

# SOZIALE INFRASTRUKTUR ALS INVESTMENT

*Wie Investitionen in soziale Infrastruktur langfristige Sicherheit bieten.*

APRIL 2025



**BRITTA RODEN**  
Head of Research

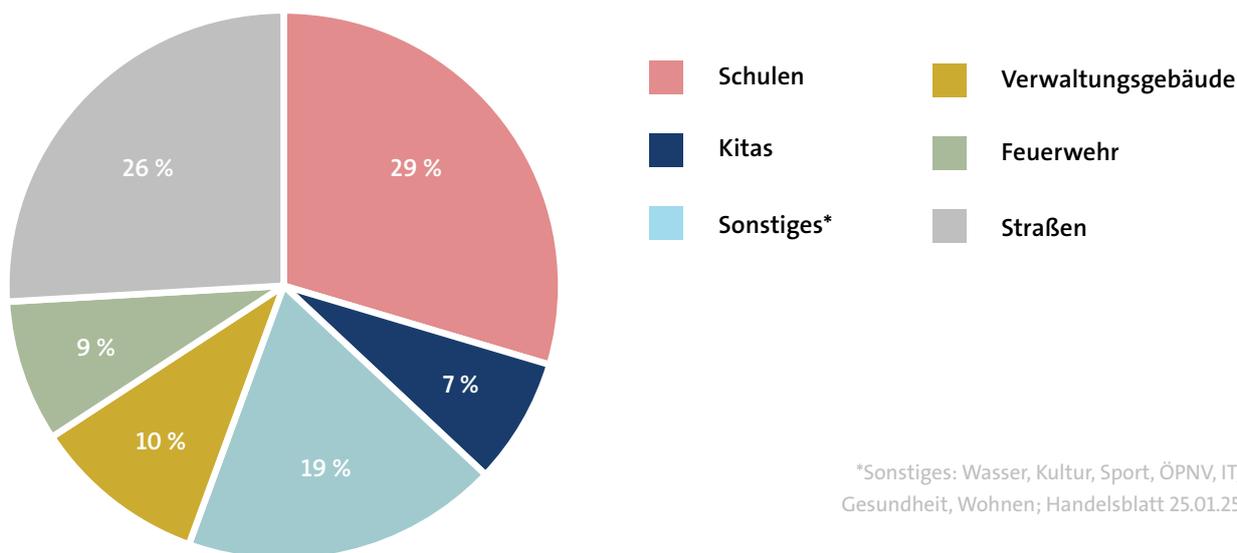
**DR. JAN MUCKENHAUPT**  
Research Analyst

**ATTRAKTIVE INVESTITIONSMÖGLICHKEITEN FÜR INVESTOREN**

Deutschland braucht Investitionen in Infrastruktur. Das von Union und SPD angestoßene Sondervermögen von 500 Mrd. Euro für Infrastruktur-Investitionen wird bei weitem nicht ausreichen, um die Versäumnisse der letzten Jahre und Jahrzehnte nachzuholen. Staatliche Förderung von Infrastruktur kann im Idealfall durch privates Kapital im Rahmen von Public-Private-Partnerships ergänzt werden. Großbritannien sowie die skandinavischen Länder können

hier als Vorbild für Deutschland dienen. Auch hierzulande gibt es bereits entsprechende Projekte, auf denen die Beteiligten aufbauen können. Investoren aus der Immobilienbranche würden durch ihr Engagement in diesem Segment die soziale Komponente bei ESG-Investitionen berücksichtigen und zugleich durch langfristige Vertragslaufzeiten mit der öffentlichen Hand stabile Erträge erzielen.

