird bis 2045 auf über 100 Mrd. Euro geschätzt.
- 3 Regulatorische Beschleunigung durch BwBBG und Vergabereform:**
Das BwBBG 2026 ermöglicht erstmals die Generalunternehmervergabe im militärischen Bundesbau, setzt die Losvergabepflicht aus und führt neue Maximalfristen für Prüfprozesse ein. Die Wertgrenze für Einfache Baumaßnahmen wird auf 15–20 Mio. Euro angehoben – ein fundamentaler Paradigmenwechsel im Vergaberecht.
- 4 KRITIS-Dachgesetz: Neue Anforderungen, noch unzureichend konkretisiert:**
Das im Januar 2026 beschlossene KRITIS-Dachgesetz schafft erstmals bundeseinheitliche, sektorübergreifende Mindeststandards für die physische Resilienz. Betreiber müssen u. a. Risikoanalysen, Resilienz- und Krisenmaßnahmen umsetzen, Vorfälle melden und sich registrieren; die Aufsicht wird gestärkt mit Sanktionsmöglichkeiten bei Verstößen. Zudem legt das Gesetz klar fest, welche Anlagen als KRITIS gelten, und ermöglicht Ländern, zusätzliche kritische Anlagen zu bestimmen.
- 5 Neues Marktsegment für die Privatwirtschaft:**
Private Unternehmen können über Bauaufträge, GU-Modelle, PPP-/Betreibermodelle, Build-to-Suit-Konzepte und Anmietstrukturen in erheblichem Umfang an den Bau- und Infrastrukturbedarfen partizipieren. Die Herausforderung liegt im Tempo der Realisierung, in der Berücksichtigung neuer Sicherheitsanforderungen und im koordinierten Kapazitätsaufbau.



01

Zeitenwende & OPLAN Deutschland

Im Zuge der zunehmenden geopolitischen Spannungen und konfrontativen Handlungen zwischen Großmächten ist die Verteidigungsfähigkeit und die gesamtstaatliche Resilienz in den Mittelpunkt der deutschen Sicherheits-, Verteidigungs- und Infrastrukturpolitik gerückt. Übergeordnetes sicherheitspolitisches Ziel ist die Sicherstellung der Landes- und Bündnisverteidigung, die glaubwürdige Abschreckung im Rahmen der NATO sowie der Aufbau einer einsatzbereiten und wehrhaften Streitkraft, was weitreichende Implikationen für die nationale Liegenschafts-, Bau- und Infrastrukturarchitektur mit sich bringt.

Der Operationsplan Deutschland (OPLAN DEU) wurde ressortübergreifend erarbeitet und unterliegt der Federführung des Operativen Führungskommandos der Bundeswehr. Die erste Fassung wurde im Frühjahr 2024 fertiggestellt und wird laufend aktualisiert. Eine zweite Fassung wird voraussichtlich Mitte 2026 fertiggestellt. Der OPLAN verankert die zivil-militärische Zusammenarbeit als operatives Leitprinzip: er führt die militärischen Anforderungen der Landes- und Bündnisverteidigung systematisch mit den erforderlichen zivilen Unterstützungsleistungen zusammen und legt Abläufe, Verfahren sowie Zuständigkeiten fest. Hierzu zählt insbesondere die Einbindung und priorisierte Nutzung ziviler Verkehrs-, Logistik-, Energie- und digitaler Infrastrukturen sowie der Versorgungswege. Zentrale Akteure sind dabei das Bundesministerium der Verteidigung (BMVg) und die Bundeswehr, die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) als Eigentümerin und Immobiliendienstleisterin von Bundesbauten, Landesbauverwaltungen als planende und ausführende Instanzen des Bundesbaus, Kommunen und Länder für Flächen- und Planungsrecht sowie die private Wirtschaftsakteure wie beispielsweise die Bau-, Ingenieur- und Industriebranche zur Entlastung der Landesbauverwaltungen, Kapazitätsausweitung und beschleunigten Umsetzung der festgelegten Infrastrukturbedarfe.

Bauliche militärische Infrastruktur – etwa Kasernen, Depots oder Munitionslager – wird als Bestandteil der Verteidigungsfähigkeit gemeinsam mit zivilen Akteuren wie der Bauwirtschaft, der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) und den Bauverwaltungen der Länder geplant und realisiert. Diese Vorhaben sind im OPLAN in die gesamtstaatliche Infrastrukturplanung eingebettet.

Die Umsetzung des OPLAN DEU stützt sich dabei auf die im Bundeshaushalt verankerte Verteidigungsfinanzierung – insbesondere den Einzelplan 14 sowie das Sondervermögen Bundeswehr.



02

Umsetzung des OPLAN Deutschland, Teil 1: Infrastrukturbedarfe & Verteidigungsetat

Im Jahr 2025 sah der Verteidigungshaushalt (Einzelplan 14) rund 62 Mrd. Euro zzgl. eines Sondervermögens Bundeswehr i.H.v. rund 24 Mrd. Euro vor.¹ Damit waren in Deutschland im Jahr 2025 laut Bundesregierung ca. 2,4 % des BIP für Verteidigung vorgesehen.²

Bis 2029 ist ein Anstieg der Verteidigungsausgaben auf in Summe rund 152 Mrd. Euro geplant.¹ Ab 2028 sollen dabei die Ausgaben vollständig in den regulären Einzelplan 14 überführt werden.³

Die nachfolgende Abbildung verdeutlicht den wachsenden Verteidigungshaushalt mit dem Ziel, bis 2035 3,5% des BIP für Verteidigungsausgaben wie u.a. Material und Waffensysteme einzuplanen, sowie weitere 1,5% allein für notwendige Infrastruktur wie u.a. Schienen, Straßen, Brücken, Gebäude, Stromnetze und IT-Projekte vorzusehen (NATO-Pfad).^{1 2 4}

Damit ergibt sich zwischen 2025 und 2035 eine nahezu Verdopplung der Verteidigungsausgaben – von rund 2,4 % auf etwa 5,0 % des BIP, wobei die 5 Prozent Marke der NATO-Vereinbarung vom Juni 2025 und damit den festgelegten Mindestausgaben entspricht.⁴ Ein nicht unerheblicher Anteil der Verteidigungsausgaben fließt in die wachsenden Infrastruktur- und Baubedarfe.

