



COMMERZ REAL

**Teil 1**

UNSERER  
3-TEILIGEN  
SERIE

# Mit der **Zukunft** verbunden

Infrastruktur und Wandel

Whitepaper — 01.2025

**Henning Koch**

Vorstandsvorsitzender, Commerz Real AG

# Vorwort

## Liebe Leserin, lieber Leser,

als Commerz Real stellen wir uns grundlegend die Frage: Wie sieht eine Zukunft aus, in der wir als Menschen leben wollen und wie können wir diese aktiv mitgestalten? Das Thema Infrastruktur ist in seiner ganzheitlichen Betrachtung dabei einer der zentralen Aspekte, wenn es darum geht, Lebenswelten nachhaltig zu vernetzen und zu gestalten. Sie ist die Basis unseres Zusammenlebens und verbindet die großen Themen unserer Zeit wie Energieversorgung, Stadtentwicklung und Wohlstandsicherung.

Der Infrastrukturwandel nimmt trotz der sozialen, politischen und wirtschaftlichen Herausforderungen der letzten Jahre immer mehr Fahrt auf und der Investitionsbedarf ist gerade am Beispiel Deutschland enorm hoch.

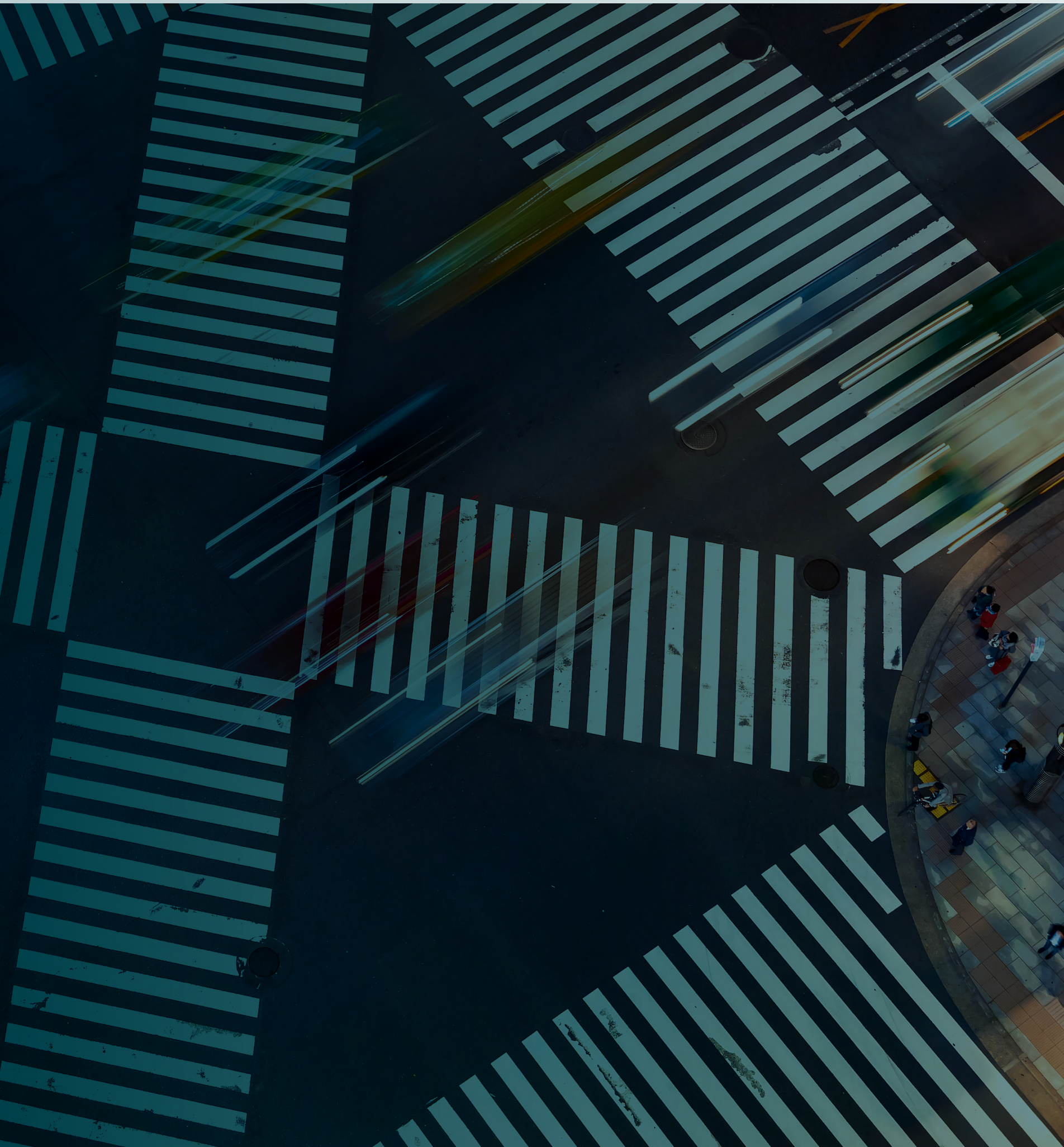
**Wenn Straßen, Schienen, Wasserwege, die Stromversorgung und Telekommunikationsstränge zuverlässig ausgebaut sind, dann profitieren alle, der Staat, die Bürger\*innen und die Unternehmen.**

Hierfür braucht es Innovationskraft und ein Netzwerk von starken, langfristigen Partnerschaften. Als Commerz Real legen wir unseren Fokus auf etablierte Technologien und Assets. Über die letzten Jahrzehnte haben wir eine umfassende Expertise in den Bereichen Real Estate und Renewable Energies aufgebaut, zwei Kernbereichen, die für die Infrastruktur in all ihren Facetten von enormer Relevanz sind. Die Vernetzung zwischen Immobilien und erneuerbaren Energien ist nicht mehr wegzudenken, weshalb wir ganzheitliche und an die Bedürfnisse der Menschen angepasste Ansätze entwickeln müssen. Diese unterstützen uns auf dem Weg zu Net Zero und sorgen für neue Ertragsströme.

Da wir mit diesem Whitepaper einen umfassenden Blick auf den weltweiten Infrastrukturmarkt werfen möchten, haben wir daraus eine Serie in 3 Teilen erstellt. Im vorliegenden Teil 1 geht es um den sich wandelnden Markt und seine Chancen für institutionelle und private Investor\*innen. Teil 2 beleuchtet den Einfluss von Infrastrukturen auf die Energiewende und Teil 3 auf Menschen und Städte.

Ich wünsche Ihnen spannende, strukturierte Einblicke.

Ihr Henning Koch



# Inhalt

2	<b>Vorwort</b>	20	<b>Glossar</b>
4	<b>Überblick</b>	21	<b>Quellenverweis</b>
8	<b>Investitionsbedarf</b>	22	<b>Über uns</b>
11	<b>Verantwortung</b>		
14	<b>Anlageklasse</b>		



# 60%

der Bevölkerung denken beim Thema Infrastruktur an Verkehr und Mobilität, das ergab eine im Auftrag der Bundesstiftung Baukultur durchgeführte Studie von forsa im Juli 2023.<sup>1</sup> Dabei ist sie sehr viel mehr, denn sie vereint fast alle Bereiche unseres Lebens. Und das weltweit.



## Es braucht den Wandel.

Der Infrastrukturwandel muss mehr sein als Dekarbonisierung.<sup>2</sup> Dieses Whitepaper soll einen breiten Überblick schaffen, um zu verdeutlichen, dass Infrastruktur nicht nur umgestaltet werden muss, um Energiesysteme und industrielle Abläufe zu dekarbonisieren, sondern auch, um die Ressourceneffizienz zu verbessern und positive sozioökonomische Veränderungen zu bewirken. Tiefgreifende Infrastrukturveränderungen bieten die Gelegenheit, in all diesen Bereichen Fortschritte zu erzielen, weshalb Projekte vielfältige ökologische und soziale Ziele verfolgen müssen.