**ABBILDUNG 1: INVESTITIONSRÜCKSTAND DEUTSCHER KOMMUNEN 186 MRD. EUR**



Quelle: KfW Kommunalpanel 2024

**500 MRD. EURO REICHEN NICHT**

Das jährlich durchgeführte Kommunalpanel der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) zeigt auf, dass den deutschen Kommunen im Jahr 2024 etwa 186 Mrd. Euro fehlten, um in Infrastruktur zu investieren. Etwa 90 Mrd. Euro entfielen auf Schulen, Kinderbetreuung und Verwaltungsgebäude. Aus Sicht der Befragten sind die Investitionsbereiche mit der höchsten politischen Priorität übrigens Kitas (77 %) und Schulen (70 %). Das Ergebnis ist an vielen Stellen sichtbar: marode Schulen, geschlossene Schwimmbäder, veraltete und teilweise gesperrte Sportplätze bzw. -anlagen, fehlende Kita-Plätze und heruntergekommene Verwaltungsgebäude prägen unseren Alltag.

Der Staat allein kann diese Investitionen nicht stemmen. Das geplante Infrastrukturpaket kann nur sinnvoll Wirkung entfalten, wenn es durch private Investitionen ergänzt wird. Zusätzlich zum kommunalen Investitionsrückstau sehen Ökonomen vom IW Investitionsbedarf beim Klimaschutz, der energetischen Gebäudesanierung, dem Netzausbau (Strom, Wasserstoff, Wärme), den Erneuerbaren Energien und Energieeffizienz. Auch Verkehrswege und ÖPNV müssen erneuert werden. Der Wohnungsmangel in den Großstädten zeigt sich insbesondere durch eine Knappheit an bezahlbarem Wohnraum.

## EIN BLICK INS AUSLAND

PPP (Public Private Partnership) ist der allgemeine Begriff für Partnerschaften, die vom Betrieb von Einrichtungen und der Erbringung von Dienstleistungen im Auftrag der Öffentlichkeit bis hin zu flexiblen Methoden zur Finanzierung dieser Dienstleistungen reichen. Klassische PPP-Projekte können den

Bau von Krankenhäusern oder Bildungseinrichtungen umfassen, aber es gibt auch viele Beispiele im Straßenbau, im ÖPNV, bei der Abfallentsorgung, im Wohnungswesen, oder bei Polizei und Feuerwehr.



*Das Vereinigte Königreich war das erste Land der Welt, das das Konzept der öffentlich-privaten Partnerschaften (PPP) eingeführt hat. Bereits seit 1992 ermöglichen dort PPPs den Schulterschluss von öffentlicher Dienstleistung und privaten Investoren. Eins der prominentesten Projekte für ein erfolgreiches PPP im Vereinigten Königreich ist das St Bartholomew's and Royal London Hospitals Projekt. Es handelt sich um das größte einzelne PPP-Krankenhausprojekt im Vereinigten Königreich mit einem Wert von etwa 1,1 Milliarden Pfund. Das Projekt umfasst die Neugestaltung und Neuausstattung von klinischen Einrichtungen auf zwei großen innerstädtischen Krankenhausstandorten in London. Die privaten Investoren des 2016 fertig gestellten Projekts sind ein internationales Konsortium der Unternehmen Innisfree (UK), Skanska (S) und Dutch Infrastructure Fund (NL).*