Gemäß dem Infrastrukturbericht 2024 des Bundesministeriums der Verteidigung müssen gegenwärtig rund 8.000 Bauvorhaben umgesetzt werden, wobei die Planung eine weitere kontinuierliche Erhöhung des Projekt- und Bauvolumens auf zunächst 1,7 Mrd. EUR im Jahr 2025 vorgesehen hat. Ziel ist es, eine jährliche Steigerung des Projekt- und Bauvolumens von 10 bis 20% zu erreichen. Insgesamt liegt der dokumentierte infrastrukturelle Handlungsbedarf bei etwa 24 Milliarden Euro, also weit unter den Realisierungsmöglichkeiten von den zunächst geplanten 1,7 Milliarden, wobei der prognostizierte Gesamtinvestitionsbedarf für militärische Infrastruktur bis in die 2040er Jahre schätzungsweise auf über 67 Milliarden Euro veranschlagt wurde.⁵

¹ <https://vergabeblog.de/2025-09-24/bundeshaushalt-verteidigungsetat-mit-rekordmarke/>

² <https://www.bundesregierung.de/breg-de/schwerpunkte/das-kann-deutschland/das-kann-deutschland-sicherheit-verteidigung-2391828>

³ <https://esut.de/2026/02/meldungen/67467/aufstellung-des-haushalts-2027-hat-begonnen/>

⁴ <https://www1.wdr.de/nachrichten/nato-fuenf-prozent-verteidigungsausgaben-100.html>

⁵ Infrastrukturbericht der Bundeswehr 2024 des Bundesministeriums der Verteidigung

Beschlossener Verteidigungsetat und Planansätze in Mrd. Euro

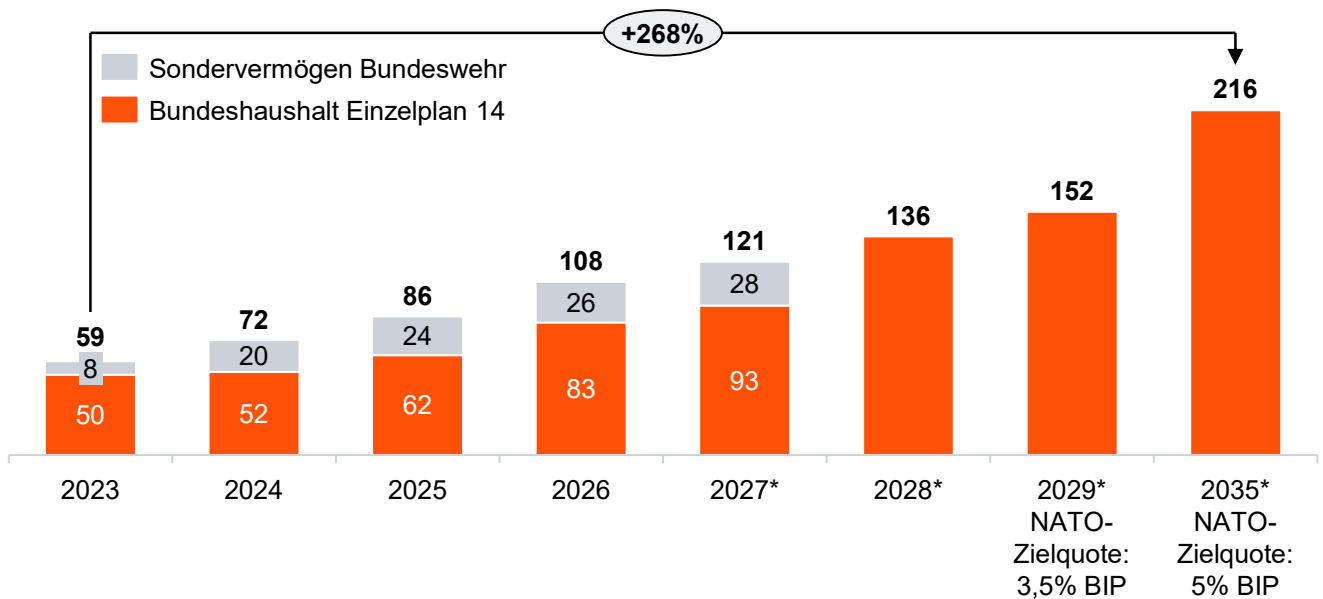


Abbildung 1: Zahlen aus DVNW Deutsches Vergabenetzwerk GmbH und Mittler Report Verlag GmbH: Europäische Sicherheit & Technik, PwC Analyse

Laut der Jahresbilanz „Infrastruktur der Bundeswehr“ vom 23. Dezember 2025 belaufen sich die in den Auftragsbüchern verzeichneten Infrastrukturbedarfe der Bundeswehr bis 2035 sogar auf rund 26 Milliarden Euro. Bis 2045 wird ein Gesamtbedarf von über 100 Milliarden Euro prognostiziert.

In diese Zahlen fließt nicht nur der Neubaubedarf ein: Laut der Jahresbilanz 2025 verfügt die Bundeswehr über ca. 1.500 Liegenschaften an rund 270 Standorten mit rund 36.000 Gebäuden, von denen etwa 29% erheblichen Sanierungsbedarf aufweisen und rund 5% derzeit nicht nutzbar sind.⁶

Bau- und Investitionsbedarf für den Erhalt und Ausbau militärischer Infrastrukturen in Deutschland in Mrd. Euro

