



Studie

# Immobilien mit gesellschaftlichem Nutzen



## DIE VORLIEGENDE STUDIE BEHANDELT FOLGENDE PUNKTE:

- Allgemeine investimentrelevante Kriterien
- Soziodemografische Rahmenbedingungen zur Nachfrage
- Bestandsanalyse
- Politische Rahmenbedingungen am Beispiel von Bayern und München
- Erfolgskriterien und Risiken
- Vergleich der Investmentchancen anhand eines Rendite-Risiko-Profiles.

Interpretiert und bewertet werden die Ergebnisse vor dem Hintergrund der Erfahrungen der bulwiengesa AG in ihrer deutschland- und europaweiten Forschungs- und Beratungstätigkeit.

Die LHI Gruppe untersucht, inwiefern „Immobilien mit gesellschaftlichem Nutzen“ im Hinblick auf Nachhaltigkeit als Anlageprodukte – auch im Unterschied zu den klassischen Immobilienassetklassen – einzuordnen sind. Die LHI plant den Weg, der mit bereits in dieser Assetklasse getätigten Investments eingeschlagen wurde, fortzusetzen. Investoren erhalten die Möglichkeit, einen Beitrag für eine nachhaltige Zukunft zu leisten.





Immobilien mit dem Gedanken der Nachhaltigkeit im Sinne des gesellschaftlichen Nutzens in dieser Studie sind z. B.:

- Bildungsimmobilien wie Kindertagesstätten, (Privat-)Schulen, Hochschulen
- Anlagen des Seniorenwohnens, v.a. Betreutes Wohnen, Mehrgenerationenwohnen, Wohngruppen, gemischt genutzte Immobilien mit Tagespflege und/oder ambulantem Dienst
- Spezifische Büro- und Dienstleistungsimmobilien, z. B. mit Anmietungen aus Gesundheitsbereichen

Die bulwiengesa AG wurde mit der Erstellung einer Studie beauftragt, um die Investmentfähigkeit von Immobilien mit gesellschaftlichem Nutzen darzulegen.





## PRÄAMBEL: PRINZIPIEN DER NACHHALTIGKEIT\*

Für die Unternehmen der Immobilienwirtschaft bedeutet Nachhaltigkeit: die universelle Zielvorgabe, mit der natürlichen Umwelt und den ökonomischen, sozialen und kulturellen Werten, auch im Hinblick auf künftige Generationen, verantwortlich und langfristig orientiert umzugehen. Außerdem, das Unternehmen gemäß einer entsprechenden Corporate Governance zu führen. Bezogen auf die Immobilie wird Nachhaltigkeit als unverzichtbares Qualitätsmerkmal anerkannt, das den gesamten Lebenszyklus und die gesamte Wertschöpfungskette umfasst. Sie soll zur Verbesserung des städtebaulichen und soziokulturellen Umfelds für die Menschen beitragen.



\*Quelle: [www.zia-deutschland.de](http://www.zia-deutschland.de).

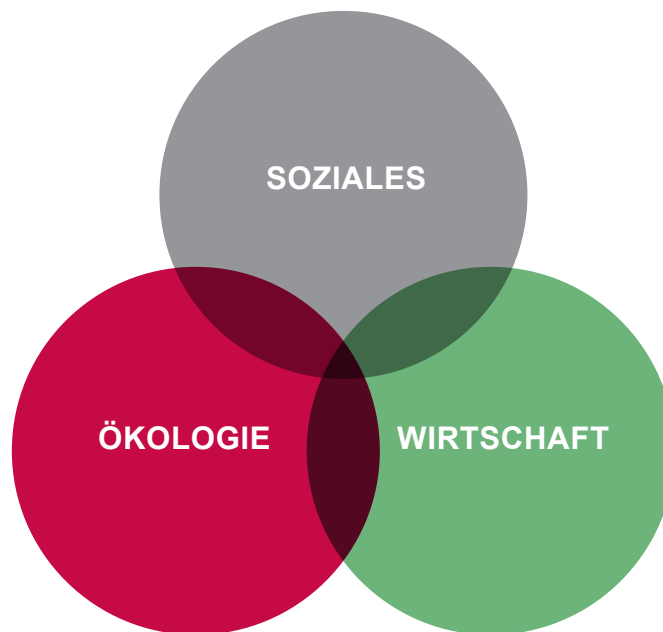


## „DREI-SÄULEN-MODELL“\*\*

Der Begriff der Nachhaltigkeit wird im unternehmerischen Sinne häufig in drei Kategorien untergliedert: **ökonomische, ökologische und soziale Nachhaltigkeit**. Diese Einteilung ist auch als „Drei-Säulen-Modell“ bekannt. Mit diesem Modell wird die Ganzheitlichkeit des Nachhaltigkeitsbegriffs ausgedrückt.

