

Absolut|private

Private-Market-Investments
für institutionelle Investoren

kommentar

Revival von ÖPP für soziale Infrastruktur

JENS KOCH | KUCERA Rechtsanwälte

Q3
2025

Revival von ÖPP für soziale Infrastruktur



JENS KOCH Partner Real Estate Transactions, KUCERA Rechtsanwälte, Frankfurt am Main

Viele Kommunen müssen ihre soziale Infrastruktur dringend sanieren oder sogar neu errichten. Öffentlich-private Partnerschaften (ÖPP) bieten hierbei eindeutig Vorzüge für alle Beteiligten – wenn es richtig gemacht wird.

Vor allem Deutschlands Bildungsinfrastruktur steht unter Druck. Veraltete technische Gebäudeausstattung, marode Toiletten, renovierungsbedürftige Fenster – was vielerorts bereits ins Auge fällt, lässt sich auch beziffern: Dem KfW-Kommunalpanel 2024 zufolge beträgt der Investitionsstau allein an Schulen deutschlandweit rund 55 Mrd. Euro, bei Kindertagesstätten sind es weitere 13 Mrd. Euro.

Angesichts knapper kommunaler Haushalte, steigender Baukosten und des Fachkräftemangels erscheint es trotz des vorgesehenen Sondervermögens zur Stärkung der Infrastruktur schwierig, dass die öffentliche Hand diese Herausforderung im Alleingang stemmen kann. Klar ist somit: Ohne private Investoren wird es nicht gehen.

Ein nicht unbekanntes Instrument stellen dabei öffentlich-private Partnerschaften dar. Sie bieten die Möglichkeit, Investitionen in soziale Infrastruktur zu hebeln, um Sanierungen und Neubauten schnell und effizient umzusetzen. Gleichzeitig können für Investoren neue, gesellschaftlich relevante Assetklassen entstehen, die langfristig kalkulierbar sind und einen stabilen Ertrag garantieren – zumindest auf dem Papier.

Zur Wahrheit gehört aber auch: ÖPP sind in Deutschland noch immer vorbelastet. In der Vergangenheit wurden Projekte mitunter überstürzt realisiert, wirtschaftliche Annahmen erwiesen sich als zu optimistisch, Verträge waren intransparent. In der Folge herrscht nach wie vor in vielen Rathäusern Skepsis. Zeit, Lehren aus der Vergangenheit zu ziehen.

ÖPP können nämlich funktionieren und könnten insbesondere in der jetzigen Situation ein wichtiges Instrument darstellen. Voraussetzung für die erfolgreiche Umsetzung wäre, dass sie professionell und rechtssicher ausgestaltet sind. Dazu gehört die Beachtung der vergaberechtlichen Vorgaben sowie eine transparente Ausschreibung mit klar definierten Leistungskatalogen und Entscheidungskriterien.

Auch haushalterische Aspekte spielen eine zentrale Rolle. Nicht nur, dass die langfristigen Zahlungsverpflichtungen als künftige Haushaltslasten eingeplant, wirtschaftlich vergleichend bewertet und unter Umständen von der Kommunalaufsicht genehmigt werden müssen. Darüber hinaus ist eine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung dahingehend vorzunehmen, dass ÖPP bei dem konkreten Projekt gegenüber einer konventionellen Realisierung wirtschaftlicher sind. Gleichzeitig stellt das Kommunalrecht hohe Anforderun-

