



(v.l.): Prof. Dr. Alexander von Erdély, Sprecher des Vorstands der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA); Aygül Özkan, ZIA-Hauptgeschäftsführerin; Christian Niehoff, geschäftsführender Gesellschafter BOHNZIRLEWAGEN | © BERLINboxx

## Resilienz wird zum neuen Leitbild der Stadtentwicklung

26. Juni 2026

**Experten aus Bundeswehr, Immobilienwirtschaft und Politik diskutieren in Berlin über den Schutz kritischer Infrastruktur**

*Wie widerstandsfähig ist Deutschland gegenüber hybriden Angriffen, Sabotageakten, Terroranschlägen oder großflächigen Stromausfällen? Und welche Verantwortung tragen Immobilienwirtschaft, Energieversorger und öffentliche Hand, um Städte künftig krisenfester zu machen?*

Mit diesen Fragen beschäftigte sich die von der [IMMOEBS](#) organisierte hochkarätig besetzte Fachveranstaltung **„Resilienz in der Stadtentwicklung in Zeiten hybrider Bedrohungen, Terroranschläge und Naturkatastrophen“**, zu der Vertreter aus Bundeswehr, Katastrophenschutz, Immobilienwirtschaft, Energieversorgung und Politik in die Räume von Greenberg Traurig ins Westlight am Berliner Zoo eingeladen waren.

Spätestens seit dem Anschlag auf die Stromversorgung im Berliner Süden zu Beginn dieses Jahres hat das Thema Krisenvorsorge eine neue Dringlichkeit erhalten. Einigkeit bestand unter den Teilnehmern darin, dass Resilienz künftig nicht mehr als Randthema verstanden werden kann, sondern zu einer zentralen Aufgabe moderner Stadtentwicklung wird.

Den sicherheitspolitischen Auftakt setzte **Oberst i.G. Armin Schaus**, Abteilungsleiter [Civil Military Cooperation](#) (CIMIC) im Operativen Führungskommando der Bundeswehr. Seine Analyse machte deutlich, dass Deutschland seine Sicherheitsarchitektur grundlegend neu denken müsse.

**„Wir sind nicht mehr im Frieden“**, lautete seine bewusst zugespitzte Eingangsthese. Gemeint sei damit kein klassischer militärischer Krieg auf deutschem Boden, sondern eine dauerhafte hybride Bedrohungslage, die Deutschland bereits heute betreffe. Cyberangriffe, Desinformation, Spionage, Sabotage und Angriffe auf kritische Infrastrukturen gehörten längst zum sicherheitspolitischen Alltag. Ziel dieser Angriffe sei weniger die unmittelbare Zerstörung als vielmehr die Verunsicherung der Bevölkerung und die Schwächung des Vertrauens in die Handlungsfähigkeit des Staates.

Vor diesem Hintergrund stellte Schaus den **Operationsplan Deutschland (OPLAN DEU)** vor. Dieser bilde den zentralen militärischen Rahmen für die Verteidigung Deutschlands und der NATO. Seine eigentliche Funktion bestehe in der Abschreckung und in der organisatorischen Vorbereitung Deutschlands als logistische Drehscheibe des Bündnisses. Im Ernstfall müssten innerhalb kurzer Zeit bis zu 800.000 Soldatinnen und Soldaten der NATO mit Material durch Deutschland an die östliche Bündnisgrenze verlegt werden. Daraus erwachse eine völlig neue Bedeutung für Verkehrswege, Energieversorgung, Kommunikationsnetze und andere kritische Infrastrukturen.

Dabei machte Schaus deutlich, dass Sicherheit künftig nicht mehr allein Aufgabe der Streitkräfte sein könne. Vielmehr sei sie eine gesamtstaatliche und gesamtgesellschaftliche Verantwortung. Bund, Länder, Kommunen, Unternehmen und Bürger müssten gemeinsam an der Widerstandsfähigkeit Deutschlands arbeiten. Resilienz beginne nicht erst im Krisenfall, sondern müsse bereits bei der Planung von Städten, Quartieren und Gebäuden berücksichtigt werden.