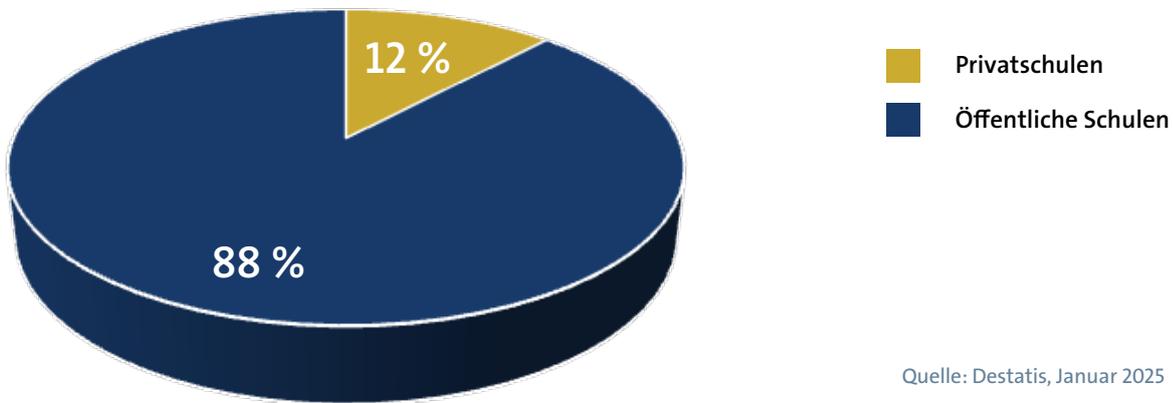
*Das Espoo Schools Projekt ist das erste kommunale PPP-Projekt in Finnland. Es umfasst den Bau von fünf Schulen und drei Kindertagesstätten in Espoo, der am schnellsten wachsenden Stadt in Finnland. Die Finanzierung stammt von der Europäischen Investitionsbank (EIB) (60 Millionen Euro), der NIB (bis zu 75 Millionen Euro) und der OP Corporate Bank (bis zu 35 Millionen Euro). Das Projekt ist Teil von "Schools in Shape" und soll die Lernumgebung verbessern. Der finnische Investor YIT und der französische Entwickler Meridiam sind für Design, Bau und Wartung mit einer Laufzeit von 22 Jahren verantwortlich. Dieses Projekt ist ein bedeutendes Beispiel für die Anwendung von PPPs im Bildungsbereich in Finnland und hat internationale Aufmerksamkeit erregt.*



*Sotra Connection: Dieses Projekt ist das größte PPP-Straßeninfrastrukturprojekt in der norwegischen Geschichte. Ziel ist, die Verbindung zwischen Bergen und der westlich gelegenen Insel Sotra mit knapp 30.000 Einwohnern zu verbessern. Das Projekt umfasst den Bau einer 1 km langen Hängebrücke, 22 kleinere Brücken und eine vierspurige Autobahn mit vier Doppeltunneln. Es handelt sich um ein PPP-Projekt im Wert von fast 2 Mrd. Euro. Die Fertigstellung wird für 2027 erwartet. Die 21-jährige Konzession wurde an ein Konsortium unter der Leitung von Macquarie Capital vergeben. Die privaten Investoren, die sich an dem Projekt beteiligen, stammen u.a. aus Australien, Südkorea und Italien. Auch Deutschland ist über die KfW-IPEX an der Finanzierung beteiligt.*



*Das New Karolinska Solna Hospital in Stockholm umfasst ein Gesamtvolumen von umgerechnet 900 Mio. Euro, wobei die Nordic Investment Bank (NIB) einen Kredit von umgerechnet rund 150 Mio. Euro bereitgestellt hat. Das Projekt gilt als erstes PPP Krankenhausprojekt in der nordischen Region und ist zugleich eines der größten PPP-Krankenhäuser weltweit.*

**SCHULEN IN DEUTSCHLAND NACH TRÄGERSCHAFT**

**INVESTMENTCHANCE INFRASTRUKTUR IN DEUTSCHLAND**

Das Infrastruktur-Sondervermögen der Bundesregierung kann eine Anschubfinanzierung für die Privatwirtschaft darstellen, sich an öffentlichen Projekten zu beteiligen. Für Immobilien-Investoren lohnt ein Blick auf Infrastruktur-Investitionen, die sich mit klassischen gewerblichen Immobilien-Investments vergleichen und messen lassen. Dazu zählen zum Beispiel Bildungsimmobilien, Kinder-Betreuungseinrichtungen oder Verwaltungsgebäude. Wir konzentrieren uns auf Immobilien, bei denen die öffentliche Hand als verlässlicher Vertragspartner auftritt.