# Der Kernzweck von Infrastrukturen.

## Eine grundlegende Definition.

Als Infrastruktur bezeichnet man alle staatlichen und privaten Einrichtungen, die für eine ausreichende Daseinsvorsorge und wirtschaftliche Entwicklung als erforderlich gelten. Sie wird meist unterteilt in technische Infrastruktur (z. B. Einrichtungen der Verkehrs- und Nachrichtenübermittlung, Energie- und Wasserversorgung, Entsorgung) und soziale Infrastruktur (z. B. Schulen, Krankenhäuser, Sport- und Freizeitanlagen, Einkaufsstätten, kulturelle Einrichtungen).<sup>3</sup>

## Grundlage unserer Gesellschaft.

Leistungsfähige Infrastrukturen sind die Basis für gleichwertige und gute Lebensverhältnisse unseres gesellschaftlichen Zusammenlebens. Die Bundesstiftung Baukultur geht in ihrem aktuellen Bericht sogar so weit und sagt „Leistungsfähige Infrastruktur ist die Grundlage unserer Demokratie.“<sup>4</sup> Sie schafft Vernetzung und Anbindung auf vielfältigen Ebenen. Die Messlatte für technische und soziale Infrastrukturen ist dabei ihre Verfügbarkeit. Da diese jedoch immer ortsbezogen ist, kann sie nicht überall identisch sein. Vielmehr geht es darum, dass Angebote gut erreichbar sind und als regional und lokal angemessene Lösungen für gleichwertige Lebensverhältnisse sorgen.

## Dekarbonisierung und Ressourceneffizienz.

Es geht um die globale Transformation hin zu einer ganzheitlich klimagerechten und resilienten Infrastruktur. Die vorhandene Infrastruktur instand zu halten, zu sanieren und auszubauen ist unabdingbar, um unsere Klimaziele zu erreichen und resilienter zu werden. Jede bauliche Maßnahme sollte dazu einen zukunftsorientierten Beitrag leisten.<sup>4</sup>

# Treiber der Transformation.

Wie globale Dynamiken die Investmentlandschaft prägen.



## Mehr Wandel. Mehr Chancen.

Makro-ökonomisch haben Inflation und hohe Zinsen den Markt komplexer gemacht. Der Wandel erweitert das Anlage-spektrum von Infrastruktur, eröffnet neue Investitionsmöglichkeiten und damit die Chance, wichtige gesellschaftliche Transformationen aktiv mitzugestalten.

Die sechs dargestellten Megatrends stehen für große Veränderungsdynamiken und treffen auf komplexe gesellschaftliche Strukturen, kulturelle Wertesysteme

und unterschiedliche wirtschaftliche Bedingungen. Es entstehen in jeder Gesellschaft transformative Kräfte, die neue Netzwerke der Zukunft hervorrufen und prägen.<sup>5</sup> Neben sozialem Wohlergehen und Lebensqualität ist die Energiewende die Schlüsselkomponente des Wandels und damit einhergehend die Dekarbonisierung der Stromerzeugung, des Verkehrs, die Umstellung auf erneuerbare Energien, die effiziente Nutzung natürlicher Ressourcen und die Verbesserung der Energieeffizienz.

# Strukturelle Vielfalt.

Ein übergeordneter Blick auf den Infrastrukturmarkt.



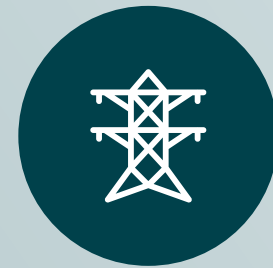
## Energie

### Erzeugung

- Photovoltaik
- Onshore- und Offshore-Windkraft
- Wasserkraft
- Wärme

### Speicherung

- Batterie
- Wärme



## Ver- und Entsorgung

### Energienetze

- Stromversorgung
- Gasverteilung
- Wasserstoff
- Wärmeverteilung

### Entsorgung/Aufbereitung

- Müll
- Wasser



## Transport und Verkehr

### Erschließung und Transport

- Verkehrswege
- Mobilität in Stadt und Land (ÖPNV, Züge)

### Straße und Schiene

- Fernstraßen und innerörtliche Straßen
- Schienenwege
- Wasserstraßen

### Verkehrsbauten

- Flughäfen
- Häfen
- Bahnhöfe
- parken, tanken und rasten
- Tunnel
- Brücken
- Suprainfrastruktur



## Informationstechnik und Kommunikation

- Funktürme
- Netzwerke
- Glasfasernetze
- Satelliten
- Data Center
- Telekommunikationstower



## Soziale (goldene) Infrastruktur

- Bildung und Wissen
- Gesundheit und Pflege
- Freizeit und Kultur
- Treffpunkte der Gemeinschaft
- Justiz und Verwaltung
- Zivil- und Katastrophenschutz



## Blau-grüne Infrastruktur

- klimagerechte Städte und angepasste Räume (wie z.B. Dach- und Fassadenbegrünung, Sickerungsmöglichkeiten, Wasserspeichermöglichkeiten)
- Hochwasserschutz

# Weltweit gefragt und nachgefragt.



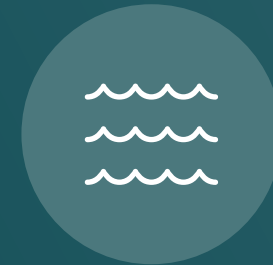
**Transport**  
50 Bio. USD



**Energie**  
28 Bio. USD



**Kommunikation**  
9 Bio. USD



**Wasser**  
6 Bio. USD

## Investitionsbedarf nach Sektoren<sup>6</sup>

Der geschätzte globale Investitionsbedarf in Infrastruktur beträgt bis 2040 94 Billionen USD.<sup>6</sup> Laut Siemens Infrastructure Transition Monitor ist Höchstgeschwindigkeit dabei das einzig angemessene Tempo wobei Städten und Kommunen, Unternehmen und Regierungen eine so große kollektive Verantwortung wie nie zu vor für die Umgestaltung der Welt haben.<sup>7</sup>



# 94

Billionen USD geschätzter  
Investitionsbedarf weltweit  
bis 2040<sup>6</sup>

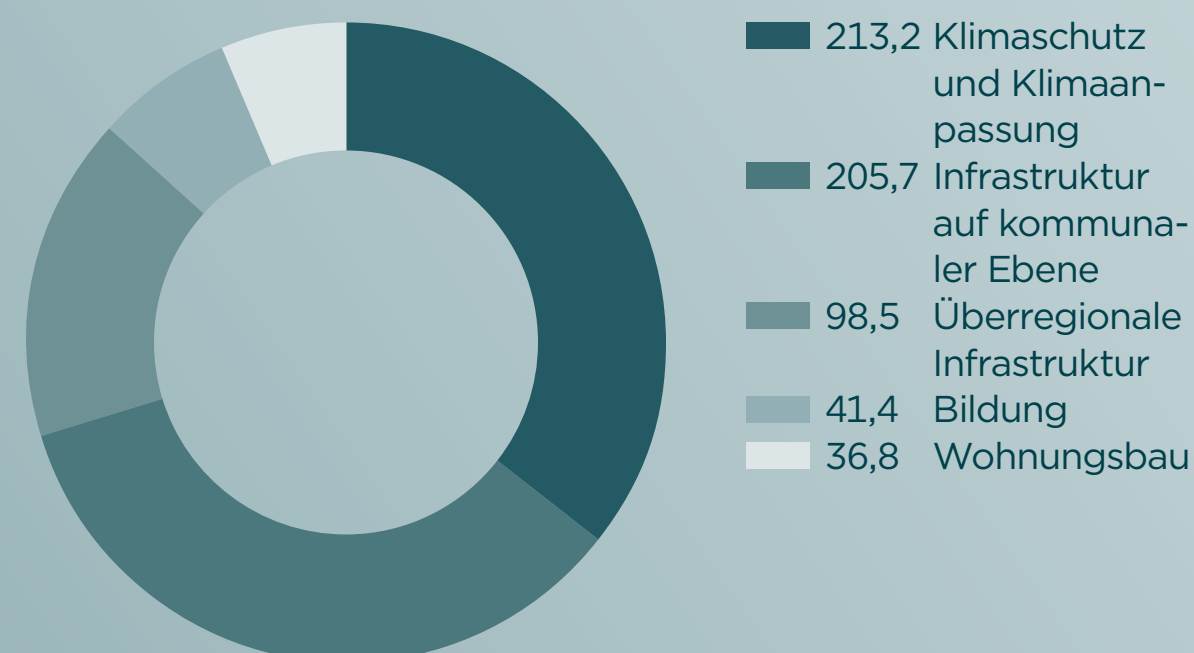
## Investitionsbedarf nach Regionen<sup>6</sup>



# Eine Investition in den Standort Deutschland.

## Wie viel Deutschland in den nächsten zehn Jahren investieren muss

in Milliarden Euro



Quelle: IW, IMK

**„Die deutsche Wirtschaft steht vor gigantischen Herausforderungen. Wir brauchen jetzt Mut, um uns vom Stückwerk zu verabschieden und das Land zukunftsfähig zu machen.“**