Mit Blick auf die internationale Sicherheitslage zeichnete Schaus ein deutlich verändertes geopolitisches Bild. Europa müsse sich darauf einstellen, dass die Vereinigten Staaten ihren

strategischen Schwerpunkt zunehmend in den indo-pazifischen Raum verlagerten. Die amerikanischen Sicherheitsgarantien blieben zwar unverzichtbar, dennoch müsse Europa künftig wesentlich mehr Eigenverantwortung für seine Verteidigung übernehmen. Zugleich formulierte er ein prägnantes Bild der sicherheitspolitischen Herausforderungen: „Russland ist ein Lüftchen – China ist der Orkan.“ Während Russland kurzfristig die unmittelbare Bedrohung darstelle, sei China langfristig die strategisch weitaus größere Herausforderung für die westlichen Demokratien.

Ein weiterer Schwerpunkt seiner Ausführungen war die gesellschaftliche Resilienz. Schaub warb eindringlich dafür, das Ehrenamt als strategischen Vorteil Deutschlands zu begreifen. Freiwillige Feuerwehren, Technisches Hilfswerk, Hilfsorganisationen und das vielfältige bürgerschaftliche Engagement seien Fähigkeiten, über die autoritär geprägte Staaten wie Russland oder China in dieser Form nicht verfügten. Ebenso hob er den Wert des mündigen Bürgers hervor, der eigenverantwortlich handelt und Verantwortung übernimmt. Gerade diese aktive Bürgergesellschaft sei ein wesentlicher Unterschied zwischen freiheitlichen Demokratien und autoritären Systemen und damit ein entscheidender Bestandteil der Widerstandsfähigkeit westlicher Gesellschaften.

Auch der Immobilienwirtschaft komme dabei eine neue strategische Rolle zu. Gebäude seien künftig weit mehr als reine Nutzimmobilien. Sie entwickelten sich zunehmend zu Bestandteilen kritischer Infrastruktur. Notstromversorgung, Redundanzen, Schutzkonzepte, sichere Energieversorgung sowie intelligente Steuerungssysteme könnten künftig ebenso selbstverständlich werden wie Fragen der klassischen Energieeffizienz.

Diesen Gedanken griff **Prof. Dr. Alexander von Erdély**, Sprecher des Vorstands der [Bundesanstalt für Immobilienaufgaben](#) (BImA), auf. Er erläuterte die neue Rolle der BImA beim Ausbau der Verteidigungsinfrastruktur und bezeichnete Immobilien als strategische Infrastruktur, deren Bedeutung in den kommenden Jahren deutlich wachsen werde.

Im Gespräch mit **Stefanie Frensch**, Sprecherin der Region Ost der [IREBS Immobilienakademie](#), machte von Erdély deutlich, dass die sogenannte Zeitenwende inzwischen auch die größte Immobilieneigentümerin Deutschlands grundlegend verändert habe. Während die BImA lange Zeit vor allem als Verwalterin und Vermieterin von Bundesliegenschaften wahrgenommen wurde, entwickle sie sich zunehmend zu einem strategischen Infrastrukturpartner des Bundes.

Frensch lenkte die Diskussion auf die Frage, welche Konsequenzen die veränderte Sicherheitslage für die Immobilienwirtschaft hat und welche Rolle die BImA künftig beim Ausbau der Verteidigungs- und Kriseninfrastruktur übernehmen wird. Von Erdély erläuterte, dass rund 60 Prozent des Immobilienbestandes der BImA bereits heute der Bundeswehr dienen. Hinzu kommen umfangreiche Bauprogramme für Bundespolizei, Technisches Hilfswerk und weitere Bundesbehörden. Das jährliche Bauvolumen werde

innerhalb weniger Jahre von rund zwei Milliarden Euro auf etwa acht Milliarden Euro anwachsen – eine Vervierfachung der Investitionen.

Bemerkenswert sei dabei, dass dieser gewaltige Kapazitätsaufbau nicht allein über zusätzliches Personal gelingen solle, sondern vor allem durch neue Planungs- und Organisationsstrukturen. Die BImA setze verstärkt auf standardisierte Gebäudetypen, serielle Bauweisen und deutlich verschlankte Planungsprozesse. So entstünden beispielsweise bundesweit rund 200 neue THW-Standorte sowie zahlreiche Unterkunftsgebäude der Bundeswehr und Ausbildungszentren für Sicherheitsbehörden auf Basis modularer Konzepte.