Aufgrund ihrer engen Verbindung lässt sich keine der drei Dimensionen separat für sich betrachten. Die drei Säulen stellen eine innere Einheit dar, in der sie vielfältig miteinander interagieren.

Die Säule der sozialen Nachhaltigkeit berücksichtigt auch gesellschaftliche Interessen: So sollten nachhaltig agierende Unternehmen auch gemeinwohlorientiert handeln.



\*\*Quelle: Bank für Kirche und Caritas eG.



”

IMMOBILIEN MIT  
GESELLSCHAFTLICHEM NUTZEN  
LIEFERN EINEN BEITRAG ZU EINER  
LÖSUNG GESELLSCHAFTLICHER  
PROBLEME DURCH  
VERBINDUNG DES NUTZENS FÜR  
DAS GEMEINWOHL MIT DEM NUTZEN  
FÜR DIE GESCHÄFTSPOLITIK.

“



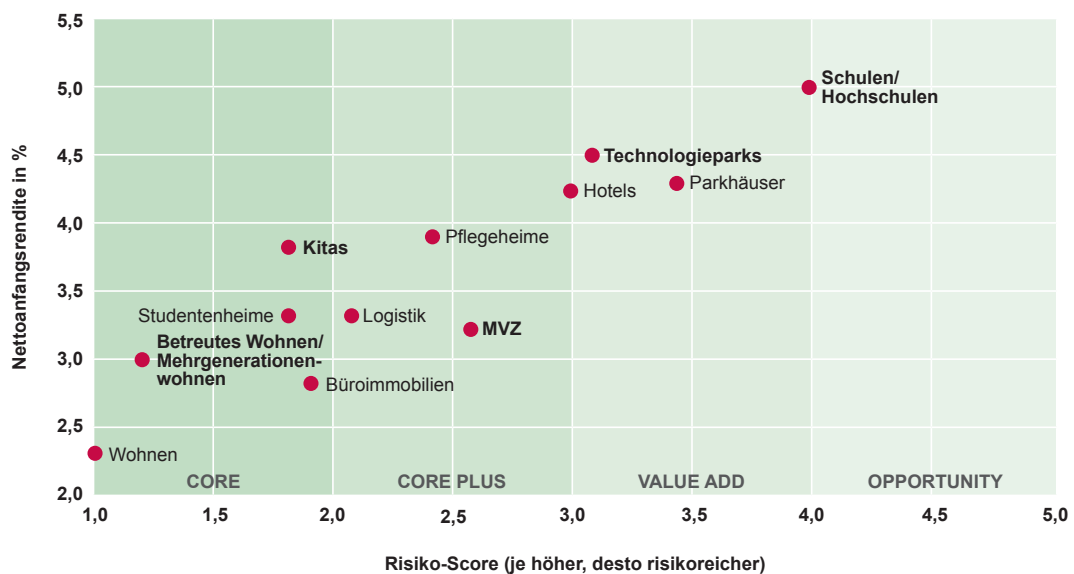
## RENDITE-RISIKO-PROFIL

### Im Vergleich mit klassischen Immobilienassets in den A-Städten

Betrachtet werden Immobilienassets an idealtypischen Standorten in A-Städten. Dabei werden die klassischen Assetklassen wie Wohn- und Büroimmobilien den einzelnen Immobilientypen mit gesellschaftlichem Nutzen innerhalb eines Rendite-Risiko-Profiles gegenübergestellt.

Renditen sind als Nettoanfangsrenditen definiert, dabei werden marktübliche durchschnittliche Werte abgebildet. Reale Renditen können nach oben und unten abweichen. Das Risiko wird anhand eines Scorings bewertet, das verschiedene Kriterien vor dem Hintergrund der aktuellen Marktbedingungen an den deutschen A-Standorten betrachtet.