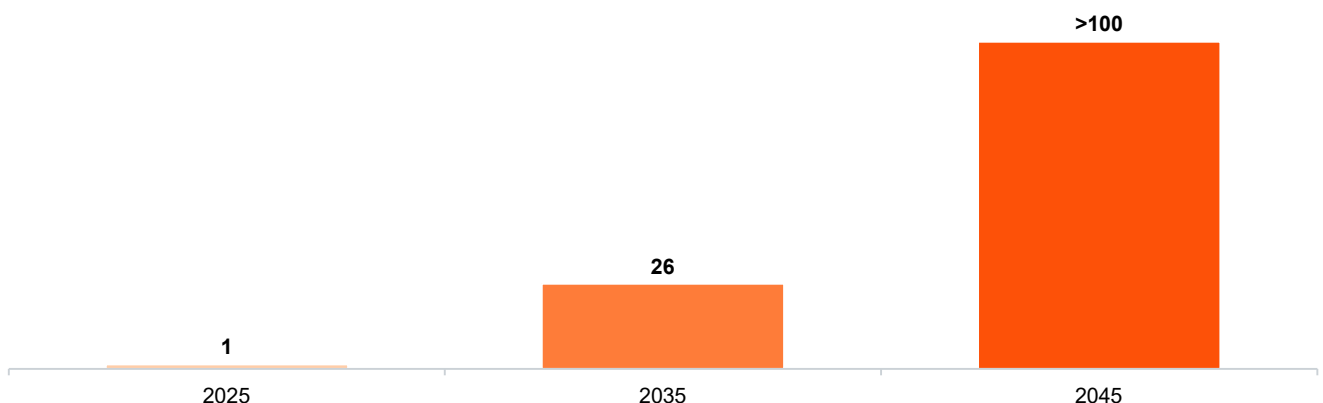


Abbildung 2: Zahlen aus Jahresbilanz „Infrastruktur der Bundeswehr“ vom 23.12.2025, PwC Analyse

Zur Deckung des erheblichen infrastrukturellen Investitionsbedarfs sind neue, effizientere und beschleunigte Verfahren sowie Maßnahmen zur Vereinfachung der baurechtlichen Rahmenbedingungen – insbesondere im Vergabe-, Bau- und Umweltrecht – erforderlich.

⁶ <https://www.bundeswehr.de/de/organisation/infrastruktur-umweltschutz-und-dienstleistungen/aktuelles/jahresbilanz-infrastruktur-bundeswehr-6054206>



03

Umsetzung des OPLAN Deutschland Teil 2: Regulatorik

Zur regulatorischen Beschleunigung hat daher die Bund-Länder-Projektgruppe zur Beschleunigung des Infrastrukturverfahrens im militärischen Bundesbau 38 Maßnahmen erarbeitet. Diese umfassen unter anderem die Anhebung der Wertgrenze für Einfache Baumaßnahmen auf 15 bis 20 Millionen Euro, was eine Reduzierung und Vereinfachung von zum Beispiel Prüfschritten zur Folge hätte, die Einführung von Maximalfristen für Prüfprozesse sowie die Optimierungen im Vergaberecht, etwa die Erhöhung von Wertgrenzen in der VOB/A unterhalb der europäischen Vergabeschwellenwerte für die beschränkte Ausschreibung und die freihändige Vergabe (Verhandlungsverfahren ohne Teilnahmewettbewerb).⁵

Auch die vorgeschlagene Maßnahme der Vereinfachung im Vergaberecht zur nun zulässigen Einschaltung von Generalunternehmen durch die Aufgabe des Grundsatzes der losweisen Vergabe beträfe einen zentralen Grundsatz des deutschen Vergaberechts und zielt darauf ab, Bauprojekte im militärischen Bereich erheblich zu beschleunigen und dabei zu völlig neuartigen Projektabläufen zu gelangen: Durch die Vergabe eines gesamten Bauvorhabens an einen Generalunternehmer (GU), welcher die Gesamtverantwortung samt Koordination der durch ihn beauftragten Nachunternehmer übernimmt, entfällt die nach dem geltenden Vergaberecht notwendige Projektaufspaltung nach Gewerken und somit nach Teil- und Fachlose, was die separate Ausschreibung dieser Gewerke durch den Bauherren (Bund) obsolet machen würde und Verzögerungen sowie den administrativen und koordinativen Mehraufwand beim Bund auf ein Mindestmaß reduzieren würde.⁵

Das **Bundeswehrbeschaffungsbeschleunigungsgesetz (BwBBG)**, das am 13. Februar 2026 als langfristiger Beschleunigungsrahmen veröffentlicht wurde und bis 2035 gilt, stellt eine Neuauflage des BwBBG aus dem Jahr 2022 dar. Es verlagert den Schwerpunkt deutlich vom bisherigen Fokus auf die Rüstungsbeschaffung hin zu einem klaren Schwerpunkt auf militärische Bau- und Infrastrukturvorhaben. Ziel des Gesetzes ist es, die schnelle, rechtssichere und praxistaugliche Umsetzung von Bau- und Infrastrukturprojekten der Bundeswehr nachhaltig zu ermöglichen und bestehende strukturelle Hemmnisse abzubauen. Das BwBBG sieht hierfür unter anderem folgende Maßnahmen vor:

- **Aussetzung der Losvergabe:** Bauleistungen müssen nicht mehr zwingend nach Menge, Art oder Fachgebiet getrennt vergeben werden. Stattdessen wird die Beauftragung eines Generalunternehmers ermöglicht. Diese Abweichung gilt auch unterhalb der EU-Schwellenwerte und ist befristet bis 2030 vorgesehen.