**Michael Hüther**  
IW-Direktor

## 8 von 10

Unternehmen in Deutschland sehen sich nach einer IW-Umfrage aus 2022 durch Infrastrukturprobleme in ihren Geschäften regelmäßig beeinträchtigt.<sup>8</sup>

# 6000

### 600 Milliarden Euro.

Diese Summe könnte Deutschland in den nächsten zehn Jahren voranbringen, das Bildungssystem verbessern, Investitionsstau in den Städten und Kommunen beseitigen, Straßen und Schienen verbessern sowie die Dekarbonisierung ermöglichen. Das ist das Ergebnis einer neuen Studie, die das Institut der deutschen Wirtschaft (IW) gemeinsam mit dem Institut für Makroökonomie und Konjunkturforschung (IMK) und der Hans-Böckler-Stiftung erstellt hat. Beide Institute hatten den zusätzlichen öffentlichen Investitionsbedarf für die folgenden zehn Jahre 2019 schon einmal beziffert, damals auf mindestens 460 Milliarden Euro. Seitdem hat der Investitionsdruck zugenommen, auch durch den russischen Angriffskrieg gegen die Ukraine.<sup>9</sup>

### Die Herausforderung.

Zwar steigen die Investitionen des Bundes laufend, doch mehr gebaut wird deshalb nicht. Denn auch wenn die absoluten Zahlen im Vergleich zu 2015 um fast 70 Prozent gestiegen sind: Die Inflation der vergangenen Jahre hat alles wieder aufgezehrt. Und der Investitionsbedarf wächst weiter.<sup>10</sup>



# Resilientere Strukturen.

## Resilienz

von Infrastrukturprojekten<sup>11</sup>

### **Anpassung an Klimaveränderungen:**

Infrastrukturen müssen robust und anpassungsfähig gestaltet werden, um klimatischen Veränderungen standzuhalten.

### **Erhalt und Sanierung:**

Statt Abriss und Neubau sollten Umbau und Sanierung bestehender Infrastrukturen bevorzugt werden. Dies ist ressourcenschonender und erhält die sog. „graue Energie“.

### **Verknüpfung mit technischen Infrastrukturen:**

Öffentliche Infrastrukturprojekte sollten so gestaltet werden, dass sie das Gemeinwohl fördern und langfristig nutzbar bleiben.

## Nachhaltigkeit

von Infrastrukturprojekten<sup>11</sup>

### **Ganzheitlicher Lebenszyklusansatz:**

Effiziente Gestaltung von Bauprojekte über den gesamten Lebenszyklus. Mit z. B. nachhaltigen Materialien, erneuerbaren Energien und wiederverwertbaren Baustoffen.

### **Flächensparende Entwicklung:**

Neue Bauprojekte sollten nicht auf unberührtem Land, sondern innerhalb bestehender Strukturen umgesetzt werden, um die weitere Flächenversiegelung zu vermeiden.

### **Ökologischer Mehrwert:**

Projekte sollten einen positiven ökologischen Beitrag leisten, wie z. B. urbane Grünflächen oder naturbasierte Lösungen für den Hochwasserschutz.

### **Ein stärkerer Fokus auf Widerstandsfähigkeit ist notwendig, um Störungen besser zu bewältigen.**

Die massiven globalen Schocks, die sich auf Infrastrukturen auswirken, wie der Klimawandel, die Pandemie oder Cyberangriffe, erfordern den Aufbau einer größeren Widerstandsfähigkeit – sowohl während Krisen als auch in stabileren Zeiten. Die Kosten der Untätigkeit in Form von Menschenleben, Geld und sozialen Störungen können enorm sein. Zwischen 1998 und 2017 haben Naturkatastrophen die betroffenen Länder schätzungsweise 2,2 Billionen US-Dollar gekostet, wie eine vom UN-Büro für Katastrophenvorsorge in Auftrag gegebene Studie zeigt.<sup>12</sup> Und der Umgang mit COVID-19 hat sich in den USA mit weniger als drei Krankenhausbetten pro 1.000 Einwohner als weitaus schwieriger erwiesen als in Südkorea mit mehr als 12 Betten pro 1.000 Einwohner.<sup>12</sup> Cyberangriffe auf kritische Infrastrukturen wie Stromnetze in der Ukraine und das globale Zahlungssystem SWIFT hatten verheerende Folgen. Eine Infrastruktur, die im Notfall ausfällt oder sich nicht an

neue Gegebenheiten anpasst, kann die Katastrophenabwehr behindern, den sozialen Zusammenhalt lähmen und das Wirtschaftswachstum abwürgen.

### **Wie müssen Infrastrukturen (weiter)entwickelt werden, damit sie langfristig bestehen können?**

Der Bau neuer Infrastrukturen mit Blick auf Nachhaltigkeit und Resilienz – und die Nachrüstung und Anwendung neuer Betriebsmodelle (siehe Kapitel Investment „Beteiligungsarten“) auf bestehende Infrastrukturen – kann weitreichende Vorteile mit sich bringen. Die Weltbank schätzt in einem Bericht aus dem Jahr 2019, dass Länder mit niedrigem und mittlerem Einkommen durch Investitionen in eine widerstandsfähigere Infrastruktur einen wirtschaftlichen Nettounutzen von 4,2 Billionen US-Dollar erzielen können. Das macht 4 US-Dollar Nutzen für jeden investierten US-Dollar. Diese Vorteile können nicht nur durch die Vermeidung kostspieliger Reparaturen erzielt werden, sondern auch durch die Minimierung der Beeinträchtigung des täglichen Lebens von Millionen von Menschen.<sup>13</sup>

# Infrastruktur ... and Action!

## Wer ist für den Infrastrukturwandel verantwortlich?

Technische und soziale Infrastruktur liegt überwiegend in der Hand von Bund, Ländern sowie Städten und Gemeinden. Für die Bevölkerung jedoch zählt das Ergebnis und nicht, wer zuständig ist.<sup>14</sup> Traditionell wurde deren Bereitstellung als überwiegend öffentliche Aufgabe gesehen, doch hinsichtlich der Produktivität des Kapitals, angespannter Staatshaushalte und einem enormen Bedarf an Erneuerungsinvestitionen spielt die Privatisierung und der resultierende Zugang zu privatem Kapital eine zunehmend wichtige Rolle.

Eine Herausforderung für Regulierungsbehörden. In den meisten Fällen geben die Regierungen diesen die Agenda vor, aber eine politische Wende kann die Prioritäten sehr plötzlich auf den Kopf stellen. Es ist jedoch entscheidend, dass die Behörden den Unternehmen Sicherheit und Gewissheit in Bezug auf die politischen Rahmenbedingungen geben, da dies Investitionen fördert und das Tempo des Infrastrukturwandels aufrechterhält.<sup>15</sup>

## Unterschiedliche Prioritäten.

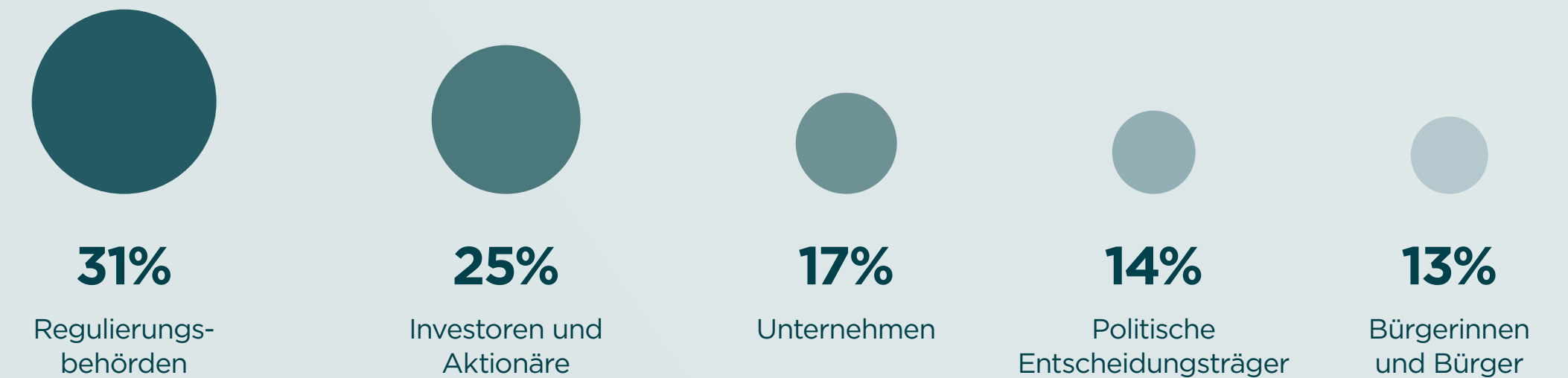
Laut einer Siemens Smart Infrastructure Umfrage unterstützen Bürgerinnen und Bürger den Infrastrukturwandel oft so lange, wie er keine Auswirkungen auf ihre unmittelbare Umgebung hat, das sog. „Not-in-my-backyard“-Problem. Ihnen geht es auch oft mehr um die unmittelbaren Konsequenzen des Infrastrukturwandels, z. B. den Arbeitsplatzabbau oder höhere Energiekosten. Unternehmen hingegen legen oft mehr Wert auf die langfristigen wirtschaftlichen Auswirkungen des Infrastrukturwandels, wie z. B. die Kosten für neue Technologien und die Notwendigkeit, sich an ein verändertes Klima anzupassen.<sup>15</sup>

