

Impact-Investor Next Generation schmiedet Lifelong-Learning-Fonds

von Harald Thomeczek



Die Offene Schule Köln (OSK) gehört dem Next Impact Fund von Next Generation Invest. Quelle: Next Generation Invest AG

Der Frankfurter Immobilieninvestor mit Wirkanspruch Next Generation Invest schickt demnächst einen Fonds in den Vertrieb, der in Schulen und andere Bildungs- und Ausbildungsstätten investiert. Das Produkt soll 300 Mio. bis 500 Mio. Euro schwer werden. Zwei Investoren hat Next schon gewonnen, die ersten drei Objekte sind in der Akquise.

„Beim Nachfolgeprodukt für unseren ersten Artikel-9-Fonds Next Impact Fund wollen wir ein sortenreines Produkt mit dem Fokus auf Bildung legen“, sagt Hannes Ressel, Vorstandsvorsitzender von Next. Der Next Impact Fund investiert zwar auch in eine Schule – die Offene Schule Köln (OSK) in freier Trägerschaft – und eine Ausbildungsstätte für Pflegekräfte, aber auch in andere Nutzungsarten wie Studentenwohnungen.

Artikel-9-Fonds nach der EU-Offenlegungsverordnung erheben den Anspruch, die Wirkung in – und in diesem Fall die soziale Wirkung – in Einklang mit der Rendite zu bringen. Laut Förderbank KfW hat sich der Sanierungs- und Investitionsstau in den öffentlichen Schulen inzwischen fast auf 50 Mrd. Euro hochgeschraubt. Steigende Geburtenzahlen, die Flüchtlingswellen oder der künftige Rechtsanspruch auf eine Ganztagsbetreuung in der Grundschule sorgen für einen riesigen Bedarf an zusätzlichen Schulen.

„Ohne private Träger in vor allem gemeinnützigen Strukturen wird es am Ende nicht gehen“, ist Ressel überzeugt. Bei dem Gedanken an Privatschulen versucht er das verbreitete Bild teurer Eliteeinrichtungen für die Kinder internationaler Fach- und Führungskräfte zu zerstreuen: Gebraucht würden insbesondere alternative Schulkonzepte mit einem inklusiven Ansatz oder andere alternative Schulen mit Förderschwerpunkten z.B. auf der musikalischen Erziehung. Auch das eher geringe Angebot öffentlicher Schulen für private Investoren führt Ressel zu der Annahme, „dass das Übergewicht bei unserem Fonds auf Schulen aus dem privaten Bereich liegen wird“.

Fokus auf privaten Trägern

Um die Möglichkeiten auszuloten, in diesem Bereich zu investieren, lässt Ressel derzeit von zwei Analysehäusern Research treiben: U.a. zu der Frage, wie sich private Träger in den einzelnen Bundesländern refinanzieren können. Günstig sind die Bedingungen – hat Ressel schon gelernt – vor allem in Nordrhein-Westfalen: Dort kann die gemeinnützige GmbH, die die aus einer Elterninitiative entstandene OSK in Köln-Rodenkirchen betreibt, 89% der Kosten für Miete und Personal an den Staat weiterreichen.

Die erste Schule, in die der avisierte Fonds Next Lifelong Learning investieren könnte, wird aber wohl eine öffentliche Grundschule im Rhein-Main-Gebiet sein. Die Grundschule wird von einem Projektentwickler in Holzhybridbauweise errichtet, wurde von der Kommune angemietet und sucht noch einen Käufer – der am Ende Next Gen heißen könnte. Die beiden anderen Immobilien, an denen Next Gen für den neuen Fonds dran ist, sind eine Ausbildungseinrichtung für Pflegekräfte in NRW und eine Hebammenschule, beide ebenfalls mit öffentlich-rechtlichen Trägerschaften.

Offener Luxemburger Spezialfonds für institutionelle Anleger

Von der Struktur her wird der Nachfolge-Impact-Fonds wieder ein Luxemburger offener Spezialfonds nach Artikel 9 sein: „Wir haben zwei Investoren, die das Seed Money geben“, sagt Ressel und peilt eine Zielgröße von 300 Mio. bis 500 Mio. Euro inklusive bis zu 50% Leverage an. „Ob wir die volle Leveragequote erreichen werden, hängt davon ab, wann und wie schnell die Zinsen fallen.“ Rendite soll die soziale Wirkung nicht kosten: Bei der Gesamtrendite (IRR) peilt Next als grundlegendes Ziel um die 6% – inklusive Wertsteigerung – an. Die jährlichen Ausschüttungen sollen in einem Korridor zwischen 4 und 5% liegen.

Einreichen will er das Fondskonzept noch vor dem Sommerloch bei der Luxemburger Finanzaufsicht CSSF. Der erste Schwung Eigenkapital soll dem Fonds dann auch nach den Sommerferien zufließen: Für die ersten drei avisierten Assets geht Ressel davon aus, dass er die Deals noch dieses Jahr unter Dach und Fach bringen kann. Ins Beuteschema passen nicht nur Schulen und Ausbildungsstätten, sondern auch Kitas und Bildungseinrichtungen wie eine Volkshochschule, „wo sich über 60jährige noch weiterbilden können“ – daher auch der Name des Produkts: Lifelong Learning.

SIND SCHULEN DAS NÄCHSTE HEISSE DING?

Investoren würden gerne viel mehr Geld in Schulgebäuden versenken, doch die öffentliche Hand zielt sich meist: Schulen als Investment Case nimmt die Immobilien Zeitung in ihrer Titelstory am 15. Juni unter die Lupe.

Das große PPP-Projekt des Kreises Offenbach prägt die Debatte unter den öffentlichen Amtsträgern bis heute – dabei gibt es beileibe nicht nur Negativbeispiele aus der Vergangenheit. Immerhin: Ein Umdenken bei mancher Stadt oder Kommune findet statt, weil die Schülerzahlen teils steil steigen, Schulen aus allen Nähten platzen – oder 70er-Jahre-Bauten auseinanderfallen und ersetzt werden müssen. Und Grundstücke, auf denen überhaupt gebaut werden könnte, sind gerade in den Zentren der Großstädte ein knappes Gut. Institutionelle Investoren wiederum suchen angesichts der Verwerfungen auf den Immobilienmärkten nach neuen – und vor allem sicheren – Anlagemöglichkeiten.