- **Erweiterte beschleunigte Vergabeverfahren:** Verhandlungsvergaben ohne Teilnahmewettbewerb werden bei dringenden Bedarfen sowie bei geheimhaltungsbedürftigen Projekten erleichtert.
- **Anhebung der Wertgrenzen unterhalb der EU-Schwellenwerte:** Durch höhere Wertgrenzen werden Direktvergaben, insbesondere für Standardbedarfe und Bauleistungen, deutlich ausgeweitet, um Vergabeverfahren weiter zu beschleunigen.⁷

Neben diesen Maßnahmen sind bereits mehrere Bundesländer dabei, ihre Landesbauordnungen zur Beschleunigung von Infrastrukturvorhaben im Bereich Sicherheit und Verteidigung anzupassen: So hat das Landeskabinett Nordrhein-Westfalen eine Vorreiter-Rolle eingenommen und als erstes Bundesland am 20. Januar 2026 beschlossen, dass „für militärische Bauten [...] künftig kein Baugenehmigungsverfahren mehr angestrengt werden [muss]“, so Dr. Marcus Optendrenk, Minister der Finanzen. Auch im Hinblick auf den Denkmalschutz wird das Genehmigungsverfahren zugunsten der Geschwindigkeit verschlankt. Für die Unterbringung des Aufwuchses der Bundeswehr würde man an der Nutzung denkmalgeschützter Kasernen nicht vorbeikommen, so der Minister.⁸

Bauvorhaben, die nicht der Verteidigung, sondern den Zwecken der Bundespolizei, dem zivilen Bevölkerungsschutz, dem Katastrophenschutz, der Unfallhilfe oder der Abwehr sonstiger außergewöhnlicher Ereignisse zum Schutz der Bevölkerung dienen, oder die eine besondere öffentliche Zweckbestimmung im Sinne des Paragraph 37 Absatz 1 des Baugesetzbuches (Bauliche Maßnahmen des Bundes und der Länder) haben, werden in das sogenannte bauaufsichtliche Zustimmungsverfahren überführt.⁸

Die Verfahrensfreistellung gilt auch für Bauten des Bundes, die ohne die Mithilfe der nordrhein-westfälischen Bauverwaltung erstellt werden.⁸

In den übrigen Fällen (Zivil- und Katastrophenschutz) sind die Vorhaben der oberen Bauaufsichtsbehörde in geeigneter Weise zur Kenntnis zu bringen. Dies stellt eine verfahrensrechtliche Vereinfachung dar, welche ebenfalls ohne vollständiges Genehmigungsverfahren auskommt.

Anpassung Landesbauordnung NRW, gemäß Beschluss vom 20.01.2026

Bereich	Verfahren	Einordnung
Militärische Bauten	vollständig verfahrensfrei	völlig neu, starke Beschleunigung
Bundespolizei, Zivilschutz, Katastrophenschutz, Unfallhilfe	bauaufsichtliches Zustimmungsverfahren	beschleunigt, neu geordnet
„Übrige Fälle“ innerhalb Zivil-/Katastrophenschutz	reine Kenntnissgabe an obere Bauaufsicht („in geeigneter Weise“)	stark vereinfachtes Verfahren

Abbildung 3: Landesbauordnung NRW: Stand 20. Januar 2026, PwC Analyse

⁷ https://www.gesetze-im-internet.de/bwbbg_2026/BJNR0280B0026.html

⁸ <https://www.land.nrw/pressemitteilung/fuer-die-sicherheit-und-verteidigungsfaehigkeit-unseres-landes-neue>

Ein weiteres Beispiel von Gesetzesänderungen auf Bundesebene stellt der neue Paragraph 37a des BauGB (Außenbereichsvorhaben zur Herstellung oder Lagerung von Produkten zur Landesverteidigung) dar, mit dem der Bundesgesetzgeber den schnellen Aufbau der benötigten Produktionskapazitäten zur Verbesserung der Versorgungssicherheit für die Bundeswehr unterstützen will.⁹

Die Neuregelung ergänzt den bisherigen Paragraph 37, der Erleichterungen für Bauvorhaben der Bundeswehr und anderer Sicherheitsbehörden des Bundes und der Länder enthält. Paragraph 37a gilt hingegen für Privatunternehmen, die als Lieferanten die Bundeswehr unterstützen. Erfasst wird dabei die gesamte Lieferkette, also nicht nur Munitionsfabriken und Rüstungsunternehmen, sondern beispielsweise auch Hersteller von chemischen Grundstoffen. Voraussetzung für die Anwendung der Neuregelung ist stets eine entsprechende Erklärung des Bundesministeriums der Verteidigung. Die Baugenehmigung kann nur erteilt werden, wenn das Ministerium dem jeweiligen Bauvorhaben bestätigt, dass es der Einsatzfähigkeit und Versorgungssicherheit der Bundeswehr dient.⁹

Die Vorschrift ermöglicht den Bau von entsprechenden Produktions- und Lagergebäuden im Außenbereich, also auch auf Grün- und Landwirtschaftsflächen außerhalb von Ortschaften. Nach der bisherigen Rechtslage war dies nur in besonderen Ausnahmefällen möglich, wobei der Bauherr jeweils im Einzelfall die konkrete besondere Gefährlichkeit insbesondere im Hinblick auf eine mögliche Explosionsgefahr nachweisen musste. Gelang ihm dies nicht, musste er für sein Bauvorhaben ein passendes Grundstück in einem Gewerbe- oder Industriegebiet identifizieren und die notwendigen Vorkehrungen zum Schutz der Nachbarschaft veranlassen.⁹

Neben den verfahrensrechtlichen Vereinfachungen ist für eine beschleunigte Umsetzung der Infrastrukturbedarfe zudem eine Zusammenarbeit mit der zivilen Wirtschaft notwendig. Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) übernimmt beispielsweise im Rahmen des Bundeswehr-Bauprogramms Unterkünfte die Errichtung von rund 80 Unterkunftsgebäuden. Um geeignete private Anbieter für das serielle Bauen mit industrieller Vorfertigung zu identifizieren, wurde hierzu ein Markterkundungsverfahren durchgeführt.

Ein weiteres Beispiel für die Einbindung der privaten Wirtschaft zur Deckung des infrastrukturellen Bedarfs ist die im September 2025 durchgeführte öffentliche Ausschreibung zum Ausbau der Ladeinfrastruktur mit rund 18.700 Ladepunkten für Dienstfahrzeuge der Bundeswehr, die über einen privaten Full Service Provider erfolgen soll, der Ausbau, Betrieb und Abrechnung übernimmt.¹⁰

Eine Beteiligung privater Unternehmen ist in verschiedenen Formen denkbar: durch Rahmenverträge, Generalunternehmermodelle und Public-Private-Partnership-Modelle (PPP)/Betreibermodelle, Anmietstrukturen und langfristigen Betreibervergütungen – einschließlich Modul- und Spezialbauten sowie für IT- und Energie-Infrastruktur. Darüber hinaus können Logistikpartner eingebunden werden, um die Verlegefähigkeit der Bundeswehr sicherzustellen.