- Fungibilität
- Drittverwendung
- Nachfrage/Vermarktbarkeit
- Bedarf
- Standortanforderungen



Quelle: bulwiengesa, 2022



Immobilien mit gesellschaftlichem Nutzen – insbesondere Büroimmobilien mit medizinischen Dienstleistungen wie Ärztehäuser oder medizinische Versorgungszentren, Kitas und Seniorenimmobilien – liegen bei vielen Investoren im Trend. Sie zeigen aufgrund der überwiegend guten Drittverwendungsfähigkeit ein geringes Risiko mit im Vergleich zu klassischen Immobilienassets häufig höheren Renditen. Dazu kommen die z.T. sehr langen Mietverträge und möglichen öffentlichen Förderungen (Kitas).

Bei Hochschulen und Schulen gibt es im Ausland mit Großbritannien oder Skandinavien Vorreiter für PPP-Projekte oder etwa Schulfonds. Dies ist in Deutschland einerseits aufgrund von Unabhängigkeitsüberlegungen nicht gewünscht oder andererseits aufgrund der deutschlandweiten regionalen Disparitäten aus Investorensicht wenig nachhaltig.

Zudem sind viele Grundstücke mit öffentlichen Nutzungen wie Schulen durch ein Erbbaurecht seitens der Kommune oder Kirche belegt. Durch das Erbbaurecht wird jedoch häufig der Bau einer öffentlichen Einrichtung überhaupt erst ermöglicht.

Aufgrund der deutschlandweiten regionalen Unterschiede gilt es abzuwägen, an welchen Standorten, auch außerhalb der wachsenden Großstädte, Investitionspotenzial zu überschaubaren Risiken vorhanden ist.







”

**SOZIALE NACHHALTIGKEIT:  
INVESTITIONEN BESTIMMEN  
ÜBER DIE ZUKUNFT.  
DIE INVESTITION IN SOZIALE  
GERECHTIGKEIT FÜR EINE  
NACHHALTIGE ZUKUNFT  
LOHNT SICH.**

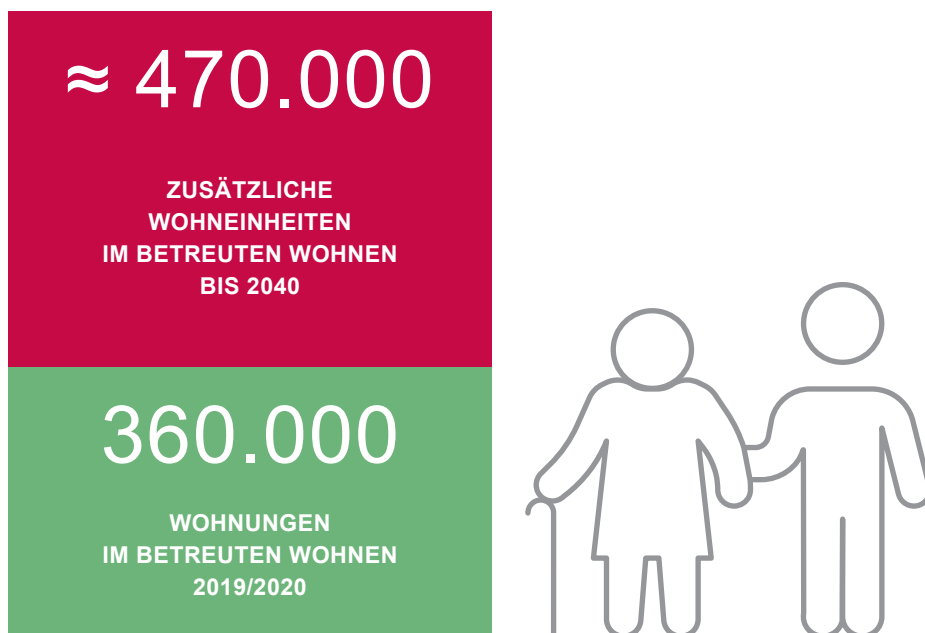
“



## HOHER BEDARF IM BETREUTEN WOHNEN ...

... bringt hohes Investmentpotenzial mit sich

### BETREUTES WOHNEN



### HOCHRECHNUNG INVESTMENTPOTENZIAL

Annahme:

- Ø Kaltmiete bei 554 Euro/Monat
- Markttrendite bei 4,0 % bzw. 25-fachen des Rohertrages
- Marktpotenzial von 398.000 - 540.000 Wohneinheiten; rechnerisches Mittel von ca. 470.000 Wohneinheiten
- Keine Kategorieunterscheidung

