

# Immobilien der öffentlichen Infrastruktur Stabilitätsanker mit Perspektive

## » Ein Marktumfeld geprägt von Chancen

Auf den ersten Blick scheint es so, als könne nichts den deutschen Immobilienmarkt erschüttern. So lag das gewerbliche Investitionsvolumen im Jahr 2021 erneut über 60 Mrd. Euro – dominiert von Büros und Logistikimmobilien. Diese Situation mag überraschen, schließlich sind die Unsicherheiten im Markt greifbar. So ist die Diskussion über die Zukunft des Büros im vollen Gange, die vierte Pandemiewelle hat uns fest im Griff und mit der steigenden Inflation gehen auch Zinsänderungsrisiken einher.

Hinzu kommen regulatorische Anforderungen, deren zukünftige Tragweite man derzeit nur erahnen kann. Eines ist jedoch Konsens: Die Themen Environmental, Social & Governance, kurz ESG, werden das unternehmerische Handeln vieler Investoren, Bestandshalter, Projektentwickler und anderer Akteure der Immobilienbranche beeinflussen. Noch immer ist oft unklar, welche Nachhaltigkeitsrisiken hierbei auszuweisen sind und was das für die Immobilieneigentümer bedeutet.

So sorgen sich viele Akteure, dass sogenannte „Stranded Assets“ entstehen – Gebäude die aufgrund ihrer energetischen Eigenschaften nicht mehr vermietbar sind, deren wirtschaftliches Potenzial aber auch nicht ausreicht, um grundlegende energetische Sanierungen zu rechtfertigen.

Der Wandel birgt aber nicht nur Risiken, er bietet auch eine Reihe von Chancen:

Denn neben der energetischen Nachhaltigkeit erfährt auch die soziale Relevanz von Immobilien einen enormen Bedeutungszuwachs. Deren Wert bemisst sich zukünftig nicht nur an Ertragspotenzialen sondern auch an ihren gesellschaftlichen Beitrag.

Vor dem Hintergrund dieses skizzierten Anforderungsprofils, das einerseits eine weitgehende Resilienz vor exogenen Einflüssen und somit sichere Cash-Flows aufweist und andererseits die Anforderungen von nachhaltigen Investments erfüllt, sind viele Investoren auf der Suche nach Produktopportunitäten im Immobilienmarkt. In diesem Zusammenhang stehen Immobilien der öffentlichen Infrastruktur mehr und mehr im Fokus und die Frage, ob diese eine entsprechende Alternative darstellen können.

## » Öffentliche Infrastruktur als aufstrebende Assetklasse oder ein Nischenprodukt?

Die Thematik „Öffentliche Infrastruktur“ ist sehr facettenreich und stellt in der immobilienwirtschaftlichen Betrachtung bis dato noch ein Nischenthema dar. Anhand dieser Kurzstudie wollen wir uns daher diesem Feld nähern und das Verständnis erhöhen, insbesondere mit Blick auf die Investmentfähigkeit.

### Urheberrechtlicher Hinweis

Die in diesem Gutachten vorgelegten Ermittlungen und Berechnungen sowie die durchgeführten Recherchen wurden nach bestem Wissen und mit der nötigen Sorgfalt auf der Grundlage vorhandener oder in der Bearbeitungszeit zugänglicher Quellen erarbeitet. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit wird nur für selbst ermittelte und erstellte Informationen und Daten im Rahmen der üblichen Sorgfaltspflicht übernommen. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit für Daten und Sachverhalte aus dritter Hand wird nicht übernommen. Der Begriff Gutachten steht für alle Formen der Vervielfältigungen, Veröffentlichungen und Weitergabe sowie der Informationen, und diese gesamt unterliegen diesem urheberrechtlichen Hinweis. Es zählen hierzu unter anderem Daten, Datenreihen, Tabellen, Graphiken, Texte, Analysen, Berichte, Studien, Abhandlungen, Empfehlungen oder Bewertungen. Die Ausfertigungen dieses Gutachtens bleiben bis zur vollständigen Bezahlung des vereinbarten Honorars Eigentum der bulwiengesa AG. Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und bei der bulwiengesa AG registriert. Der Auftragnehmer erteilt dem Auftraggeber, und dieser wiederum dem Nutzer, insbesondere das Recht, die Gutachten als PDF-Dokumente oder in anderen digitalen Formaten zu speichern, Ausdrucke zu erstellen und das Gutachten oder Teile davon innerhalb des üblichen Rahmens für Analysen, Bewertungen, Beschlussfassungen, Präsentationen, Prospekte, Pressemitteilungen zu nutzen. Unter anderem besteht dieses Nut-

zungsrecht im fachlichen Austausch gegenüber Bauherren, Investoren, Banken, öffentlicher Hand (Gemeinden, Städten, Kreisen, Ländern, Bund und zugeordneten Behörden), Vereinen, Verbänden, Zweckgesellschaften, Wirtschaftsprüfern und Verwahrrstellen des Nutzers sowie Vertrieb oder Verkäufern. Die Quellenangabe ist obligatorisch. Umfangreiche Veröffentlichungen und Publikationen des Gutachtens oder Teilen davon, welche über das übliche Maß hinaus gehen, (z. B. im Rahmen von Auslegungsverfahren, Marketing-Produkte der bulwiengesa AG auf der Website des Auftraggebers oder Nutzers, Kampagnen in sozialen Medien) in analoger und digitaler Form sind im Vorfeld zwischen den Parteien abzustimmen und schriftlich gemäß dem Angebot und der Beauftragung zu bestimmen. Das Nutzungsrecht für PDF-Dokumente und andere Downloads ist zeitlich unbeschränkt. Interpretiert und bewertet werden die Ergebnisse vor dem Hintergrund der Erfahrungen der bulwiengesa AG in ihrer deutschland- und europaweiten Forschungs- und Beratungstätigkeit. Wirtschaftliche Auswirkungen der Corona-Pandemie sind in der vorliegenden Analyse über aktuelle Recherchen und volkswirtschaftlich basierte Modelle vollumfänglich berücksichtigt, wie zum aktuellen Zeitpunkt leistbar. Mögliche Auswirkungen der Pandemie darüber hinaus, die sich in Folge noch ergeben können, sind dagegen nicht behandelt. Berlin, 11. Oktober 2021

**bulwiengesa AG**, Wallstraße 61, 10179 Berlin  
Tel. +49 30 27 87 68-0, Fax +49 30 27 87 68-68, [www.bulwiengesa.de](http://www.bulwiengesa.de)

# Einleitung

Dabei stellt sich bereits die reine Begriffsdefinition von „Öffentlicher Infrastruktur“ als schwer greifbar dar. Was ist öffentliche Infrastruktur überhaupt und welche Aspekte sind dabei für die Immobilienbranche von besonderem Interesse? Meist werden damit Einrichtungen umschrieben, auf denen das tägliche Funktionieren des Verkehrs, des Warentransports und der Kommunikation beruht.

