

Intelligent Investment

Soziale Infrastruktur: Eine Investition in die Zukunft

VIEWPOINT

Soziale Infrastruktur ist das Rückgrat einer funktionierenden Gesellschaft und rückt zunehmend in den Fokus institutioneller Investoren.

CBRE RESEARCH
FEBRUAR 2026



Inhalt

03	<u>Vorwort</u>
04	<u>Arten von Infrastruktur</u>
12	<u>Bildung als Wohlstandsgrundlage</u>
14	<u>Das Bildungssystem in Deutschland</u>
16	<u>Zukunft bauen: Bildungsimmobilien als Schlüssel sozialer Infrastruktur</u> Interview mit Marc Hoischen, OTTO WULFF Bauunternehmung GmbH
20	<u>Zuständigkeiten im Bildungsbereich</u>
21	<u>Frühkindliche Bildung braucht Raum: Herausforderungen und Chancen im Kitabau</u> Interview mit Till Bremen, Kinderhut GmbH
25	<u>Voneinander lernen: Bildungsimmobilien als Kooperationsprojekte zwischen Kommunen und Privatwirtschaft</u> Interview mit Dr. Ximena Sejas und Beate Schöne, Senator für Finanzen – Freie Hansestadt Bremen
31	<u>Investitionen in Bildungsimmobilien</u>
32	<u>Exkurs: Impact Investing</u>
33	<u>Risiko, Rendite und gesellschaftlicher Mehrwert</u>
34	<u>Impact und Rendite vereinen: Die Rolle sozialer Infrastruktur in der Kapitalanlage</u> Interview mit Felix Frankl, EZVK – Evangelische Zusatzversorgungskasse
36	<u>Investieren in soziale Infrastruktur: Fondsstrukturen, Regulierung und steuerliche Aspekte</u> Interview mit Alexander Lehnen, HEUSSEN Rechtsanwaltsgesellschaft mbH
38	<u>Leitfragen zur Offenlegungsverordnung und Finanzaufsicht bei Immobilienfonds: Betrachtung aus Sicht einer Service-KVG</u> Gastbeitrag von Luana di Caro und Philipp Kompch, HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH
40	<u>Die neuen Brüder von 007? – Green Bond und Social Bond</u> Gastbeitrag von Lutz Rothstein, Deutsche Kreditbank AG
44	<u>Soziale Infrastruktur: Ein Markt im Aufbruch</u>

Vorwort

Soziale Infrastruktur bildet das Fundament unseres gesellschaftlichen Zusammenlebens. Sie umfasst zentrale Einrichtungen wie Bildungs-, Gesundheits- und Pflegeimmobilien, sozialen Wohnungsbau, öffentliche Einrichtungen sowie Einrichtungen für Kultur und Freizeit. Diese essenziellen Bestandteile der Daseinsvorsorge sichern nicht nur gesellschaftliche Stabilität, sondern bieten zugleich attraktive Investmentpotenziale.

Mit dem Report „Soziale Infrastruktur: Eine Investition in die Zukunft“ möchten wir einen Überblick über die aktuellen Entwicklungen und Herausforderungen in diesen Bereichen geben und insbesondere auf das immobilienwirtschaftlich bisher weniger erschlossene Segment der Bildungsimmobilien eingehen.

Besonders Bildungsimmobilien bieten ein attraktives Investmentprofil: hoher gesellschaftlicher Impact, langfristige Mietstabilität und wachsender Bedarf treffen auf ein Marktsegment mit strukturellem Finanzierungsdefizit. Der Sanierungs- und Investitionsstau bei Schulgebäuden beläuft sich laut dem KfW Kommunalpanel 2025 auf 67,8 Milliarden Euro – ein klarer Indikator für den Investitionsdruck und die Chancen, die sich daraus ergeben.

Mit der zunehmenden Relevanz von ESG-Kriterien und Impact Investing verändert sich die Perspektive auf Infrastrukturinvestitionen. Neben Rendite und Risiko rückt der messbare gesellschaftliche Mehrwert in den Fokus. Investoren, die auf Langfristigkeit abzielen und bereit sind, mit der öffentlichen Hand in partnerschaftlichen Modellen zusammenzuarbeiten, können hier nicht nur stabile Cashflows generieren, sondern auch aktiv zur Zukunftsfähigkeit unserer Gesellschaft beitragen. Gleichzeitig ist es auch ein Appell an die öffentliche Hand, sich für die Zusammenarbeit mit der Immobilienwirtschaft zu öffnen.

Mit diesem Report möchten wir zeigen, wie soziale Infrastruktur als Anlageklasse strategisch erschlossen werden kann und warum gerade jetzt der richtige Zeitpunkt ist, um in Bildung und Daseinsvorsorge zu investieren.

Unser besonderer Dank gilt allen Gastautorinnen und -autoren sowie Interviewpartnerinnen und -partnern, die ihre Expertise und Erfahrungen eingebracht und diesen Report damit maßgeblich bereichert haben.

Wir wünschen Ihnen eine erkenntnisreiche und inspirierende Lektüre.



Sebastian Schlansky
Geschäftsführer
Gesundheitsimmobilien
HAMBURG TEAM



Anna Maria Burrichter
Associate Director
Research
CBRE Germany

Arten von Infrastruktur

Infrastruktur ist ein umfassender Begriff, der alle gebauten und organisatorischen Strukturen einschließt, die das gesellschaftliche Leben und die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland ermöglichen. Um die Vielschichtigkeit dieses Bereichs besser zu verstehen, ist eine Abgrenzung der verschiedenen Arten notwendig. Die soziale Infrastruktur ist von entscheidender Bedeutung für die gesellschaftliche Teilhabe und Lebensqualität der Bevölkerung, während die technische Infrastruktur das Fundament für eine moderne Gesellschaft und Wirtschaft bildet. Sie stellt sicher, dass die Energie- und Wasserversorgung sowie Mobilität und Kommunikation zuverlässig funktioniert. Ohne eine leistungsfähige technische Infrastruktur sind wirtschaftlicher Fortschritt, soziale Gerechtigkeit und ökologische Nachhaltigkeit nicht möglich.

Technische Infrastruktur

Zur Energieversorgung zählen sowohl die Transportwege bzw. Netze als auch die Anlagen und Kraftwerke zur Energieerzeugung. Derzeit stellt insbesondere die Transformation des Energiesektors hin zu einer klimaneutralen Versorgung eine der größten infrastrukturellen Herausforderungen in Deutschland dar. Zentrale Bausteine hierbei sind der Ausbau erneuerbarer Energien, die Modernisierung der Netze und die Integration dezentraler Formen von Energiegewinnung.

Eine zuverlässige Trinkwasserversorgung, Abwasserentsorgung und ein nachhaltiges Abfallmanagement sind essenziell für die öffentliche Gesundheit und den Umweltschutz. Der Klimawandel bringt jedoch neue Herausforderungen mit sich, wie etwa häufigere Extremwetterereignisse und Wasserknappheit, die bei der zukunfts-fähigen Ausrichtung dieser Bereich beachtet werden müssen.

Ein gut ausgebautes Verkehrssystem ist für wirtschaftliche Dynamik und Mobilität von entscheidender Bedeutung. Der Fokus liegt dabei zunehmend auf nachhaltigen Mobilitätsformen, wie dem Ausbau des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) und der Förderung umweltfreundlicher Verkehrsmittel. Aufgrund der zentralen Lage Deutschlands in Europa spielen das Straßen- und insbesondere das Autobahnnetz eine wichtige Rolle im internationalen Warenverkehr. Dies erfordert hohe Investitionen in den Ausbau und die Instandhaltung.



Die Digitalisierung durchdringt alle Lebensbereiche – von der Bildung über die Verwaltung bis hin zur Industrie. Eine flächendeckende, leistungsfähige digitale Infrastruktur ist dafür die Voraussetzung. Der Ausbau von Glasfasernetzen, dem 5G-Netz und Rechenzentren ist entscheidend für die Wettbewerbsfähigkeit Deutschlands im internationalen Vergleich. In den letzten Jahren konnte sich Deutschland besonders als Standort für Rechenzentren etablieren und verfügt noch über weiteres Wachstumspotenzial.

Die technische Infrastruktur in Deutschland weist vielerorts einen hohen Investitionsstau auf. Gleichzeitig steigen die Anforderungen durch Klimawandel, Digitalisierung und demografische Veränderungen. Zu den zentralen Herausforderungen der kommenden Jahre zählen der hohe Modernisierungsbedarf, langwierige Planungsverfahren und das Zusammenspiel zwischen den verschiedenen föderalen Ebenen. Für Investoren bietet technische Infrastruktur langfristige, stabile Renditechancen, insbesondere in den Bereichen Energie, Mobilität und Digitalisierung. Gleichzeitig leisten Investitionen in diesen Sektor einen direkten Beitrag zur Daseinsvorsorge, zur Erreichung von Klimaresilienz und zur Stärkung des Wirtschaftsstandorts Deutschlands. Neben der Investition in Immobilien sind insbesondere Investitionen in Unternehmen von großer Relevanz.

Soziale Infrastruktur

Die soziale Infrastruktur bildet die Grundlage für eine gerechte und soziale Gesellschaft. Sie umfasst alle Einrichtungen und Dienstleistungen, die der sozialen Daseinsvorsorge dienen. Dazu gehören beispielsweise Bildung, Gesundheit und Pflege, Wohnen, Kultur, Freizeit und Verwaltung. Diese Strukturen ermöglichen gesellschaftliche Teilhabe, fördern Chancengleichheit und tragen wesentlich zur Lebensqualität der Bevölkerung bei.

Bildungseinrichtungen – von der frühkindlichen Betreuung über die allgemeine Schulbildung bis zur beruflichen Weiterbildung – sind zentrale Orte der Persönlichkeitsentwicklung und sozialen Integration. Des Weiteren stellen sie die Grundlage dar, um die Gesellschaft auf den Arbeitsmarkt vorzubereiten, und sind somit von entscheidender Bedeutung für die wirtschaftliche Stärke eines Landes. Der Investitionsbedarf in moderne, flexible und inklusive Bildungseinrichtungen ist hoch, insbesondere in strukturschwachen Regionen.

Krankenhäuser, ambulante Gesundheitseinrichtungen und Pflegeeinrichtungen gewährleisten die medizinische Versorgung und Pflege der Bevölkerung. Der demografische Wandel und der Fachkräftemangel stellen diesen Bereich vor enorme Herausforderungen, die innovative Versorgungsmodelle erfordern.

Sportstätten sowie Einrichtungen für Kultur und Freizeit fördern die gesellschaftliche Teilhabe, Bildung und Integration. Sie leisten einen wichtigen Beitrag zur Lebensqualität und zum sozialen Zusammenhalt, sowohl in urbanen Ballungsräumen als auch ländlichen Regionen.

Öffentliche Einrichtungen wie Verwaltungsgebäude, Polizeistationen, Feuerwehrrachen, Gerichte und kommunale Dienstleistungszentren sind wesentliche Bestandteile der sozialen Infrastruktur. Ihre Aufgabe ist es, die Funktionsfähigkeit des Staates zu gewährleisten, die öffentliche Ordnung zu sichern sowie Zugang zu grundlegenden Verwaltungs- und Sicherheitsleistungen zu bieten.

Die soziale Infrastruktur steht unter zunehmendem Druck. Finanzierungsengpässe, Fachkräftemangel, demografischer Wandel und regionale Disparitäten erschweren eine flächendeckend gute Versorgung. Zu den zentralen Herausforderungen der kommenden Jahre zählen insbesondere die Beseitigung des hohen Instandhaltungsstaus sowie die Initiierung von Neubauprojekten.

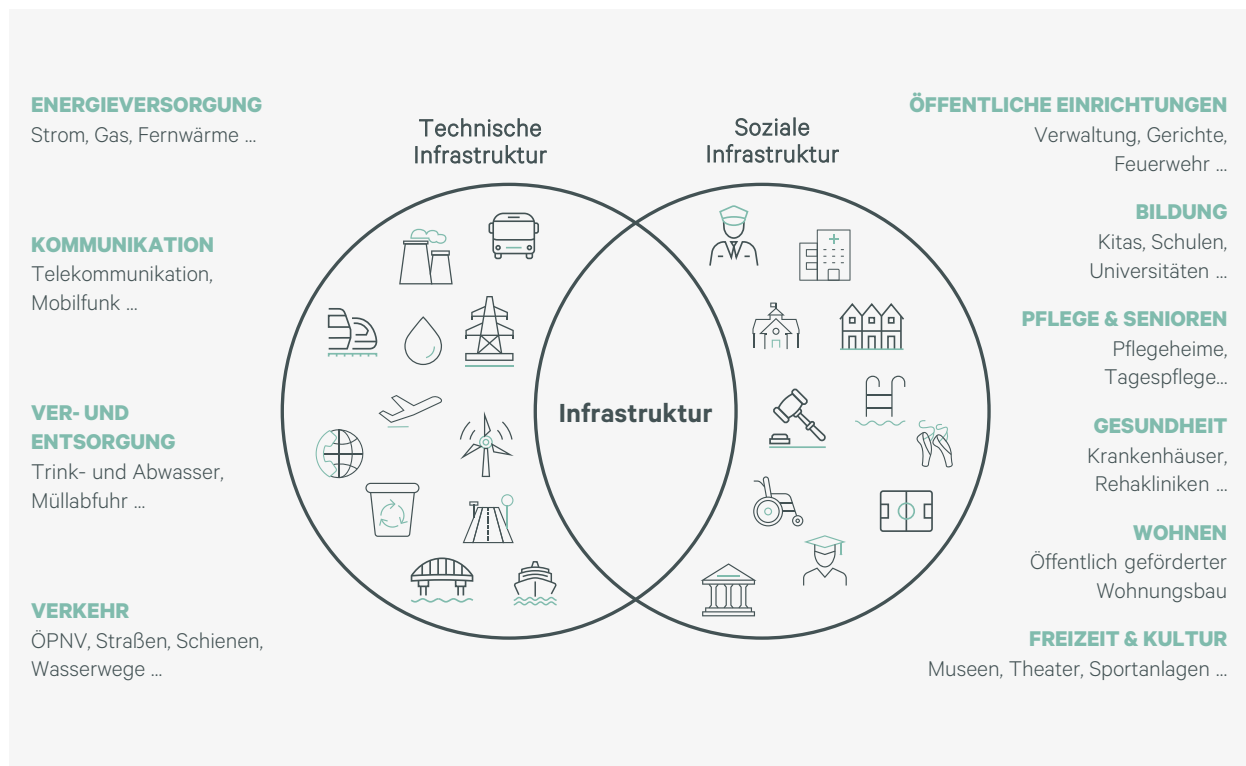
Wohnen und Pflege als immobilienwirtschaftlich etablierte Segmente der sozialen Infrastruktur

Auch die Bereiche Wohnen und insbesondere öffentlich geförderter Wohnungsbau sowie Pflegeeinrichtungen und Wohnformen für Senioren zählen zur sozialen Infrastruktur. Sie erfüllen zentrale Aufgaben der öffentlichen Daseinsvorsorge, indem sie grundlegende Bedürfnisse nach Unterbringung, Sicherheit und Lebensqualität abdecken. Darüber hinaus leisten sie einen bedeutenden sozialen Mehrwert, indem sie soziale Ungleichheiten abmildern.

In der Immobilienwirtschaft sind sowohl Wohnimmobilien als auch Pflege- und Seniorenimmobilien bereits als etablierte Assetklassen fest verankert. Für beide Bereiche liegt eine Vielzahl an Marktdaten, Analysen und Erfahrungswerten vor, die Investoren, Projektentwicklern und anderen Entscheidungsträgern als fundierte Entscheidungsgrundlage dienen.