**INVESTITION IN SCHULEN**

Die Kosten für den Bau von Schulen sind in vielen Fällen vergleichbar mit Büroimmobilien in ähnlicher Größenordnung. So kann der Neubau einer Schule je nach Schülerzahl schnell Volumen von 50 Mio. Euro bis 200 Mio. Euro erreichen. Viele Kommunen haben hohen Investitionsbedarf, aber selbst kein Geld, um solche Investitionen zu tätigen. Public Private Partnerships können eine Lösung sein, um städtische Infrastruktur mit Hilfe privater Gelder zu bauen und zu erhalten. Die KGAL hat sich intensiv mit der Investition in Bildungsimmobilien beschäftigt. Bisher gibt es wenige Vergleichstransaktionen im Bereich der Schul-Investments in Deutschland, aber die bereits analysierten Bildungs-Investments weisen folgende Gemeinsamkeiten auf:

- *Mieten orientieren sich an Büronutzung, je nach Standort und Lage*
- *Bewirtschaftungskosten werden meist an Kommune weitergereicht (Triple Net)*
- *Nettoanfangsrendite etwa 4,5%-5,5%*
- *IRR üblicherweise zwischen 6% und 8%, aber auch bis zu 9% möglich*

**SCHULEN AUS SICHT DER KOMMUNEN**

- *Grundstück bleibt in öffentlicher Hand, meist über ein Erbbaurecht gesichert*
- *Anmietung eines fertigen Gebäudes verkürzt die Bauzeit (keine öffentliche Vergabe)*
- *Development-Risiko liegt beim Investor*
- *Kein gebundenes Kapital für Investition in Neubau*

**SCHULEN AUS SICHT VON INVESTOREN**

- *Lange Mietvertragslaufzeiten (>20 Jahre)*
- *Überwiegend öffentliche Mieter, Privatschulen sind die Ausnahme*

Besonders hervorzuheben ist bei der Investition in Schulen, dass 88% der Schulen in Deutschland in öffentlicher Hand sind. Zwar steigt die Anzahl der Privatschulen, aber bisher gibt es nur 3.800 Privatschulen in Deutschland im Vergleich zu 29.000 öffentlichen Schulen. Für die Investition in Bildungsimmobilien bedeutet das, Investoren können mit öffentlichen

und damit bonitätsstarken Mietern rechnen. Bei Bildungseinrichtungen in privater Trägerschaft spielt die Drittverwendungsfähigkeit der Immobilie eine größere Rolle, weil die Vertragspartner unter Umständen nicht die langfristige Zahlungsfähigkeit einer Kommune mitbringen.

**DRITTVERWENDUNGSRISSIKO BEI DER INVESTITION IN SCHULEN**

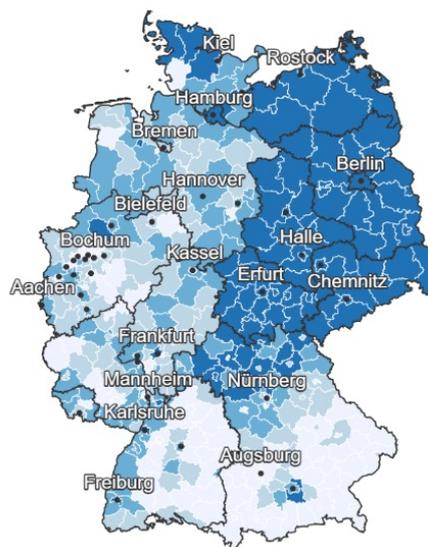
Bei Schulgebäuden besteht ein Drittverwendungsrisiko für den Fall, dass Schülerzahlen zukünftig sinken und Schulgebäude nicht mehr gebraucht werden. Hier sollte die demografische Entwicklung je nach Kommune genau beobachtet werden. Es gibt Kommunen, in denen bereits heute rückläufige Geburtenzahlen verzeichnet werden. In den großen deutschen Metropolen besteht dieses Risiko bisher nicht, weil die Schülerzahlen auch aufgrund von Zuwanderung aus dem In- und Ausland stabil bleiben. In wirtschaftsstarken Regionen mit Arbeitskräftezuwanderung besteht ein geringeres Risiko, dass Schülerzahlen so weit sinken, dass Schulen nicht mehr gebraucht werden.

