



Studie

Bildungsimmobilien als Investment



BILDUNGSIIMMOBILIEN

- Bildung ist als wichtiger Teil der Daseinsvorsorge zu verstehen. Diese beinhaltet die Bereitstellung und die Sicherung des allgemeinen und diskriminierungsfreien Zugangs zu existentiellen Gütern und Leistungen für alle Bürger.
- Als hoheitliche Aufgabe befinden sich Bildungsimmobilien überwiegend im staatlichen Besitz.
- Dem Subsidiaritätsprinzip folgend, können Kommunen selbst über die Entwicklung der Objekte entscheiden.
- Je Bundesland finden sich eigene Regelungen für den Um- und Ausbau und den Betrieb der Bildungslandschaft.
- Regional ergeben sich, abhängig von der wirtschaftlichen Situation der Kommune, teils große Unterschiede.
- Klamme Haushaltskassen, hoher Sanierungsstau sowie öffentliche Regulatorik erhöhen den Handlungsdruck bei den Kommunen zusätzlich.
- Öffentliche (europaweite) Ausschreibungen verlangsamen die Entwicklungs- und Planungsprozesse. Private Akteure können dabei sehr viel agiler und flexibler reagieren.





IMMOBILIENMARKT

- **Bis dato ein Nischenthema**, aber:
- insbesondere Kitas mit zuletzt gesteigertem Investmentinteresse; zunehmend auch Schulen interessant für private Investoren
- dauerhafte und konjunkturunabhängige Nachfrage nach Bildungsangeboten
- Cashflow-Sicherheit mit geringem Ausfallrisiko und geringer Marktvolatilität, jedoch Drittverwendung eingeschränkt
- Mietzins meist auf Basis einer Kostenmiete
- **Impact Investing**
 - hohes sozialverträgliches Investment
 - **ESG-Kompatibilität**