Im weiteren Verlauf des Gesprächs wurde deutlich, dass sich die Rolle der Immobilie grundlegend verändert. Kasernen, Verwaltungsgebäude, Energieversorgung, Logistikstandorte und öffentliche Einrichtungen werden zunehmend als Bestandteile einer sicherheitsrelevanten Infrastruktur verstanden. Von Erdély warb deshalb für eine noch engere Zusammenarbeit zwischen öffentlicher Hand und privater Immobilienwirtschaft. Innovative Bauprodukte, industrielle Fertigung, serielle Bauweisen und die Kompetenz privater Projektentwickler könnten entscheidend dazu beitragen, die ehrgeizigen Ausbauziele schneller und wirtschaftlicher zu erreichen.

Stefanie Frensch machte deutlich, dass hierfür auch Genehmigungs- und Vergabeverfahren konsequent weiterentwickelt werden müssten. Resiliente Stadtentwicklung, so der Tenor des Gesprächs, werde künftig nur gelingen, wenn Staat und Immobilienwirtschaft ihre Kompetenzen enger verzahnen und Infrastruktur als gemeinsame Zukunftsaufgabe verstehen.

Anschließend diskutierten **Dr. Thomas Kallenbrunnen**, Managing Director von [GARBE Infrastructure](#), sowie **Martin Debusmann** von der [BEW Berliner Energie und Wärme AG](#) über die Mobilisierung privaten Kapitals und die notwendige Finanzierung resilienter Energie- und Infrastrukturprojekte. Beide machten deutlich, dass Resilienz langfristige Investitionen, klare politische Prioritäten und eine enge Zusammenarbeit zwischen öffentlicher Hand und privater Wirtschaft voraussetzt.

Den gesellschaftlichen Blick ergänzte **Albrecht Broemme**, ehemaliger Präsident des [Technischen Hilfswerks](#) und langjähriger Chef der [Berliner Feuerwehr](#). Unter dem Titel „**Ohne Ziel stimmt jede Richtung**“ plädierte er für einen grundlegenden Wechsel von einer reinen Krisenreaktion hin zu einer strategischen Krisenvorsorge. Deutschland müsse lernen, Risiken früher zu erkennen, Notfallpläne regelmäßig zu üben und Vorsorge als dauerhafte Führungsaufgabe zu verstehen.

**Christian Niehoff**, geschäftsführender Gesellschafter der [BOHNZIRLEWAGEN GmbH Berlin](#): „Resilienz wird künftig zu einem ebenso wichtigen Qualitätsmerkmal von

Immobilien wie Nachhaltigkeit oder Wirtschaftlichkeit. Gebäude und Quartiere müssen heute so geplant werden, dass sie auch unter außergewöhnlichen Belastungen funktionsfähig bleiben – sei es bei Energieausfällen, Cyberangriffen oder anderen Krisensituationen. Das verlangt ein integrales Projektmanagement, das Sicherheit, Versorgungssicherheit, technische Robustheit und Flexibilität von Beginn an mitdenkt. Resilienz ist keine Zusatzanforderung mehr, sondern entwickelt sich zu einem grundlegenden Planungsprinzip moderner Stadtentwicklung. Gerade die Immobilienwirtschaft kann hier mit ihrer Erfahrung in der Steuerung komplexer Projekte einen wichtigen Beitrag leisten, um unsere Städte langfristig widerstandsfähiger zu machen.“

Die Veranstaltung machte deutlich, dass der Begriff der Resilienz weit über den klassischen Katastrophenschutz hinausgeht. Stadtentwicklung, Immobilienwirtschaft, Energieversorgung, Digitalisierung und Sicherheitspolitik wachsen zunehmend zusammen. Die Fähigkeit einer Stadt, Krisen zu bewältigen und ihre Funktionsfähigkeit auch unter außergewöhnlichen Belastungen aufrechtzuerhalten, entwickelt sich zu einem entscheidenden Standortfaktor.

Über den Dächern Berlins zeichnete sich damit ein neues Leitbild der Stadtentwicklung ab: Resilienz wird zur strategischen Zukunftsaufgabe. Städte, Quartiere und Immobilien sollen künftig nicht nur nachhaltig und energieeffizient sein, sondern ebenso sicher, robust und handlungsfähig – auch in Zeiten geopolitischer Krisen und hybrider Bedrohungen. Die gemeinsame Konferenz wurde möglich durch die folgenden Verbände und Netzwerke und Think Tanks der Immobilienbranche: [ZIA](#), [IMMOEBS](#), [BFW](#) und [ULI](#). (ls)