**INVESTITION IN KITAS**

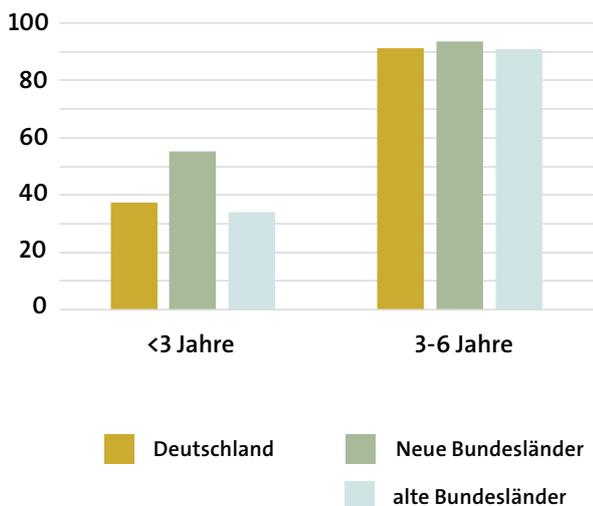
Viele Kommunen haben einen erheblichen Mangel an Kita-Plätzen. In den westdeutschen Bundesländern fehlen rund 385.900 Kita-Plätze, um den Betreuungsbedarf der Eltern zu erfüllen. In Ostdeutschland gibt es rund 44.700 Plätze zu wenig. Anhand der Karte des statistischen Bundesamts lässt

sich das unterschiedliche Betreuungsangebot in den Bundesländern ablesen. Bundesweit besuchen 37% der unter Dreijährigen eine Betreuungseinrichtung. In den neuen Bundesländern erreicht die Betreuungsquote 55%, während in den alten Bundesländern nur 34% der unter Dreijährigen betreut werden. Auch im Kindergartenalter bei den 3- bis 6-Jährigen lassen sich Unterschiede erkennen. Bundesweit besuchen 91% der Kinder einen Kindergarten, aber in den neuen Bundesländern liegt die Quote bei 94%. Eine Betreuungsquote von 37% der unter 3-Jährigen bedeutet im Umkehrschluss, dass 63% der Eltern eine bis zu 3-jährige Auszeit ihrer Erwerbstätigkeit in Kauf nehmen müssen, um ihre Kinder zu betreuen. Aus makroökonomischer Sicht muss die Erwerbsquote steigen, damit Deutschland bei sinkender Bevölkerungszahl seinen Wohlstand erhalten kann. Dies funktioniert nur, wenn der Anteil der Kinder in Betreuungseinrichtungen weiter steigt, damit Eltern schneller in den Job zurückkehren und einer Erwerbstätigkeit nachgehen können. Die wirtschaftlichen Einbußen einer dreijährigen Erwerbspause können Haushalte nur vermeiden, wenn es genügend Betreuungsangebote für den Nachwuchs gibt.

**BETREUUNGSQUOTE 0 BIS UNTER 3 JAHRE 2024 IN %**



**BETREUUNGSQUOTE IN DEUTSCHLAND NACH ALTER UND BUNDESLAND**



Quelle: Destatis, 2025

Quelle Karte: BKG 2025, Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2025

Durch die Kooperation mit privaten Investoren könnten Kommunen den professionellen Ausbau hochwertiger Kitaplätze fördern. Bisher gibt es wenige Transaktionen im Bereich von Kitas, aber die der KGAL angebotenen Objekte weisen die folgenden Gemeinsamkeiten auf:

#### KITAS AUS SICHT VON INVESTOREN

- *Lange Mietvertragslaufzeiten (>15 Jahre)*
- *Der Bedarf an Kitas ist hoch und langfristig planbar (Kinderförderungsgesetz, KiföG)*
- *Kita-Immobilien sind relativ konjunkturunabhängig*
- *Gesetzliche Absicherung durch kommunale Förderung und Zuschüsse*
- *Fixierte Mietpreisentwicklung und hohe Umlagefähigkeit der Nebenkosten*
- *Im Gegensatz zu Schulen treten bei Kitas häufiger auch private Betreiber als Mieter auf*
- *Trägerlandschaft ist bunt gemischt*
- *Mieten variieren je nach Lage und Wirtschaftskraft in der jeweiligen Kommune*
- *Nettoanfangsrendite zwischen 4,5% und 5,5%*
- *IRR zwischen 6% und 8%*