Es sind aber auch Systeme der Ver- und Entsorgung etwa mit Wasser und Energie oder von Müll damit gemeint. In einem erweiterten Sinne können zudem soziale Räume wie Schwimmbäder oder Bibliotheken, Bildungs-, Kultur- und Betreuungseinrichtungen als Infrastrukturen bezeichnet werden. Grundsätzlich gilt, dass Infrastruktur sowohl auf einer technischen (u. a. Verkehrsnetze) als auch auf sozialer Ebene (u. a. Schule, Kita, Verwaltung) dimensioniert ist.

Dabei werden die Leistungen als hoheitliche Aufgabe der Daseinsvorsorge angesehen und dadurch primär durch staatliche Institutionen erbracht. Die Infrastruktur kann somit als „Hardware des alltäglichen Lebens“ verstanden werden. Das Wirkungsfeld erstreckt sich dem Subsidiaritätsprinzip folgend auf den Bund, die Bundesländer sowie die rd. 11.000 Kommunen (Städte, Gemeinden, Landkreise). So liegt am Ende ein Großteil der infrastrukturellen Verantwortung bei den Kommunen. Aus der Verantwortung für die lokalen Infrastrukturen folgt allerdings nicht automatisch die Fähigkeit, sie auch kommunal zu finanzieren (zu können). Oft entstehen hier die eigentlichen Engpässe.

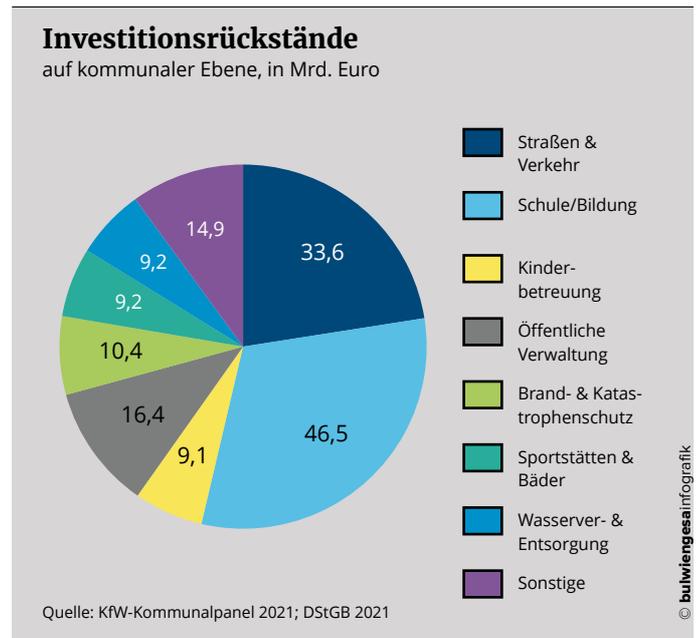
## » Die öffentliche Hand in der Zwickmühle

Nicht zuletzt die angespannte Haushaltslage einer Vielzahl der Kommunen stellt diese zusehends vor große Herausforderungen, die lokalen Infrastrukturangebote und -einrichtungen aufrecht erhalten zu können. Doch im Sinne des Wirtschaftswachstums und der zukünftigen Stadtentwicklung sind Verwaltungen praktisch zum Ausgeben verdammt.

So hat sich über die Jahre ein gewaltiger Schuldenberg von rd. 133 Mrd. Euro angesammelt. Die grundgesetzlich verankerte Schuldenbremse der öffentlichen Haushalte engt den zukünftigen Spielraum für anfallende und nötige Investitionen weiter ein.

Hinzu kommt ein Investitionsstau von geschätzt rd. 150 Mrd. Euro. Spielräume für nötige Investitionen sind daher rar. Dabei zeigen sich neben Investitionsrückständen bei der technischen Infrastruktur (u. a. Straße & Verkehr) insbesondere Lücken bei Schulen/Bildungseinrichtungen, öffentlichen Verwaltungsgebäuden und hinsichtlich des Brand- und Katastrophenschutzes. Bereits diese drei Bereiche benötigen Investio-

tionen in Höhe von rd. 73 Mrd. Euro, um das vorhandene Angebot aufrecht erhalten zu können und vereinen etwa die Hälfte des überfälligen Investitionsrückstandes.



Dabei stehen neben dem Bedarf an Fachkräften und einer zeitgemäßen Ausstattung besonders die Immobilien im Fokus der Investitionsflüsse. Marode Verwaltungs- und Schulgebäude sowie baufällige Feuerwachen stellen bereits einen Hemmschuh für eine funktionierende Wirtschaftsstruktur dar.

Nachfolgend wird daher der Fokus der Kurzstudie auf

- Verwaltungsimmobilien
- Immobilien der öffentlichen Sicherheit
- Bildungsimmobilien

gelegt.

Diese stellen zwar nur einen kleinen Ausschnitt des breiten Immobilienspektrums der öffentlichen Infrastruktur dar, verfügen jedoch wie bereits dargestellt über den größten Investitionsstau. Damit einher geht ein dringlicher Handlungsbedarf.

Wie also soll modernisiert werden? Private Investoren (u. a. in Form von institutionellen Anlegern) stehen bereit, der öffentlichen Hand zur Seite zu springen. Auf den Finanzmärkten zirkulieren liquide Mittel in Billionenhöhe, für die nach rentablen und risikoarmen Anlageformen gesucht wird.

Die öffentliche Hand als Projektpartner und potenzieller Mieter stellt dabei einen Garant für Stabilität dar, der in unsicheren Krisenzeiten dringend gesucht wird.

# Behördenimmobilien I

## » Behördenimmobilien: vielleicht bieder, aber doch bedeutsame Player am Büroflächenmarkt

Oftmals am Büroimmobilienmarkt unbeachtet, verfügen öffentliche Nutzer über einen beachtlichen Anteil an der Bürobeschäftigung. Mit rd. 12 % verfügt der öffentliche Sektor nach dem produzierenden Gewerbe über die zweithöchste Zahl an Bürobeschäftigten in Deutschland und zählt nicht selten zu den größten Arbeitgebern einer Stadt. Hinzu kommen noch rd. 700.000 Beamte im Verwaltungsdienst, wodurch der Anteil des öffentlichen Sektors in etwa mit dem produzierenden Gewerbe gleichzusetzen ist.

Daraus lässt sich die immense Bedeutung ableiten, die von der öffentlichen Hand für den Immobilienmarkt ausgeht. So sind bspw. in Berlin rd. 25 % der Büroflächen durch die öffentliche Hand besetzt.