## Jetzt gefragt: Eine neue Wir-Kultur.

In einer zunehmend fragmentierten und polarisierten Gesellschaft wird die Stärkung des Gemeinsamen zur zentralen Zukunftsherausforderung. Beispielsweise über neue Formen der politischen Partizipation wie eine aktive Mitgestaltung einer aufgeklärten Zivilgesellschaft, die dafür sorgen kann, dass wichtige Richtungsentscheidungen besser legitimiert und über kurze Wahlperioden hinaus konzipiert werden.<sup>16</sup>



Wie sollte die Verantwortung für den Fortschritt beim Infrastrukturwandel verteilt sein?



Quelle: Siemens Infrastructure Transition Monitor 2023

**„Wir alle sind für den Infrastrukturwandel verantwortlich. Einige haben jedoch mehr Einfluss, um Veränderungen herbeizuführen.“**

Siemens Smart Infrastructure

VIER FRAGEN AN

# Kristina Jeromin

## Warum braucht Deutschland positive Geschichten?



### — Du bist Teil des Sustainable Finance Beirats der Bundesregierung. Wer sollte aus deiner Sicht Initiator für die Weiterentwicklung der Infrastruktur sein?

Komplexe standortpolitische und wirtschaftliche Entwicklungen wie die des Um- und Ausbaus von Infrastruktur liegen nicht allein im Bereich der Verantwortung einzelner Akteure. Sie speisen sich aus den Impulsen von Gesellschaft, Wirtschaft und Politik und sind über die Entscheidungsfindung bis hin zur konkreten Umsetzung abhängig von multiplen Faktoren. Mit dieser These möchte ich keinen der genannten Akteure von seiner Verantwortung entlasten, sondern vielmehr ein Verständnis für die Notwendigkeit ihres demokratischen Zusammenspiels schärfen. Sicherlich liegt es in der Verantwortung der Politik verlässliche Rahmenbedingungen für Gesellschaft und Wirtschaft zu schaffen. Aber Ge-

sellschaft und Wirtschaft sind nicht nur aufgefordert diese einzufordern, sondern proaktiv an ihrer Gestaltung und der Umsetzung ihre Ziele mitzuwirken.

### — Du bist Expertin für Transformationsfinanzierung. Wie kann echte Transformation gelingen? Wen oder was braucht es dazu?

Für eine gelingende Transformation ist ein geteiltes Verständnis vom Status quo und anvisierten Ziels sehr wichtig. Hier ist eine wissenschaftsbasierte Debatte von großer Bedeutung. Sie ermöglicht den Akteuren aus Gesellschaft, Wirtschaft und Politik einen informierten demokratischen Aushandlungsprozess, über die zu ergreifenden Maßnahmen. Hierbei gilt es natürlich immer die Sozialverträglichkeit des Prozesses im Blick zu behalten und fortlaufende Dialog- und Partizipationsmöglichkeiten zu schaffen. Man kann über diese Frage eine Dissertation ver-

fassen, daher kann ich ihr in diesem Rahmen kaum gerecht werden. Hinsichtlich der Finanzierung der Transformation kann ich sagen, dass Planungs- und Erwartungssicherheit für die finanzierende Seite unabdingbar sind, gerade weil es sich hier zumeist um langfristige Investitionen handelt.

### — Du bist Co-Leiterin der Initiative Made in Germany 2030, die von der Stiftung Mercator finanziert wird. Wenn du an den Wirtschaftsstandort Deutschland denkst, welche Herausforderungen, aber auch Chancen, siehst du und was können wir heute schon tun?

Deutschlands wirtschaftliche Kraft beruht auf seiner leistungsstarken, wettbewerbsfähigen und diversifizierten Industrie. Dabei kann der Standort auf eine lange Geschichte zurückblicken. Ob Maschinenbau, Elektroindustrie oder chemische Produktion: Überall

**Kristina Jeromin** ist Expertin für Transformationsfinanzierung und Mitglied des Sustainable Finance Beirats der deutschen Bundesregierung



trifft man hierzulande auf traditionsreiche Unternehmen und Produkte, die weltweit für Innovationen und höchste Qualität stehen. Nicht umsonst genießt das Label „Made in Germany“ einen hervorragenden Ruf. In den vergangenen Jahren und Jahrzehnten haben Industrieunternehmen dabei immer wieder ihre Veränderungs- und Anpassungsfähigkeit unter Beweis gestellt. Die Dekarbonisierung unserer Wertschöpfung stellt uns vor eine transformatorischen Aufgabe, die es gemeinsam in einen Erfolg zu verwandeln gilt. Deutschland wird Schritt für Schritt zum klimaneutralen Industrieland und verbindet dies mit dem Anspruch, mit seinen Angeboten und Produkten auch künftig eine führende Rolle auf den Weltmärkten zu spielen. Nun gilt es das hierfür notwendige Kapital zu mobilisieren und genau da setzt Made in Germany 2030 an. Ziel ist es, eine parteiübergreifend verfolgte Strategie für die Finanzierung eines wettbewerbs- und zukunftsfähigen deutschen Industriestandortes zu erarbeiten. Die darin enthaltenen Handlungsempfehlungen sollen eine wichtige Grundlage für den industriepolitischen Diskurs im Hinblick auf den Ausbau widerstandsfähiger und dekarbonisierter Wertschöpfungsketten bilden. Das „schon“ in der Frage würde ich ehrlich gesagt streichen, denn wir sind alles andere als früh dran.

**Gibt es für dich ein Vorbild hinsichtlich einer möglichen Vorreiter-Rolle zum Thema Infrastrukturwandel oder Transformation?**

In meinen Augen ist es wichtig anzuerkennen, dass jede Transformation einzigartig ist. Ich werde häufig gefragt, was an anderen Finanzplätzen in Sachen Transformationsfinanzierung besser läuft als in Deutschland. Ich halte wenig von diesen Vergleichen. Jeder Wirtschaftsstandort hat eine sehr eigene Struktur. Wie groß ist der Anteil von produzierender Industrie? Läuft die Beschaffung von Kapital eher über Banken oder über den Kapitalmarkt? etc. Wichtig ist, dass alle beteiligten Akteure an Bord sind und auch zu getroffenen Entscheidungen stehen, wenn es mal schwieriger wird und die Kritik laut. Verstehen Sie mich nicht falsch, wir müssen eine gesunde Fehlertoleranz entwickeln und immer bereit sein nachzusteuern. Aber wir dürfen nicht dem Irrglauben verfallen das Rad ließe sich zurückdrehen – das wäre wirtschaftlich und gesellschaftlich fatal.

# Strukturiert investieren

Auf das Investment bezogen ist Infrastruktur nicht gleich Infrastruktur. Das Segment erstreckt sich über eine Vielzahl von Anlagemöglichkeiten. Von der Wahl der Beteiligungsart, über wirtschaftliche oder soziale Infrastrukturprojekte bis zur Vergütungsstruktur gibt es zahlreiche Unterschiede und Besonderheiten.