Diese Beispiele stehen beispielhaft für zahlreiche weitere Formen der Zusammenarbeit zwischen Bund und Wirtschaft, die in den kommenden Monaten und Jahren für die Realisierung der Infrastrukturbedarfe notwendig sind.

⁹ <https://www.gleisslutz.com/de/know-how/defence-im-planungsrecht-neuer-37a-baugb-erleichtert-aussenbereichsvorhaben-zur-herstellung-oder-lagerung-von-produkten-zur>

¹⁰ <https://op.europa.eu/en/web/public-procurement/procurement-details/-/procurement/93eb087f-9676-4c77-bc15-c409c9641328>



04 Bedarf militärischer baulicher Anlagen und dessen Anforderungen

Militärische Gebäudetypen unterscheiden sich von zivilen Gebäuden zum einen durch ihre Nutzung, zum andern durch ihre baulichen Anforderungen.

Die nachfolgende Abbildung gibt einen ersten Überblick über die notwendige Infrastruktur und Gebäudetypen mit aktuellem Bedarf für eine wehrhafte Streitkraft.



Unterkunftsgebäude wie Kasernen und angrenzende Funktionsgebäude (Mensen, Küchen)



Depot-, Lager- und Logistikinfrastruktur



Führungs- und Bürogebäude



Industrie & Produktion



Übungs- und Ausbildungseinrichtungen, Sportanlagen



Sanitätszentren und Bundeswehrkrankenhäuser



Technische und rüstungsbezogene Spezialinfrastruktur



Verkehrs- und Energieinfrastruktur



Instandhaltungs- & Technikgebäude



IT-Gebäude / Rechenzentren



Zzgl. Sicherheitsinfrastruktur (Zäune, Perimeter-Schutz, Drohnenabwehr-Schutzmaßnahmen uvm.)

Abbildung 4: Überblick militärischer Infrastrukturbedarfe samt Gebäudetypen, PwC Analyse

Gemäß der Jahresbilanz Infrastruktur der Bundeswehr wurden allein im Jahr 2025 zahlreiche Bundeswehr-Bauprojekte abgeschlossen, darunter

- 40 Unterkunftsgebäude (rund 3.000 Unterkünfte)
- 30 Bürogebäude (etwa 37.000 m² Bürofläche)
- 20 Wirtschafts- und Betreuungsgebäude
- 5 Sportanlagen
- 50 Ausbildungseinrichtungen

Baubeginn war 2025 unter anderem für folgende Projekte:

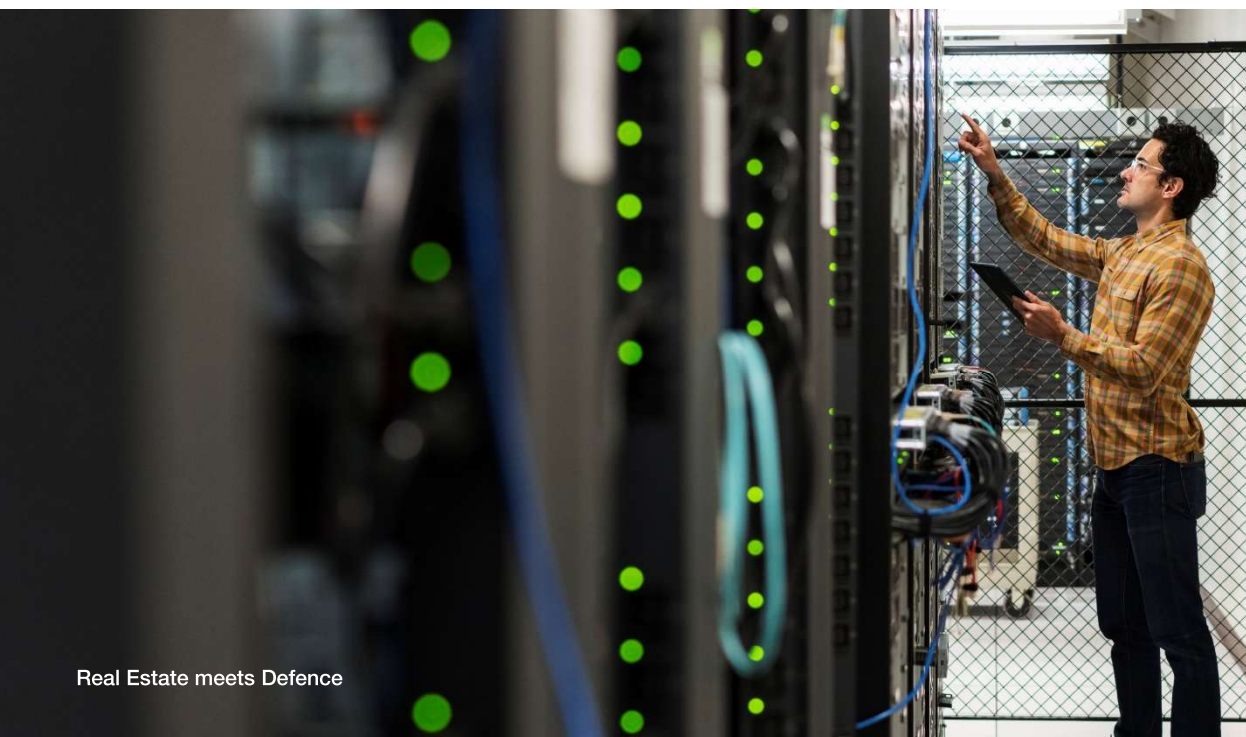
- 15 Unterkunftsgebäude (rund 1.000 Unterkünfte)
- 15 Bürogebäude (etwa 12.000 m² Bürofläche)
- 8 Wirtschafts- und Betreuungsgebäude
- 2 Sportanlagen
- 20 Ausbildungseinrichtungen