Vor diesem Hintergrund haben wir uns im Rahmen dieses Reports bewusst dazu entschieden, nicht vertiefend auf die Segmente Wohnen und Pflege bzw. Seniorenwohnen einzugehen. Stattdessen richten wir den Fokus auf jene Bereiche der sozialen Infrastruktur, die immobilienwirtschaftlich bislang nur am Rande Beachtung gefunden haben, jedoch zunehmend an Interesse gewinnen. Dazu zählen insbesondere Bildungsimmobilien, die neue Perspektiven für nachhaltige und wirkungsorientierte Investitionen bieten.

ABBILDUNG 1: Arten von Infrastrukturen



Quelle: Eigene Darstellung in Anlehnung an Heinrich Böll Stiftung (2020), Infrastrukturatlas - Langfristigkeit: Infrastrukturen prägen über Jahrzehnte

Bildungsimmobilien

Bildungsimmobilien sind Immobilien, die für Bildungszwecke genutzt werden.

Dazu zählen beispielsweise Kindertagesstätten, Schulen, Hochschulen sowie Weiterbildungseinrichtungen.

Typische Merkmale:

- Standortnähe zu Wohngebieten und guter ÖPNV-Anbindung für eine einfache Erreichbarkeit.
- Langfristige Mietverträge mit öffentlichen oder freien bzw. privaten Bildungsträgern.
- Spezialisierte Bauweise, angepasst an pädagogische Konzepte und hohe Sicherheitsanforderungen.
- Unterschiedlicher Flächenbedarf: Kitas mit geringem Platzbedarf, oft integriert in Wohn-, Bürogebäude oder Quartiere; Schulen und Hochschulen mit großem Flächenbedarf und meist eigenständiger Campusstruktur.
- Spezielle Funktionsräume wie Spiel- und Sportflächen, Mensen, Hörsäle oder Forschungsräume.



**Maxfrei Kita,
Düsseldorf**
Foto: Kinderhut GmbH
© peterstockhausen



**Gymnasium
Hauptbahnhof-Westseite,
Leipzig**
Foto: OTTO WULFF
Bauunternehmung GmbH
© Gunter Binsack

MIETERSCHAFT

- Öffentliche Träger
- Private Bildungsdienstleister
- Gemeinnützige Organisationen

CHANCEN UND RISIKEN

- Langfristige und stabile Cashflows (>20 Jahre)
- Nachhaltige Nachfrage durch demografische Entwicklung
- Hohe Regulierung durch den Gesetzgeber
- Geringe Drittverwendbarkeit

Gesundheitsimmobilien

Gesundheitsimmobilien sind Immobilien, die für die medizinische oder therapeutische Versorgung genutzt werden. Dazu zählen beispielsweise Krankenhäuser, Rehabilitationskliniken oder ambulante Gesundheitsimmobilien wie Ärztehäuser.



Ärztehaus Berlin Hermsdorf
Foto: HAMBURG TEAM

Typische Merkmale:

- Gute Verkehrsanbindung; ambulante Gesundheitsimmobilien in zentralen Lagen.
- Langfristige Mietverträge mit privaten, gemeinnützigen oder öffentlichen Betreibern sowie Ärzten und gesundheitsnahen Dienstleistern.
- Spezialisierte Bauweise, angepasst an medizinische und hygienische Standards sowie technische Anforderungen.
- Unterschiedlicher Flächenbedarf: Ärztehäuser mit kleinen Mieteinheiten als Multi-Tenant Objekte; (Reha-)Kliniken mit hohem Flächenbedarf und komplexen Gebäudestrukturen.
- Spezielle Funktionsräume wie OP-Säle, Intensivstationen, Labore oder Therapiebäder.

Anzahl der Krankenhäuser

1.800

Anzahl der Rehakliniken

1.100

Anzahl der Ärztehäuser

3.500

MIETERSCHAFT

- Private, gemeinnützige und öffentliche Klinikbetreiber
- Ärzte
- Gesundheitsnahe Dienstleister

CHANCEN UND RISIKEN

- Langfristige und stabile Cashflows (>15 Jahre)
- Nachhaltige Nachfrage durch demografische Entwicklung
- Hohe Regulierung durch den Gesetzgeber
- Geringe Drittverwendbarkeit

Quelle: Statistisches Bundesamt, Hauck Aufhäuser Lampe, Rebmann Research

Öffentliche Einrichtungen

Immobilien für öffentliche Einrichtungen dienen der Erfüllung staatlicher oder kommunaler Aufgaben. Sie werden von Bund, Ländern, Kommunen oder öffentlich-rechtlichen Körperschaften betrieben und umfassen beispielsweise Verwaltungsgebäude oder Gebäude der öffentlichen Sicherheit wie Feuerwachen oder Polizeistationen.

Typische Merkmale:

- Gute Verkehrsanbindung an zentralen Standorten.
- Hauptsächlich Nachfrage nach Büroflächen und meist großvolumige Mietvertragsabschlüsse durch die öffentliche Hand.
- Spezielle Flächenanforderungen bei Gebäuden der öffentlichen Sicherheit wie z. B. Fahrzeug- und Gerätehalle für Feuerwehren.

Die Würde des Menschen ist unantastbar. Sie zu achten und zu schützen ist Verpflichtung aller staatlichen Gewalt.

Art. 1 Abs. 1 GG

MIETERSCHAFT

- Bund, Länder, Kommunen
- Öffentliche Institutionen und Körperschaften

CHANCEN UND RISIKEN

- Langfristige und stabile Cashflows (>10 Jahre)
 - Gute Bonität durch staatliche Absicherung
 - Geringe Drittverwendbarkeit bei Spezialimmobilien
-

Kulturelle Einrichtungen und Freizeitanlagen

Kulturelle Einrichtungen und Freizeitanlagen sind Immobilien, die der öffentlichen Nutzung, gesellschaftlichen Teilhabe, Erholung und kulturellen Bildung dienen. Dazu zählen beispielsweise Museen, Theater, Bibliotheken oder auch Sportzentren und Schwimmbäder.



**Elbphilharmonie,
Hamburg**

Typische Merkmale:

- Gute Verkehrsanbindung und je nach Einrichtung zentrale, innerstädtische Lage oder Stadtrandlage (z. B. Sportstadien).
- Hohe Sicherheits- und Brandschutzaufgaben aufgrund der hohen Besucherzahl.
- Besondere Anforderungen an Flächen- und Gebäudestruktur und dadurch hohe Standorttreue.
- Spezielle Flächenanforderungen je nach Typ der Einrichtung und hoher Instandhaltungsaufwand.

Umsatz der Kultur- und
Kreativwirtschaft (2023)

204,6 Mrd. €

Kinobesuche (2023)

95,7 Mio.

MIETERSCHAFT

- Öffentliche Hand
- Vereine und Stiftungen
- Private Anbieter

CHANCEN UND RISIKEN

- Hohe Standorttreue
- Geringe Drittverwendbarkeit bei Spezialimmobilien
- Wenig konjunkturenfällig und ggf. öffentliche Förderungen
- Hoher Instandhaltungsaufwand

Quelle: Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz, Statistisches Bundesamt

Fokus auf Bildungseinrichtungen



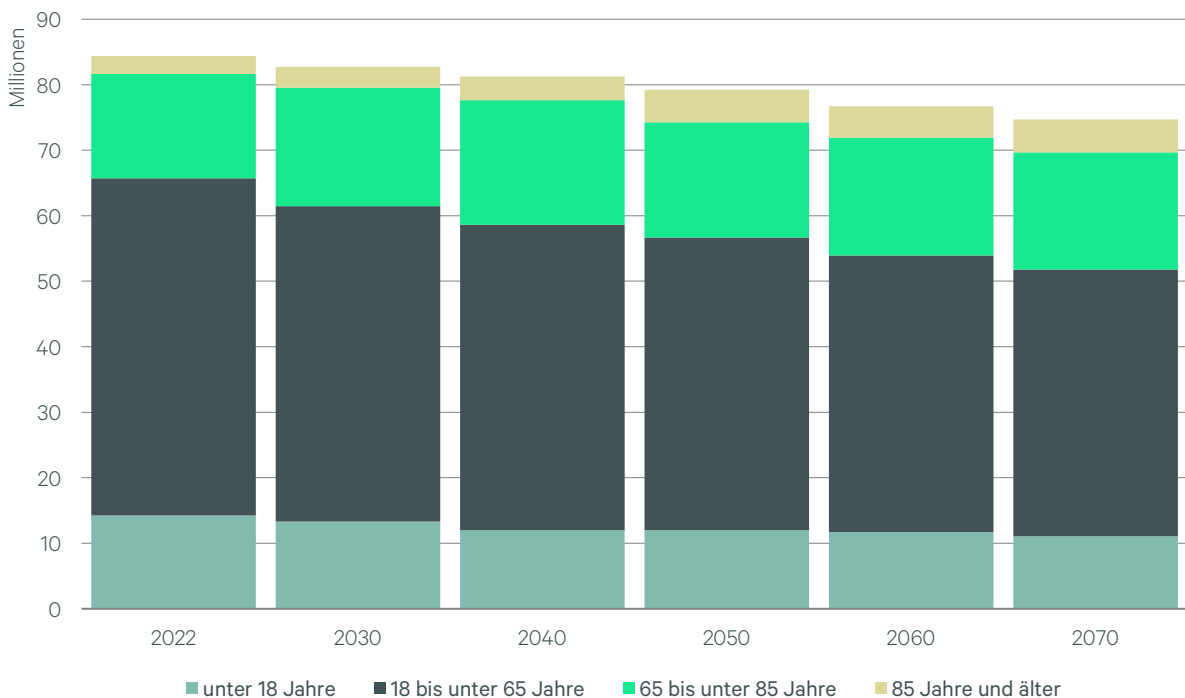
Bildung als Wohlstandsgrundlage

Bildung stellt eine essenzielle Grundlage für wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Wohlstand in Deutschland dar und ist somit ein zentraler Bestandteil der staatlichen Daseinsvorsorge. Sie ermöglicht individuelle Entwicklung, soziale Teilhabe und stärkt die Innovationsfähigkeit der Volkswirtschaft. In einer globalisierten und wissensbasierten Welt ist ein leistungsfähiges Bildungssystem unerlässlich, um die Wettbewerbsfähigkeit und soziale Stabilität des Landes zu gewährleisten.

Die demografische Entwicklung in Deutschland, insbesondere die Veränderung der Altersstruktur, wird in den kommenden Jahrzehnten erhebliche Auswirkungen auf den Arbeitsmarkt und die sozialen Sicherungssysteme haben. Neben dem bereits bestehenden Fachkräftemangel stellt die fortschreitende Digitalisierung neue Anforderungen an die Qualifikationen der Arbeitskräfte. Um die Bevölkerung auf diese Herausforderungen vorzubereiten, sind gezielte Investitionen in frühkindliche Bildung, eine moderne digitale Infrastruktur und Angebote für lebenslanges Lernen unerlässlich.

Darüber hinaus ist Bildung ein zentraler Faktor für soziale Gerechtigkeit und Integration. Sie eröffnet Perspektiven, wirkt Arbeitslosigkeit und Armut entgegen und stärkt den gesellschaftlichen Zusammenhalt. Ein inklusives Bildungssystem, das allen Menschen unabhängig von Herkunft und sozialem Status Zugang zu Bildung ermöglicht, ist hierfür von entscheidender Bedeutung. Ein weiterer wichtiger Aspekt ist die ausreichende Verfügbarkeit von Kinderbetreuungsplätzen, welche die Erwerbstätigkeit der Eltern unterstützt und somit die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Landes fördert.

Abbildung 2: Entwicklung der Altersgruppen



Quelle: Statistisches Bundesamt

Die Sicherung eines leistungsfähigen Bildungssystems in Deutschland wird durch den zunehmenden Fachkräftemangel im Bildungsbereich erheblich gefährdet. Dieser Mangel betrifft nicht nur Lehrkräfte an Schulen, sondern auch pädagogische Fachkräfte in Kindertagesstätten, sowie Fachkräfte in der Erwachsenenbildung. Mehrere Faktoren tragen zu dieser Situation bei. Die alternde Lehrerschaft, der Wettbewerb um qualifizierte Fachkräfte mit anderen Sektoren und der wachsende Bedarf an spezifischen pädagogischen Kompetenzen, beispielsweise im Bereich der Integration, Inklusion sowie der Digitalisierung, verschärfen die Situation zusätzlich. Hinzu kommt auch die hohe Arbeitsbelastung und mangelnde Attraktivität des Berufsfelds.

In vielen Regionen besteht ein erheblicher Investitionsstau im Bildungsbereich. Zahlreiche Schulgebäude sind veraltet, sanierungsbedürftig oder entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen an Sicherheit, Barrierefreiheit und digitale Ausstattung. Ursachen sind oft langjährige Unterfinanzierung, komplexe Genehmigungsverfahren und begrenzte Haushaltsmittel der Kommunen. Die Folgen sind gravierend: marode Gebäude, fehlende moderne Lernräume und eingeschränkte digitale Infrastruktur beeinträchtigen die Qualität des Unterrichts und die Chancengleichheit. Die KfW beziffert den derzeitigen Investitionsrückstand bei Schulgebäuden auf rund 67,8 Milliarden Euro. Um den Investitionsstau zu überwinden, sind gezielte Förderprogramme, vereinfachte Planungsprozesse und eine nachhaltige Finanzierungsstrategie notwendig.

“

**Es gibt nur eins
was auf Dauer
teurer ist
als Bildung:
keine Bildung**

”

John F. Kennedy

35. Präsident der Vereinigten
Staaten von Amerika



Das Bildungssystem in Deutschland

Das Bildungssystem in Deutschland ist föderal organisiert und gliedert sich in mehrere Stufen, die je nach Bundesland unterschiedlich gestaltet sein können.

Frühkindliche Bildung

Kindertageseinrichtungen markieren den Beginn der Bildungslaufbahn in Deutschland. Sie sind Einrichtung der institutionellen Betreuung, Erziehung und Bildung durch pädagogische Fachkräfte.

Der Besuch einer Kindertagesstätte ist für Kinder nicht verpflichtend, es besteht jedoch ab dem ersten Lebensjahr ein Rechtsanspruch auf einen Betreuungsplatz.

Die Begriffe Kindertagesstätte und Kindergarten werden häufig synonym verwendet. Bei Kindertagesstätten handelt es sich jedoch um einen Sammelbegriff, unter den verschiedene Betreuungsformen wie Kinderkrippe, Kindergarten oder Horte fallen. Auch können die verschiedenen Betreuungsformen innerhalb einer Einrichtung angeboten werden, sowohl als Halbtags- wie Ganztagsbetreuung.

- Kinderkrippe: Tageseinrichtung der frühkindlichen Bildung für Kinder bis zum vollendeten dritten Lebensjahr.
- Kindergarten: Tageseinrichtung zur Bildung, Erziehung und Betreuung von Kindern ab dem dritten Lebensjahr.

Schulische Bildung

Mit der Einschulung in die Grundschule beginnt die schulische Laufbahn. Anschließend erfolgt die Auswahl einer weiterführenden Schule, wie Gesamtschule oder Gymnasium. Je nach Laufbahn, wird der Hauptschulabschluss, Realschulabschluss oder die Allgemeine Hochschulreife erreicht. Nach Beendigung der Schullaufbahn besteht je nach Abschluss die Möglichkeit, eine Berufsausbildung zu absolvieren oder an einer Hochschule zu studieren.