# 152 %

Die Zahl der auf dem Markt befindlichen Infrastruktur-Fonds von 263 im Januar 2021 ist auf 662 im Oktober 2024 angestiegen.<sup>17</sup>

## Eine attraktive Anlageklasse.

### Ein gefragter Markt.

Investitionen in Infrastruktur sind Investitionen in die Zukunft. Betrachtet man den weltweiten Investmentmarkt sieht man auch hier eine klare Bewegung hin zu mehr Infrastruktur:

Das Global Investor 75 Ranking des Infrastructure Investor Networks spiegelt das Commitment der 75 größten Investoren weltweit wider und beläuft sich laut Stand Dezember 2023 derzeit auf über 723 Milliarden USD im Infrastruktursegment. Knapp 300 Milliarden USD stammen dabei aus Nordamerika. Die Allokation von Pensionskassen in Infrastrukturinvestments liegt mit einem Anteil von 512,7 Milliarden USD auf Platz 1 mit sehr großem Abstand vor anderen institutionellen Investor\*innen. Im Vergleich liegen Versicherungen auf Platz 2 mit 93,6 Milliarden USD. Insgesamt liegt damit die Infrastrukturquote der 75 größten Investor\*innen bei 7,2 Prozent der AUM, bei den Top 10 Unternehmen sogar bei 10,7 Prozent.<sup>18</sup>

Die Aussichten sind ebenso optimistisch: Laut Mercer Investments' Large Asset Owner Barometer 2024 möchten 54 Prozent der Befragten ihre Infrastruktur Allokation erhöhen.<sup>19</sup>

### Welchen konkreten Wertbeitrag liefern Infrastrukturanlagen im Portfolio?



#### Stabilität

Infrastrukturinvestments können einen langfristigen und stabilen Cashflow ermöglichen. Erbrachte Leistungen profitieren im Allgemeinen von einer konstanten Nachfrage, unabhängig von wirtschaftlichen Bedingungen.



#### Diversifizierung

Infrastrukturinvestments können ein traditionelles Portfolio, das in börsennotierte Werte investiert ist, diversifizieren und das Gesamtrisiko aufgrund der geringen Korrelation zu diesen Anlagen verringern.



#### Inflationsschutz

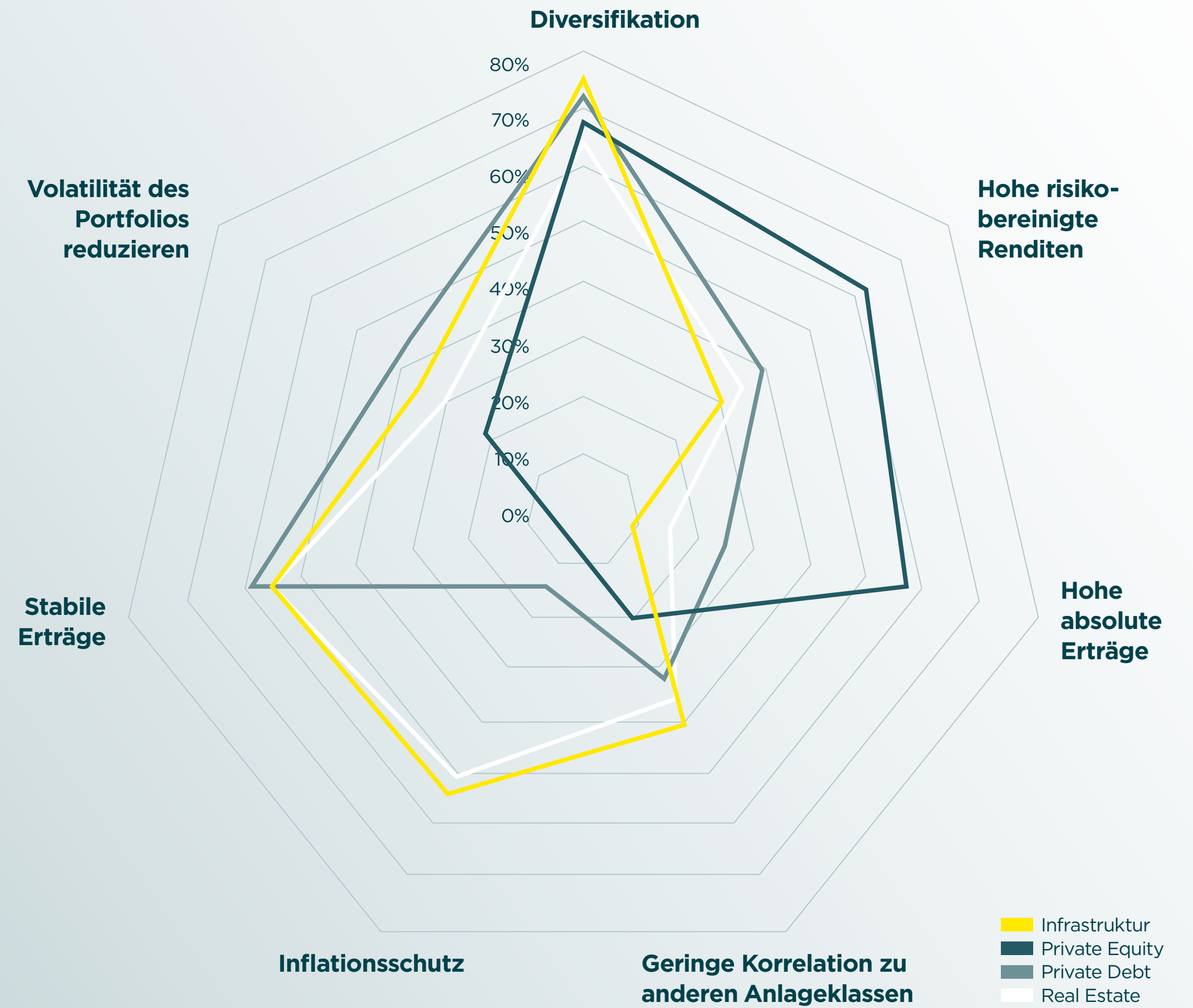
Infrastrukturinvestments können einen natürlichen Inflationsschutz bieten, da es sich um reale Assets handelt, welche durch staatliche Konzessionsabkommen und Verträge oftmals an Inflation gekoppelt sind.



#### Nachhaltigkeit

Infrastrukturinvestments in Artikel 8 oder 9-Fonds (gemäß SFDR) bieten die Möglichkeit zur Umstellung auf nachhaltige Energiequellen beizutragen und damit eine nachhaltige Zukunft zu unterstützen.