#### KITAS AUS SICHT VON KOMMUNEN

- *Anmietung eines fertigen Gebäudes verkürzt die Bauzeit (keine öffentliche Vergabe)*
- *Development-Risiko liegt beim Investor*
- *Kein gebundenes Kapital für Investition in Neubau*
- *Steigerung der Standort-Attraktivität für junge Familien*

#### CHANCEN / RISIKEN BEI DER INVESTITION IN KITAS

Beim Investmentvolumen sollte eine kritische Investitionsmasse erreicht werden, damit sich die Investition lohnt (etwa 20-50 Mio. Euro). Viele Kommunen bündeln Betreuungsange-

bote inzwischen auf einem Bildungs-Campus, wo zum Beispiel Kita, Kindergarten und Hort auf einem Gelände untergebracht werden. Die Immobilien sind mit überschaubarem Aufwand drittverwendungsfähig, zum Beispiel als Büroimmobilien. Bei Kitas ist die Trägerlandschaft sehr stark durchmischt zwischen öffentlichen Trägern und privaten Betreibern. Das bedeutet, ein Investor muss die zukünftigen Träger der Betreuungseinrichtung gründlich analysieren und mehr Augenmerk auf die Bonität legen als bei einer finanzstarken Kommune. Eine große Chance liegt in Projektentwicklungen, die nicht nur die Kinderbetreuungsplätze, sondern auch Betriebswohnungen für die Mitarbeitenden anbieten. Dadurch kann das Risiko von Personalengpässen für den Kita Betreiber von vornherein reduziert werden und auch die Ausfallwahrscheinlichkeit des Mieters reduziert sich.

#### INVESTITION IN VERWALTUNGSGEBÄUDE – DAS NEUE SUPER-CORE

Eine weitere Möglichkeit, in soziale Infrastruktur zu investieren sind Verwaltungsgebäude, die an die öffentliche Hand vermietet werden. Diese Art von Immobilien sind Bürogebäude, die aber durch den meist sehr langen Mietvertrag (15-30 Jahre) an einen öffentlichen Mieter vom Risiko-Rendite-Profil fast wie eine Staatsanleihe zu betrachten sind. Häufig werden Büro-Spitzenmieten gezahlt bei gleichzeitig voller Indexierung. Je nach Nutzung der Objekte und Ausmaß des Publikumsverkehrs sind höhere Instandhaltungskosten anzusetzen als bei üblichen Büroimmobilien. So werden in einem Arbeitsamt höhere Instandhaltungskosten anfallen als in einem technischen Rathaus, weil mehr Menschen ein- und ausgehen. Die Nettoanfangsrenditen von Verwaltungsgebäuden sind häufig vergleichbar mit den besten Büroimmobilien im Spitzensegment des jeweiligen Immobilienmarkts. Das Risiko solcher Investitionen wird als sehr gering eingeschätzt. Der langfristig gesicherte Cash-Flow steht hier im Vordergrund, denn diese Objekte haben quasi kein Mietausfallrisiko. Aus Investoren-Sicht kann man dieses Segment als Super-Core bezeichnen, weil die Objekte kein Ausfallrisiko besitzen und trotzdem sehr gefragt sind, insbesondere als Impact Investment in Fondsvehikeln, die hohe Anforderungen an ESG-Kriterien aufweisen. Viele öffentliche Gebäude haben einen sozialen Nutzen, so dass auch das „S“ in ESG in dieser Objektkategorie ideal abgebildet werden kann. Die Ankauffaktoren sind bei diesen Objekten sehr breit gestreut und reichen je nach Markt, Lage und Objektqualität vom 16-fachen bis zum 28-fachen des Jahresrohertrags.