≈ 78 Mrd. Euro

Annahme: \* Versorgungsquote 4,4 bis 5 % der 65 Jährigen (rechnerisches Mittel)  
Quelle: Berechnung bulwiengesa AG, Stand Oktober 2021

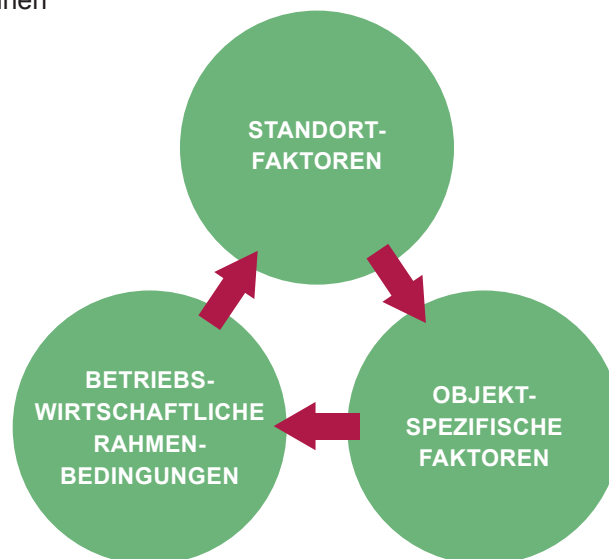


## KRITERIEN FÜR EINE ERFOLGREICHE ENTWICKLUNG

Was ist für den Erfolg ausschlaggebend? – Betreutes Wohnen

**Allgemein:** Nähe zu Ärzten, Kliniken, Apotheken, ÖPNV, ggf. Anbindung an Pflegeheim, urban, Stadteillage  
**Planungs-/Baurecht:** Keine rechtlich bindenden Vorgaben, entsprechend klassischem Wohnen

**Einzugsgebiet:** Innerhalb der Stadt zehn bis 15 Minuten Fahrtzeit, in ländlichen Regionen 15 bis 20 Minuten Fahrtzeit



**Miete:** Orientiert sich an klassischen Wohnmieten zzgl. ausstattungsbedingter und baulicher Zuschläge von ca. 10 bis 30%, Mieten für Gemeinschaftsflächen liegen auf dem Niveau der Büromieten, durchschnittliches Mietausfallwagnis

**Optimale Betriebsgröße:**

50 bis 150 Einheiten

**Ausstattungsmerkmale:**

Funktional, barrierefrei nach DIN 77800 bzw. 18040-2, teilmöbliert (EBK)

**Funktionalität:** Betreuungsdienstleister, Gemeinschaftsflächen, 24-h-Notruf

**Drittverwendungsfähigkeit:**

Hoch: Studentenheime, Serviced Apartments, Hotels, kleinteiliges Wohnen etc.



”

**DER VERSORGUNGSGRAD**  
MIT BETREUTEM WOHNEN LIEGT  
IN DEN A-STÄDTEN BEI 5,7 %,  
DAGEGEN BESTEHT EIN DEFIZIT  
VON 29.000 EINHEITEN.