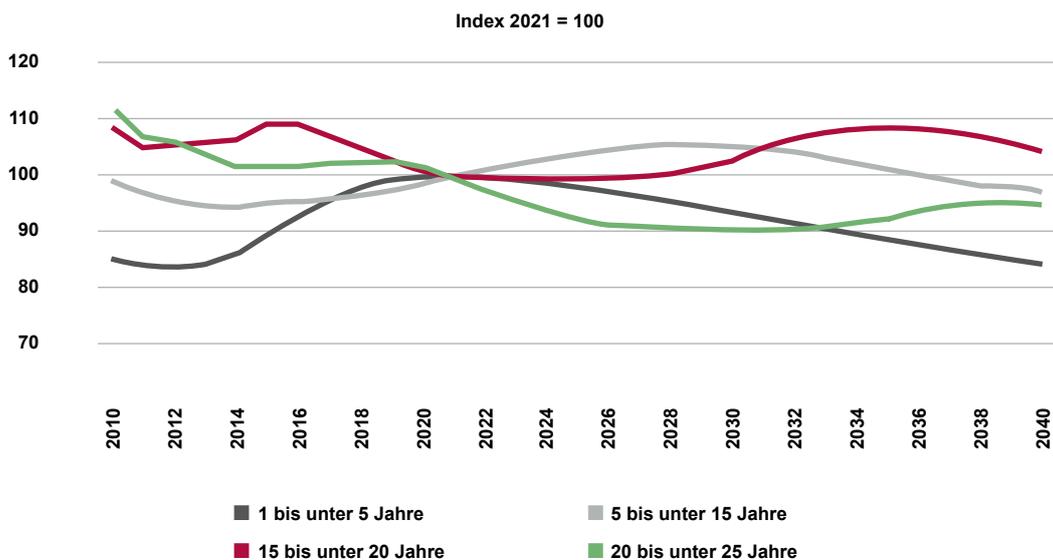
**BILDUNGSIMMOBILIEN
SIND BIS DATO
NOCH NICHT ALS
ASSETKLASSE
ETABLIERT.**





DEMOGRAFISCHE ENTWICKLUNG DEUTSCHLAND

- Die Bevölkerung in Deutschland wächst kontinuierlich um **+0,6 % p. a.** Dabei stellt sich eine leichte Verschiebung bei der jüngeren Bevölkerung ein, da Mütter durchschnittlich immer älter werden.
- Bei der jungen Bevölkerung bleiben die Zahlen seit Jahren relativ stabil. Lediglich bei den unter 5-Jährigen ist in den letzten Jahren ein kontinuierlicher Anstieg zu verzeichnen.
- Dies bedeutet in den kommenden Jahren immer mehr betreuungspflichtige Kinder (5 bis unter 15 Jahre) und ab 2030 einen deutlichen Anstieg der 15- bis unter 20-Jährigen (Basis 2021).
- Dazu kommt, dass sich immer mehr Eltern (insbesondere in den Ballungszentren) einen Betreuungsplatz wünschen und/oder benötigen.



Quelle: www.destatis.com, Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung 2022



”

**NISCHENMARKT MIT POTENZIAL FÜR
DIE ZUKUNFT: BILDUNG IST EINE
ZENTRALE SÄULE DES WOHLSTANDS
UND DER WETTBEWERBSFÄHIGKEIT
DEUTSCHLANDS. ES HERRSCHT
ERHÖHTER HANDLUNGSDRUCK AUF
SEITEN DER ÖFFENTLICHEN HAND.**

“



BESTANDSANALYSE – KINDERTAGESSTÄTTEN IN DEUTSCHLAND

Rd. 59.300 Kindertagesstätten in Deutschland

- Der Anteil der Kitas am deutschlandweiten Bestand liegt bei rd. 20 % in den A- und B-Städten (A-Städte: rd. 13 %; B-Städte rd. 7,4 %).
- Rein rechtlich steht jedem Kind von 1 bis unter 3 Jahren ein Betreuungsplatz zu (aktuelle Betreuungsquote bundesweit bei 35,5 %).
- Dabei ist ein deutliches Gefälle zwischen Ost- und Westdeutschland zu beobachten: Während im Osten die Quote bei 53,3 % lag, wurden in Westdeutschland nur 31,8 % der Kinder unter 3 Jahren versorgt. Bremen und Baden-Württemberg bilden dabei das Schlusslicht mit 30,2 bzw. 29,9 %.
- Zwischen 3 bis unter 6 Jahren liegt die Betreuungsquote dagegen bei 91,7 % (West: 91,2 %; Ost: 93,9 %).
- Investmentseitig ist eine anhaltende Zunahme an Kita-Fonds zu beobachten.
- Kitas auch als Auflage für die Genehmigung von Großprojekten/Quartieren, um sozialen Aspekten gerecht zu werden.
- Kita als Beimischung für Büroobjekte (Zusatzangebot im „War for talents“)