Für 2026 sind Baubeginne für sieben Großprojekte zu unterschiedlichsten Verwendungszwecken vorgesehen, unter anderem:

- Aufbau Kompetenzzentrum Kette bei St. Wendel (342 Millionen Euro)
- Abriss und Neubau mehrerer Unterkunftsgebäude in Zweibrücken (191 Millionen Euro)
- Zielunterbringung des Bundesamts für Ausrüstung, Informationstechnik und Nutzung der Bundeswehr (BAAINBw Bundesamt für Ausrüstung, Informationstechnik und Nutzung der Bundeswehr) in Koblenz, Beginn erster Bauabschnitt (180 Millionen Euro)
- Wiederinbetriebnahme des Munitionslagers KRI bei Kriegsfeld (218 Millionen Euro)⁶

Der Umfang der anstehenden Bauvorhaben ist demnach ausgesprochen vielfältig und eine Beteiligung der Privatwirtschaft ist unumgänglich.

Neben dem Bau von modularen Unterkunftsgebäuden sowie einer Planung zur Reaktivierung einer „strategischen Liegenschaftsreserve“ aufgegebener Kasernen, sind zahlreiche andere Projekte erforderlich, wie folgende beispielhafte und nicht abschließende Auflistung zeigt: Die Einführung neuer Waffensysteme bringen die Notwendigkeit von technischer Spezialinfrastruktur mit sich. So werden beispielsweise mit der Einführung des Transporthubschraubers CH-47F neben einem neue Hauptstandort (hier Schönewalde), auch spezialisierte Hangars, maßgeschneiderte Flugbetriebsflächen und Wartungseinrichtungen mittels Schnelllaufprojekte benötigt, dessen Gesamtinvestition bei etwa 1 Milliarde Euro liegt.⁶



Ein weiteres Bauprojekt ist beispielsweise das Logistikzentrum in Breuna, das zwar von der Bundeswehr genutzt wird, jedoch vollständig privatwirtschaftlich entwickelt wird. Finanzierung, Bau und Betrieb liegen in der Verantwortung privater Unternehmen, die als Bauherr, Generalunternehmer und Projektsteuerer auftreten.¹¹

Die Bundeswehr ist folglich weder Eigentümerin noch Bauherrin. Dafür tritt sie als langfristige Mieterin in einem Build-to-suit / Single-Tenant-Modell auf. Folglich ist das Logistikzentrum nutzerindividuell auf Bundeswehr-Bedarfe zugeschnitten, bleibt allerdings privatrechtliches Eigentum.¹²

Die Modernisierung bzw. Reaktivierung von Munitionslagern, die Erweiterung und der Umbau von Bundeswehrkrankenhäusern sowie sichere IT-, Rechenzentrums- und Führungsgebäude sind weitere Projekte. Auch Übungsplätze werden digitalisiert (Netze, Simulationen) und um moderne Schieß- und Ausbildungsanlagen ergänzt.

¹¹ <https://www.hna.de/lokales/wolfhagen/neue-logistik-fuer-die-bundeswehr-grundsteinlegung-in-breuna-93857686.html>

¹² <https://bau-werk-gmbh.com/neubau-eines-logistikzentrums-an-der-a44-wolfhagen-breuna/>



Militärische Gebäudetypologien und aktuelle Bauvorhaben im Überblick

Immobilienart	Beispiele – aktuelle Bedarf und Projekte
Kasernen & Unterkünfte	40.000 zusätzliche Betten für Rekrut*innen bis 2031 (270 modulare Neubauten).¹³ Reaktivierung von aufgegebenen Kasernen als Reserve geplant.¹⁴ Pilotprojekte für „Kasernen von der Stange“ (Standardmodule) gestartet.⁵
Logistik- & Materiallager	Neubau zentraler Logistikdepots, z.B. Logistikzentrum Breuna (50 Mio. Euro) für Heer-Ersatzteile.¹¹ Ausbau von Materiallagern auf Übungsplätzen (Camp Normandie Grafenwöhr).¹⁵ NATO-Logistikdrehkreuz in Planung.¹⁶
Munitionsdepots	Reaktivierung stillgelegter Munitionslager (z.B. Kriegsfeld, 218 Mio. Euro). Modernisierung nach neuen Sicherheitsstandards (viele Alt-Depots sind derzeit nicht normgerecht).⁶
Instandhaltung & Technik	Flugzeug-Hangars & Technik: F-35-Campus Büchel (seit 2024 im Bau); CH-47F-Helikopterbasis Schönewalde (25 Projekte, rd. 1 Mrd. Euro).⁶ Kfz-Werkstätten: Bestehende Hallen teils unzureichend für moderne Fahrzeuge (z.B. zu klein für Puma-Panzer). Daraus folgt der Neubau größerer Mehrzweckhallen und Lager für Ersatzteile.¹⁸
Übungs- & Ausbildungsanlagen	Schießstände & Truppenübungsplätze: Neue Standort-Schießanlagen (z.B. Pfaffental)⁵; IT-Aufrüstung großer Übungsplätze (Munster) gegen Funklöcher.¹⁸ Simulatoren & Schulen: z.B. Puma-Ausbildungssimulatoren (2025 beschafft); neue Lehrsaalgebäude (2024: 50 fertiggestellt).⁵
Führungs-/Bürogebäude	Kommandogebäude & Büros: z.B. Neubau BAAlNBw Koblenz (180 Mio. Euro).⁶ Sanitätswesen: Ausbau Bundeswehrkrankenhaus Koblenz (Baumaßnahmen 2024)⁵; mobile Sanitätseinrichtungen via G-CAP III (Rahmenvertrag 2024).¹⁹
Verkehrs- & Energieinfrastruktur	Transportwege: Verbesserung Verladestellen, Anbindung Kasernen an Bahnnetz.²⁰ Flughafen-Infrastruktur: Start- und Landebahnanpassungen, z.B. für schwere Transporter.⁵ Energie: Notstromversorgung und Netzverstärkung auf Liegenschaften.⁵

