

Built-to-Suit für Sicherheitsinfrastruktur von morgen

Kein Allheilmittel – Die Zukunft dürfte in einer Kombination aus spezialisierten Neubauten und intelligenter Konversion bestehender Immobilien liegen

Börsen-Zeitung, 2.10.2026

Die geopolitische Zeitenwende verändert nicht nur die Sicherheits- und Verteidigungspolitik, sondern zunehmend auch den Immobilienmarkt. Der Bedarf an Spezialimmobilien für Bundeswehr, Rüstungsindustrie und Betreiber kritischer Infrastruktur wächst. Damit rücken so-

wendbarkeit wird damit zu einem entscheidenden Faktor für den langfristigen wirtschaftlichen Erfolg. Rückbau- und Dekontaminierungskonzepte sowie flexible Gebäudestrukturen sollten daher bereits in der Planungsphase berücksichtigt werden. Frühzeitig entwickelte Nutzungskonzepte erhöhen die Marktgan-

dem Auszug des bisherigen Nutzers kein Nachmieter aus derselben Branche, droht eine behördliche Rückbauverpflichtung.

Soweit nicht der Staat oder Rüstungsunternehmen eigene Immobilien nutzen oder die Nutzer entsprechende Erbbaurechtsverträge abschließen, vermieten Investoren oder Projektentwickler die von ihnen errichteten Immobilien möglichst langfristig an die jeweiligen Nutzer. Daraus ergeben sich allerdings auch objektspezifische Risiken, wie zum Beispiel die Notwendigkeit einer Nutzungsänderung wegen neuer militärischer Strategien, geänderter Waffensysteme, bis hin zu Standortschließungen.



Quelle

Die zunehmende Spezialisierung erhöht das Risiko einer eingeschränkten Drittverwendbarkeit. Munitionslager oder Hochsicherheitsgebäude lassen sich häufig nur mit erheblichem Aufwand einer anderen Nutzung zuführen.

Mit Risikozuschlägen rechnen

Zu rechnen ist insofern mit Risikozuschlägen bei der Finanzierung, die an den jeweiligen Nutzer weiterzugeben sind. Dabei stellt sich die Frage, ob sich die Art der Nutzung negativ auf die ESG-Bewertung (Environment Social Governance) solcher Immobilien auswirkt. Zwar können einzelne Ratings oder Investorenrichtlinien Verteidigungsnutzungen kritisch bewerten. Die Nutzung eines Objekts für Verteidigungszwecke führt aber nicht automatisch zu einer Entwertung. Vielmehr gewinnen Resilienz, Energieautarkie, Versorgungssicherheit und nachhaltiger Gebäudebetrieb zunehmend an Bedeutung. Gleichwohl könnten einzelne Investoren Defence-Immobilien aus Reputationsgründen meiden.

Die Haftungsrisiken der Projektbeteiligten unterscheiden sich letztlich nicht von denen sonstiger Projekte. Allerdings gelten erhöhte Genehmigungsanforderungen zum Beispiel im Zusammenhang mit dem Kriegswaffenkontrollgesetz oder der Außenwirtschaftsverordnung, wenn die zu errichtende Immobilie selbst eine Anlage zur Herstellung von Kriegswaffen oder Rüstungsgütern ist, was als aufschiebende Bedingung in die projektbezogenen Verträge zu integrieren ist.

gigkeit der Immobilie und verbessern die Nachhaltigkeit des Investments.

Die planungsrechtliche Grundlage bildet das Baugesetzbuch (BauGB). Ende 2025 hat der Bundestag im Baugesetzbuch mit § 37a eine Sonderregelung eingeführt, die den Bau von Defence-Immobilien erleichtern soll. Die Neuregelung ähnelt dem bereits geltenden § 37 BauGB, der Abweichungen von verbindlichen Bauvorschriften für Bauvorhaben der Bundeswehr erlaubt.

Ähnliches gilt nach dem neuen § 37a BauGB nun auch für Projekte der Verteidigungsindustrie. Nach den Vorstellungen des Gesetzgebers soll die Sondervorschrift für die gesamte Wertschöpfungskette gelten, das heißt nicht nur für die eigentliche Munitionsproduktion, sondern auch für chemische Vorprodukte. Der Vorteil der Neuregelung ist eine spürbare Beschleunigung, da kein langwieriges Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich ist. Der Nachteil ist eine strenge Zweckbindung der Immobilie. Findet sich nach



Bettina Wirmer-Donos

Rechtsanwältin,
Partnerin und
Expertin für
Immobilienwirtschaftsrecht
im Frankfurter Büro
der Kanzlei FPS



Dennis Kümmel

Rechtsanwalt,
Senior Associate
und Fachanwalt für
Verwaltungsrecht
im Frankfurter Büro
der Kanzlei FPS

Besondere Anforderungen

Das ist aus dem Bereich von Logistikimmobilien und Infrastrukturprojekten bekannt. Verteidigungsspezifische Gebäude müssen besondere Anforderungen an den Geheimschutz, die physische Sicherheit, die Redundanz der Energie- und Datenversorgung sowie im Einzelfall auch an Schwerlastfähigkeit oder Explosionschutz erfüllen.

Die zunehmende Spezialisierung erhöht das Risiko einer eingeschränkten Drittverwendbarkeit. Munitionslager oder Hochsicherheitsgebäude lassen sich häufig nur mit erheblichem Aufwand einer anderen Nutzung zuführen. Die Drittver-

Besondere Anforderungen ergeben sich aus dem Geheimschutz. Sofern Personen Zugang zu sicherheitsrelevanten Bereichen oder Informationen erhalten, unterliegen sie Sicherheitsüberprüfungen nach dem Sicherheitsüberprüfungsgesetz (SÜG). Ergänzend gelten vergaberechtliche Sicherheitsanforderungen, insbesondere nach der Vergabeverordnung Verteidigung und Sicherheit (VSVgV). Fehler bei Planung oder Bau können nicht nur zu klassischen Baumängeln führen, sondern auch dazu, dass sicherheitsrechtliche Anforderungen nicht eingehalten werden, was zu behördlichen Nutzungsuntersagungen führen kann. Präzise Sicherheitsfreigaben sowie abgestimmte Haftungs- und Versicherungskonzepte gewinnen deshalb besondere Bedeutung. Im Betrieb treten Zutrittskontrollen, Brandschutz, Gefahrstoffmanagement sowie Cyber- und Objektsicherheit in den Vordergrund. Mit der Entwicklung sind daher durchaus Haftungsrisiken und hohe Versicherungskosten verbunden.

Projektbezogene Verträge müssen flexible Regelungen zum Nutzungszweck, eine Abwälzung entsprechender Risiken auf die Nutzer und deren Pflicht vorsehen, nach Vertragsende sämtliche sicherheitsrelevanten Einrichtungen zu entfernen, um die Drittverwendbarkeit des Objekts abzusichern (auch wenn diese Einrichtungen durch den Vermieter nach den spezifischen Bedürfnissen des Mieters eingebracht wurden).

Im Ergebnis wird BTS kein Allheilmittel für den steigenden Infrastrukturbedarf im Verteidigungssektor sein, bietet jedoch erhebliche Vorteile, wenn langfristige Nutzungen, hohe Sicherheitsanforderungen und komplexe technische Spezifikationen zusammentreffen. Die Zukunft dürfte deshalb in einer Kombination aus spezialisierten Neubauten und intelligenter Konversion bestehender Immobilien liegen, unterstützt durch beschleunigte Planungs- und Genehmigungsverfahren sowie eine enge Zusammenarbeit von Staat und Privatwirtschaft.