## » Die öffentliche Hand hat viele Facetten

Dabei tritt diese Nutzergruppe sehr vielfältig am Markt auf. Der föderalen Gliederung Deutschlands folgend sind unterschiedliche Arten öffentlicher Nutzer zu unterscheiden. Grundsätzlich sind diese in Einrichtungen des Bundes (u. a. Ministerien), der Länder sowie der Kommunen (Gemeinden

und Landkreise) zu gliedern. Daneben gibt es noch weitere Teilbereiche wie bspw. die Sozialversicherung und die Agentur für Arbeit, aber auch kommunale Stadtwerke, die zum Teil in einer privatwirtschaftlichen Gesellschaftsform betrieben werden, dennoch aber analog zu klassischen Behörden gesehen werden können. Ebenso verfügen die unterschiedlichen Zweige der öffentlichen Verwaltung über ein sehr breites Nachfragespektrum. Dieses betrifft nicht nur die Ausstattungsanforderung an eine Immobilie, sondern auch die Standortpräferenzen hinsichtlich der Lage. Neben sehr hochwertigen Standorten in 1a-Lagen finden sich öffentliche Nutzer in allen übrigen Lagen. Daraus ergibt sich folglich ein sehr breites Nachfragespektrum.

## » Hohe Marktanteile für Behördenimmobilien

Konkrete Zahlen zum Flächenbestand sind nicht vollumfänglich vorhanden, wodurch auch das tatsächliche, quantitative Volumen eines Marktes für Behördenimmobilien nur indikativ zu quantifizieren ist. Ausgehend von einer Bürobeschäftigtenanzahl von rd. 1,45 Mio. und weiteren rd. 700.000 Beamten lässt sich bundesweit ein Bestandsvolumen an Büro- und Verwaltungsflächen des öffentlichen Sektors von rd. 45 bis 50 Mio. qm MFG unterstellen. Das entspricht in etwa dem aufsummierten Flächenvolumen der drei größten A-Städte Berlin, München und Hamburg.

## » BImA: Der Manager für den Bund

Deutschlandweit ist die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) für die Immobilienangelegenheiten des Bundes aktiv. Diese baut, verwaltet und mietet die benötigten Büroflächen für die diversen Bundeseinrichtungen. In Summe befinden sich dabei mehr als 18.000 Liegenschaften in deren Bestand. Die verwalteten Flächen verteilen sich aktuell auf 114 unterschiedliche Nutzer. Auf Büroflächen entfallen dabei rd. 1.300 laufende Mietverträge im Jahr 2019<sup>1</sup>. Die Mietzahlungen hierfür summierten sich auf einen Gesamtaufwand von 313 Mio. Euro<sup>2</sup>.

## » Kommunen unter Zugzwang

Bundesweit stehen Kommunen immer häufiger unter Zugzwang, da ihre Haushaltskassen, vorwiegend durch Altschulden gebeutelt, leer sind. Sie haben nicht selten Liquiditätsprobleme und können nur durch Hilfsmaßnahmen und Strukturfordertöpfe einen ausgeglichenen Haushalt aufstellen. In Summe beliefen sich die Schuldenstände aller deutschen Städte und Gemeinden Ende 2019 auf rd. 133 Mrd. Euro. Wichtigste Einnahmequelle sind dabei seit jeher die Steuereinnah-

<sup>1</sup> Unternehmensbroschüre BImA

<sup>2</sup> Kleine Anfrage an den Bundestag vom 13.11.2020

# Behördenimmobilien II

men, insbesondere die Gewerbesteuer. Die Corona-Pandemie und die damit verbundenen wirtschaftlichen Auswirkungen auf die lokalen Unternehmen haben somit zu Einnahmeeinbußen gesorgt, deren Auswirkungen auch in den kommenden Jahren zu spüren sein dürften. Immer häufiger sind die Kommunen daher gewillt bzw. gezwungen auch an ihr „Tafelsilber“ zu gehen und dieses in Form von Rathäusern und ähnlichen öffentlichen Verwaltungsbauten zu verkaufen.



Verwaltungsgebäude  
Quelle: Picabay

## >> Immobilienwirtschaftliche Angebote

Insgesamt ist die öffentliche Hand – im Gegensatz zu privatwirtschaftlichen Unternehmen<sup>3</sup> – an einer langfristigen Anmietung ihrer Büroflächen interessiert. Interne Richtlinien sehen dabei eine Mietdauer bis zur eigentlichen Amortisation einer möglichen Eigenentwicklung vor. So sind Anmietungen über 10, 15 oder 20 Jahre keine Seltenheit wie die angeführten Beispiele zeigen. Auch das Ziehen von Optionen ist üblich und dokumentiert die hohe Standorttreue öffentlicher Nutzer.

Zusätzlich wird die Standorttreue der öffentlichen Verwaltung durch langfristige Anschlussvermietungen unterstrichen. Nach einem langfristigen Mietverhältnis ist es nicht unüblich, dass Mieter den Standort wechseln, doch gerade Mieter der öffentlichen Hand entscheiden sich häufig bewusst für ihren Standort und schließen erneut langfristige Anschlussmietverträge ab. Die Gründe hierfür liegen im Wiedererkennungseffekt sowie der Flächenverfügbarkeit, den Flächenanforderungen und internen Richtlinien und -prozessen.

Neben den langfristigen Mietvertragslaufzeiten bietet allem voran die gute Bonität bzw. die geringe Ausfallwahrscheinlichkeit eines öffentlichen Nutzers dem Investor eine hohe Sicherheit. Mieter der öffentlichen Hand erreichen dabei überwiegend Bestnoten im Risikoscoring und gelten daher als besonders risikoarm.

### Ausgewählte Vermietungen mit langer Laufzeit

Stadt	Mieter	Abschluss	Fläche	Laufzeit
Nürnberg	Stadt	2019	42.000 qm	25 Jahre
Wiesbaden	Land	2021	31.000 qm	30 Jahre
Frankfurt/Main	Stadt	2019	26.500 qm*	20 Jahre
Hannover	Stadt	2018	23.700 qm*	20 Jahre
Halle/Saale	Land	2007*/ 2019**	18.000 qm	15 Jahre
Berlin	Land	2020	13.000 qm	10 Jahre
Braunschweig	Stadt	2020	12.900 qm	30 Jahre

Quelle: bulwiengesa; \*Lease-back; \*\*Anschlussmietvertrag

Da die öffentliche Hand als Mieter nicht zur Umsatzsteuer optiert, sind deutliche Preisaufschläge von rd. 20 % im Vergleich zur Umfeldmiete bzw. Teilmarktmiete (im Neubau) nicht unüblich. Aufgrund des akuten Flächenmangels in den A- und B-Märkten ziehen diese dabei auch immer häufiger in Neubautentwicklungen und sind dabei bereit Spitzenmieten zu bezahlen.