- Grundschule: Besuch der 1. - 4. Klasse zum Erwerb grundlegender Kenntnisse (Lesen, Schreiben, Rechnen) sowie sozialer und kultureller Kompetenzen.
- Gesamtschule: Schulform die Haupt-, Realschule und Gymnasium vereint und flexible Bildungswege und unterschiedliche Abschlüsse ermöglicht.
- Gymnasium: Weiterführende Schule die nach der 12./13. Klasse mit dem Abitur (Allgemeine Hochschulreife) endet.
- Förderschule: Spezialisierte Bildungseinrichtung, die Kinder und Jugendliche mit besonderem Förderbedarf individuell unterstützt und unterschiedliche Abschlüsse ermöglicht.

Anzahl der Kinder in Kindertageseinrichtungen (März 2025)

3,9 Mio.

Anzahl der Kindertageseinrichtungen (März 2025)

61.031

Betreuungsquote der unter 6-Jährigen (März 2025)

95,0 %

Schüler an allgemeinbildenden Schulen im Schuljahr 2024/2025

8,9 Mio.

Anzahl der allgemeinbildenden Schulen im Schuljahr 2024/2025

32.836

Quelle: Statistisches Bundesamt

Die gesetzliche Schulpflicht besteht vom 6. bis zum 18. Lebensjahr. Zunächst gilt die Vollzeitschulpflicht, die den Besuch einer Grundschule, und anschließend einer weiterführenden Schule, wie einer Hauptschule, Realschule oder eines Gymnasiums, vorschreibt. Nach der 9./10. Klasse endet die Vollzeitschulpflicht. Danach folgt die Berufsschulpflicht, sofern keine weitere allgemeinbildende Schule besucht wird.

Tertiäre Bildung und weitere Bildungsangebote

Die tertiäre Bildung in Deutschland umfasst Bildungsangebote, die nach dem Erwerb der Allgemeinen Hochschulreife oder Fachhochschulreife zugänglich sind. Dazu zählen Universitäten, Fachhochschulen sowie spezialisierte Hochschulen wie Musik- oder Kunsthochschulen.

Im internationalen Vergleich besticht das deutsche Bildungssystem durch seine hohe Leistungsfähigkeit und Zugänglichkeit. Insbesondere die deutschen Hochschulen genießen weltweit einen guten Ruf und verzeichnen in den letzten Jahren einen wachsenden Zustrom internationaler Studierender.

Private und weitere Bildungsanbieter übernehmen in Deutschland eine wichtige Funktion für die berufliche und persönliche Weiterentwicklung sowie die Erwachsenenbildung. Neben den etablierten Angeboten der Volkshochschulen und der Industrie- und Handelskammern bieten zahlreiche private Akademien und spezialisierte Institute ein vielfältiges Spektrum an Fort- und Weiterbildungsangeboten.

Die Gesamtzahl der Studierenden lag im Wintersemester 2024/2025 bei 2,9 Millionen. Der Anteil der ausländischen Studierenden betrug 17,2 %.



Quelle: Statistisches Bundesamt

Zukunft bauen: Bildungsimmobilien als Schlüssel sozialer Infrastruktur

Interview mit Marc Hoischen,
OTTO WULFF Bauunternehmung GmbH



Marc Hoischen
Dipl.-Betriebswirt
Geschäftsführer Betrieb
OTTO WULFF
Bauunternehmung GmbH

Wie schätzen Sie aktuell den Bedarf an neuen Bildungsimmobilien in Deutschland ein?

Der Bedarf ist sehr hoch. Gründe sind steigende Schülerzahlen, Ganztagsbetreuungspflicht ab 2026, Zuzug in Ballungsräume sowie der Sanierungsstau bei Bestandsgebäuden. Viele Kommunen stehen vor der Herausforderung, kurzfristig zusätzliche Kapazitäten zu schaffen.

Welche regionalen Unterschiede beobachten Sie bei der Nachfrage nach Bildungsimmobilien?

Die Nachfrage nach Bildungsimmobilien zeigt deutliche regionale Unterschiede. Ein besonders hoher Neubaubedarf besteht in Berlin, Mecklenburg-Vorpommern, Schleswig-Holstein, Sachsen und Hessen. Gleichzeitig ist der Sanierungsbedarf bundesweit sehr ausgeprägt. Treiber dieser Entwicklung sind das Bevölkerungswachstum in Metropolen, strukturelle Anpassungen in ländlichen Regionen, technischer Fortschritt sowie veränderte Bildungsgänge und Anforderungen. Besonders unterversorgt sind wachsende Stadtteile und Neubaugebiete, in denen die Reihenfolge der Entwicklung häufig nicht stimmt – private Investoren agieren aufgrund finanziellen Drucks oft schneller als die öffentliche Hand. Der Fokus liegt daher auf Regionen mit starkem Zuzug und Kommunen, deren Schulentwicklungsplanung noch nicht an die neuen Anforderungen angepasst wurde.

Welche besonderen Herausforderungen begegnen Ihnen bei der Planung und Entwicklung von Schulen und Kitas im Vergleich zu anderen Immobilienarten?

Die Planung und Entwicklung von Schulen und Kitas bringt spezifische Herausforderungen mit sich, die über die Anforderungen anderer Immobilienarten hinausgehen. Bereits in der sogenannten Phase Null ist eine intensive Abstimmung mit den Nutzern – etwa Schulleitungen und Trägern – sowie die Einbindung in die kommunale Schulentwicklungsplanung erforderlich. Pädagogische Konzepte verlangen modulare und flexibel anpassbare Raumstrukturen. Gleichzeitig besteht ein hoher Zeitdruck, da der Bedarf groß ist, die Genehmigungsprozesse jedoch langwierig sind. Hinzu kommen steigende Baukosten und begrenzte Budgets der Kommunen.

Wie stark beeinflussen gesetzliche Vorgaben und Förderprogramme Ihre Projekte?

Gesetzliche Vorgaben und Förderprogramme haben einen sehr starken Einfluss auf unsere Projekte. Bauordnungen, Brandschutzvorgaben, Anforderungen an Barrierefreiheit und Raumprogramme prägen die Planung maßgeblich. Aktuell stehen vor allem Investitionsmittel der Europäischen Investitionsbank mit attraktiven Zinsen zur Verfügung. Für private Investoren fehlen jedoch direkte Förderprogramme. Eine Vereinfachung der Förderlandschaft sowie schnellere Genehmigungsprozesse wären dringend wünschenswert.

Welche Rolle spielen Nachhaltigkeit und energieeffizientes Bauen bei Ihren Projekten?

Nachhaltigkeit und energieeffizientes Bauen spielen eine zentrale Rolle in unseren Projekten. Kommunen sollten als öffentliche Bauherren eine Vorbildfunktion übernehmen und entsprechende Standards setzen. Die Herausforderung besteht darin, ambitionierte Klimaziele mit wirtschaftlicher Machbarkeit in Einklang zu bringen. Der Trend geht klar in Richtung Holzmodulbau, Photovoltaik, Wärmepumpen und dem Einsatz nachhaltiger Materialien.

Welche Rolle spielen moderne pädagogische Konzepte in Ihrer Projektplanung?

Moderne pädagogische Konzepte sind ein fester Bestandteil unserer Projektplanung. Offene Lernlandschaften, sogenannte Kompartments, sowie digitale Infrastruktur wie Smartboards und WLAN sind heute unverzichtbar. Architektonisch liegt der Fokus auf flexiblen Raumkonzepten, guter Akustik, optimaler Lichtführung und hoher Aufenthaltsqualität. Zukünftig werden auch Makerspaces, Co-Working-Bereiche und Outdoor-Lernflächen stärker integriert.

Wie gestaltet sich typischerweise die Finanzierung solcher Projekte?

Die Finanzierung solcher Projekte erfolgt typischerweise über öffentliche Ausschreibungen. Private Investoren können eingebunden werden, sofern Grundstücke vorhanden sind oder spezielle Konzepte umgesetzt werden. Öffentlich-Private Partnerschaften (ÖPP-Modelle) sind zwar selten, aber gerade bei größeren Projekten eine interessante Möglichkeit, um Risiken und Finanzierung zu teilen.

Wie sehen Sie die zukünftige Entwicklung des Marktes für Bildungsimmobilien?

Seit 2024 beobachten wir ein zunehmendes Interesse institutioneller Investoren am Markt für Bildungsimmobilien. Allerdings gibt es bislang zu wenige Projekte, da viele Kommunen Eigentümer bleiben wollen. Die Nachfrage wird dennoch stabil bleiben – insbesondere durch die Ganztagsbetreuung und die fortschreitende Digitalisierung.

Wie schätzen Sie das Umnutzungspotenzial anderer Immobilienarten ein?

Das Umnutzungspotenzial anderer Immobilienarten ist begrenzt. Die Umwandlung von Büroflächen in Kitas ist zwar grundsätzlich möglich, aber oft mit hohen Kosten verbunden, da spezielle Anforderungen an Raumaufteilung und Haustechnik bestehen. Bei Schulen ist eine Umnutzung besonders schwierig, da hohe Anforderungen an Raumgrößen, Akustik, Brandschutz, Fluchtwege und Außenflächen bestehen. Wirtschaftlich ist dies meist nur bei sehr speziellen Objekten darstellbar.

Welche Innovationen oder Trends erwarten Sie in den nächsten Jahren?

In den kommenden Jahren erwarten wir mehrere relevante Trends. Dazu zählen Bildungsimmobilien mit multifunktionaler Nutzung, die ganztägig von verschiedenen Institutionen genutzt werden, sowie der Ausbau digitaler Infrastruktur durch Smart-Building-Technologien. Der Modulbau bietet kostengünstige und flexible Lösungen für kurzfristige Bedarfe. Zudem rücken CO₂-neutrale Gebäude, Kreislaufwirtschaft im Bau und intelligente Gebäudeautomation zur Verbrauchsoptimierung und Steigerung der Behaglichkeit stärker in den Fokus.

Projektvorstellung: Gymnasium Hauptbahnhof-Westseite, Leipzig

Im August 2024 wurde das neue Gymnasium im Löwitz Quartier in Leipzig übergeben, sodass der Schulbetrieb zum Beginn des Schuljahres 2024/2025 starten konnte. Der moderne Neubau befindet sich in der Annemarie-Renger-Straße 19 und wurde im Rahmen eines öffentlich-privaten Investorenmodells von OTTO WULFF Schulbau Leipzig GmbH als Investor realisiert. Als Schulträger fungiert die Stadt Leipzig. Die architektonische Planung stammt von RKW Architektur+.

Das fünfzügige Gymnasium bietet Platz für rund 1.300 Schüler und verfügt über eine Bruttogeschosfläche von 16.800 m². Neben hochwertig ausgestatteten Klassen- und Fachunterrichtsräumen umfasst das Gebäude eine Mensa, eine Aula sowie eine Dreifeldsporthalle. Ergänzt wird das Angebot durch eine großzügige Sportanlage im Außenbereich, die auch von Sportvereinen sowie den Bewohnern des Löwitz Quartiers, welches im Joint Venture aus HAMBURG TEAM, OTTO WULFF und HASPA PeB realisiert wird, genutzt werden kann. Nachhaltige Elemente wie eine Photovoltaikanlage und ein begrüntes Dach runden das Konzept ab.



© Fotos: Gunter Binsack



© Fotos: Gunter Binsack

Zuständigkeiten im Bildungsbereich

Rolle von Bund, Ländern und Kommunen

Bildung ist in Deutschland Teil der hoheitlichen Aufgaben des Staates. Die Bildungsimmobilien befinden sich größtenteils im Eigentum der öffentlichen Hand. Die Finanzierung des Bildungswesens erfolgt hauptsächlich über öffentliche Haushalte und wird durch Förderprogramme auf Bundes- und Landesebene ergänzt. Die Bildungsplanung und der Betrieb der Bildungseinrichtung verteilen sich zwischen den Bundesländern und Kommunen.

- Länder: Die Bundesländer tragen die Hauptverantwortung für die Bildungsplanung, die inhaltliche Gestaltung der Lehrpläne und die Ausbildung der Lehrkräfte. Sie übernehmen auch einen Teil der Kosten des Schulbetriebs, wie beispielsweise die Gehälter der Lehrkräfte.
- Kommunen: Die Kommunen sind für die Organisation des täglichen Schulbetriebs sowie die Bereitstellung und den Unterhalt der Schulgebäude verantwortlich.

Die regulatorischen Anforderungen an Schulgebäude sind komplex und stark föderal geprägt. Jedes Bundesland kann eigene Vorgaben zu Raumgrößen, Ausstattung, Sicherheitsstandards und Barrierefreiheit definieren. Hinzu kommen Brandschutzauflagen, Flucht- und Rettungswege sowie spezifische Anforderungen durch pädagogische Konzepte.

Die Digitalisierung spielt eine zentrale Rolle: Der "DigitalPakt Schule" hat die digitale Infrastruktur vieler Schulen verbessert und erfordert weiterhin bauliche Anpassungen wie die Installation von WLAN-Netzen, Serverräumen und digitalen Lernräumen. Für den "DigitalPakt Schule 2.0", der 2026 starten soll, sind 2,25 Milliarden Euro vom Bund vorgesehen, ergänzt durch Mittel der Länder, um die digitale Bildungsinfrastruktur weiter zu verbessern. Insgesamt sollen 5 Milliarden Euro in den weiteren Ausbau der digitalen Infrastruktur an Schulen fließen. Parallel zur Digitalisierung gewinnen auch Nachhaltigkeitsaspekte erheblich an Bedeutung. Energieeffizienz, CO₂-Reduktion und der Einsatz nachhaltiger Materialien sind heute Pflicht und werden durch Förderprogramme wie die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) unterstützt.

Trägerschaft

Grundsätzlich lassen sich zwei Hauptarten der Trägerschaft von Bildungseinrichtungen unterscheiden.

- Öffentliche Trägerschaft: Einrichtung mit öffentlicher Trägerschaft werden durch kommunale Körperschaften wie Gemeinden oder Landkreise betrieben und sind maßgeblich durch öffentliche Mittel finanziert. Sie unterliegen der staatlichen Aufsicht und erfüllen den gesetzlichen Bildungsauftrag.
- Freie bzw. Private Trägerschaft: Einrichtungen mit freier bzw. privater Trägerschaft werden von vielfältigen Akteuren betrieben, darunter kirchliche oder gemeinnützige Organisationen, Stiftungen, Wohlfahrtsverbände oder auch Unternehmen (z. B. Betriebskindergärten). Sie sind hauptsächlich eigenfinanziert und können sowohl gewinnorientiert als auch gemeinnützig ausgerichtet sein.

Schulen in freier bzw. privater Trägerschaft sind durch das Grundgesetz gewährleistet, um ein staatliches Schulmonopol auszuschließen. Schulen mit freier bzw. privater Trägerschaft zeichnen sich häufig durch besondere pädagogische Konzepte aus, wie beispielsweise Waldorfschulen oder Montessori-Schulen. Im Gegensatz zu öffentlichen Schulen können beim Besuch von Privatschulen Schulgebühren anfallen. In Deutschland unterliegen Privatschulen, die als Ersatz für öffentliche Schulen dienen, der staatlichen Schulaufsicht. Sie müssen bestimmte Kriterien erfüllen, wie etwa vergleichbare Lehrziele oder die wissenschaftliche Ausbildung der Lehrkräfte.