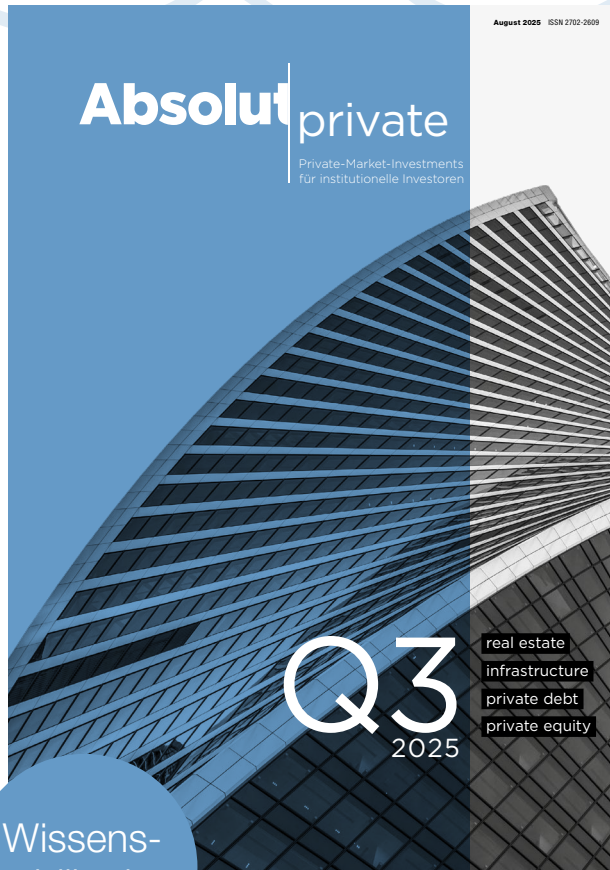
gen an Zuständigkeiten und Entscheidungsprozesse. Und nicht zuletzt ist die vertragliche Ausgestaltung essenziell: Nur mit einem belastbaren, gut durchdachten Vertrag lassen sich Leistungsumfang, Qualitätsstandards, Zahlungsmodalitäten und Risikoallokationen so festlegen, dass eine tragfähige Partnerschaft über viele Jahre oder gar Jahrzehnte möglich ist.

„Es bedarf rechtssicherer Rahmenbedingungen, die Investoren und Kommunen Orientierung geben.“

All dies zeigt: Erfolgreiche ÖPP sind keine Selbstläufer. Sie erfordern frühzeitig fundierte rechtliche Beratung und professionelle Projektstrukturierung. Dabei gilt: Risiken gehören nicht wegverhandelt, sondern sinnvoll verteilt. So können Investoren kalkulieren und Kommunen sich auf ihre Kernaufgaben konzentrieren.

Auch die Politik steht in der Pflicht. Wenn privates Kapital mobilisiert werden soll, braucht es rechtssichere Rahmenbedingungen, die Investoren und Kommunen gleichermaßen Orientierung geben. Denn der Handlungsdruck ist groß. Mit jedem weiteren Monat ohne sichtbare Fortschritte wächst der Sanierungsstau weiter.

Absolut|private



Wissens-
publikation



Kommentare

DR. PETER ANDRES | Signal Iduna Asset Management

JENS KOCH | KUCERA Rechtsanwälte

Fachbeiträge

real estate

Resilienz und Stabilität von Immobilienmärkten

THOMAS KOTYRBA | BNP Paribas REIM Germany

Versicherungsmathematische Perspektive auf Klimawandel und Immobilienrisiken

DORIS PETER, WLADIMIR ARNST | PwC

Struktureller Wandel im Wohnsektor als Investmentperspektive

DR. MARCUS CIELEBACK | PATRIZIA

infrastructure

Investitionen in Batteriespeicher als zentraler Baustein der Energiewende

FABIAN MELONI, DR. DOMINIK SCHALL | BVT

private debt

Shipping Debt in der institutionellen Kapitalanlage [Teil 2]

PHILIPP WÜNSCHMANN, ANDREAS SCHLÜTER, HINRICH WISCHER | Berenberg

JENS BEGEMANN | Volkswohl Bund

private equity

Stressed Portfolios – Handlungsmöglichkeiten von PE-Fonds

V. RIEDEL, C. DRESEN, M. MÜLLER | Dr. Wieselhuber & Partner

T. JÄGER | POELLATH

private markets

Private-Market-Investments im Kontext von ALM und SAA

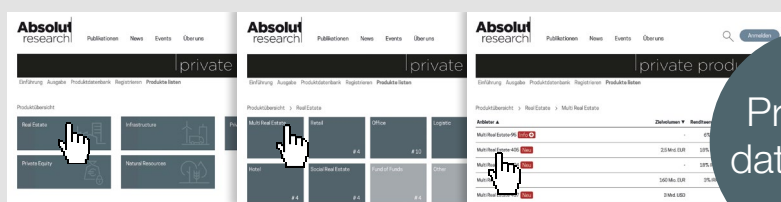
DR. PHILIPP KISSING

Jetzt kostenlos anfordern!

Printausgabe

Absolut|private products

Online-Plattform für zur Zeichnung offene Private-Market-Produkte aus fünf Asset-Klassen. Das **Listing** der Produkte ist für Asset Manager und die **Nutzung** der Produktplattform für Asset Owner **kostenfrei**.



Produkt-
datenbank



Produktplattform

Registrierung

Absolut
research