¹³ <https://defence-network.com/bundeswehr-infrastruktur-40-000-betten/>

¹⁴ <https://www.bmvg.de/de/aktuelles/40000-unterbringungsplaetze-bis-2031-geplant-6004624>

¹⁵ <https://www.bundeswehr.de/de/organisation/infrastruktur-umweltschutz-und-dienstleistungen/aktuelles/grossbauprojekt-truppenlager-grafenwoehr-5982174>

¹⁶ <https://www.bmvg.de/de/aktuelles/drehscheibe-deutschland-transport-und-logistik-nato-und-eu-5505038>

¹⁷ <https://www.bmvg.de/de/aktuelles/kampfjet-f-35-beschaffung-baumaassnahmen-im-zeitplan-5958376>

¹⁸ <https://consulting.tuv.com/aktuelles/verteidigung/wie-ist-der-zustand-der-bundeswehr-infrastruktur>

¹⁹ <https://www.bundeswehr.de/de/organisation/infrastruktur-umweltschutz-und-dienstleistungen/aktuelles/erfolgsmodell-g-cap-inland-5985438>

²⁰ https://de.wikipedia.org/wiki/Operationsplan_Deutschland



05

Anforderungen an militärische Infrastruktur

Militärische Bauvorhaben folgen im Vergleich zu zivilen Projekten deutlich strengeren Vorgaben hinsichtlich Sicherheit, baulicher Resilienz und der Integration maßgeschneiderter, einsatzspezifischer Nutzungsanforderungen. Zudem ist die Erreichbarkeit mittels Verkehrsinfrastruktur (Schiene/Straße/Flugverkehr) integraler Bestandteil der Funktionsfähigkeit, was die Standort- und Netzanforderungen verschärft und zugleich von der Lagedefinition klassischer bzw. ziviler Nutzungen unterscheidet.

Das KRITIS-Dachgesetz, dessen Entwurf vom 10. September 2025 den einheitlichen bundesweiten sektorenübergreifenden Anforderungsrahmen für den physischen Schutz kritischer Infrastrukturen (All Gefahren Ansatz, verpflichtende Risikoanalysen, Resilienz /Schutzmaßnahmen, Melde und Registrierungspflichten) festlegt und die EU-CER-Richtlinie umsetzt, sieht eine Aufsichtsarchitektur von BBK (physischer Schutz) und BSI (Cyber/IT) sowie eine gemeinsame Meldeplattform vor.²¹ Der Gesetzentwurf wurde am 5. November 2025 in den Bundestag eingebracht und am 29. Januar 2026 parlamentarisch beschlossen; die weitere Konkretisierung erfolgt per Verordnung und anerkannte Branchenstandards.

Zu den festgelegten Anforderungen zählen u.a. Objektschutz, Zugangskontrollen, redundante Systeme, Notfall- und Wiederanlaufkonzepte, sektorübergreifende Mindeststandards und branchenspezifische Präzisierungen.

Diese Anforderungen sind nach Einschätzung von Experten bislang nicht hinreichend konkretisiert, was die praktische Umsetzung erschwert und insbesondere bei Bauvorhaben eine erhebliche Hürde darstellt.

Im Rahmen unserer Zusammenarbeit mit dem Forschungszentrum RISK – Risiko, Infrastruktur, Sicherheit und Konflikt der Universität der Bundeswehr München, dem derzeit 42 Professorinnen und Professoren aus sieben Fakultäten angehören, weist Prof. Dr.-Ing. habil. Norbert Gebbeken, Emeritus sowie Gründer und Sprecher des Forschungszentrums, auf grundlegende Defizite des KRITIS-Dachgesetzes hin.

²¹ <https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/pressemitteilungen/DE/2025/09/kritis-dg-kabinett.html>

Dieses stelle laut Herrn Prof. Gebbeken im Wesentlichen eine Verfahrensordnung dar und enthalte keine verbindlichen Mindeststandards für den physischen Schutz Kritischer Infrastrukturen. Er unterstreicht, dass physischer Schutz auf naturwissenschaftlichen, quantitativ beschreibbaren Modellen beruhe, sodass folglich die überwiegend qualitativen Vorgaben des KRITIS-Dachgesetzes sowie der deutschen Resilienzstrategie hierfür nicht ausreichend sind. Erforderlich sei daher eine zeitnahe quantitative Ausgestaltung des All-Gefahren-Ansatzes, verbindlicher Mindeststandards des physischen Schutzes sowie klar definierter Schutzziele, um eine praktische Umsetzung des Gesetzes zu ermöglichen. Allein beschleunigte Genehmigungs- und Beschaffungsverfahren reichten nach seiner Einschätzung nicht aus, um die Resilienz Deutschlands kurzfristig substanziell zu erhöhen, so sein Expertenblick auf den aktuellen Stand.

Vor diesem Hintergrund ist eine Weiterentwicklung des KRITIS-Dachgesetzes zwingend erforderlich, um hinreichende Umsetzungs Klarheit zu schaffen.



Prof. Dr.-Ing. habil. Norbert Gebbeken

Präsident der Bayerischen

Ingenieurekammer-Bau und Gründer sowie

Sprecher des Forschungszentrums RISK an

der Universität der Bundeswehr München.

Foto Copyright: Universität der Bundeswehr München





06

Ausblick – zivil-militärische Verteidigung, Chancen und Risiken für die Privatwirtschaft

Die sicherheitspolitische Zeitenwende hat in Deutschland einen massiven Ausbau militärischer Infrastruktur ausgelöst. Der OPLAN Deutschland verknüpft militärische Landes- und Bündnisverteidigung systematisch mit zivilen Unterstützungsleistungen und macht damit die zivil-militärische Verzahnung zu einem operativen Grundprinzip, welcher attraktive Potentiale für die private Bau- und Immobilienwirtschaft darstellt. Dadurch entsteht ein belastbares, mehrjähriges Nachfrageprogramm mit hoher Visibilität der Pipeline für Bauunternehmen und Investoren:

Der über Jahre aufgelaufene Investitions- und Sanierungsbedarf, der mittelfristig zweistellige Milliardenbeträge erfordert und über den regulären Haushalt sowie Sondervermögen adressiert wird, muss nun mittels aller verfügbaren Kapazitäten priorisiert umgesetzt werden, um die Verteidigungsfähigkeit weiter auszubauen und sicherzustellen. Parallel setzt die Bundesregierung auf Beschleunigung von Bauprozessen, Standardisierung und verstärkter Einbindung der Privatwirtschaft, um Planungs- und Umsetzungsstaus aufzulösen. Die Länder sehen für die Umsetzungsbeschleunigung bereits Anpassungen in ihren jeweiligen Landesbauordnungen vor, bei denen Nordrhein-Westfalen eine Vorreiterrolle einnimmt und das Nachziehen weiterer Länder zu erwarten ist.