Frühkindliche Bildung braucht Raum: Herausforderungen und Chancen im Kitabau

Interview mit Till Bremen,
Kinderhut GmbH



Till Bremen
Geschäftsführer
Kinderhut GmbH
© Peter Weihs Photography

Wo sehen Sie derzeit die größten Engpässe oder Herausforderungen bei Kitaplätzen?

Derzeit dreht sich der Kitamarkt aufgrund der demografischen Krise, die in weiten Landesteilen bereits früher eingetreten ist als erwartet. In 2024 wurden erstmals seit 2013 wieder unter 700.000 Kinder geboren. Verschiedene Studien prognostizieren einen weiteren signifikanten Rückgang der Kinderzahlen bis 2030, wenngleich mit starken regionalen Unterschieden. Zukünftig wird es immer mehr Kindertageseinrichtungen geben, die Schwierigkeiten haben werden eine tragbare Auslastung zu erreichen und den Betrieb einschränken oder aufgeben müssen. Hier gehen Träger immer mehr in Konkurrenz um die zur Verfügung stehenden Kinder, was mittel- und langfristig die Qualität der Betreuung erhöhen kann. Hinzu kommen der weiterhin bestehende Fachkräftemangel und Unsicherheiten in der Langfristigkeit der Refinanzierung von Kinderbetreuungsangeboten durch die Länder und Kommunen. Ein überzeugendes Konzept, das Familien echte Entlastung bietet, dem Anspruch der frühkindlichen Bildung gerecht wird, gute Arbeitsbedingungen für die Mitarbeitenden schafft und effiziente Ressourcenverteilung für die Kommunen sicherstellt wird zunehmend spielentscheidend.

Welche Kriterien sind für Sie bei der Auswahl neuer Standorte entscheidend?

Neben dem klaren Kriterium der guten Makrolage ist für uns eine gute Mikrolage entscheidend, die sich an Kriterien wie dem Nutzungsmix in der direkten Nachbarschaft, der Demografie und der erwarteten Fluktuation der Bewohner festmacht. Sind in der Nähe große Firmen angesiedelt können sich Kooperationsmöglichkeiten für Kitaträger anbieten. Ziehen junge Familien in die Sozialräume schafft dies Nachfrage für Kitaplätze – wenn die Familien in der Regel im späteren Verlauf in andere Stadtteile ziehen ebenfalls. In den allermeisten Fällen ist das Jugendamt als Gatekeeper mitentscheidend.

Welche (baulichen) Anforderungen stellen Sie an ein Kitagebäude, um pädagogisch gut arbeiten zu können?

Kita wird leider noch zu häufig als rein funktionale Immobilie gesehen. Dabei ist sie in der Regel der erste Ort, an dem unsere Kinder eine lange Zeit entfernt von ihrem Zuhause verbringen. Und auch das erste Mal mit Architektur und verschiedenen Materialien in Kontakt kommen. Dem Raum als Lernumgebung kommt eine hohe Bedeutung in der pädagogischen Arbeit zu, er muss Kinder zum Entdecken, Spielen und Lernen anregen und gleichzeitig den Fachkräften eine Umgebung bieten, in der sie sich wohlfühlen und ihre Arbeit gut strukturieren können. Daneben kann eine sinnvolle Raumanordnung, die den Prozessen in der Kita Rechnung trägt, entlastend für die Fachkräfte sein. In unserer Erfahrung lassen sich die Anforderungen – gerade im Neubau – oftmals gut umsetzen wenn es von Anfang an eine gute Partnerschaft zwischen Projektentwickler/ Bauträger und einem erfahrenen Kitaträger gibt.

Wie wichtig sind Aspekte wie flexible Raumkonzepte, Außenflächen, digitale Infrastruktur und auch Nachhaltigkeit für den Betrieb einer Kita?

Können Räume flexibel und niedrigschwellig einer anderen Nutzung zugeführt werden hat das nicht nur positive Auswirkungen auf die pädagogische Arbeit der Fachkräfte, die bspw. eine breitere Angebotspalette anbieten können, sondern auch auf die Fähigkeit der Einrichtung sich auf ändernde Bedarfe einzustellen. Außenflächen sind ein wichtiger Teil im pädagogischen Alltag und leider oftmals ein Hemmschuh für Kitaprojekte in innerstädtischen Lagen. Konzepte für die Gestaltung von Außenanlagen, die weg von der typischen „Sandkasten, Schaukel, Rutsche“ Gestaltung hin zu echten Erfahrungsräumen schaffen steigern die Qualität des Spiels im Außenbereich erheblich.

Digitale Angebote finden zunehmend Einzug in Kitas und müssen durch entsprechende Infrastruktur ermöglicht werden – allerdings in einem wesentlich geringeren Umfang als im Schulbau. Themen der Nachhaltigkeit fallen in unserer Erfahrung oftmals dem Kostendruck zum Opfer sind aber für uns als Betreiber wünschenswert, da sie die Kosten im Betrieb verringern können. Auch hier hilft die partnerschaftliche Zusammenarbeit in der Projektphase, um Entscheidungen zu treffen, die für alle tragbar sind.

Wie gestaltet sich die Zusammenarbeit mit Kommunen, Bauherren oder Projektentwicklern bei Neubauten oder Sanierungen von Kitas?

Kita als Sonderbau wird in seiner Komplexität oftmals unterschätzt. Bereits gesammelte Erfahrungen aus vorherigen Projekten helfen massiv dabei, ein Projekt zum Erfolg zu führen. Die Zusammenarbeit mit den Kommunen gestaltet sich überwiegend positiv, insbesondere wenn die Nachfrage nach Kitaplätzen das Angebot übersteigt. Gleichzeitig legen Kommunen mit einem weitgehend gesättigten Markt oftmals Standards (bspw. notwendige Außenflächen) restriktiver aus. Gerade in der Niedrigzinsphase waren Kitas eine gefragte Assetklasse. Wie die zunehmende Verfügbarkeit von Kitaplätzen sich auf die Einschätzung der Assetklasse auswirkt, bleibt abzuwarten.

Welche Herausforderungen erleben Sie in Genehmigungsprozessen oder bei der Abstimmung mit Behörden?

Wie in anderen Bauprojekten auch, gibt es teilweise Vorgaben, die mit der Realität wenig zu tun haben. Beispielsweise wenn in Projekten für unter 3-jährige Kinder im großen Stil Fahrradständer für Kinderfahrräder geschaffen werden müssen, die kein unter 3-jähriges Kind nutzt. Gleichzeitig sind die oftmals fehlende Digitalisierung der Bauämter und die langen Genehmigungsphasen insbesondere beim Umbau von Bestandsimmobilien hinderlich. Da im Rahmen des Ämterlaufs jeweils das Landesjugendamt einzubeziehen ist, gelten in den Genehmigungsprozessen eine Vielzahl zusätzlicher Regelungen die den handelnden Akteuren bekannt sein und durch sie berücksichtigt werden müssen.

Wie wirkt sich die Immobilienstruktur auf Ihren laufenden Betrieb aus, z. B. in Bezug auf Betriebskosten, Instandhaltung oder Personalgewinnung?

Wir sind der festen Überzeugung, dass nicht nur für die Personalgewinnung, sondern insbesondere für die Retention von Personal gute Immobilienkonzepte notwendig sind. Damit die Pädagogen, die oftmals Stress und Lärm ausgesetzt sind, gerne an Ihrem Arbeitsplatz sind und ihrer Arbeit bestmöglich nachgehen können. Dazu gehört auch die Möglichkeit, im Pausenraum wirklich abschalten zu können und die Pause fernab von den zu betreuenden Kindern zu verbringen. Im Hinblick auf die Instandhaltung kann durch die Auswahl geeigneter und langlebiger Materialien Einfluss genommen werden, auch wenn diese in der Anschaffung zunächst teurer erscheinen, zeigt sich in einer Lifecyclebetrachtung oftmals ein Vorteil.

Wie ist Ihre Erfahrung mit privatem Kapital bzw. mit Immobilieninvestoren als Vermieter im Mietmodell?

Der überwiegende Teil der Kindertageseinrichtungen sind in unserer Erfahrung durch die Betreiber/Träger der Einrichtungen angemietet. Grund hierfür sind oftmals die in den jeweiligen Bundesländern herrschenden Fördervoraussetzungen. Gleichzeitig entstehen neue Kitas oftmals im Rahmen von Quartiersentwicklungen, die durch große Immobilieninvestoren finanziert sind. Kindertageseinrichtungen werden in diesem Kontext zunehmend als Bereicherung für die Entwicklungen gesehen und nicht mehr nur als lästiger Beifang.

In unserer Erfahrung kann eine gute Partnerschaft gelingen, wenn dieses Mindset auf der Investorensseite gegeben ist und der Betreiber frühzeitig in das Projekt einbezogen wird. So können viele Fallstricke vermieden und auf die pädagogische Konzeption des Trägers eingegangen werden.

Welche Trends oder Veränderungen sehen Sie in der Bildungslandschaft, auf die sich Betreiber bzw. Träger von Kitas baulich oder organisatorisch einstellen müssen?

Baulich steht das Thema Nachhaltigkeit auf der Agenda. Wenn nach 2027 die Preise für CO₂ steigen sind Kitaträger und ihre Vermieter gut beraten, sich frühzeitig Gedanken zu dem Thema zu machen. Die große Veränderung in den kommenden Jahren wird die rückläufige Entwicklung der Kinderzahlen sein, die sich durch alle Bereiche der Bildungsinfrastruktur ziehen wird.

Gleichzeitig wird für öffentliche Projekte absehbar weniger Geld zur Verfügung stehen, sodass alle Akteure mit weniger Mitteln auskommen müssen.

Was wünschen Sie sich von Politik, Verwaltung oder Investoren, um den Bildungssektor in Deutschland zukunftsfähig zu gestalten?

Insbesondere wünsche ich mir, dass die Entwicklung genutzt wird und der Fokus auf eine Steigerung der Qualität im Bildungssektor gelegt wird. Weniger Kinder bedeutet auch, mehr Chance auf gute Betreuungsschlüssel und Pädagogen, die insgesamt bessere Rahmenbedingungen und auf Kinder individueller eingehen können. Damit das eine Chance hat, sollte die Politik und die Verwaltung den Rückgang der Kinderzahlen nicht als Anreiz sehen Gelder zu streichen.

Auch immobilienseitig kann zunehmend auf Qualität gesetzt werden: Gebäude sanieren, wo wirtschaftlich sinnvoll und vom Netz nehmen, wo nicht. Träger mit alterndem Immobilienbestand sind hier in der Pflicht.

Dass Familien mit Kindern und der Bildungssektor wieder stärker in den Fokus genommen werden muss, zeigt sich in den andauernd nicht zufriedenstellenden Ergebnissen der Pisa Studie. Und Bildung beginnt eben spätestens im Kindergarten.

Maxfrei Kita, Düsseldorf-Derendorf



© peterstockhausen

Voneinander lernen: Bildungsimmobilien als Kooperationsprojekte zwischen Kommunen und Privatwirtschaft

Interview mit Dr. Ximena Sejas und
Beate Schöne, Senator für Finanzen –
Freie Hansestadt Bremen



Dr. Ximena Sejas

Juristin /
Leiterin Referat
Strategische
Immobilienentwicklung

Beate Schöne

Architektin /
Leiterin Referat
Fachaufsicht
Immobilien Bremen

Welche Herausforderungen begegnen Ihnen bei der Planung und Realisierung neuer Bildungsimmobilien, z. B. in Bezug auf Flächenverfügbarkeit, Genehmigungen oder Fachkräftemangel?

Beate Schöne: Bremen ist bekanntermaßen ein Stadtstaat, d. h. es gibt wenig disponible Fläche und in der Regel haben wir es mit Grundstücken zu tun, die bereits bebaut sind. Für Neubauplanungen bleiben maximal „Industriebrachen“, wie z. B. im Fall des Geländes der Bremer Baumwollkämmerei, der früheren Produktionsstätte des Unternehmens in Bremen Blumenthal. In der Regel haben wir es mit Grundstücken mit Bestandsimmobilien zu tun, wo vielleicht noch ein Baufeld frei ist und ansonsten ein Baumbestand vorhanden ist, der nicht gefällt werden darf. Dann plant man so optimal und wirtschaftlich wie möglich innerhalb der vorhandenen Gegebenheiten und muss dabei die Kosten sehr gut im Blick behalten. Das ist ein Thema, das wir sicherlich mit anderen Stadtstaaten und Kommunen teilen. Man muss ideenreich mit den wenigen Flächen umgehen. Mich persönlich hat eine Exkursion nach Holland und Belgien sehr inspiriert, wo Versammlungs- und Spielflächen, Basketballfelder oder Schulhöfe auch auf dem Dach entstehen können.

Zum Thema Genehmigungen lässt sich sagen, dass wir aktuell, u. a. mit der Baubehörde, dabei sind, Genehmigungsprozesse zu verschlanken und schneller zu gestalten. Entscheidungen fallen bisweilen nicht mutig genug. Auch in diesem Punkt habe ich in Holland erleben dürfen, dass das anders geht, und zwar am Beispiel einer ehemaligen Fabrik für Nähmaschinen, in der man eine Schule untergebracht hat. Die hat man im Grundgerüst erhalten, hat sogar Materialien wiederverwendet, und gemeinsam mit der Bauordnung ein gutes Konzept für die schwierigen Themen wie Barrierefreiheit und Brandschutz erarbeitet. Diese Innovation in der Zusammenarbeit, das ist das, was wir hier noch mehr entwickeln sollten.

Beim Thema Fachkräfte haben wir es mit den normalen Problemen der Fachkräftegewinnung zu tun. Bei Immobilien Bremen, unserem städtischen Eigenbetrieb, haben wir zwei große Bauabteilungen – Eigenplanung und Projektsteuerung. Bei letzterer sagt der Name schon, dass nur noch gesteuert wird. Die andere Einheit erbringt die Ingenieursleistung gem. HOAI selbst, inkl. Ausschreibung und Bauleitung. Der Fokus liegt seit einigen Jahren eindeutig bei der Projektsteuerung. Das Fachpersonal wurde nur noch sehr maßvoll weiterentwickelt und jetzt wird es schwierig, diesen Personalbestand auch wieder neu zu rekrutieren. Denn klar ist, unsere geburtenstarken Jahrgänge, die gehen jetzt alle raus, und wer da nachkommt, das hängt natürlich auch an der Frage: Wie interessant ist der öffentliche Dienst für den Nachwuchs?

Wie gehen Sie mit den steigenden Baukosten bei Neubau und Instandhaltung/Modernisierung bei gleichzeitig begrenzten Haushaltsmitteln um?

Ximena Sejas: Wir müssen priorisieren, müssen uns entscheiden, was wir zuerst anfassen. Da beißen sich die Notwendigkeiten – die Schüler sind nun mal da – ein wenig mit den finanziellen Anforderungen. Manchmal wird dann etwas, das nicht ganz so dringlich war, wegen fehlender Haushaltsmittel nicht gebaut, auch wenn die Vorplanung schon sehr weit war. Dann müssen wir bereitstehende Investoren enttäuschen, und das ist aus deren Sicht oft nicht nachvollziehbar, weil die Privatwirtschaft unsere Prozesse und Notwendigkeiten nicht kennt. Und beim Thema Baukosten haben wir dieselben Probleme wie alle anderen auch. Die Baukosten gehen durch die Decke, das spüren wir überall. Wir begegnen dem z. B. in Form von Mietmodellen, bei denen die Bauleistung ausschließlich beim Vermieter, also dem privaten Investor, liegt. Da haben wir Kostensicherheit, denn wir haben eine feste Miete und später einen klaren Instandhaltungsanteil und eine Indexierung. Und auch bei ÖPP-Modellen haben wir Kostensicherheit. Das ist auch schon sehr viel wert, wenn wir wissen, die Schule kostet höchstens 30 Millionen Euro und nicht mehr.