“

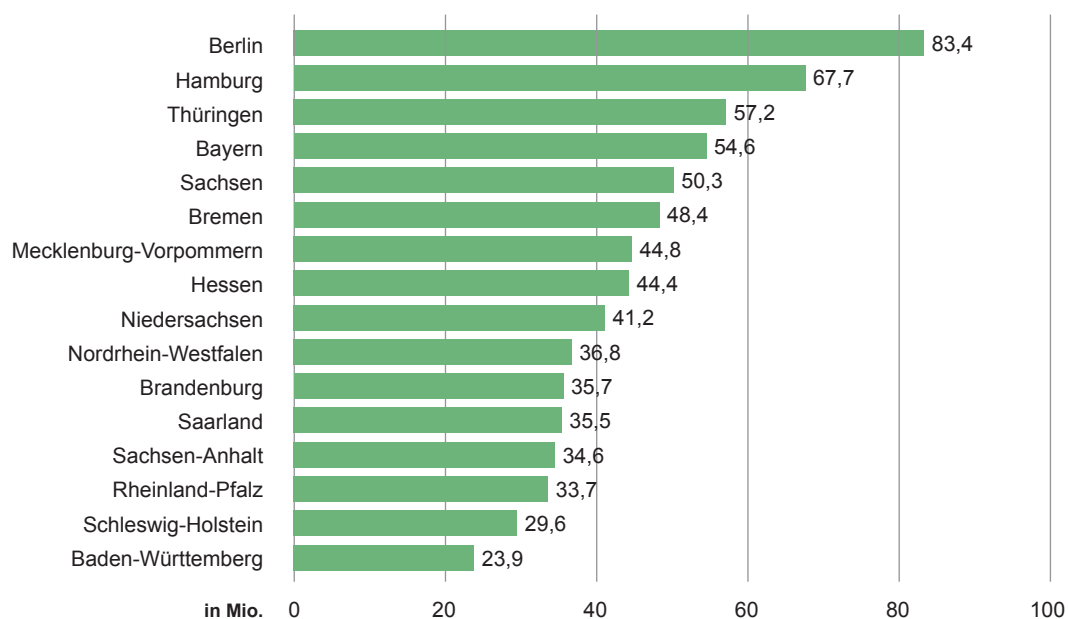


## BESTANDSANALYSE – ÄRZTEHÄUSER / MED. VERSORGUNGSZENTREN (MVZ) IN DEUTSCHLAND

### Rund 3.846 MVZ in Deutschland (2020)

- In Deutschland gibt es derzeit nach Stand der Kassenärztlichen Bundesvereinigung (KBV) rd. 3.846 MVZ. Mit Ärztelhäusern (die definitorisch nur einen gleichen Standort verschiedener Fachärzte darstellen und für die es keine offizielle Statistik gibt) sollte sich die Anzahl mindestens verdoppeln. Die Ärzte- und Apothekerbank kam in einer Schätzung 2016 auf 8.000. Diese Zahl dürfte mittlerweile deutlich höher liegen.
- Im Vergleich zum Vorjahr (2019) erhöhte sich die Zahl der MVZ um 9 %.
- Mittlerweile ist der Anteil der MVZ in Trägerschaft von Krankenhäusern (42 %) wieder angestiegen und gleicht dem der Vertragsärzt\*innen (42 %).
- Entsprechend wird auch ein Großteil der MVZ von Vertragsärzt\*innen oder Krankenhäusern gegründet.
- Im Schnitt sind in einem MVZ 6,1 Ärzt\*innen tätig.
- Die häufigsten Fachrichtungen sind: Allgemeinmedizin, Chirurgie, Orthopädie, Innere Medizin

Anzahl medizinischer Versorgungszentren (MVZ) in Deutschland nach Bundesländern  
im Jahr 2019 (je 1 Mio. Einwohner)



Quelle: [www.bmvz.de](http://www.bmvz.de), [www.kbv.de](http://www.kbv.de)



”

HÄUFIG WERDEN  
ÄRZTEHÄUSER DIVERSIFIZIERTEN  
FONDS BEIGEMISCHT.  
ES GIBT JEDOCH AUCH FONDS,  
DIE SICH SPEZIELL AUF  
GESUNDHEITSIMMOBILIEN  
FOKUSSIEREN.

“

## KRITERIEN FÜR EINE ERFOLGREICHE ENTWICKLUNG

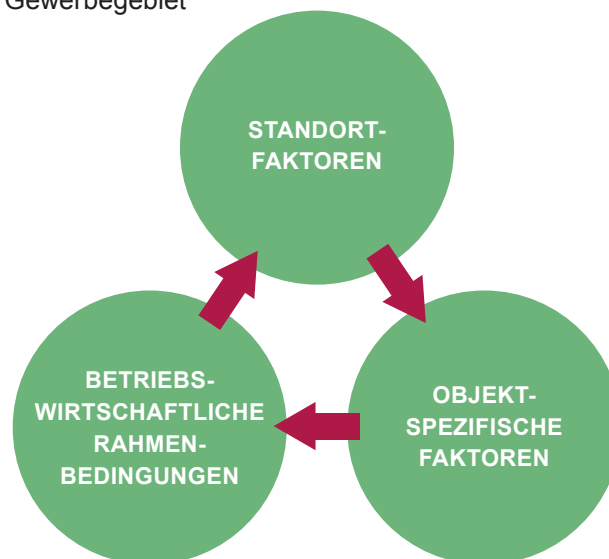
Was ist für den Erfolg ausschlaggebend? – Ärztelhäuser mit medizinischen Dienstleistungen