### Ausgewählte hochpreisige Vermietungen

Stadt	Mieter	Miete	TM-Miete*
München	Deutsche Patent- und Markenamt (DPMA)	35,80	31,90
Berlin	Bundesamt für Verbraucherschutz und Lebensmittelsicherheit	25,80	28,00
Berlin	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	22,30	18,00
Wiesbaden	Hessen Mobil	19,90	14,30
Wiesbaden	Hessisches Landeskriminalamt	19,90	14,30
Bonn	Generalzolldirektion	17,90	12,00
Köln	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	16,00	15,00

Quelle: bulwiengesa; \*Spitzenmiete im Teilmarkt

<sup>3</sup> Unternehmen aus der Privatwirtschaft mieten Büroflächen durchschnittlich für 4,5 bis 5 Jahre an (vgl. bgag in <https://exporo.de/blog/oeffentlich-rechtliche-einrichtungen-als-gewerbemietler/>), höchstens aber für 10 Jahre (vgl. <https://www.deutschlandfunkkultur.de>)

# Immobilien der öffentlichen Sicherheit I

## >> Immobilien der öffentlichen Sicherheit: von Verwaltung bis Gefängnis

Die öffentliche Sicherheit und Ordnung zu gewährleisten und zu bewahren ist eine der bedeutsamsten Aufgaben des Staates. Hierfür stehen in Deutschland eine Vielzahl an Institutionen und Behörden zur Verfügung. Die konkrete Aufrechterhaltung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung erfolgt durch die Ausübung des staatlichen Gewaltmonopols. Dabei gliedert sich die Behördenstruktur der föderalen Gliederung folgend auf Bundesbehörden sowie die 16 Landesbehörden.

### Sicherheitsbehörden in Deutschland

Bundesebene	Landesebene
Bundesanwältschaft	Feuerwehr
Bundeskriminalamt	Landespolizei
Bundespolizei	Landeskriminalamt
Bundeszollverwaltung	Staatsanwaltschaft
Bundesamt für Verfassungsschutz	Ordnungsämter
Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe	Landesbehörde für Verfassungsschutz
Bundesamt für Sicherheit in der Informationstechnik	Generalbundesanwalt
Technisches Hilfswerk	

Quelle: Recherche bulwiengesa

Belastbare Statistiken zum Immobilienbestand der Sicherheitsbehörden waren in diesem Zuge nicht zu recherchieren. Jedoch können anhand der jeweiligen Aufgabenfelder Rückschlüsse auf die Ansprüche sowie Nachfragepräferenzen gezogen werden.

Insbesondere den Staatsanwaltschaften und Bundesbehörden können klassische Nachfragemuster von Büronutzern unterstellt werden, da deren Tätigkeiten regulär im Büro stattfinden. Dabei folgen die Institutionen keinem klaren Standortmuster und sind sowohl in zentralen als auch dezentralen Standortlagen zu finden. Analog zu den bereits dargestellten Mustern von klassischen Behördenimmobilien.

Zudem findet ein Großteil der Polizeiarbeit in gängigen Bürostrukturen statt. Auch hier sind die Standortpräferenzen breit gefächert. So finden sich Polizeiwachen neben innerstädtischen Lagen ebenso an Standorten in dezentralen Bereichen sowie an neuralgischen Verkehrspunkten (z. B. Bahnhof/Flughafen/Autobahn).

### Ausgew. Vermietungen\* an Sicherheitsbehörden

Stadt	Mieter	Fläche in qm MFG	Teilmarkt
Hamburg	Staatsanwaltschaft	17.600	City
Frankfurt am Main	Land Hessen - Polizei	16.800	Bürolage
Potsdam	Hauptzollamt	15.850	Bürolage
Düsseldorf	Hauptzollamt	12.600	Bürolage
Wiesbaden	Hessisches Landeskriminalamt	12.400	Cityrand
Siegen	Kreispolizeibehörde Siegen-Wittgenstein	10.200	Peripherie
Köln	Hauptzollamt Köln	10.000	Bürolage

Quelle: bulwiengesa; \*ab 2020

Ebenso wie bei klassischen Verwaltungs-/Behördenimmobilien optieren Sicherheitsbehörden nicht zur Umsatzsteuer, wodurch sich die Miethöhe bis zu 20 % über den Vergleichsmieten bewegt. Wie bei der öffentlichen Hand sind die Sicherheitsbehörden äußerst standorttreu und schließen dabei langfristige Mietverhältnisse ab, wodurch der Cash-Flow gesichert wird.

Der klassischen Objekt-DNA folgend, stellt ein überwiegender Teil der Immobilien der öffentlichen Sicherheit dadurch ein attraktives Investment-Case dar. Neben der angesprochenen Standorttreue und dem gesicherten Cash-Flow ist auch eine gute Drittverwendungsfähigkeit zu unterstellen. Diese wird erst durch spezielle Nutzerausbauten und Objekteigenschaften eingeschränkt.



Polizeiwache  
Quelle: Picabay

# Immobilien der öffentlichen Sicherheit II

## » Feuerwehr und THW mit besonderen Flächenanforderungen

Nirgends sonst ist das Helfernetz im Bereich des Brandschutzes so eng gestrickt wie in Deutschland. Alleine in Deutschland gibt es rund 22.500 Feuerwehren mit etwa 1,1 Millionen aktiven Feuerwehrleuten. In fast jedem Ort in Deutschland gibt es eine eigene Feuerwehr (rd. 31.000 Feuerwehrhäuser). Dadurch können Hilfsfristen (Zeit vom Absetzen des Notrufs bis zum ersten Eintreffen der Helfer) realisiert werden, die auch in der Fläche bei unter 15 Minuten liegen. Für Großstädte sind in der Regel maximal 10 Minuten vorgeschrieben.

Um schnell am Brand- oder Unfallort sein zu können, bedarf es nicht nur einer modernen technischen Ausstattung und einer sehr guten verkehrstechnischen Anbindung, sondern auch einer besonderen Bauweise der Feuerwachen. Die erforderliche Raumgröße des Feuerwehrhauses ergibt sich aus der Größe der Feuerwehr und der Anzahl der aktiven Feuerwehrangehörigen. Das Kernstück eines jeden Feuerwehrhauses sind die Stellplätze der Feuerwehrfahrzeuge. Werden an dieser Stelle Sicherheitsvorschriften nicht beachtet, können daraus Unfälle wie Stürze, Ausrutschen oder das Einklemmen von Personen die Folge sein. Die Stellplatzgrößen ergeben sich aus den jeweils einzustellenden Fahrzeugen.