“

Hohe Baukosten stellen uns vor Herausforderungen. Mit Mietmodellen, bei denen die Bauleistung beim Investor liegt, schaffen wir langfristige Kostensicherheit.

”

Dr. Ximena Sejas

Welche Immobilienarten befinden sich im Eigentum der Stadt Bremen, bei denen man über Bestandserhalt und Umnutzung nachdenken könnte?

Beate Schöne: Insgesamt haben wir im Sondervermögen ein überschaubares, aber auch heterogenes Portfolio, das neben klassischen Verwaltungsgebäuden auch Sonderimmobilien wie Feuerwehren oder Polizeireviere umfasst. Etwa 70 Prozent der Gebäude sind aber Schulen und Kitas. Bei einer Bestandsimmobilie prüfen wir sehr genau aus wirtschaftlicher und nachhaltiger Sicht, ob wir sanieren oder neu bauen. Die klassische Denkart ist dann oft: Das Gebäude ist von der Art nicht mehr geeignet für eine Schulnutzung. Nehmen wir das Beispiel unserer typischen Flurschulen, die passen nicht mehr zu den aktuellen pädagogischen Modellen. Oft hat man sich daher in der Vergangenheit für den Abriss entschieden, was natürlich auch eine leichtfertige Aufgabe von einem schon erbrachten Wert ist. Heute versuchen wir in diesem Punkt neu zu denken, d. h. nicht die Grundstruktur des Gebäudes in Frage zu stellen, sondern eher pädagogische Konzepte über entsprechende Gebäudeanpassungen optimal einzufügen. Das ist noch nicht wirklich in der Umsetzung, aber es ist in den Köpfen drin zu sagen, ein Gebäude ist ein „Flexigebäude“, das man an verschiedene Nutzungen anpassen kann.

Welche Rolle spielen Öffentlich-Private-Partnerschaften (ÖPP) in Bremen?

Ximena Sejas: Ich finde, wir sind hier in Bremen schon so etwas wie ein kleiner Weltmeister bei ÖPP-Projekten. Hierbei arbeiten wir mit dem Inhaber-Modell. Das heißt, wir bleiben Eigentümer der Immobilien und diese werden dann 20 Jahre bis 30 Jahre durch den privaten Investor bewirtschaftet. Das erste Projekt dieser Art mit Betrieb über 25 Jahre wurde von unserer Dienstleisterin Immobilien Bremen 2020 unterzeichnet. Das war der Neubau der Berufsschule für Großhandel, Außenhandel und Verkehr (GAV) und danach folgten weitere. Im vergangenen Jahr wurde z. B. der Vertrag für den Neubau der Georg-Droste-Schule, Schule für Sehen und visuelle Wahrnehmung, abgeschlossen. Insgesamt hat Immobilien Bremen in den letzten fünf Jahren Verträge für vier reine ÖPP-Projekte und viele weitere General-/Total-Über/Unternehmerverträge unterzeichnet. Ich finde, bei diesem Thema sind wir hier in Bremen recht weit.

Welchen Stellenwert haben Mietmodelle in der kommunalen Schulbedarfsplanung?

Ximena Sejas: Mietmodelle sind kostentechnisch für uns kalkulierbar und binden uns nicht dauerhaft. Gleichzeitig geben sie uns die Möglichkeit, relativ flexibel mit Veränderungen der Anzahl an Kindern umzugehen, wenn nicht genügend Geld für Investitionen zur Verfügung steht. Sie sind daher Teil unserer Gesamtstrategie und finden bei uns in verschiedenen Varianten Anwendung. Ein Beispiel für ein von einem privaten Investor neu erstelltes Gebäude, das wir angemietet haben, ist die Grundschule in der Gartenstadt Werdersee. Dann gibt es das Modell der Anmietung von Bestandsgebäuden, die uns aus der Privatwirtschaft angeboten werden. Gerade jüngst wurde uns von einem privaten Investor ein leerstehendes Gebäude für die Nutzung als Schule angeboten. Ein Beispiel dieser Vorgehensweise ist das Siemens-Verwaltungsgebäude im Universitätsbereich, wo eine neue Oberschule untergebracht wurde, oder auch die ehemalige Augenklinik im Neuen Hulsberg-Viertel, die heute eine Grundschule beherbergt. Oft ist es hier die schnelle Verfügbarkeit, die solche Anmietungen für uns interessant machen und im besten Fall zu einer Win-win-Situation werden lässt. Das sind die Neuerungen der letzten Jahre. Und dann haben wir in Bremen auch noch die BREBAU, eine kommunale Wohnungsbaugesellschaft, die erstmalig eine Schule auf einem ihrer Grundstücke, im Bremer Stadtteil Huchting, für uns entwickelt und gebaut hat. Die haben wir langfristig angemietet und zum Schuljahr 2023/2024 in Betrieb genommen.

“

Bildung ist eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe. Es ist wichtig, Wege zu finden, wie Investoren und öffentliche Verwaltung produktiv zusammenarbeiten können.

”

Beate Schöne

Wie blicken Sie auf Akteure aus der Privatwirtschaft. Wie gestaltet sich die Zusammenarbeit?

Ximena Sejas: Beim Thema Bildungsbau stellen wir bei privaten Akteuren so wie bei allen unseren Partnern in Bremen eine hohe intrinsische Motivation fest. Ich glaube, deswegen funktioniert die Zusammenarbeit auch gut, unabhängig davon, wie sie zustande kommt. Denn da geht es um Bildung. Und das geht uns alle an. Es existiert also ein großes Interesse. Gleichzeitig stellen wir aber auch fest, dass es eine große Unkenntnis über unsere Verfahren gibt, was wir sehr nachvollziehbar finden. Die demokratischen Prozesse und die Abläufe in einem demokratischen Staat sind komplex. Wir agieren nicht wie ein privates Unternehmen, wir können nicht „mal eben“ etwas ankaufen, anmieten oder bauen. Mal abgesehen vom Vergaberecht haben wir Prozesse, die wir einhalten müssen. Das heißt, wir brauchen die Entscheidungen der Gremien. Das ist in Bremen der Senat und dann als Teil der Bürgerschaft der Haushalts- und Finanzausschuss. Die Leute, die dort sitzen, müssen die Arbeit der Stadt politisch verantworten. Warum wird etwas auf die eine oder andere Weise gebaut und zu welchen Kosten? Und wir als Referatsleitungen müssen das erklären, bereiten diese Prozesse vor. Und jeder überlegt sich auch, wie neu und innovativ die eingebrachten Projekte sein dürfen, um zu bestehen.

Wenn Sie in die Zukunft schauen: Was braucht es aus Ihrer Sicht, um die von Ihnen beschriebenen neuen Wege und Ideen mit der Privatwirtschaft weiter ausbauen zu können?

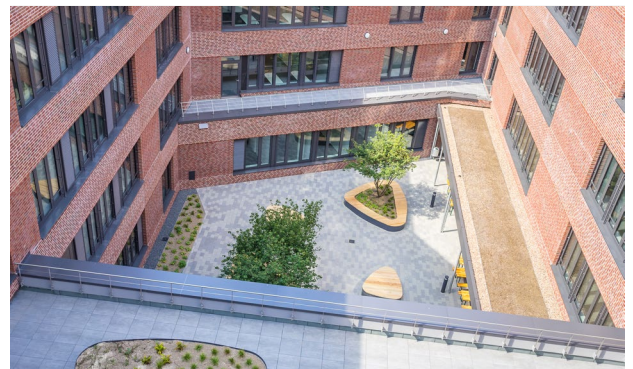
Beate Schöne: Das erste, was mir da einfällt, ist: ernst gemeinte Zusammenarbeit! Zurzeit erscheint es oft so, als hätte man kein gemeinsames Ziel. Natürlich haben Investoren Wünsche und Anforderungskataloge und die öffentliche Verwaltung hat das auch. Aber letztlich ist Bildung eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe, und dazu gehört dann auch, dass man Wege sucht, wie jene, die sehr viel Geld haben, mit einem Stadtstaat, der sehr wenig hat, in dieser Frage produktiv zusammenarbeiten können und dass man sich dabei gegenseitig gut zuhört. Das ist nach 35 Jahren Arbeitszeit mein Plädoyer, dass die künftigen Kollegen in diesem Sinne neu denken und gestalten können. Das wünsche ich mir.

Projektvorstellung:

Neubau der Berufsschule für Großhandel, Außenhandel und Verkehr (GAV)

Der Neubau der Berufsschule für Großhandel, Außenhandel und Verkehr (GAV) stellt die erste öffentliche-private Partnerschaft (ÖPP) im Bildungsbereich dar, die der Bremer Senat beschlossen hat. Errichtet wurde die Schule auf einem öffentlichen Grundstück von der Goldbeck GmbH. Eingeweiht wurde die Schule im August 2022 nach zwei Jahren Bauzeit. Die Stadtgemeinde ist Eigentümerin des Neubaus. Der private Partner Goldbeck hat Planung und Bau übernommen und ist 25 Jahre für den technischen Betrieb und die Instandhaltung verantwortlich.

Das viergeschossige Passivhaus ist 13.000 m² groß und verfügt über Dachbegrünung, Photovoltaikanlage und Fernwärmenutzung. Das Foyer kann als Aula oder Selbstlernzentrum genutzt werden. Terrassen und Innenhof tragen zu einem angenehmen Schulklima mit Räumen für Begegnungen bei. Dieses Projekt diente als Modell für diverse weitere ÖPP-Verfahren, die in Bremen umgesetzt werden.



Urheber der Fotos: Volker Andrae

Architekt: Architekten Dohle + Lohse aus Braunschweig

Projektvorstellung: Anmietung der ersten Grundschule der BREBAU

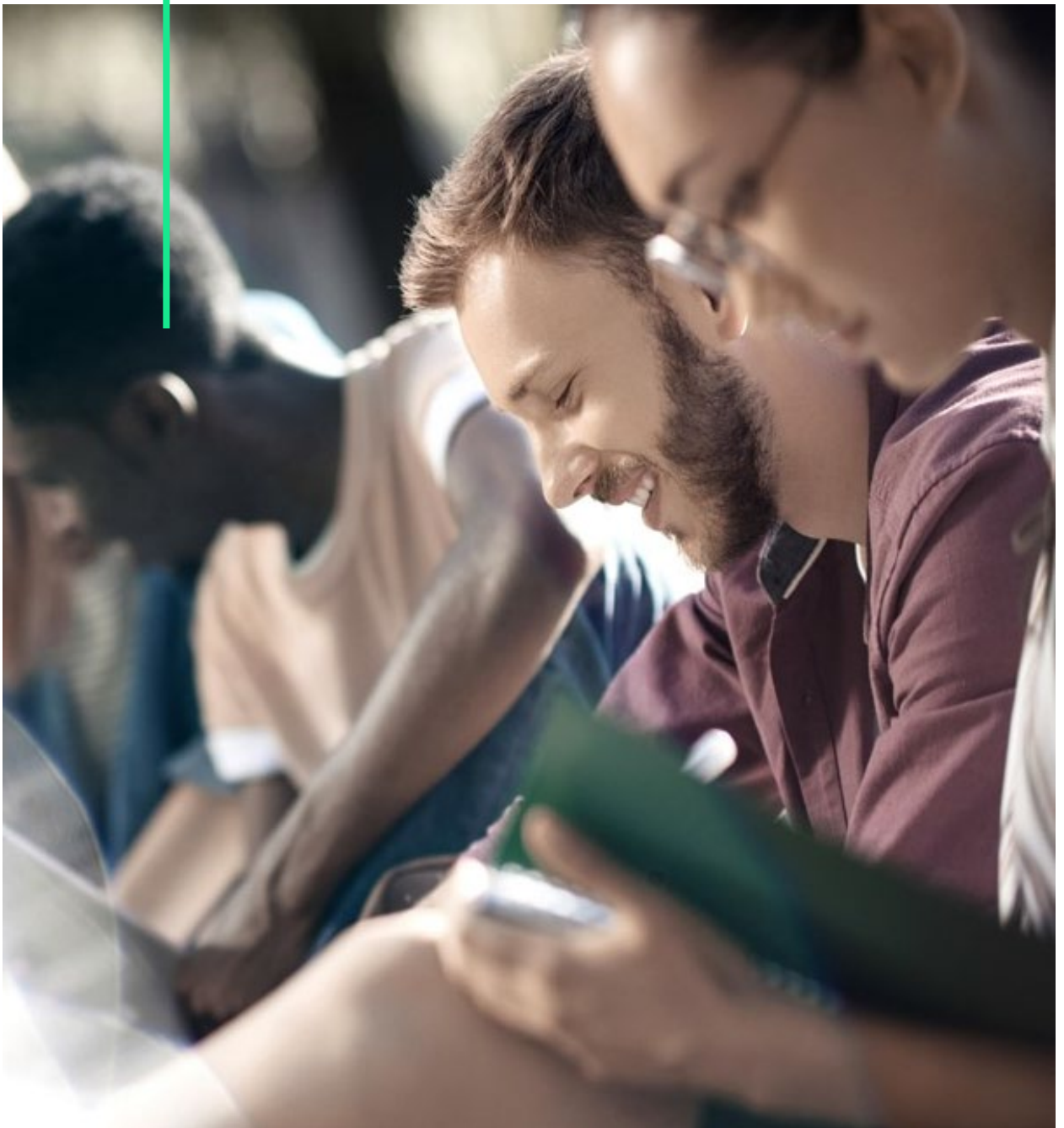
Als erste Wohnungsbaugesellschaft in Bremen hat die kommunale BREBAU eine Schule in Bremer Stadtteil Huchting entwickelt und gebaut. Die dreizügige Grundschule für 290 Kinder wurde zum Schuljahr 2023/24 in Betrieb genommen und vom städtischen Immobiliendienstleister Immobilien Bremen angemietet.

Die Schule ist als sog. „Clusterschule“ konzipiert. Dabei sind vier Klassenzimmer mit zwei Differenzierungsräumen verbunden und bilden ein gemeinsames Cluster. Auch der Flur ist aufgrund der Verbindungen zwischen den Flächen ein Lernraum. Die Sporthalle im 1. Obergeschoss ist auch für Vereine im Stadtteil nutzbar. Beim Klimaschutz hat die BREBAU durch verschiedene Maßnahmen, wie Photovoltaikanlage, zweischaliges Mauerwerk und Dachbegrünung, Maßstäbe gesetzt. Dieses erfolgreiche Modell findet aktuell im Dillener Quartier in Bremer Stadtteil Rönnebeck eine Fortsetzung, wo ebenfalls neben einer vorübergehenden Mobilbauschule eine neue Grundschule von der BREBAU geplant und gebaut wird.



Fotograf: Piet Niemann
Architekt: Gruppe GME Architekten BDA
Bauherr: BREBAU GmbH

Soziale Infrastruktur als Investmentprodukt



Investitionen in Bildungsimmobilien

Um den hohen Investitionsbedarf zu decken und die in Zukunft zusätzlich benötigten Schul- und Betreuungsplätze zu schaffen, wird die Möglichkeit von Investitionen des privatwirtschaftlichen Sektors in Bildungsimmobilien immer wichtiger. Immobilieninvestoren stehen dabei verschiedene Einstiegsoptionen offen. Bei Bestandsobjekten bietet sich das klassische Sale-and-Lease-Back-Modell an, bei dem die öffentliche Hand die Immobilie an einen Investor verkauft und langfristig zurückmietet. Darüber hinaus eröffnen Ausschreibungen für Schulneubauten Immobilieninvestoren und Projektentwicklern attraktive Chancen, sich in diesem Segment zu positionieren. Eine weitere, bislang wenig genutzte Möglichkeit liegt in der Umnutzung von Büro- oder anderen Gewerbeimmobilien zu Bildungseinrichtungen. Hierbei sind jedoch die Standortanforderungen sowie die technische und wirtschaftliche Machbarkeit sorgfältig zu prüfen.