**Allgemein:** Ballungsraum mit hoher Zentralität, nachhaltiger Einwohnerentwicklung bzw. Anbindung an ein Krankenhaus

**Planungs-/Baurecht:** Kerngebiet, Mischgebiet, z. T. Gewerbegebiet

**Einzugsgebiet:** Zulassungsbeschränkungen für Fachärzte; schützt den Investor, da nebenan nicht nochmals Ansiedlungen entstehen können

**Betreiber:** MVZ oder ohne Betreiber



**Umsätze:** Gering volatiler Cash Flow durch gute Vermietbarkeit

**Miete:** Orientiert sich am örtlichen Büromarkt, durchschnittliche Mietvertragslaufzeit mind. 8 Jahre; Projektentwicklungen eine Mindestvermietungsquote von 70 %

**Exit-Risiko:** Gering, da hohe Drittverwendungsfähigkeit und gute Vermietbarkeit (5 bis 40 Mio. Euro pro Objekt), unabhängig von allgemeinerwirtschaftlichen Schwankungen, allerdings Risiko durch zukünftige Gesundheitsreformen

**Optimale Betriebsgröße:** Abhängig vom Standort, an zentralen Orten (A- und B-Städten) 15 bis 75 Ärzte; 4.000 bis 7.000 m<sup>2</sup>

**Funktionalität:** Hohe Baukosten aufgrund von baulichen Besonderheiten (z. B. Wasseranschluss in jedem Raum, Deckentraglast erhöht), Einschränkungen bei Bestandsgebäuden pro Objekt

**Drittverwendung:** Abhängig von bautechnischen und standortspezifischen Rahmenbedingungen, gute Drittverwendung als klassische Büroimmobilie



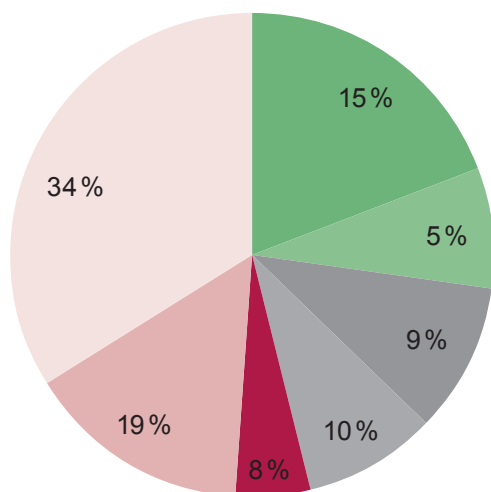
## BESTANDSANALYSE – KINDER- TAGESSTÄTTEN IN DEUTSCHLAND

### 58.500 Kindertagesstätten in Deutschland

- Der Anteil der KITAs am deutschlandweiten Bestand liegt in den A-Städten bei 13,2 % und in den B-Städten bei 7,1 %.
- Die Betreuungsquote der Kinder unter 3 Jahren liegt derzeit bundesweit bei 35,0 %. Nach einer Studie aus dem Jahr 2021 lag der Betreuungswunsch der Eltern bei 49 %. Rein rechtlich steht JEDEM Kind von 1 bis unter 3 Jahren ein Betreuungsplatz zu, in dieser Altersklasse liegt die Betreuungsquote bundesweit bei 37,5 % (1-2 Jahre) und 64,5 % (2-3 Jahre).
- Dabei ist zwischen Ost- und Westdeutschland zu unterscheiden: Während in Ost die Quote bei 52,7 % lag, wurden in Westdeutschland nur 31,0 % der Kinder unter 3 Jahren versorgt. Bremen und NRW bilden dabei das Schlusslicht mit 29,0 bzw. 29,2 %.
- Es besteht also ein bundesweiter bzw. in Westdeutschland deutlicher Nachholbedarf.
- Die Betreuungsquote für Kinder von 3 bis unter 6 Jahren liegt dagegen bei 91,9 % (West: 91,4 %; Ost: 94,0 %)
- Mittlerweile etablieren sich auch Kita-Fonds, z. B. Habona Kita Fonds 01, KCD – Catella Immobilien mit sozialer Verantwortung