Feuerwehrtor  
Quelle: Picabay

Neben den klassischen freiwilligen Feuerwehren gibt es darüber hinaus noch Berufsfeuerwehren (mit 24/7-Besetzung) sowie Werks- und Flughafenfeuerwehren. Diese haben in Abhängigkeit ihrer Zuständigkeit weitere, spezielle Flächenanforderungen, die bei der baulichen Planung und Realisierung zu beachten sind.

Bei der Planung und dem Bau neuer Feuerwachen wird aufgrund der speziellen Anforderungen immer häufiger auf Fachplaner zurückgegriffen. Dabei entstehen zentralisierte Gefahrenabwehrzentren mit kombinierter Feuerwache, Rettungsdienst sowie einer Rettungsleitstelle und angegliederten

Sicherheitsbehörden. Vorreiter war dabei die Stadt Jena, die 2015 ihr Gefahrenabwehrzentrum in Betrieb genommen hat (Projektvolumen: 23 Mio. Euro). Solch großvolumige Projektentwicklungen entstehen meist im Zuge von PPP/ÖPP-Konstellationen in Zusammenarbeit mit privaten Investoren.

Klassische Investmentobjekte stellen solch spezialisierte Gebäude dennoch noch nicht dar, da insbesondere Gebäude von sicherheitsrelevanten Behörden/Institutionen in öffentlicher Hand behalten werden.

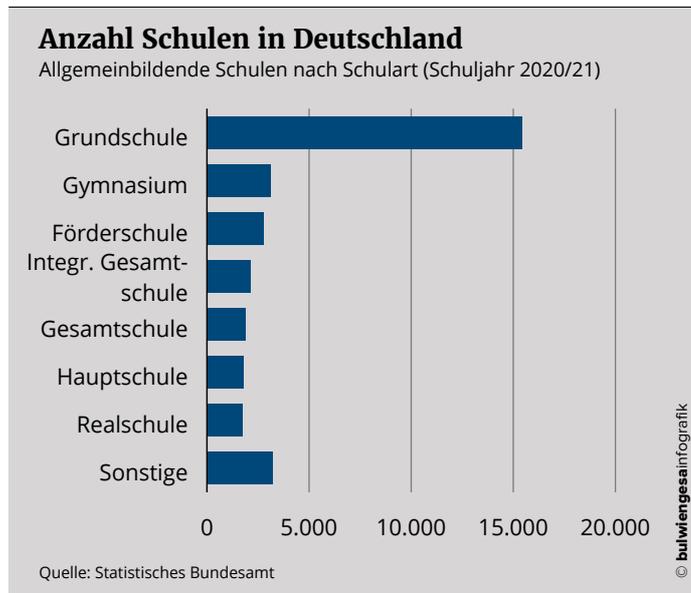


Feueralarm  
Quelle: Picabay

# Bildungsimmobilien: Schule I

## >> Schulbauoffensive vorantreiben

Nach dem Kindergarten kommt die Schule. Und auch hier besteht ein dringender Handlungsbedarf. Deutschlands Schulen sind seit Jahren marode und vielerorts fehlt das Geld für die dringend nötigen Investitionen. Wie bereits dargestellt summiert sich der Investitionsstau im Schul- und Bildungswesen auf rd. 46,5 Milliarden Euro. Die deutsche Bildungslandschaft ist dabei sehr vielfältig. Das mehrgliedrige Bildungssystem verteilt die rd. 8,5 Mio. Schüler ausgehend von der Grundschule auf weiterführende Bildungseinrichtungen. Insgesamt liegt die Anzahl der allgemeinbildenden Schulen in Deutschland derzeit bei rd. 32.000.

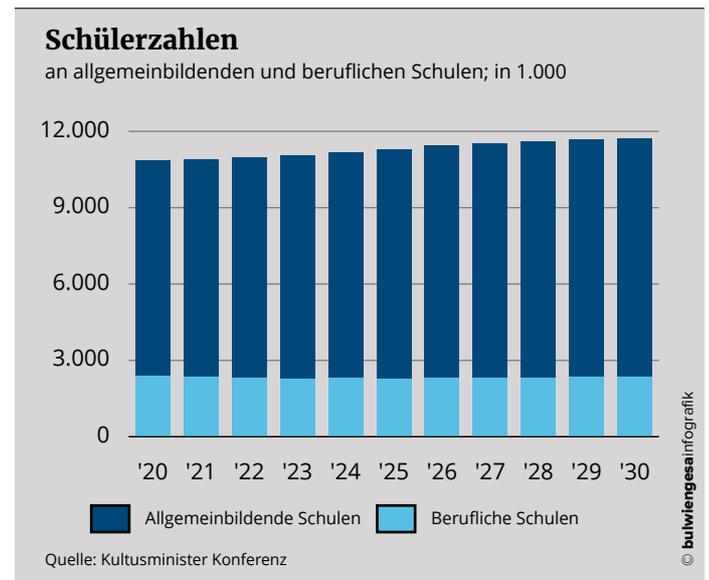


Dabei unterstreichen auch die prognostizierten Schülerzahlen in den kommenden Jahren den hohen Bedarf an Schulbauinvestitionen. So rechnet die Kultusministerkonferenz mit einem Schülerzuwachs von rd. 1 Mio. Schülern bis 2030. Nicht zuletzt der zukünftige Rechtsanspruch auf Ganztagsbetreuung für Grundschüler erhöht den Investitionsbedarf insbesondere in Grundschulen dabei zusätzlich.

Neben den allgemeinbildenden Schulen findet sich in der Bildungslandschaft noch ein weitreichendes Spektrum an (Berufs-) Fachschulen/Ausbildungszentren sowie Weiterbildungseinrichtungen (bspw. Volkshochschulen).

Die Volkshochschulen bilden ein bundesweites Netz wohnortnaher Weiterbildungs- und Kultureinrichtungen – mit insgesamt fast 4000 Anlaufstellen. Mit ihren Angeboten organisieren und unterstützen sie den Prozess des lebenslangen Ler-

nens. Ebenso stellen sie mit ihren Sprachkursen einen bedeutsamen Baustein bei der Integration von Immigranten dar.



## >> Kommunen unter Zugzwang

Nicht zuletzt in den durch Zuzug immer stärker wachsenden Ballungszentren ist der Sanierungs- und Neubaudruck von Schulgebäuden damit in den kommenden Jahren enorm. Nicht wenige Kommunen haben in diesem Zuge bereits zur Schulbauoffensive angesetzt, jedoch können nicht alle Städte und Gemeinden die an- und ausstehenden Investitionen stemmen. Durch die Corona-Krise dürfte sich diese Tendenz weiter verstärken. Sonderausgaben auf der einen und sinkende Einnahmen auf der anderen Seite machen eine düstere Vorhersage wahrscheinlich und engen den Spielraum der Kommunen (als Träger des lokalen Bildungswesens) weiter ein.