Komplexität und Marktentwicklung

Bildungsimmobilien sind eine anspruchsvolle Assetklasse. Sie erfordert fundierte Kenntnisse der rechtlichen Vorgaben, föderalen Strukturen und des Umgangs mit unterschiedlichen Bildungsträgern. Zudem ist sie von politischen Entscheidungsprozessen abhängig. Auch zu beachten ist, dass die Anforderungen und Rahmenbedingungen je nach Einrichtungstyp (Kitas, Schulen, Hochschulen) variieren.

Trotz der Komplexität bieten Bildungsimmobilien eine Reihe attraktiver Vorteile für Investoren:

- Marktpotenzial: Steigender Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen sowie wachsende Schülerzahlen in Ballungsgebieten treiben die Nachfrage nach modernen Bildungsimmobilien.
- Stabile Erträge und geringes Risiko: Langfristige Mietverträge (>20 Jahre) mit der öffentlichen Hand bieten hohe Sicherheit und planbare Cashflows. Zu beachten ist jedoch, dass die Bonität freier bzw. privater Träger deutlich variieren kann.
- Hohe Standortbindung: Bildungseinrichtungen sind aufgrund fehlender Alternativstandorte stark an ihren Standort gebunden. Dies reduziert das Leerstandsrisiko erheblich und kompensiert die eingeschränkte Drittverwendbarkeit der Immobilien.
- Gesellschaftlicher Mehrwert: Investitionen in Bildung tragen zu einer positiven gesellschaftlichen Entwicklung bei und erfüllen die Anforderungen für Impact Investing Strategien und ESG-konforme Anlagen.
- Diversifikation des Portfolios: Bildungsimmobilien folgen einer anderen Marktdynamik als klassische Assetklassen und eignen sich als attraktive Beimischung für Investoren mit langfristigem Anlagehorizont, um stabile Renditen zu erzielen.

Das Engagement institutioneller Investoren in Schulimmobilien ist derzeit noch vergleichsweise gering. Dennoch lässt sich ein wachsendes Interesse beobachten, was sich unter anderem in der Auflage neuer, spezialisierter Fonds, widerspiegelt. Hemmnisse bestehen vor allem in der begrenzten Verfügbarkeit geeigneter Objekte sowie in der Zurückhaltung vieler Kommunen, privat-wirtschaftliches Kapital zu integrieren und ÖPP-Modelle (Öffentlich-Private Partnerschaft) umzusetzen.

Exkurs: Impact Investing

Impact Investing beschreibt einen Investmentansatz, der über die reine finanzielle Rendite hinausgeht. Das Ziel besteht darin, neben wirtschaftlichem Erfolg auch einen messbaren sozialen und/oder ökologischen Mehrwert zu erzielen. Investoren setzen ihr Kapital daher gezielt dort ein, wo es positive Veränderungen bewirken kann. Der Fokus liegt dabei insbesondere auf Lösungen für Herausforderungen wie den Klimawandel, soziale Ungleichheit sowie mangelnden Zugang zu Bildung oder Gesundheitsversorgung.

Prinzipien des Impact Investing

- Intentionalität: Die Absicht einen Mehrwert für die Gesellschaft und/oder Umwelt zu schaffen steht im Vordergrund.
- Messbarkeit: Der „Impact“ wird anhand klarer Kennzahlen überprüft.
- Renditeorientiert: Es besteht die Absicht, eine positive Wirkung und gleichzeitig eine marktgerechte Rendite zu erreichen.

Die Anlageklassen für Impact Investing sind vielfältig. Neben Immobilien können unter anderem auch Investitionen in Aktien, Anleihen, Private Equity, Mikrofinanz- oder Transformationsfonds in Frage kommen.

Laut einer Marktstudie der Bundesinitiative Impact Investing aus dem Jahr 2022 gab es ein Volumen von 38,9 Milliarden Euro an selbst deklarierten Impact Assets.



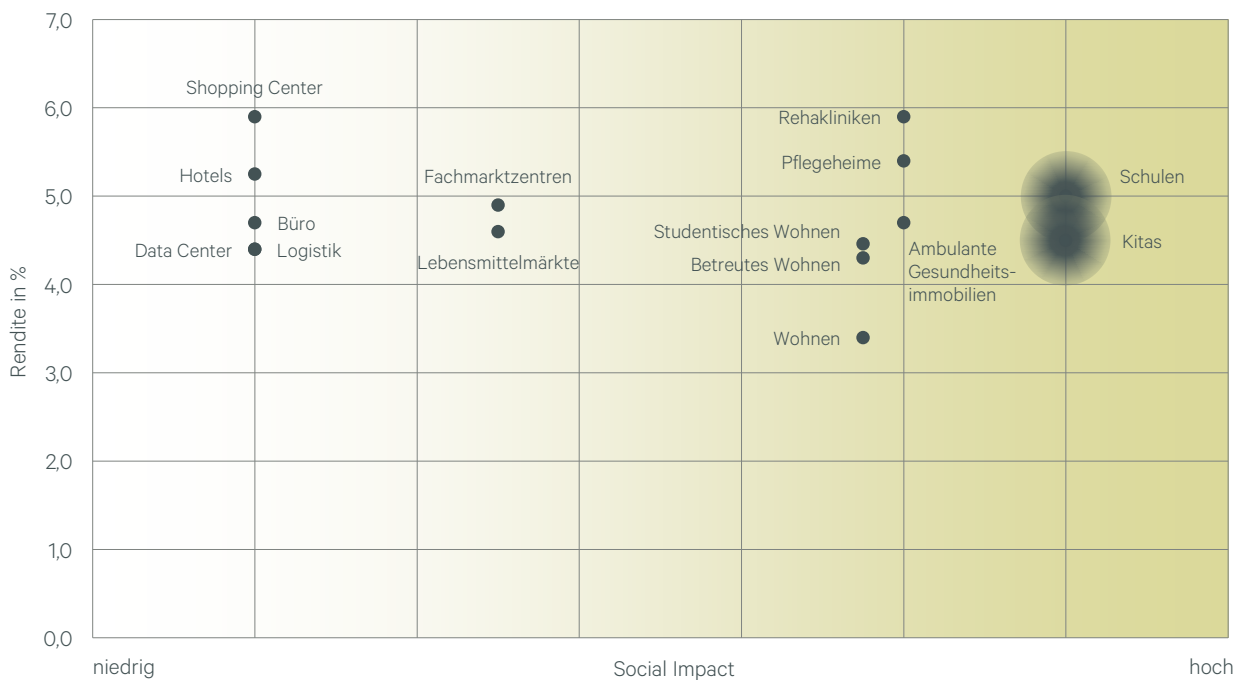
Risiko, Rendite und gesellschaftlicher Mehrwert

Der Gewerbeimmobilienmarkt hat sich in den vergangenen Jahren spürbar verändert. Neben dem Rückgang des Transaktionsvolumens zeigen sich deutliche Unterschiede zwischen den Assetklassen. Während im Büro-sektor der Wandel der Arbeitswelt und hybride Modelle die Nachfrage beeinflussen, profitiert der Logistik-bereich von der wachsenden Bedeutung des Online-Handels.

Die Rendite einer Immobilie spiegelt stets ihr zugrunde liegendes Risikoprofil wider. Bei Immobilien der sozialen Infrastruktur wirken dabei sowohl risikomindernde als auch risikosteigernde Faktoren. Abgesehen von Büroimmobilien der öffentlichen Verwaltung handelt es sich häufig um Objekte mit sehr spezifischen Flächenanforderungen. Diese besonderen Anforderungen und die geringe Drittverwendungsfähigkeit erhöhen zwar das Anschlussvermietungsrisiko, gleichzeitig begrenzt die Systemrelevanz der Einrichtungen jedoch das Risiko von Leerstand. Langfristige Mietverträge mit Laufzeiten von bis zu 30 Jahren, die hohe Bonität der öffentlichen Hand sowie die konjunkturunabhängige Nachfrage der Nutzer wirken insgesamt rendite-stabilisierend und positiv auf das Risiko-Rendite-Profil solcher Immobilien.

Zudem gewinnt der soziale Impact zunehmend an Bedeutung. Als Teil sozialer Infrastruktur fördern diese Immobilien Bildung, Betreuung und Pflege und tragen damit wesentlich zu gesellschaftlicher Stabilität und Chancengleichheit bei. Für Investoren bieten sie neben stabilen Erträgen einen klaren gesellschaftlichen Mehrwert, der die Nachhaltigkeit des Portfolios stärkt und zunehmend Relevanz bei der Asset-Allokation gewinnt.

ABBILDUNG 3: Rendite-Social Impact Matrix



Quelle: CBRE Research

Impact und Rendite vereinen: Die Rolle sozialer Infrastruktur in der Kapitalanlage

Interview mit Felix Frankl, EZVK –
Evangelische Zusatzversorgungskasse



Felix Frankl

Head of Real Estate
EZVK – Evangelische
Zusatzversorgungskasse

Hat die EZVK bereits Investitionen in soziale Infrastruktur getätigt?

Ja, wir haben bereits in verschiedene Bereiche der sozialen Infrastruktur investiert. In der immobilienwirtschaftlichen Ausrichtung der sozialen Infrastruktur sind wir insbesondere beim Thema Wohnen, der Pflege und im Seniorenbereich sowie bei öffentlichen Einrichtungen aktiv geworden.

Welche Bereiche der sozialen Infrastruktur sind für Ihre Anlagestrategie am interessantesten und warum?

Grundsätzlich sind alle Bereiche der sozialen Infrastruktur für uns relevant. Besonders interessant werden Bildungs- und öffentliche Einrichtungen dann, wenn ein klarer politischer Wille sowie Fördermaßnahmen vorhanden sind, da sie in der Regel langfristige Mietlaufzeiten bieten. Gesundheit und altersgerechtes Wohnen stehen ebenfalls im Fokus aufgrund des demografischen Wandels, der eine stetig wachsende Nachfrage erzeugt. Immobilien sind letztlich immer eine Antwort auf Nachfrage.

Was sind Ihre Hauptanliegen und Ziele bei Investitionen in soziale Infrastruktur, und wie fügen sich diese in Ihre Gesamtstrategie ein?

Das oberste Ziel bei der Kapitalanlage ist es, für unsere Versicherten eine Rendite zu erzielen, die mindestens dem internen Rechenzins entspricht. Danach kommen die ESG-Kriterien. Je nach Gewichtung können wir eine geringere Rendite – jedoch immer mindestens der interne Rechenzins – akzeptieren, wenn beispielsweise soziale Aspekte erfüllt werden.

Wie wichtig ist Ihnen der soziale bzw. nachhaltige Impact Ihrer Investitionen und wie messen Sie diesen?

Als kirchliche Einrichtung, die zur Evangelischen Kirche in Deutschland gehört, ist uns ein sozialer und nachhaltiger Impact besonders wichtig. Wir orientieren uns an den Zielen für nachhaltige Entwicklung (SDG) der UN sowie eigenen ESG-Kriterien. Zur Messung haben wir einen eigenen Bereich innerhalb der Kapitalanlage, der im engen Austausch mit unseren Geschäftspartnern steht und regelmäßige Reportings auswertet. Zusätzlich erfolgt eine jährliche Erhebung aller ESG-Maßnahmen über einen Due Diligence Questionnaire (DDQ), der in unseren Nachhaltigkeitsbericht einfließt. Unsere Vertreter in den Investment-Gremien sind zudem angehalten, ESG-Kriterien aktiv zu verfolgen und mit dem Fondsmanagement abzustimmen.

Wie bewerten Sie die Chancen und Risiken von Investitionen in soziale Infrastruktur im Vergleich zu anderen Anlageklassen?

Soziale Infrastruktur ist für uns kein kurzfristiger Trend, sondern ein etabliertes Thema mit einem vergleichbaren Chancen-Risiko-Profil wie andere Nutzungsarten – abhängig von der konkreten Nutzung. Im immobilienwirtschaftlichen Kontext stellt es meines Erachtens keine eigene Nutzungsart dar. Beispielsweise gelten Polizeistationen meist als Büroimmobilien. Der Begriff „soziale Infrastruktur“ hat sich stärker etabliert, als die Immobilienquoten bei institutionellen Investoren ausgeschöpft waren und man alternative Zuordnungen über die Infrastrukturquote in der AnIV suchte. ESG-Anforderungen haben das Thema zusätzlich verstärkt.

Hat die jüngste Änderung der AnIV hinsichtlich der Infrastrukturquote von 5 % Einfluss auf Ihr Anlageverhalten?

Wir müssen zwischen Immobilien- und Infrastrukturinvestments unterscheiden. Klassische Infrastrukturinvestments ähneln eher Private Equity Investitionen und es wird über Equity oder Debt in die Anbieter und Mieter der „Infrastruktur-Immobilien“ investiert. Faktisch investiert man in Unternehmen und nicht in Immobilien. Die Anpassung der AnIV führt somit zur Erhöhung der Risikokapitalquote und dem eher unternehmerischen Ansätzen. Diese Möglichkeit führt dazu, dass die SAA/TAA Quoten für die sonstigen Alternativen angehoben wurde, was nicht Immobilien, sondern insbesondere Infrastruktur betrifft.

Welche politischen Rahmenbedingungen würden Sie sich wünschen, um privates Kapital und Know-how besser für soziale Infrastruktur einsetzen zu können?

Ich bin der Auffassung, dass der Staat fördern sollte, jedoch die Privatwirtschaft der effizientere und effektivere sowie produktivere „Umsetzer“ ist. Wenn die Politik neben dem Rahmen auch zusätzliche Fördermöglichkeiten mit dem Sondervermögen schafft, dann werden die institutionellen Anleger die Privatwirtschaft mitfinanzieren, um Maßnahmen schneller und effizienter umzusetzen. Dieses passiert beispielsweise schon beim Umbau der Energieversorgung in Deutschland und eine Vielzahl von institutionellen Anlegern finanzieren diesen Umbau bereits mit. Gleiches sollte es auch bei den immobilienwirtschaftlichen und sonstigen klassischen Infrastrukturinvestments geben, wo der Staat bspw. Bildungseinrichtungen langfristig anmietet und dadurch das Finanzierungsmodell für einen institutionellen Anleger attraktiv sein kann. Wenn staatliches und institutionelles Geld zusammen in die von der Politik als notwendig erachteten Maßnahmen fließt, dann werden Summen bewegt, die zur konjunkturellen Belebung führen und das gewünschte Zielbild schneller realistisch werden lässt.



Investieren in soziale Infrastruktur: Fondsstrukturen, Regulierung und steuerliche Aspekte

Interview mit Alexander Lehen,
HEUSSEN Rechtsanwaltsgesellschaft mbH



Alexander Lehen

Partner

Tax/Real Estate/Funds

HEUSSEN

Rechtsanwaltsgesellschaft mbH

Wie definiert sich soziale Infrastruktur bzw. welche Assets fallen hierunter?