#### VERWALTUNGSGEBÄUDE AUS SICHT VON INVESTOREN

- *Lange Mietvertragslaufzeiten (>15 Jahre)*
- *Risiko-Rendite Profil gleicht einer Staatsanleihe*

- *Mieten orientieren sich an Büronutzung, je nach Standort und Lage*
- *„S“ in ESG wird erfüllt*
- *Nettoanfangsrendite etwa 3,8%-6,5% (Super Core)*
- *IRR üblicherweise zwischen 4% und 6%, aber auch bis zu 10% möglich*

#### VERWALTUNGSGEBÄUDE AUS SICHT DER KOMMUNEN

- *Anmietung eines fertigen Gebäudes verkürzt die Bauzeit (keine öffentliche Vergabe)*
- *Kein gebundenes Kapital für Investition in Neubau*
- *Development-Risiko liegt beim Investor*



Holzhybrid-Gebäude in Wiesbaden,  
langfristig vermietet an öffentlichen Mieter

## Fazit

### SOZIALE INFRASTRUKTUR – DAS NEUE CORE INVESTMENT

Deutschland benötigt umfangreiche Investitionen in seine Infrastruktur, insbesondere in Schulen, Kitas und Verwaltungsgebäude. Das Konjunkturpaket der Bundesregierung von 500 Mrd. Euro wird nicht ausreichen, um die bestehenden Defizite zu decken. Public-Private-Partnerships können eine attraktive Möglichkeit für Investoren sein, um Infrastruktur-Investitionen mit geringem Risiko und attraktiven Erträgen zu tätigen.

Investoren profitieren bei der Investition in Schulen, Kitas oder Verwaltungsgebäude von langfristigen Mietverträgen und geringem Ausfallrisiko durch Verträge mit der öffentlichen Hand. Kommunen können soziale Infrastruktur von privaten Investoren mieten, ohne ihre Haushalte zu belasten. Außerdem verkürzen sich Bauzeiten, wenn Privatinvestoren kein öffentliches Vergabeverfahren durchlaufen müssen.

INFRASTRUKTUR-INVESTITION	NETTOANFANGSRENDITE	IRR
Schule	4,5% - 5,5%	6,0 - 8,0%
Kita	4,5% - 5,5%	6,0 - 8,0%
Verwaltung	3,8% - 6,5%	4,0 - 10,0%

Quelle: KGAL, interne Berechnung & Erwartung

### ANSPRECHPARTNER



**BRITTA RODEN**  
*Head of Research, MRICS*  
 britta.rodén@kgal.de  
 Tel. +49 89 64143 083



**DR. JAN MUCKENHAUPT**  
*Research Analyst*  
 jan.muckenhaupt@kgal.de  
 Tel. +49 89 64143 380

### WICHTIGE INFORMATIONEN

Diese Präsentation/Dieser Bericht richtet sich ausschließlich an professionelle Investoren. Das vorliegende Dokument dient nur allgemeinen Informationszwecken. Das Dokument stellt kein Angebot oder keine Anlageberatung dar und sollte nicht als Grundlage für eine Investitionsentscheidung verwendet werden. Auf Grundlage dieses Dokuments kann keine Investition getätigt werden. Jede Investition sollte nur von einem potenziellen Investor auf Basis einer vorherigen Due Diligence des Investors und nach umfassender vorheriger Beratung durch Dritte, insbesondere in rechtlichen und steuerlichen Angelegenheiten, und ausschließlich auf Grundlage der spezifischen Rechts- und sonstigen Dokumentation des jeweiligen Investmentfonds oder Investmentvehikels getätigt werden. Dieses Dokument darf ohne vorherige schriftliche Zustimmung der KGAL GmbH & Co KG nicht veröffentlicht oder in irgendeiner Weise verwendet werden. Impressum: KGAL GmbH & Co. KG · Tölzer Straße 15 · 82031 Grünwald; T + 49 89 64143 – 0; kgal@kgal.de; www.kgal.de