Doch sind es nicht nur die hohen Schulden der Kommunen, die eine fortlaufende Sanierung und Entwicklung hemmen. Ebenso hängt es am mangelnden Fachpersonal in den Bauplanungsämtern und langwierigen Entscheidungsprozessen. Da in Kommunen nicht regelmäßig Schulen gebaut werden, fehlt es an dem nötigen Know-how sowie der Effizienz.

## >> Private beteiligen sich meist mittels PPP/ÖPP<sup>1</sup>

Zielgerichtete und effektive Lösungen sind daher gefragt, um den Ausbau nicht weiter zu verzögern. Was in anderen Ländern längst gang und gäbe ist, soll nun auch in Deutschland Einzug halten:

<sup>1</sup> PPP = Public Private Partnership; ÖPP = Öffentlich-private Partnerschaft

# Bildungsimmobilien: Schule II

die Bildungsinfrastruktur mithilfe privater Mittel verbessern und so für eine gute Ausstattung und langfristige Planungssicherheit sorgen.

Beispiele hierfür finden sich bereits immer häufiger, wenn sich auch die konkrete Ausgestaltung der Maßnahmen regional stark unterscheidet.

Dabei zeigen sich verschiedene und vielfältige Konstellationen bei der Ausgestaltung der Partnerschaft mit privaten Partnern. Die Diskussion um die Ausgestaltung sowie Vor- und Nachteile von PPP/ÖPP-Projekten wurde und wird bereits vielfältig diskutiert und finden in diesen Bericht daher keine Betrachtung.

Im Ergebnis übernimmt ein Investor mit Eigenmitteln den Bau einer neuen Schule bzw. die Sanierung und die Kommune mietet diese langfristig (über einen Zeitraum von ca. 20 bis 30 Jahren) zurück. Dabei erhält die Kommune insbesondere Kostensicherheit, da über die Miete bereits der Unterhalt sowie anfallende Sanierungskosten abgedeckt sind.

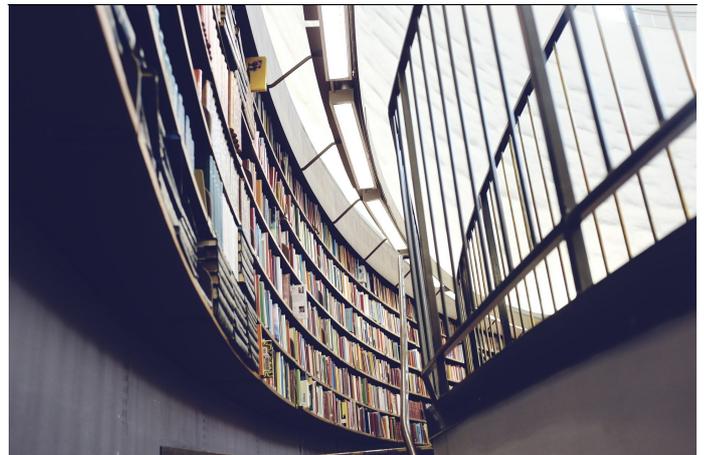
Dabei werden Bildungsimmobilien meist in Form von PPP/ÖPP-Projekten realisiert, wodurch die öffentliche Hand immer noch ein gewisses Mitspracherecht behält und sich oftmals ein Vorkaufsrecht auf das Objekt festschreiben lässt. Dabei gestalten sich die Partnerschaftsstrukturen zwischen öffentlicher Hand und privatem Investor meist unterschiedlich und gehen aus einer langwierigen und politischen Diskussion hervor.

Aussagen zu Renditeerwartungen oder anderen Investitionskennziffern können in diesen Zusammenhang nicht genannt werden. Zu dünn ist das vorhandene Datenmaterial und zu unterschiedlich sind die jeweiligen Projekte gelagert bzw. organisiert. Subsumierend kann jedoch festgehalten werden, dass beide Vertragspartner durch einen langfristigen Mietvertrag Planungssicherheit bekommen. Auf Seiten der Kommune besteht Planungssicherheit durch fixe Mietzahlungen für die Schule und der Investor bekommt im Gegenzug einen krisen- und ausfallsicheren Cash-Flow.

## Ausgewählte Schulbauten durch priv. Investoren

Stadt	Schulart	Investor	Inv.Volumen	Mietdauer
Zossen	Gesamtschule	Hemsö	47 Mio. Euro	20 Jahre
Nürnberg	Realschule	Georg Reisch & Co. KG	65 Mio. Euro	25 Jahre
Engelskirchen	Gymnasium	n/a	15 Mio. Euro	30 Jahre
Pinneberg	Gymnasium	Hochtief	21 Mio. Euro	20 Jahre
Weiden i.d.Opf.	FOS/BOS	n/a	22 Mio. Euro	25 Jahre
Schwarzenbek	Gymnasium	Konsortium	20 Mio. Euro	25 Jahre

Quelle: Recherche bulwiengesa



Schulbibliothek  
Quelle: Pixabay

## » Schulen als Asset?

Ein transparenter Investmentmarkt, wie man ihn von gängigen Assetklassen kennt, findet sich bei Schulbauten nicht vor. Bildungsimmobilien wie Schulen, Volkshochschulen oder Universitäten sind in Deutschland bis dato noch zum größten Teil in staatlichem Besitz, was primär auf die hoheitliche Aufgabe der Bildungsarbeit zurückzuführen ist. Der angehäufte Sanierungsstau und der Neubaubedarf werden aber verstärkt auch Investitionen Privater benötigen.

# Bildungsimmobilien: Kindertagesstätten I

## » Investitionen in die Zukunft der Jungen

Nicht zuletzt hat die Corona-Pandemie die hohe Bedeutung einer funktionierenden Bildungsinfrastruktur – zum Teil schmerzlich – aufgezeigt. Der monatelange Lockdown mit geschlossenen Kitas und Schulen stellte die Eltern vor ein Betreuungsproblem, aber ebenso standen die Kinder vor großen Herausforderungen. Dabei zeigt sich insbesondere für die (früh-) kindliche Entwicklung die hohe Relevanz des gemeinsamen Lernens. Damit gilt die Schaffung von Betreuungsmöglichkeiten für Kinder als eine der bedeutsamsten Aufgaben Deutschlands.