# Von Exklusivität zu Mainstream.

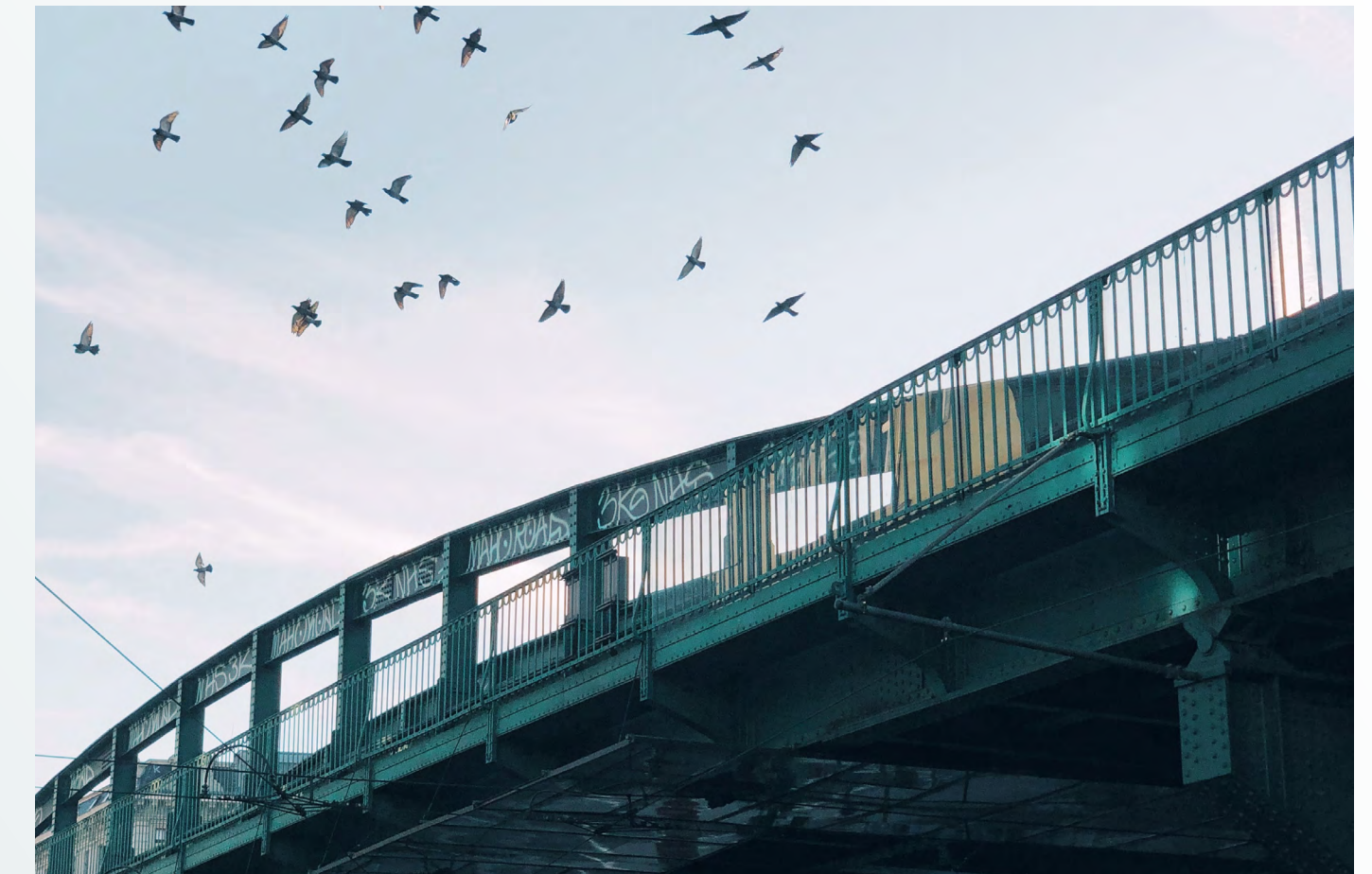


## Warum investieren Institutionelle Investoren in Infrastruktur?

Institutionelle Investoren schätzen an Infrastruktur-Investitionen den Diversifikationseffekt, die Stetigkeit der Erträge und den Inflationsschutz.

Quelle: Preqin | Alternative Assets Data, Solutions and Insights





# Infrastrukturmarkt öffnet sich für Privatanleger.



Immer mehr Fondsemittenten reagieren auf die steigende Nachfrage von Privatanlegern nach Infrastrukturinvestitionen. Nahezu alle Fonds werben dabei mit den Vorteilen von Investitionen in Straßen, Züge, Glasfaser, Datenzentren, soziale Infrastruktur usw. Tatsächlich existiert zum jetzigen Zeitpunkt im Retail-Segment jedoch kein Fonds, der direkt und diversifiziert in Infrastruktur investiert. Stattdessen zeigt der Markt drei Strategien:

- 1 — Direkte Mehrheitsbeteiligungen an Assets – heute ausschließlich Investition in Assetklasse „Renewable Energies“
- 2 — Fund-of-Fund und/oder Co-Investments in Form von Minderheitsbeteiligungen bzw. Private Debt
- 3 — Aktive oder passive Investition in börsennotierte Aktienunternehmen

Die Wahl der besten Option hängt von den individuellen Anlagezielen, dem Risikoprofil und dem Anlagehorizont ab.

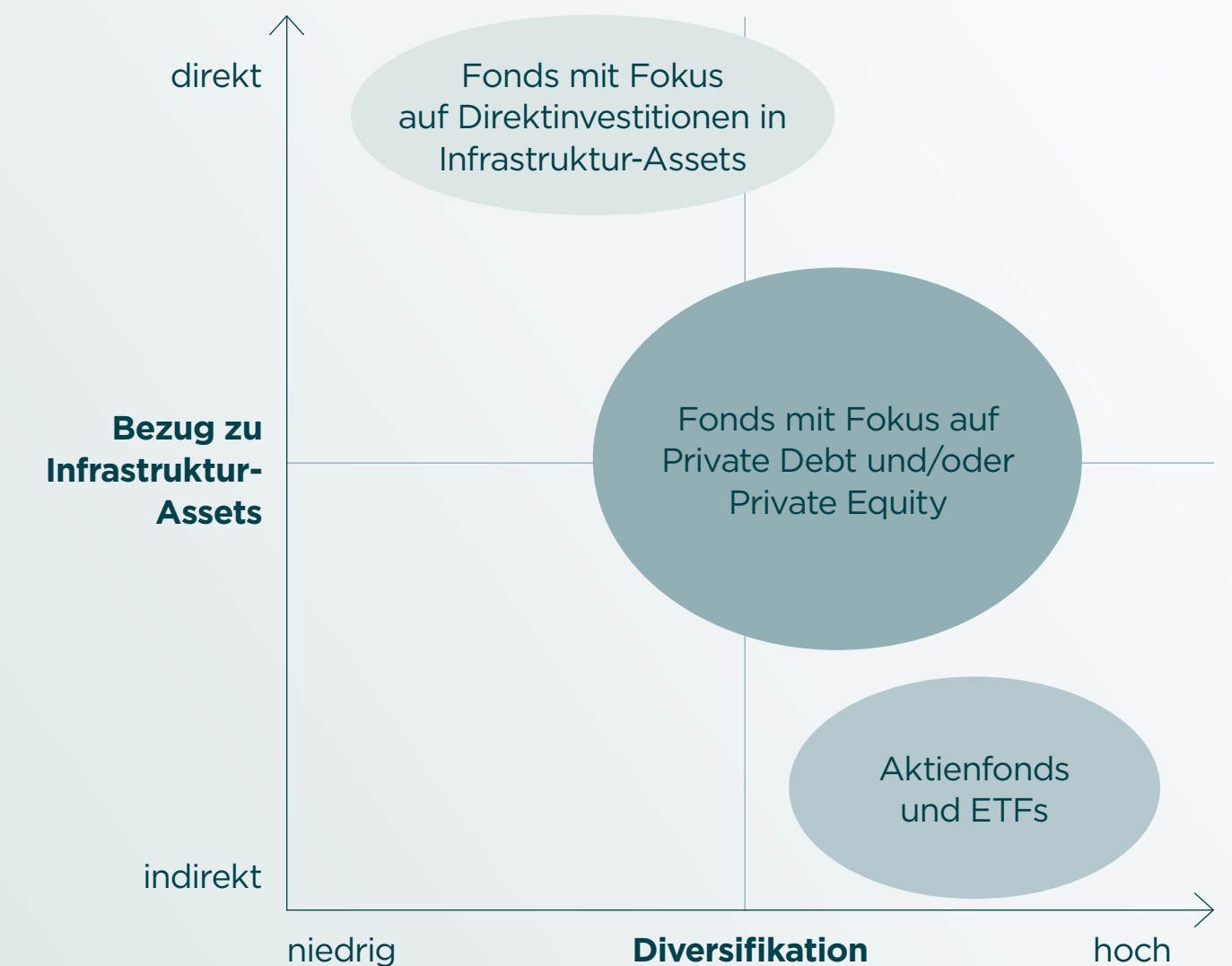


Abbildung: eigene Darstellung

# Das Risiko- und Renditeprofil.

Die Renditeanforderungen und Risikobereitschaft von Investoren ergeben zahlreiche Kombinationen der Portfolioausrichtung mit vielfältigen maßgeschneiderten Lösungen. Darauf resultiert eine hohe Komplexität, die Chance und Risiko zugleich darstellt.

Über die Komplexität im Infrastruktursegment auf Assetebene

## Vergütungsmechanismen

### Öffentlich Private Partnerschaften (ÖPP)

Diese Modelle bieten das geringste Risiko, da der Staat die langfristige Finanzierung und Nutzung für öffentliche Zwecke sichert, was stabile und vorhersehbare Zahlungsströme ermöglicht.

### Reguliert

In monopolistischen Märkten, wie bei leitungsgebundener Infrastruktur (Strom, Gas, Wasser), werden Preise von staatlichen Regulierungsbehörden festgelegt, um stabile Investitionsbedingungen zu schaffen und die Versorgung langfristig zu sichern.

### Vertraglich Fixiert

Ohne staatliche Beteiligung ermöglichen Verträge wie Power-Purchase-Agreements (PPAs) im privaten Sektor durch feste Abnahmebedingungen Sicherheit und Planbarkeit, während sie Abwärtsrisiken begrenzen und teilweise Marktchancen offenlassen.

### Nutzungsbasiert

Projekte mit nutzungsabhängigen Vergütungen, etwa Flughäfen oder Mautstraßen, sind stark von der Nachfrage und wirtschaftlichen Lage abhängig und bieten in Wachstumsphasen Potenzial, aber auch höhere Risiken und Prämienanforderungen in Krisenzeiten.