Wenngleich die Infrastrukturvorhaben durch die Baugesetzanpassungen der Länder vereinfacht und beschleunigt werden sollen, so schafft zeitgleich das kürzlich beschlossene KRITIS-Dachgesetz eine neue Dimension an sicherheitsrelevanten und noch weiter zu präzisierenden Anforderungen für diese Infrastrukturvorhaben, was eine sorgfältige Planung und Berücksichtigung der neuen regulatorischen Anforderungen für den Projekterfolg zwingend voraussetzt. Für privatwirtschaftliche Partner entstehen mittelbare Anforderungen über vertragliche Vorgaben der Betreiber, über Sicherheitsüberprüfungen für sicherheitsempfindliche Tätigkeiten sowie über sektorspezifische Regelungen.

Trotz signifikanter Finanzmittelaufwüchse bleiben also Sanierungsstau, Unterbringungsengpässe, Schutz- und Digitalisierungsdefizite sowie Engpässe in der Transportlogistik kurzfristig kritisch. Der Erfolg hängt an konsequenter Umsetzung von Standardisierung, Industriebeteiligung und PPP (Public-Private-Partnership) sowie am koordinierten Ausbau von Bau- und IT Kapazitäten ab.

Politische Priorität und Grundarchitektur (OPLAN, Budget, Partner) sind gesetzt; die Herausforderung liegt im Tempo der Realisierung bis in die 2030er/2040er Jahre.

Für die Bau- und Immobilienbranche ergeben sich Chancen durch strukturelle regulatorische Erleichterungen bei Baugenehmigungsprozessen, was den schnelleren Start des Bauvorhabens ermöglicht und durch den zeitkritischen Bedarf befeuert wird. Private Unternehmen können in erheblichem Umfang indirekt von diesen Haushaltsmitteln profitieren, insbesondere über Bauaufträge, Generalunternehmermodelle, PPP-/Betreibermodelle, Anmietstrukturen und langfristige Betreibervergütungen.

Zudem kommen auch zivil-militärische Dual Use Potenziale sowie die systematische Umwidmung oder Nachnutzung bestehender Liegenschaften als mögliche Stellschraube in Betracht, um den infrastrukturellen Gesamtbedarf kurzfristig und ressourcenschonend zu decken. Sie ermöglichen, bereits verfügbare bauliche Strukturen – nach funktionaler, sicherheitstechnischer und genehmigungsrechtlicher Prüfung – für militärische Kernfunktionen zu adaptieren und so Realisierungszeiten, Kosten und Planungsrisiken signifikant zu reduzieren.

Vor diesem Hintergrund unterstreicht die geplante Nominierung des deutschen Generalinspektors Carsten Breuer zum Vorsitzenden des NATO-Militärausschusses den sicherheitspolitischen Kurswechsel zusätzlich und rückt die Notwendigkeit beschleunigter infrastruktureller Ausbau und Modernisierungsmaßnahmen noch stärker in den Mittelpunkt, was in unseren nächsten Ausgaben von PwC Insights: Real Estate meets Defence näher beleuchtet wird.





Ihre Ansprechpartner:innen



Dr. Harald Heim
PwC Deutschland | Partner
harald.heim@pwc.com
+49 171 7620094



Johannes von Richthofen
PwC Deutschland | Director
johannes.von.richthofen@pwc.com
+49 1515 4937902



Prof. Dr. Heiko Höfler
PwC Deutschland | Partner
heiko.hoefer@pwc.com
+49 151 28232248



Kathi Hofmann
PwC Deutschland | Senior Associate
kathi.hofmann@pwc.com
+49 1517 2675778

Über PwC:

Unsere Mandanten stehen tagtäglich vor vielfältigen Aufgaben, möchten neue Ideen umsetzen und suchen unseren Rat. Sie erwarten, dass wir sie ganzheitlich betreuen und praxisorientierte Lösungen mit größtmöglichem Nutzen entwickeln. Deshalb setzen wir für jeden Mandanten, ob Global Player, Familienunternehmen oder kommunaler Träger, unser gesamtes Potenzial ein: Erfahrung, Branchenkenntnis, Fachwissen, Qualitätsanspruch, Innovationskraft und die Ressourcen unseres Expert:innennetzwerks in 136 Ländern. Besonders wichtig ist uns die vertrauensvolle Zusammenarbeit mit unseren Mandanten, denn je besser wir sie kennen und verstehen, umso gezielter können wir sie unterstützen. PwC Deutschland. Mehr als 15.000 engagierte Menschen an 20 Standorten. Rund 3,27 Mrd. Euro Gesamtleistung. Führende Wirtschaftsprüfungs- und Beratungsgesellschaft in Deutschland.

Die PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft bekennt sich zu den PwC-Ethikgrundsätzen (zugänglich in deutscher Sprache über www.pwc.de/de/ethikcode) und zu den Zehn Prinzipien des UN Global Compact (zugänglich in deutscher und englischer Sprache über www.globalcompact.de).

© März 2026 PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft. Alle Rechte vorbehalten.

„PwC“ bezeichnet in diesem Dokument die PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, die eine Mitgliedsgesellschaft der PricewaterhouseCoopers International Limited (PwCIL) ist. Jede der Mitgliedsgesellschaften der PwCIL ist eine rechtlich selbstständige Gesellschaft.