Sozialpolitisch steht Deutschland in den kommenden Jahren vor richtungweisenden Entscheidungen. Dabei steht neben den Aus- und Nachwirkungen der Corona-Pandemie insbesondere der demografische Wandel im Fokus der öffentlichen Diskussion. Dieser Wandel hat Auswirkungen auf unser gesellschaftliches Zusammenleben und fordert hohe Investitionen insbesondere in die Bildungsinfrastruktur. Dabei sind es nicht etwa nur steigende Geburtenzahlen, die Investitionen in Kitas und Schulen erforderlich machen. Vielmehr bedarf es des Ausbaus von Betreuungseinrichtungen für Kinder, da immer mehr Eltern wieder früher zurück in den Beruf einsteigen und die Kinder daher versorgt werden müssen. Ausreichend Betreuungsplätze sind dabei der Schlüssel zu einer besseren Vereinbarkeit von Familie und Beruf.

Trotz der zuletzt gestiegenen Betreuungszahlen und -quoten, insbesondere bei den unter 3-jährigen Kindern, gibt es immer noch eine sogenannte Betreuungslücke. Laut dem Institut der deutschen Wirtschaft (IW) ist diese Lücke bei den unter 3-

Jährigen zwischen 2015 und 2020 von 215.000 auf 342.000 gewachsen. Nach Angaben des Bundesministeriums für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (BMFSFJ) lag die Betreuungsquote bei den unter 3-Jährigen im Jahr 2019 in Deutschland bei 34,3 Prozent. Der Betreuungsbedarf betrug im selben Jahr jedoch bei 49,4 Prozent – entsprechend ergibt sich eine Betreuungslücke von 15,1 Prozentpunkten.



## » Betreuungslücke muss geschlossen werden

Grundsätzlich besteht bereits seit einigen Jahren ein gesetzlicher Anspruch auf Kindertagesbetreuung für Kinder ab dem 1. Lebensjahr bis zum Schuleintritt. Dieser kann jedoch nicht immer auch gedeckt werden, wie die Betreuungslücke von rd. 342.000 Betreuungsplätzen eindrucksvoll unterstreicht. Diese ist neben den fehlenden baulichen Einrichtungen insbesondere auf den Fachkräftemangel im pädagogischen Bereich zurückzuführen. Die öffentlichen Bemühungen zum Kita-Ausbau reichen daher noch lange nicht aus.

Darüber hinaus wurde im Sommer 2021 einen Rechtsanspruch auf Ganztagsbetreuung für Kinder im Grundschulalter ab dem Jahr 2026 auf den Weg gebracht und hierfür Fördermittel von 3,5 Mrd. Euro zur Verfügung gestellt.

Künftig haben damit auch Grundschul Kinder einen Anspruch auf 8 Std. Betreuung/Tag. Mit diesem neuen Anspruch gehen ein weiterer Bedarf an neuen Hortgebäuden sowie ein Ausbau bestehender Gebäude einher. Dieser Bedarf muss in den kommenden Jahren zügig gedeckt werden.

# Bildungsimmobilien: Kindertagesstätten II

Die Nachfrage nach Betreuungsplätzen ist zweifelsfrei hoch, wenn auch regional differenziert zu sehen. Gerade in Ballungszentren übersteigt dabei die Nachfrage das vorhandene Angebot. Immer häufiger werden daher im Rahmen von Neubau-Quartiersentwicklungen die Entwicklung von Kita und Hort-Flächen durch private Projektentwickler „mitgedacht“. Komplementäre Nutzungen wie Wohnen, Betreuung von alters- und/oder krankheitsbedingter Pflegebedürftiger und klassischer Handels- sowie Büronutzungen bilden gemeinsam ein ganzheitliches Quartier aus Leben, Wohnen und Arbeiten.

## » Rahmenbedingungen ermöglichen unterschiedliche Betreiberstrukturen

Rechtsgrundlage für die frühkindliche Betreuung sowohl in der Kita als auch im Hort in Deutschland ist das SGB VIII (Sozialgesetzbuch, Ahtes Buch). Diverse weitere Bundes- und Landesgesetze sowie Verordnungen und Richtlinien regeln die Rahmenbedingungen für die Betreuung von Kindern. Dabei wird die Betreuung von unterschiedlichen Trägern organisiert, welche grundsätzlich in öffentliche und freie Träger zu unterscheiden sind.

Trägerstruktur von Kindertageseinrichtungen			
Öffentliche Träger		Freie Träger*	
Örtlich	Überörtlich	Privat-gemeinnützig	Privat-nicht gemeinnützig
Landkreis	Bundesland	Kirchlich	Betriebskindergarten/-kita
(kreisfreie) Stadt		Verband	Privatgewerblich
		DRK	
		Arbeiterwohlfahrt	

Quelle: bulwiengesa, \*Auswahl

Als öffentliche Träger werden überwiegend Gebietskörperschaften bezeichnet, die öffentliche Sachbereiche verwalten. Sie tragen die Verantwortung über die wirtschaftliche und rechtliche Aufsicht der Kinderbetreuungseinrichtung. Bei den freien Trägern unterscheidet man zwischen privat-gemeinnützig und privat-nichtgemeinnützig. Diese finanzieren sich zu Teilen aus öffentlicher Hand, Sponsoren, Spenden, Fördervereinen, Mitgliederbeiträgen etc. und unterscheiden sich bezüglich ihrer Ziele und Konzepte von den öffentlichen Trägern.

## » Entwicklung und Finanzierung von Kitas – einheitlich uneinheitliche Regelungen

Analog zur föderalen Aufgabengliederung differiert ebenso die Finanzierungsstruktur für Kindertagesstätten zwischen den Ländern, deren Investitionsförderprogramme jeweils unterschiedlich ausgestattet sind. Dabei können Kitas bei den Kommunen und Ländern Zuschüsse zu Bau- und Ausstattungskosten sowie operativen Personal- und Sachkosten beantragen. Zusätzlich besteht für die Einrichtungen die Möglichkeit auch Elternbeiträge zur Finanzierung zu erheben. Wie hoch diese ausfallen, muss aufgrund der unterschiedlichen Regelungen jeweils im Einzelfall bewertet werden.

Nicht zuletzt bei der Erhebung von Elternbeiträgen finden sich regional erhebliche Unterschiede. Während beispielsweise in Berlin keine Betreuungskosten anfallen, müssen Eltern in Rheinland-Pfalz nur für Kinder unter zwei Jahren zahlen. In Baden-Württemberg, Sachsen, Sachsen-Anhalt und Schleswig-Holstein ist dagegen auch das letzte Kindergartenjahr kostenpflichtig. Exemplarisch dargestellt zahlt eine Mannheimer Familie mit einem Bruttoeinkommen von 50.000 Euro für ein 18 Monate altes Kind mit einer Betreuungszeit von 45 Stunden pro Woche monatlich 364 Euro<sup>4</sup>.

