

Absolut private

Private-Market-Investments
für institutionelle Investoren

kommentar

Soziale Infrastruktur und Wohnen zusammen denken

MARTINA AVERBECK | SICORE Real Assets

Q4
2025

Soziale Infrastruktur und Wohnen zusammen denken



Martina Averbek Sprecherin der Geschäftsführung, SICORE Real Assets GmbH

Im September hat auch der Bundesrat nach monatelanger Übergangsfinanzierung den Haushaltsetat des Bundes sowie das Sondervermögen für Infrastruktur und Klimaschutz gebilligt. Mit dem Sondervermögen sind zusätzliche Investitionen geplant, etwa um Brücken und Bahnstrecken zu sanieren oder den Wohnungsbau und die Energieinfrastruktur auszubauen. Im sozialen Wohnungsbau ist ein neues Programm in Höhe von 3,5 Milliarden Euro vorgesehen.

Die Politik setzt damit um, was von zahlreichen Bürgerinnen und Bürgern in diesem Land gefordert wird. Gleichzeitig ist festzustellen, dass seitens privater Hand die Bereitschaft vorhanden ist, Investitionen in Infrastruktur zu tätigen. Dies zeigt sich darin, dass die Nachfrage nach Investitionen beispielsweise in soziale Infrastruktur seitens institutioneller Anleger in Deutschland seit einigen Jahren zunimmt. Denn diese Investorengruppe steht in besonderem Maße vor der Herausforderung, Nachhaltigkeit und stabile Erträge in ihrer Anlagestrategie in Einklang zu bringen.

Die Anlageausschüsse institutioneller Investoren – darunter Versicherungen, Versorgungswerke und Stiftungen – legen großen Wert auf die konsequente Einhaltung von ESG-Vorgaben in ihren Investmentrichtlinien. Gleichzeitig erfordert das Kapitaldeckungsverfahren, dass die laufenden Verpflichtungen gegenüber den Anspruchsberechtigten aus den Erträgen der Kapitalanlagen gedeckt werden.

Dies macht verlässliche und kontinuierliche Cashflows unabdingbar.

Darüber hinaus erkennen diese Investoren die Notwendigkeit an, dass die deutsche Infrastruktur in vielen Bereichen erhebliche Investitionen benötigt. Dies betrifft auch Immobilien der sozialen Infrastruktur, beispielsweise Schulen, Hochschulen sowie Einrichtungen im Gesundheits- und Pflegewesen. Was diese Anlagen attraktiv macht, ist neben dem Business Case die Möglichkeit, den gesellschaftlichen Zusammenhalt zu stärken und der Gemeinwohlorientierung, der viele Stiftungen gemäß ihrer Satzung verpflichtet sind, Rechnung zu tragen.

Im Fokus der institutionellen Investoren stehen aktuell oft Core-/Core-Plus-Strategien für deutsche Immobilien aus den Bereichen Bildung und Erziehung, Gesundheit und Versorgung, Wohnen sowie gemeinnützige beziehungsweise karitative Büronutzungen. Die Verbindung von Wohnungen und nahegelegenen Einrichtungen kann zudem bei der Gewinnung der entsprechenden Fachkräfte ein wichtiger Faktor sein – und somit für Mieter und Investoren gleichermaßen Stabilität bieten.

Dabei ist eine Kombination der unterschiedlichen Nachhaltigkeitsaspekte gefragt: Im Fokus der Investoren stehen moderne oder modernisierte, energieeffiziente Immobilien,

vorzugsweise mit gemischten Nutzungen. Bevorzugt werden Strategien, die Werterhalt und stabile Ausschüttungen sichern und zugleich den Pfad zur Klimaneutralität bis 2040 mit klar definierten Sozialstandards verknüpfen. Zudem sind Investoren so in der Lage, ihre Portfolios noch weiter zu diversifizieren und um eine bonitätsstarke Mietergruppe zu ergänzen, die überwiegend dem öffentlichen Sektor zuzurechnen ist.

„Investitionen in soziale Infrastruktur tragen zur Zielerreichung für Anleger und Gesellschaft bei.“

Diese beiden Faktoren – ein geringer ökologischer Fußabdruck und Planbarkeit durch stabile Mieteinnahmen – können sich wiederum positiv auf die Verkehrswerte der Objekte bei einem späteren Exit auswirken.

Angesichts der Tatsache, dass das Thema soziale Infrastruktur in der Assetklasse Wohnen eine immer stärkere Rolle spielt, das Risiko-Rendite-Profil den Vorgaben institutioneller Investoren entgegenkommt und das Angebot mit der Nachfrage seitens der Mieter nicht Schritt hält, ist mit einem weiter steigenden Interesse von Investoren bezüglich entsprechender Anlagen zu rechnen.

Absolut|private



Kommentare

KARSTEN ABROMEIT | Provinzial AM
MARTINA AVERBECK | SICORE Real Assets

Fachbeiträge

infrastructure

Modernisierung und Transformation der Infrastruktur in Deutschland LUTZ HORSTICK, DR. SOFIA HARRSCHAR | IDI

private debt

Private Credit in Asien SUMIT BHANDARI, ANKUR AGARWAL, MARKUS GÖTZ | Allianz Global Investors

private markets

Side Letter in alternativen (Investment-)Fondse ARNE BOLCH, PATRICK GOEBEL | Dechert Luxembourg LLP

infrastructure

Rechenzentren zwischen KI-Hype, Standortwahl und Nachhaltigkeit SEBASTIAN DOOLEY | Principal AM

real estate

Chancen für Wohnraum und stabile Renditen durch Einsatz des Erbbaurechtes CHRISTINA SCHÄDLER | Swiss Life AM
STEFAN GEISLER | Katholisches Siedlungswerk München

private equity

Chancen und Herausforderungen im US-Lower-Middle-Market LEONARD PANGBURN, YOUNG LEE | Abbott Capital Management

private markets

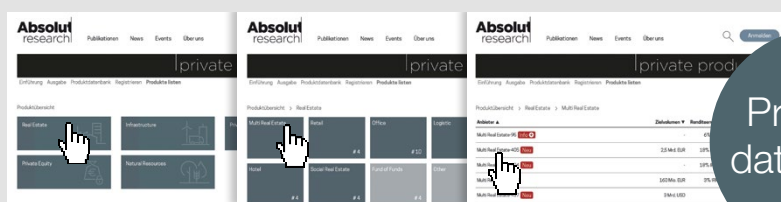
Standardisiertes und anlageklassenübergreifendes ESG-Scoring für Asset Manager in Private Markets CHRISTIAN CHROBOK | WPV JEGOR TOKAREVICH | SOF

Jetzt kostenlos anfordern!

Printausgabe

Absolut|private products

Exklusive Produktplattform für zur Zeichnung offene Private-Market-Produkte aus fünf Assetklassen. Asset Manager haben die Möglichkeit, ihre Angebote zu **listen**, institutionelle Asset Owner profitieren von einer **kostenfreien** Nutzung.



Produkt-datenbank



Produktplattform

Registrierung

Absolut
research