Der Begriff „Infrastruktur“ ist im Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) nur sehr allgemein definiert, namentlich sog. dem Funktionieren des Gemeinwesens dienende Einrichtungen, Anlagen, Bauwerke oder jeweils Teile davon. Diese dürfen von sog. Infrastruktur-Projektgesellschaften errichtet, saniert, betrieben oder bewirtschaftet werden. Bei Fonds-Investments handelt es sich in der Praxis häufig um Infrastruktur-Immobilien. Soziale Infrastruktur-Immobilien können öffentliche Verwaltungseinrichtungen, Justizvollzugsanstalten, Schulen/Bildungseinrichtungen, Kinderbetreuungsstätten, Sportstätten/Bäder, Alten- und Pflegeheime oder Krankenhäuser/medizinische Versorgungseinrichtungen sein. Diese Aufzählung spiegelt einen großen Teil der Investitionspraxis wider, ist aber nicht abschließend, sondern im Einzelfall mit dem Regulator, der BaFin, abzustimmen.

In welchen typischen Fondsstrukturen wird in soziale Infrastruktur investiert?

Da soziale Infrastruktur-Investments vorwiegend Investitionen in Immobilien sind, eignen sich sowohl offene als auch geschlossenen Fondsstrukturen. Offen sind solche, bei denen die Anleger nach einer gewissen Anlaufzeit regelmäßige Rückgabemöglichkeiten der Anteilsscheine haben, demgegenüber binden sich die Anleger bei geschlossenen Strukturen für einen längeren Zeitraum an den Fonds, i. d. R. mindestens 10 Jahre.

In der Praxis haben sich inzwischen sowohl einige offene Privatanleger- wie auch Institutionelle Fonds etabliert. Sollte der Investitionsgegenstand eher den Charakter eines operativen Betriebs sozialer Infrastruktur (z. B. eines Pflegeheims) haben oder sollte ein relativ verlässlich planbarer Cash Flow über die Lebensdauer des Investitionsgegenstands erzielbar sein, findet man die Fondsprodukte eher in der geschlossenen Variante vor.

Können die Fondsinvestitionen nur über Infrastruktur-SPVs erfolgen?

Nach dem aktuellen Gesetzesstand des KAGB ist es den offenen und geschlossenen Publikumsfonds nur erlaubt, indirekt über sog. Infrastruktur-Projektgesellschaften zu investieren, welche wiederum die Vermögensgegenstände erwerben, halten und/oder betreiben. Bei Spezialfonds für Institutionelle Anleger ist diese Anforderung grundsätzlich abdingbar. Allerdings müssen bei offenen Spezialfonds die Anforderungen der Anlageverordnung beachtet werden. Es bleibt zu hoffen, dass der Gesetzgeber bald auch Direktinvestments in Infrastruktur ermöglicht.

Welcher Leverage ist für die Investitionen zulässig?

Der Einsatz von Fremdfinanzierung wird nur auf Fondsebene durch das KAGB beschränkt. Hier gelten unterschiedliche Quoten – für offene Publikumsfonds 30 % des Brutto-Anlagevermögens und für geschlossene Publikumsfonds 150 % des Fonds-Eigenkapitals.

Bei offenen Spezialfonds sind die Regelungen des KAGB abdingbar – allerdings sind wiederum die Implikationen auf die Anlageverordnung zu beachten. Bei geschlossenen Spezialfonds muss der Leverage-Einsatz „fallspezifisch angemessen“ sein. Für die Ebene der Infrastruktur-Projektgesellschaften gelten keine Beschränkungen, sofern kein Durchgriff auf den Fonds möglich ist.

Wann fällt soziale Infrastruktur unter die neue Infrastrukturquote der Anlageverordnung?

Die neue Infrastrukturquote der Anlageverordnung spricht von direkten und indirekten Anlagen zur Finanzierung von Infrastrukturanlagen und Infrastrukturunternehmen. Diese müssen der Errichtung, dem Ausbau, der Sanierung, der Erhaltung, dem Bereitstellen, dem Halten, dem Betreiben oder dem Bewirtschaften von Infrastruktur dienen. Die Definition sollte sich mit dem KAGB decken und o. g. Assets umfassen.

Ist für die Finanzierung sozialer Infrastruktur eine reduzierte Eigenkapitalunterlegung bei Banken nach CRR möglich?

Artikel 501a der CRR reduziert die Eigenkapitalhinterlegung für Investitionen von Banken in einen Rechtsträger, der speziell zur Finanzierung oder zum Betrieb von physischen Strukturen oder Anlagen, Systemen und Netzen, die grundlegende öffentliche Dienste erbringen oder unterstützen, errichtet wurde, auf 75 % des nach CRR ermittelten Wertes. Insofern sollte es auch für Banken und Sparkassen sinnvoll machbar bzw. interessant sein, in fremdfinanzierte Infrastruktur-Immobilien bzw. Infrastrukturfonds zu investieren.

Wie erfolgen steueroptimierte Investitionen?

Viele Investitionsmöglichkeiten in Infrastruktur finden sich im (europäischen) Ausland. Bei steuerfreien Investoren wie Pensionskassen und Versorgungswerken ist es sinnvoll, Steuersubstrat nach Deutschland zu verlagern, wo die Häuser steuerbefreit sind. Dies geschieht typischerweise über Gesellschafterdarlehen bzw. Darlehen der Fonds in die – in der Regel steuerlich intransparenten – Infrastruktur-Projektgesellschaften im Ausland. Dies gilt auch für Versicherungen als Investoren, da diese über die zu bildenden Rückstellungen für ihre Verpflichtungen gegenüber den Versicherten in Deutschland materiell nur niedrigbesteuert sind (i. d. R. 3-5 %). Bei steuerpflichtigen Investoren wie Banken/Sparkassen oder Family Offices hängt die Struktur von dem Steuergefälle zwischen Deutschland und dem Investitionsstandort ab. Bei nationalen Investitionen wird häufig eine steuerlich transparente GmbH & Co. KG Struktur gewählt, um Quellensteuern auf Ausschüttungen zu vermeiden und die individuelle Besteuerungssituation des Investors zu berücksichtigen.

Leitfragen zur Offenlegungsverordnung und Finanzaufsicht bei Immobilienfonds: Betrachtung aus Sicht einer Service-KVG

Gastbeitrag von Luana di Caro und Philipp Kompch HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH

Auch für Immobilienfonds gilt natürlich die Offenlegungsverordnung (EU) 2019/2088, kurz: SFDR. Sie unterscheidet die Anforderungen an Finanzprodukte hinsichtlich der Offenlegungs- und Berichtspflichten ausgehend von Artikel 6, Artikel 8 und Artikel 9 – und ist maßgeblich für die Vermarktung und das Reporting gegenüber Investoren und Aufsicht.

Zur Erinnerung: Artikel-6-Fonds sind solche, die keine expliziten Nachhaltigkeitsziele verfolgen – sie müssen jedoch offenlegen, wie mit Nachhaltigkeitsrisiken umgegangen wird.

Während Artikel-8-Fonds zwar ökologische und/oder soziale Merkmale fördern, ohne ein explizites Ziel für nachhaltige Investitionen zu verfolgen, gehen Artikel-9-Fonds noch einen Schritt weiter. Neben den schon für Artikel 8 verbindlichen Anlagegrenzquoten und etwaigen Kappings- und Ausschlussgrenzen müssen Artikel-9-Fonds als Hauptziel nachhaltige Investitionen verfolgen und sicherstellen, dem „Do-No-Significant-Harm-Prinzip“ zu genügen. Auch die Principal Adverse Impacts sind zu beachten.

Dies schafft verbindliche Transparenz hinsichtlich der Nachhaltigkeit des Finanzprodukts im Rahmen der Offenlegungs- und Berichtspflichten gemäß der SFDR, insbesondere nach Artikel 10 in Verbindung mit der Delegierten Verordnung (EU) 2022/1288 (Level 2 Verordnung) und den Anhängen zur jährlichen Berichterstattung und den Vorvertraglichen Informationen.

Im Immobiliensektor sind für die ESG-Kriterien insbesondere das „E“ und das „S“ von Bedeutung. Für „Environment“ maßgeblich sind Energieeffizienz und -verbrauch, CO₂-Emissionen, nachhaltige Baustoffe, Ressourcenschonung (z. B. Wasserverbrauch, Regenwassernutzung), Müllmanagement und -messung, Flächenversiegelung und Biodiversität. Der „Social“-Aspekt spiegelt sich wider in Nutzungsart und dem Zugang zu sozialer Infrastruktur sowie Zentralität, bezahlbarem und altersgerechtem Wohnraum,



Luana di Caro ist Sustainable Finance Manager bei der HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH. Di Caro war zuvor als Business Development & Sustainability Manager tätig und hält einen Master of Science im Bereich Digital Transformation & Sustainability.



Philipp Kompch ist Sustainable Finance Manager bei der HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH. Kompch arbeitet seit Herbst 2021 für die Service-KVG. In seiner vorherigen beruflichen Rolle war er als Asset- und Sustainability Manager tätig und war zuvor in weiteren Bereichen des Immobilienmanagements beschäftigt.

Barrierefreiheit, Nutzerkomfort und Sicherheit und dem Beitrag zur Quartiersentwicklung.

Wie diese Aspekte gewichtet werden, hängt natürlich vom Fonds ab. Für soziale Infrastrukturimmobilienfonds steht das Kriterium „Social“ naturgemäß im Vordergrund, doch auch ökologische Aspekte finden unter diesem Fokus ihre Anwendung und Berücksichtigung. Darüber hinaus spielt auch bei Immobilien die „Good Governance“ und damit das „G“ aus ESG eine Rolle. Dafür limitieren oder begrenzen die Fonds etwa bestimmte Nutzer und deren Branchenzugehörigkeiten.

Die Nachhaltigkeit der Immobilieninvestitionen allgemein wird anhand standardisierter Kriterien und Ratings bewertet. Dazu zählen u. a. anerkannte Gebäudezertifizierungen wie DGNB, LEED oder BREEAM. Ergänzend fließen weitere Bewertungsklassen (z. B. Energieeffizienzklassen), Benchmarks (z. B. CRREM Dekarbonisierungspfad) sowie ESG-Scores (z. B. ECORE) in die Analyse ein.

Für soziale Infrastrukturimmobilien können Nachhaltigkeitsindikatoren teilweise durch Gebäudezertifizierungen und andere Scores wie Aufenthaltsqualität, Sicherheit oder Zentralität abgedeckt werden. Da im Bereich „Social“ bislang keine klar definierten Kriterien im direkten Kontext von EU-Taxonomie und Immobilien bestehen, entwickeln Fonds häufig individuelle Kriterien. Diese gestalten sie so aus, dass sie sowohl quantitativ als auch qualitativ messbar sind und auf den genannten Beispielen basieren.

Die Bewertung der Fonds erfolgt auf Grundlage von Primär- und Sekundärdaten sowie der Überprüfung relevanter ESG-Indikatoren. Die erforderlichen Daten, Dokumente und Nachweise werden verifiziert aus dem Immobilienmanagement erhoben. Die Service-KVG validiert sie im Risikomanagement hinsichtlich der Merkmale und vertraglichen Anlagengrenzen im Rahmen der Anlagengrenzprüfung.

Dieser Prozess ist aufsichtsrechtlich relevant, insbesondere im Hinblick auf den Jahresabschluss und dessen Testierung. Daran wird mitunter die Konformität des Finanzproduktes geprüft und aktiv Greenwashing minimiert.

Das ist aber auch für den Vertrieb der Fonds entscheidend. Denn die Nachfrage nach nachhaltigen Immobilienfonds – insbesondere nach Artikel-8-Fonds – ist in den vergangenen Jahren signifikant gestiegen. Dieser Trend hält ungebrochen an. Aus verschiedenen Gründen: Nachhaltigkeit im institutionellen und professionellen Anlagesektor wird immer bedeutender, regulatorische Anforderungen werden verschärft und das Bewusstsein der Investoren für die Auswirkungen ihrer Investments und die Relevanz von Nachhaltigkeitsrisiken wächst.

Auch Artikel-9-Fonds verzeichnen steigendes Interesse, wenngleich ihr Marktanteil derzeit deutlich geringer ist.

Das liegt auch an den Vorgaben. Während in Artikel-8-Fonds typischerweise Wohnimmobilien, Bürogebäude, Einzelhandelsimmobilien sowie gemischt genutzte Objekte vertreten sind und ökologische und soziale Merkmale im Vordergrund stehen, dominieren in Artikel-9-Fonds Assetklassen mit hohem ökologischem Wirkungsgrad. Im Fokus stehen vorrangig zertifizierte, energetisch optimierte Neubauten aus unterschiedlichen Nutzungsklassen, darunter Bürogebäude, Sonderimmobilien und Logistikobjekte. Denn diese Objekte erfüllen in der Regel hohe Energieeffizienzstandards und sind häufig nach anerkannten Nachhaltigkeitszertifikaten wie DGNB, LEED oder BREEAM ausgezeichnet.

Im Umkehrschluss bedeutet das auch, dass Infrastrukturimmobilien – wie Gesundheitseinrichtungen, Pflegeheime, Bildungsstätten und öffentlich geförderte Wohnungen – in beiden Fondskategorien bislang eher untergeordnet vertreten sind.

Die neuen Brüder von 007? – Green Bond und Social Bond

Gastbeitrag von Lutz Rothstein,
Deutsche Kreditbank AG



Lutz Rothstein
Vertriebsmanager
Soziale Infrastruktur
Region Süd
Deutsche Kreditbank AG

"Mein Name ist Bond, James Bond." Diesen Satz hört man seit dem Jahr 1962 regelmäßig in deutschen Kinosälen. Aber in den letzten Jahren begegnen wir in der Finanzwirtschaft auch Green Bond und Social Bond. Sind dies die Geschwister vom Agenten Seiner Majestät? Leider nein, denn für einen actiongeladenen Kinofilm taugen die beiden Neuen nicht. Es ist aber trotzdem spannend diese besonderen Namensvertreter hier vorzustellen.

Wer ist eigentlich diese Bond-Dynastie? Es handelt sich um eine angelsächsische Familie von festverzinslichen Wertpapieren, denn das ist die grundsätzliche Übersetzung. In Deutschland werden gerne Bezeichnungen wie Anleihe, Rentenpapier, Obligation oder Schuldverschreibung verwendet. Einige Strukturen dieser Finanzinstrumente gleichen sich. Darunter gibt es immer den Schuldner, der dem Anleger durch das Wertpapier die Rück- und Zinszahlung verspricht. Der verbrieft Betrag ist für den Schuldner Fremdkapital. Neben den früher gebräuchlichen Wertpapier-Urkunden, in der Regel aus Mantel, Bogen und Talon bestehend, gibt es heute nahezu nur noch elektronische Wertpapiere.

Hinsichtlich der Unterscheidung gibt es viele Möglichkeiten. Die Wichtigsten sind die hier Folgenden:

- Art des Emittenten (die ungefähren Marktanteile verteilen sich auf Staaten 56 %, Banken/ Versicherungen 18 %, andere Unternehmen und Sonstige 26 %).
- Laufzeit (kurz bedeutet bis circa 3 Jahre, mittelfristig ist zwischen 3 und 7 Jahren und langfristig darüber).
- Zinsstruktur (variabler, fester oder indexierter Zins sowie Nullkuponanleihen).
- Währung (die ungefähren Marktanteile verteilen sich auf US-\$ 39 %, € 25 %, JPY 16 % und Rest 20 %).
- Nach Rang und Art der Besicherung.

Für die Klärung der obigen „Bond-Frage“ und zur detaillierten Betrachtung des letzten Punktes, habe ich das nachfolgende Interview geführt. Meine Gesprächspartner waren dabei Rico Noack und Clemens Lukitsch.