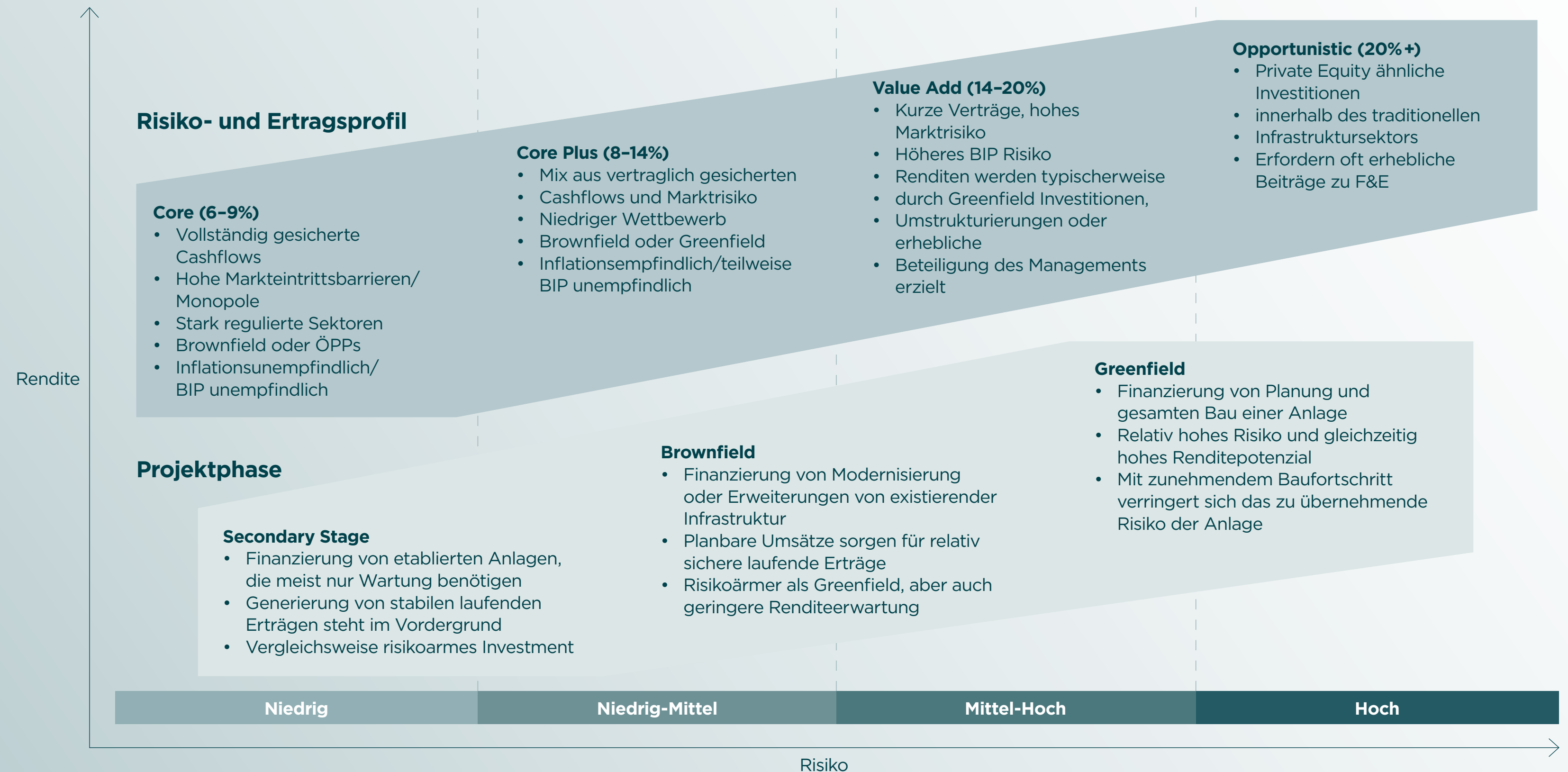
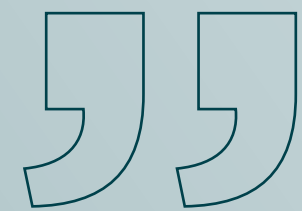


Abbildung: eigene Darstellung

# Infrastruktur ist King. Vernetzung ist Key.



Für nachhaltiges Wachstum müssen wir unsere Infrastruktur mit Intelligenz und Weitsicht gestalten. Die rasanten globalen Veränderungen fordern von uns, übergreifend zu denken und zusammenzuarbeiten. Dabei sind sowohl private als auch institutionelle Investitionen unverzichtbar, um den Wandel erfolgreich voranzutreiben. Innovative Technologien und enge Partnerschaften werden die Grundlage schaffen, auf der wir eine effizient vernetzte Infrastruktur aufbauen, die den Anforderungen der Zukunft gewachsen ist.

Die Frage ist nicht mehr Immobilien oder Energie – wer es mit echter Nachhaltigkeit und der Vermeidung von CO<sub>2</sub> ernst meint, der kommt nicht darum herum, Immobilien und Energie zusammenzudenken. Wir sind mittendrin und freuen uns mit Ihnen weiter in großen Schritten voranzuschreiten.“



**Henning Koch**  
Vorstandsvorsitzender,  
Commerz Real AG

# Glossar

## Power-Purchase-Agreements (PPAs)

sind langfristige vertragliche Vereinbarungen zwischen einem Stromproduzenten (z. B. Betreiber von erneuerbaren Energieanlagen) und einem Abnehmer (z. B. Unternehmen oder Energieversorger). In einem PPA wird festgelegt, dass der Produzent eine bestimmte Menge an Strom zu einem festgelegten Preis und über einen festgelegten Zeitraum an den Abnehmer liefert. PPAs spielen eine zentrale Rolle im Bereich der erneuerbaren Energien, da sie Investitionssicherheit für die Errichtung und den Betrieb von Energieprojekten bieten. PPAs dienen als Instrument zur Förderung der Energiewende, indem sie das Risiko von Marktpreisvolatilität mindern, eine stabile Einnahmequelle für Produzenten schaffen und Unternehmen ermöglichen, ihre Nachhaltigkeitsziele durch den Bezug von grünem Strom zu erreichen. Besonders in liberalisierten Strommärkten oder in Regionen ohne Subventionsmodelle sind PPAs entscheidend für die Finanzierung neuer Projekte im Bereich Wind- und Solarenergie.

## Ressourceneffizienz

beschreibt die Reduzierung des Verbrauchs und der Verschwendung von Ressourcen durch den Einsatz umweltfreundlicher und effizienter Technologien sowie Verfahren. Obwohl sie eng mit Energieeffizienz verbunden ist, handelt es sich um unterschiedliche Konzepte. Im Fokus der Ressourceneffizienz stehen insbesondere die Dematerialisierung, also die Reduktion des Materialeinsatzes bei gleichbleibender Qualität von Produkten oder Dienstleistungen, sowie die Kreislaufwirtschaft. Letztere strebt geschlossene Materialkreisläufe an, beispielsweise durch Designstrategien, Recycling, Wiederverwendung, Reparatur, Regenerierung, Umfunktionierung und Aufarbeitung von Materialien.

## SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation)

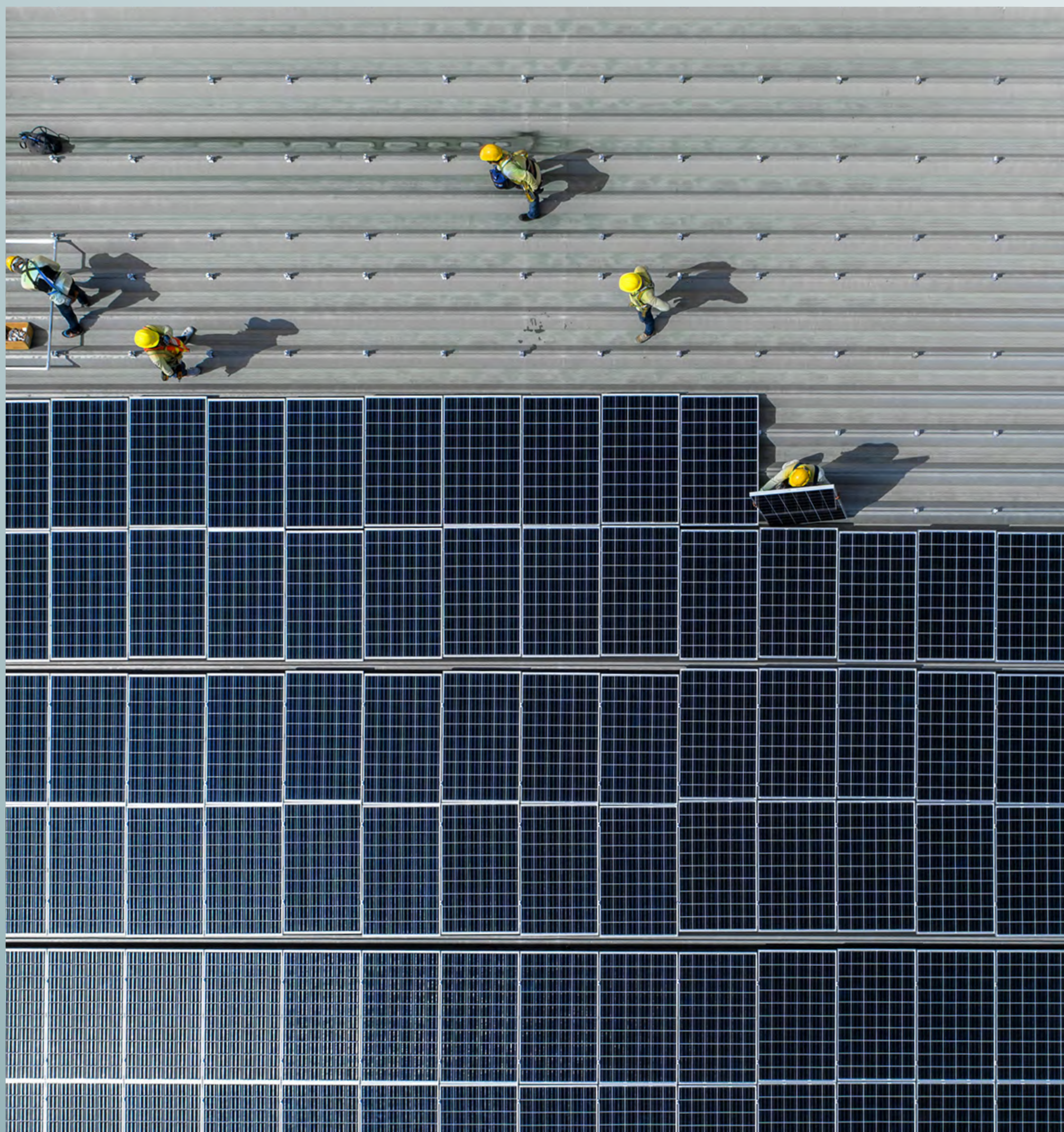
Die SFDR ist eine EU-Verordnung, die darauf abzielt, Transparenz im Hinblick auf nachhaltige Investments zu erhöhen. Sie verpflichtet Finanzmarktteilnehmer und Finanzberater, offenzulegen, wie sie Nachhaltigkeitsrisiken in ihre Investitionsentscheidungsprozesse

einbeziehen und wie diese Risiken sich auf die Rendite auswirken können. Darüber hinaus fördert die SFDR die Vergleichbarkeit von Finanzprodukten durch standardisierte Offenlegung zu ökologischen, sozialen und governancebezogenen (ESG) Aspekten.

## Suprastrukturen

Suprastrukturen sind Elemente, die auf einer Infrastruktur aufbauen und sie beeinflussen. Im klassischen Sinn zählen dazu Aufbauten, technische Geräte und bewegliche Objekte. Der Begriff ist vor allem bei Seehäfen üblich: Zur Infrastruktur eines Hafens zählen etwa Hafenbecken, Kais und Gleisanlagen. Anderes, wie Lagerhallen, Gangways, Verladekräne, Hubwägen oder Loren, zählt zur Suprastruktur. Im weiteren Sinne reicht die Bedeutung des Begriffs vom Schrankenhäuschen am Bahngleis über Schilder und Laternen an der Straße bis zu Fahrzeugen. Ändern sich Suprastrukturen (etwa Gewicht und Größe von Autos und Lastzügen oder der Tiefgang von Schiffen), zieht das neue Anforderungen an die Infrastruktur nach sich.





# Quellenverweis

- <sup>1</sup> **Bundesstiftung Baukultur**, Baukultur Bericht Infrastrukturen 2024/25, Juni 2024
- <sup>2</sup> **Siemens Smart Infrastructure**, Siemens Infrastructure Transition Monitor 2023 – Die große Kluft auf dem Weg zur Klima-Neutralität, September 2023
- <sup>3</sup> **Bundeszentrale für politische Bildung**, Duden Wirtschaft von A bis Z, Bibliographisches Institut Mannheim 2016
- <sup>4</sup> **Bundesstiftung Baukultur**, Baukultur Bericht Infrastrukturen 2024/25, Juni 2024
- <sup>5</sup> **The Future:Project**, Future:System Transformation beyond Megatrends, März 2023
- <sup>6</sup> **Global Infrastructure Outlook – A G20 INITIATIVE**, Stand: Oktober 2024
- <sup>7</sup> **Siemens Smart Infrastructure**, Siemens Infrastructure Transition Monitor 2023 – Die große Kluft auf dem Weg zur Klima-Neutralität, September 2023
- <sup>8</sup> **IW – Institut der deutschen Wirtschaft Köln e.V.**
- <sup>9</sup> **IW – Institut der deutschen Wirtschaft Köln e.V.**, 600 Milliarden Euro für eine zukunftsfähige Wirtschaft, Mai 2024
- <sup>10</sup> **IW – Institut der deutschen Wirtschaft Köln e.V.**, Verkehrsministerkonferenz: Sechs Zahlen, die zeigen, wie schlecht es um die Infrastruktur steht, Oktober 2024

- <sup>11</sup> **Bundesstiftung Baukultur**, Baukultur Bericht Infrastrukturen 2024/25, Juni 2024
- <sup>12</sup> **OECD**
- <sup>13</sup> **World Economic Forum**, Strategic Intelligence from the World Economic Forum – Transformation Maps, Abruf Oktober 2024
- <sup>14</sup> **Bundesstiftung Baukultur**, Baukultur Bericht Infrastrukturen 2024/25, Juni 2024
- <sup>15</sup> **Siemens Smart Infrastructure**, Siemens Infrastructure Transition Monitor 2023 – Die große Kluft auf dem Weg zur Klima-Neutralität, September 2023
- <sup>16</sup> **The Future:Project**, Future:System Transformation beyond Megatrends, März 2023
- <sup>17</sup> **Prequin**, Infrastructure Q3 2024: Preqin Quarterly Update, Oktober 2024 Infrastructure Q3 2024: Preqin Quarterly Update
- <sup>18</sup> **Infrastructure Investor**, Global Investor 75 Ranking, Juni 2024
- <sup>19</sup> **Mercer**, Large Asset Owner Barometer 2024, Dezember 2023

# Über uns

WAS UNS ANTREIBT

## Wir schaffen vernetzte nachhaltige Lebenswelten, die begeistern. Erfolg durch Verantwortung.

### Commerz Real

Die Commerz Real ist der Assetmanager für Sachwertinvestments der Commerzbank Gruppe und verfügt über 50 Jahre internationale Markterfahrung. Über 800 Mitarbeiter verwalten in der Zentrale in Wiesbaden sowie 17 weiteren Standorten und Niederlassungen im In- und Ausland Vermögenswerte von rund 34 Milliarden Euro. Umfassendes Know-how im Assetmanagement und eine breite Strukturierungsexpertise verknüpft die Commerz Real zu ihrer charakteristischen Leistungspalette aus sachwertorientierten Fondsprodukten und individuellen Finanzierungslösungen. Darüber hinaus gehören unternehmerische Beteiligungen mit Sachwertinvestitionen in den Schwerpunktsegmenten Immobilien und regenerative Energien zu unserem Portfolio. Als Leasingdienstleister des Commerzbank-Konzerns bietet die Commerz Real zudem bedarfsgerechte Mobilienleasingkonzepte.

[commerzreal.com](https://www.commerzreal.com)

### Disclaimer

Dieses Whitepaper wurde von der Commerz Real erstellt. Sämtliche Rechte sind vorbehalten. Das Whitepaper wurde mit Sorgfalt erstellt. Die Commerz Real übernimmt jedoch keine Gewährleistung oder Garantie für die Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit der in dem Whitepaper enthaltenen Daten. Die darin enthaltenen Annahmen und Bewertungen geben unsere Beurteilung zum jetzigen Zeitpunkt wieder, die jederzeit ohne Ankündigung geändert werden kann. Das Whitepaper dient ausschließlich Informationszwecken und stellt weder ein öffentliches Angebot noch eine individuelle Anlageempfehlung dar.

Die Commerz Real übernimmt keine Verantwortung oder Haftung jedweder Art für Aufwendungen, Verluste oder Schäden, die aus oder in irgendeiner Art und Weise im Zusammenhang mit der Nutzung der vollständigen oder eines Teils dieses Whitepapers entstehen.

Stand: Januar 2025





**COMMERZ REAL**