Was die bauliche Entwicklung insbesondere für private Projektentwickler jedoch erschwert, sind die uneinheitlichen baulichen Regelungen zwischen den Bundesländern. Zum Teil werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Kita erst auf kommunaler Ebene festgeschrieben. Im Schnitt sind für ein Kita-Kind dabei rd. 2,5 bis 3 qm/Kind im Innenbereich sowie 10 bis 12 qm/Kind im Außenbereich vorgesehen. Um die angesprochene Bedarfslücke daher rein baulich füllen zu können, bedarf es der kurzfristigen Schaffung von rd. 1 Mio. qm Kita-Fläche. Darüber hinaus sind die Raumkapazitäten in den Ballungsräumen zudem sehr begrenzt und Bestandsflächen verfügen meist nur über einen sehr kleinteiligen Raumplan.

## » Betreiberstruktur als Stabilitätsgarant für Investoren

Die umschriebene Träger- und Betreiberstruktur stellt auf Seiten eines Investors einen hohen Stabilitätsfaktor dar. Bei einer Vermietung an die öffentliche Hand bzw. gemeinnützigen, freien Träger (mit einer hohen Bonität) werden meist auf Basis einer Kostenmiete sehr lange Mietvertragslaufzeiten zwischen 20 und 30 Jahren geschlossen. Dabei gilt ein langfristiger Cash-Flow als sicher. Ebenso ist das Ausfallrisiko bei Betreibern von Kindertagesstätten sehr gering einzustufen.

<sup>4</sup> IW-Report 50/18: Familien müssen für die gleiche Betreuung in der Kita unterschiedlich viel zahlen

# Öffentliche Infrastruktur als Stabilitätsanker!

Investmentseitig stecken Kindertagesstätten im wahrsten Sinne des Wortes noch „in den Kinderschuhen“, entwickelten sich jedoch über die letzten Jahre hinweg zu einem attraktiven Asset für institutionelle Investoren. Dabei werden passende Objekte jedoch nur selten gehandelt und verfügen meist über kleinteilige Strukturen mit einem Investitionsvolumen von bis zu rd. 5 Mio. Euro. Sie dienen daher oftmals als Portfoliobeimischung zur Risikostreuung oder werden gebündelt als Gesamtportfolio gehandelt (u. a. AIF KITAFONDS, Habona Kita Fonds).

## >> Schlussbetrachtung: öffentliche Hand als Mieter mit Sicherheitsgarantie

Aufgrund der Vielschichtigkeit der öffentlichen Hand lässt sich eine Vergleichbarkeit der Nutzergruppe nur schwer herstellen. Dabei reicht die Spanne noch weit über die dargestellten Immobilientypen hinaus. Zu speziell sind die Anforderungen an die jeweilige Immobilie. Lange Zeit wurden die öffentlichen Einrichtungen dabei in Eigenregie geplant und gebaut. Klammern Haushaltskassen in den Kommunen und ein immer größer werdender Sanierungsstau lassen die Verwaltungen nun umdenken und verstärkt als Mieter auftreten. Dabei gibt es einige Argumente, die die öffentliche Hand als Mieter bzw. Projektpartner attraktiv machen:

Öffentliche Hand als Mieter/Projektpartner	
Vorteile	Nachteile
Langfristiger Projekthorizont/ Mietvertragsdauer	Politische Rahmenbedingungen
Hohe Bonität	(Teilweise) spezielle Gebäudeanforderungen
Standorttreue	Öffentliche Meinungsbildung/ Diskussion insbesondere bei Bildung und Sicherheit
auch in dezentralen Lagen/ Standorten realisierbar	
Investitionsbedarf	

Quelle: bulwiengesa

So ist die öffentliche Hand als krisenfester Mieter anzusehen, der konjunkturunabhängig Flächen nachfragt und immer häufiger auch in Neubau-Projektentwicklungen (privater Investoren) anmietet. Darüber hinaus herrscht ein hoher Investitionsbedarf, insbesondere auf Seiten der Bildungsimmobilien, der ein dringliches Handeln nötig macht.

Neben den dargestellten langfristigen Mietverhältnissen und der damit verbundenen Standortpersistenz verfügen Mieter

der öffentlichen Hand über eine ausgezeichnete Bonität. Die Mietausfallwahrscheinlichkeit ist dabei äußerst gering und das Investment entsprechend krisensicher. Die Lageparameter des Investmentobjekts sind dabei fast nebensächlich.

Somit sind Immobilien der öffentlichen Infrastruktur sowohl in zentralen als auch in dezentralen Lagen investitionsfähig und dies unabhängig vom Stadttypus. In Zeiten sich wandelnder Arbeitswelten, Digitalisierung und wiederkehrender Krisen steht die öffentliche Hand entsprechend für Kontinuität und Stabilität.

## >> Immobilien der öffentlichen Infrastruktur – eine Antwort auf die Herausforderungen im Investmentmarkt

Jenseits der glitzernen Bürotürme und großflächigen Gewerbeimmobilien entwickelt sich mit den Immobilien der öffentlichen Infrastruktur eine Assteklasse, die aus verschiedenen Perspektiven Antworten auf die derzeitigen Herausforderungen im Immobilienmarkt liefert.

Wie in der vorangestellten Kurzanalyse dargestellt, sind sie in der Regel durch langfristig gesicherte Cash-Flows und bonitätssichere Mieter gekennzeichnet und weisen eine hohe Robustheit gegenüber Marktverwerfungen auf.

Dabei bietet sich ein breites Nutzungsspektrum, das hier nur auszugsweise vorgestellt wurde und in den Folgestudien weiter vertieft werden kann. So stellen bspw. auch Pflegeeinrichtungen/Wohngruppen, Frauenhäuser sowie kulturelle Einrichtungen (u.a. Theater und Jugendtreffs) einen bedeutsamen und gesellschaftlich relevanten Teil des öffentlich-rechtlichen Aufgaben- sowie Immobilienspektrums dar. Allen gemein ist, dass die Immobilien eine hohe gesellschaftliche Relevanz aufweisen und daher auch für das Gemeinwohl einen relevanten Wert aufweisen.

Diese Kombination aus wirtschaftlicher Stabilität und sozialem Nutzen stellt ein Alleinstellungsmerkmal für die Assetklasse dar. Insbesondere auch vor dem Hintergrund der wachsenden Nachhaltigkeitsanforderungen an Investments (ESG) gewinnt dieses immer mehr an Bedeutung, wodurch die Investmentnachfrage weiter zunehmen wird.

Als wahrnehmbare Assetklasse stehen Immobilien der öffentlichen Infrastruktur dabei noch am Anfang des Etablierungsprozesses. Um hier die Transparenz zu erhöhen wird bulwiengesa in regelmäßigen Abständen Spotlights auf einzelne Themenbereiche richten und veröffentlichen.