Lieber Rico, lieber Clemens, bitte stellt Euer Team vorab kurz vor.

Treasury der DKB verantwortet der Fachbereich Funding & Investor Relations die Refinanzierung der Bank über den Kapitalmarkt. Das Team besteht aus Volks- und Betriebswirten mit teilweise „klassischer“ Bankausbildung. Im Fachbereich übernehmen wir zusätzlich die Betreuung von professionellen Investoren und Ratingagenturen sowie unserer nachhaltigen Emissionsprogramme.

Was macht einen Green bzw. Social Bond aus?

Aus juristischer Perspektive handelt es sich bei den Green und Social Bonds um klassische gedeckte oder ungedeckte Inhaberschuldverschreibungen bzw. Namenspapiere. Im Unterschied zu „konventionellen“ Emissionen müssen allerdings bestimmte Bedingungen bzw. freiwillige Standards erfüllt werden. In der gängigen Marktpraxis haben sich vor allem die Green Bond Principles (GBP) und Social Bond Principles (SBP) der International Capital Markets Association (ICMA) etabliert. Als gesetzlicher Rahmen ist seit Dezember 2024 die EU-Verordnung 2023/2631 in Kraft, welche den sog. EU Green Bond-Standard definiert. Emittenten können diese Standards unter der Beachtung und Dokumentation von Mittelverwendung, Projektauswahl, Management der Mittel und der Berichterstattung nutzen, um Anleihen mit einem grünen oder sozialen Verwendungszweck zu begeben.

Warum sind diese Formen entstanden?

Green Bonds und Social Bonds sind entstanden, um gezielt Kapital für nachhaltige Projekte zu mobilisieren und damit ökologische sowie soziale Herausforderungen anzugehen. Green Bonds re-/finanzieren vor allem Umwelt- und Klimaschutzmaßnahmen wie erneuerbare Energien oder nachhaltige Mobilität, während Social Bond-Projekte mit sozialem Nutzen bezahlbaren Wohnraum oder die Gesundheitsversorgung unterstützen. Ihre Entwicklung wurde durch den wachsenden Druck zur Bekämpfung des Klimawandels, die Nachfrage von Investoren nach ESG-konformen Anlagen sowie internationale Initiativen wie das Pariser Klimaabkommen und die UN-Nachhaltigkeitsziele vorangetrieben.

Was motiviert die DKB zur Emission von Green Bonds und Social Bonds, und wie fügt sich das in ihre Gesamtstrategie zur nachhaltigen Finanzierung ein?

Unser Verständnis von Nachhaltigkeit ist inklusiv: Unsere Produkte und Dienstleistungen sollen breite Schichten der Gesellschaft und die Mehrheit der Menschen erreichen. Unsere Finanzierungstätigkeiten bleiben das wichtigste Instrument, um Finanzströme in nachhaltige Aktivitäten zu lenken. Ein bedeutender Anteil der Privatkundeneinlagen fließt somit bereits in nachhaltige Kredite für unsere Geschäftskunden. Dies spiegelt sich in unserem Kreditportfolio wider: Unser SDG-Mapping 2024 hat gezeigt, dass 58,2 Mrd. EUR unseres Kreditportfolios signifikant zu den Sustainable Development Goals (UN Sustainable Development Goals (SDG) Ziele für nachhaltige Entwicklung der Vereinten Nationen) beitragen. Dieses Kreditgeschäft refinanzieren wir u.a. über Green und Social Bonds. Seit 2016 – mit Ausnahme des Jahres 2020, mit dem Ausbruch der Corona-Pandemie – begibt die DKB jährlich mindestens einen Bond mit nachhaltigem Verwendungszweck.

Wie sah der letzte Social Bond und wie der letzte Green Bond der DKB aus?

Im Februar 2025 hat die DKB ihren fünften Social Housing Bond, einen sozial orientierten Hypothekenspfandbrief, am Kapitalmarkt mit einem Volumen von 500 Mio. EUR und einer Laufzeit von 15 Jahren sowie einem Kupon von 3,00 % platziert. Im November 2025 konnte die DKB mit ihrem vierten Green Bond den ersten Bond einer deutschen Bank unter dem neuen EU Green Bond-Standard begeben. Der erste EU Green Bond der DKB wurde als ungedeckte Anleihe im sogenannten Senior Preferred-Segment mit einem Volumen von 500 Mio. EUR und einer Laufzeit von etwas mehr als 5 Jahren sowie einem Kupon von 2,875 % emittiert.

Eine höhere Nachfrage durch dezidierte ESG-Investoren kann dem Emittenten gewisse Vorteile bei der Reduzierung der Risiko- bzw. Emissionsprämie gewähren. Ein genereller, messbarer Preisvorteil (auch „Greenium“ genannt) besteht bei Pfandbriefen allerdings nicht. Im ungedeckten Segment kann der Preisvorteil jedoch auch bis zu 5 Basispunkte betragen. Die ESG-Research & Ratingagentur ISS-ESG bewertet die DKB derzeit mit der Note „B-“. Dies entspricht dem Prime-Status, dem Decile Rank 1 und einer „Industry Leaders“-Einordnung unter nationalen und internationalen Geschäfts-, Landes- und Regionalbanken (ca. 270 Banken). Die Green und Social Bond-Programme sowie die Berichterstattung dazu werden durch ISS-ESG einer externen Prüfung unterzogen, um die Transparenz für Investoren zu erhöhen.

Welche konkreten Projekte stehen hinter einem Social Bond?

Die Erlöse aus dem letzten Social Bond dienen der Refinanzierung von Darlehen für kommunale Wohnungsbau- und Wohnungsgenossenschaften und tragen so maßgeblich zur Schaffung von bezahlbarem und sozialem Wohnraum bei. Weitere Kategorien umfassen im Bereich der öffentlichen Versorgung die Finanzierung von Projekten zur Wasserversorgung und Abwasserentsorgung, den öffentlichen Personennahverkehr sowie die Netzinfrastruktur. Im Gesundheits- und Pflegebereich zählen dazu die Finanzierung von medizinischen Versorgungszentren, ambulanten und stationären Reha-Einrichtungen sowie Immobilien im Gesundheitswesen, wie beispielsweise Krankenhäuser und Universitätskliniken. Außerdem unterstützen wir Bildung und Forschung mit unseren Krediten an Kitas, Schulen, Universitäten und Berufsschulen und sonstigen Bildungseinrichtungen.

Welches Reporting gibt es bzw. welche KPI werden berücksichtigt?

Die DKB veröffentlicht jährlich einen Bericht (Impact & Allocation Report) zu den ausstehenden Anleihen, dem Social und Green Bond Pool und den damit verbundenen Auswirkungen auf ihrer Website. Dieser Bericht enthält qualitative und quantitative Daten (z. B. gespartes CO₂, Anzahl versorgter Haushalte). Die Erstellung und der Inhalt des Berichts orientieren sich an den Leitlinien des Harmonised Frameworks for Impact Reporting der ICMA Bond Principles aus dem Jahr 2024. Darüber hinaus informiert die DKB auch über den jährlichen Nachhaltigkeitsbericht nach CSRD, der erstmalig im Jahr 2024 Bestandteil des Jahresabschlusses war.

Wer waren die bisherigen Käufer?

Die Käufer sind überwiegend professionelle „buy-and-hold“ Investoren, dazu zählen Versicherungen, Pensionskassen, Vermögensverwalter, Zentralbanken sowie auch Liquiditätsportfolien von Banken. Retail Investoren haben die Möglichkeit, über den Sekundärmarkt in Nachhaltige Anleihen zu investieren. Im Jahr 2019 hat die DKB einen Social Bond begeben, der im Primärmarkt auch an Kleinanleger vermarktet wurde.

Wie groß ist der geschätzte Gesamtmarkt für Social Bonds in Deutschland?

Frankreich ist mit Abstand das Land mit dem größten ESG-Anleiheemissionsvolumen (85 Mrd. EUR in 2024), was maßgeblich an der Emission von Social Bonds durch staatliche Agenturen liegt. Deutsche Emittenten haben im Jahr 2024 ESG-Anleihen in einem Umfang von insgesamt 73 Mrd. EUR begeben, was Deutschland zum zweitgrößten Standort für ESG-Anleiheemittenten macht. Laut dem ESG Bond Monitor der Deutschen Bundesbank ist Deutschland bei grünen Anleihen mit 64 Mrd. EUR sogar Spitzenreiter vor China und Frankreich (52 bzw. 50 Mrd. EUR).

Welche „speziellen“ Bond-Emissionen sind noch denkbar?

Neben Green und Social Bonds gibt es noch weitere Arten wie z. B.: Sustainability-Linked Bonds (Anleihen, deren finanzielle oder strukturelle Merkmale an vordefinierte Nachhaltigkeitsziele gebunden sind, die durch Schlüsselkennzahlen und Leistungsziele gemessen werden) oder Transition Bonds (Anleihen, die Unternehmen mit hohen Treibhausgasemissionen dabei unterstützt, Kapital zu beschaffen, um ihre Geschäftstätigkeiten umweltfreundlicher zu gestalten). Am relevantesten bleiben für die DKB weiterhin Green und insbesondere Social Bonds, welche wir in Form von sozialen Pfandbriefen auflegen können. Der Markt entwickelt sich stetig weiter und zukünftig könnten z. B.: sogenannte „Nature Bonds“ die auf das Thema Biodiversität einzahlen, an Bedeutung gewinnen.

Welche Vision gibt es in Bezug auf Bildungs-Immobilien?

Unser aktuelles [Sustainable Bond Framework](#) ermöglicht es uns, Darlehen für den Bau, die Renovierung, die Ausstattung und Einrichtung von Schulen, Kindertagesstätten sowie weiteren Bildungs- und Forschungszentren und Integrationsvereinen über einen Social Covered Bond (öffentlich besicherter sozialer Pfandbrief) zu refinanzieren. Wir sind aber natürlich davon abhängig, was uns die Finanzierungsseite an speziellen Möglichkeiten bietet.

Vielen Dank für das Interview!

Die Refinanzierung durch Bonds gehört zur langgelebten Praxis von Kreditinstituten. Jedoch hat sich hier der Markt aufgrund von Wünschen der Anleihe-Erwerber diversifiziert. So haben Produkte mit den oben aufgeführten Themen Nachhaltigkeit/ESG sowie Sozial-Ausrichtung der refinanzierten Objekte einen festen Abnehmerkreis, der ggf. sogar Rendite-Einbußen gegenüber nicht ausgerichteten Bonds in Kauf nimmt. Die saubere Zuordnung und der transparente Nachweis der zugrundeliegenden Projekte ist dabei immanent, denn ansonsten geht es in die Richtung des „green-washing“. Der Markt wird sich weiter vergrößern und eine noch weitere Diversifikation ist zu erwarten.



Soziale Infrastruktur: Ein Markt im Aufbruch

Die soziale Infrastruktur bildet das Fundament für die gesellschaftliche und wirtschaftliche Entwicklung Deutschlands. Der erhebliche Investitions- und Modernisierungsbedarf in diesem Sektor eröffnet institutionellen Anlegern attraktive Möglichkeiten, insbesondere für diejenigen, die langfristige Perspektiven verfolgen und ESG-Kriterien sowie Impact Investing-Ansätze in ihre Strategien integrieren möchten. Dabei steht nicht nur die Rendite im Vordergrund, sondern auch die aktive Mitgestaltung einer resilienten und zukunftsfähigen Gesellschaft.

Vor allem im Bildungsbereich ist der Handlungsdruck groß: steigende Schülerzahlen in Ballungsgebieten, der wachsende Bedarf an Ganztagsbetreuungsplätzen und die fortschreitende Digitalisierung erfordern neue Immobilienkonzepte und zusätzliche Kapazitäten. Innovative Lösungen wie modulare Bauweisen, energieeffiziente Gebäude und eine leistungsfähige digitale Infrastruktur sind entscheidend, um den Sanierungsstau zu überwinden und moderne Lernräume zu schaffen.

Partnerschaftliche Modelle zwischen öffentlicher Hand und privatem Kapital sowie neue Finanzierungsinstrumente – von ÖPP-Modellen bis hin zu Social Bonds – sind zentrale Hebel, um Investitionen zu beschleunigen. Investoren, die auf Langfristigkeit setzen und bereit sind, mit der öffentlichen Hand zusammenzuarbeiten, können stabile Cashflows erzielen und gleichzeitig einen nachhaltigen Beitrag zur Zukunftsfähigkeit unserer Gesellschaft leisten.

Soziale Infrastruktur entwickelt sich somit von einem Nischenthema der Immobilienwirtschaft zu einer zentralen Säule diversifizierter Investitionsstrategien. Politische Rahmenbedingungen wie vereinfachte Förderlandschaften und beschleunigte Genehmigungsprozesse sind dabei essenziell, um den Investitionsstau abzubauen. Auch die Auswirkungen des geplanten Infrastrukturpakets werden hierbei eine wichtige Rolle spielen. Institutionelle Investoren haben die Chance, eine bislang wenig erschlossene Assetklasse strategisch zu nutzen und sich in einem Marktsegment zu positionieren, das durch demografische Trends, politische Initiativen und den Fokus auf Nachhaltigkeit langfristig wachsen wird. Gleichzeitig muss jedoch berücksichtigt werden, dass es derzeit noch eine geringe Markttransparenz und wenig Vergleichsdaten gibt.

Eine Investition in soziale Infrastruktur ist mehr als nur eine Investition in ein Gebäude, es ist eine Investition in Menschen, Bildung, Gesundheit und soziale Gerechtigkeit. Kurz gesagt: eine Investition in die Zukunft unserer Gesellschaft. Wir hoffen, dass dieser Report dazu beiträgt, das Bewusstsein für die Relevanz dieses Sektors zu schärfen und weitere Investitionen in diesen wichtigen Bereich anzustoßen.



Kontakte

CBRE GmbH

Große Gallusstraße 18
60312 Frankfurt am Main

Dr. Jan Linsin

Managing Director
Head of Research
jan.linsin@cbre.com

Anna Maria Burrichter

Associate Director
Research
anna-maria.burrichter@cbre.com

Marco Schnell

Senior Director
Head of Portfolio Investment & Alternatives |
Capital Markets
marco.schnell@cbre.com

Marcus Max

Associate Director
Valuation & Advisory Services | Nationwide OPRE
marcus.max@cbre.com

HAMBURG TEAM

Neuer Pferdemarkt 34
20359 Hamburg

Sebastian Schlansky

Geschäftsführer
Gesundheitsimmobilien
s.schlansky@hamburgteam.de

© Copyright 2026. All rights reserved. This report has been prepared in good faith, based on CBRE's current anecdotal and evidence based views of the commercial real estate market. Although CBRE believes its views reflect market conditions on the date of this presentation, they are subject to significant uncertainties and contingencies, many of which are beyond CBRE's control. In addition, many of CBRE's views are opinion and/or projections based on CBRE's subjective analyses of current market circumstances. Other firms may have different opinions, projections and analyses, and actual market conditions in the future may cause CBRE's current views to later be incorrect. CBRE has no obligation to update its views herein if its opinions, projections, analyses or market circumstances later change.

Nothing in this report should be construed as an indicator of the future performance of CBRE's securities or of the performance of any other company's securities. You should not purchase or sell securities—of CBRE or any other company—based on the views herein. CBRE disclaims all liability for securities purchased or sold based on information herein, and by viewing this report, you waive all claims against CBRE as well as against CBRE's affiliates, officers, directors, employees, agents, advisers and representatives arising out of the accuracy, completeness, adequacy or your use of the information herein.