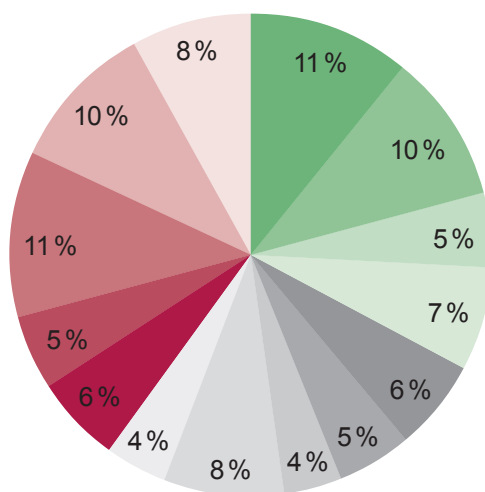
#### A-Städte: 7.748 Kitas

- Hamburg
- Düsseldorf
- Köln
- Frankfurt
- Stuttgart
- München
- Berlin



#### B-Städte: 4.172 Kitas

- Hannover
- Bremen
- Duisburg
- Essen
- Bonn
- Münster
- Bochum
- Dortmund
- Wiesbaden
- Dresden
- Karlsruhe
- Mannheim
- Nürnberg
- Leipzig



Quelle: FDZ der statistischen Ämter des Bundes und der Länder, [www.laendermonitor.de](http://www.laendermonitor.de)





”

DEUTLICHE ANGEBOTSLÜCKE  
BEI KITAS FÜR UNTER 3-JÄHRIGE  
VOR ALLEM IN WESTDEUTSCHLAND.

INVESTMENTS REICHEN VON  
FONDS ÜBER CROWD-INVESTMENTS  
BIS ZUM SINGLE DEAL DURCH  
FAMILY OFFICES.

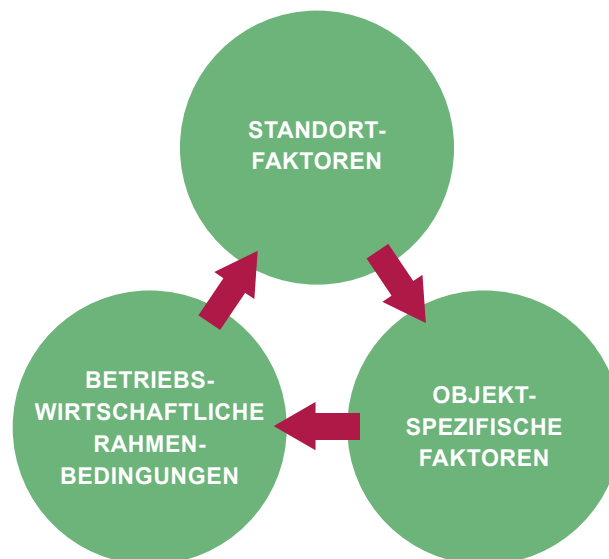
“

# KRITERIEN FÜR EINE ERFOLGREICHE ENTWICKLUNG

Was ist für den Erfolg ausschlaggebend? – Kitas

**Allgemein:** Positive Bevölkerungsentwicklung, gute Verkehrsanbindung, Nähe zu Wohngebieten oder großen Arbeitgebern

**Planungs-/Baurecht:**  
Wohn- oder Mischgebiet  
**Einzugsgebiet** Anfahrtszeiten bis 30 Minuten zumutbar



**Träger:** Meist durch Kommunen gefördert, geringes Risiko  
**Umsätze:** Gesicherter Cash Flow durch öffentliche Förderung von bis zu 90 %, konjunkturabhängig  
**Miete:** Orientiert sich an ortsüblichen Büromieten (geringes Mietausfallwagnis)  
**Exit-Risiko:** Gering, da lange Mietvertrags-/Restlaufzeiten, aber kleinteilige Strukturen (2,5 bis 5 Mio. Euro pro Objekt), dadurch erhöhter Vermarktungsaufwand Solitärgebäude oder gemischt genutztes Gebäude, Neubau

**Optimale Betriebsgröße:** Wirtschaftlich 3 bis 5 Gruppen à 6 bis 12 Kinder bei U3-Einrichtungen und 12 bis 25 Kinder bei Ü3-Einrichtungen  
**Funktionalität:** Je nach Bundesland sehr enge Bauvorschriften, gute Ausstattungsqualität  
**Drittverwendung:** Vorhanden, aber eingeschränkt, Therapie-, Bildungsangebote, Tagespflege, ambulant betreute Wohngruppen etc.



LHI Gruppe  
Emil-Riedl-Weg 6  
82049 Pullach i. Isartal  
[www.lhi.de](http://www.lhi.de)

#### **Bildnachweis**

S. 1/2: shutterstock/Africa Studio  
S. 3: shutterstock/AnemStyle  
S. 4: shutterstock/Photographee.eu  
S. 9: istock/Halfpoint