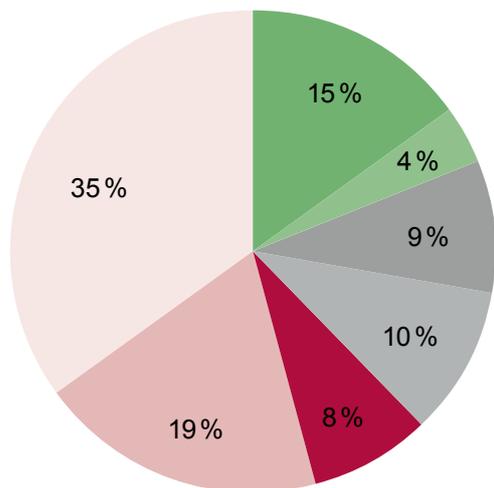
ZU WENIGE KITAS
UND SCHULEN





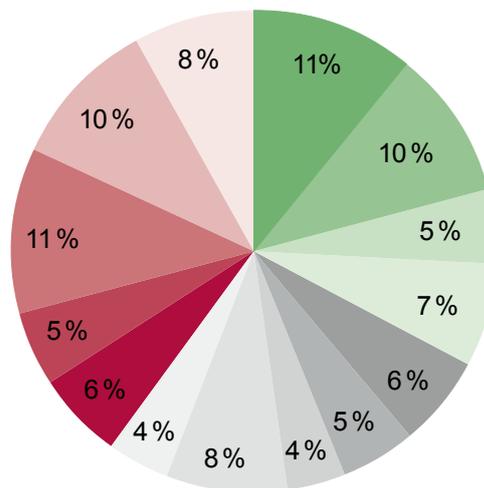
A-Städte: 7.717 Kitas

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



B-Städte: 4.172 Kitas

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



Quelle: bulwiengesa AG, Datengrundlage Statistisches Bundesamt, Stand 2022

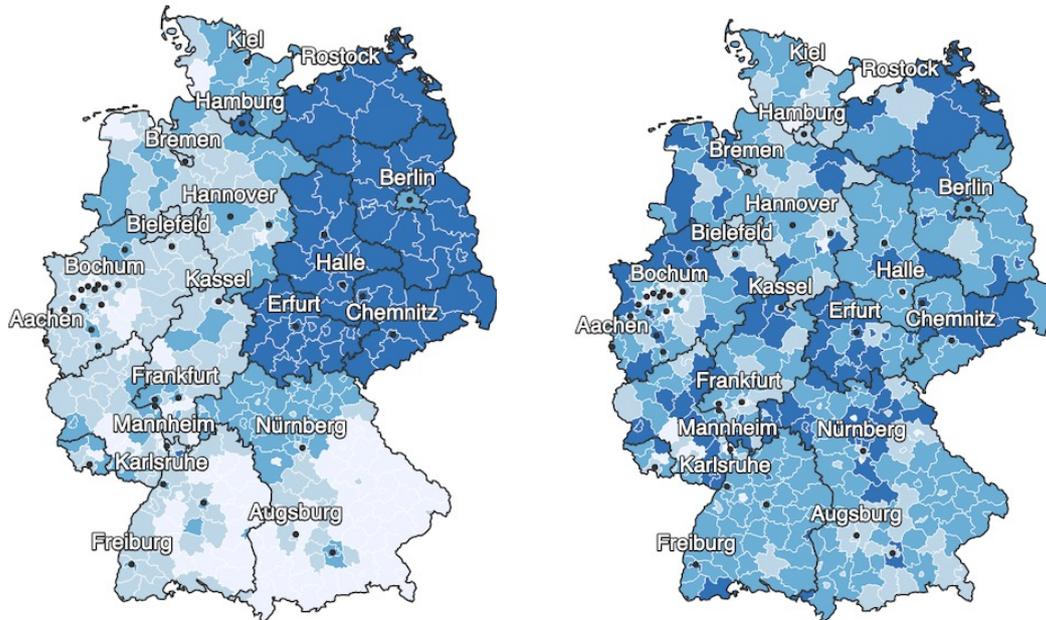


**POSITIVER
ESG-IMPACT
UND WACHSENDES
INVESTMENTINTERESSE**





**Betreuungsquote in Kindertagesstätten bis 3 Jahre (links)
 und 3 bis 6 Jahre (rechts) 2022 in %**



Betreuungsquote 0- bis unter 3-Jährige

- keine Daten
- 17,1 bis unter 26,8
- 26,8 bis unter 34,4
- 34,4 bis unter 46,9
- 46,9 bis 62,4

Betreuungsquote 3- bis unter 6-Jährige

- keine Daten
- 74,6 bis unter 84,9
- 84,9 bis unter 90,6
- 90,6 bis unter 94,3
- 94,3 bis 103,6

Quelle: Statistisches Bundesamt, Stand 2023



**DEUTLICHE UNTERSCHIEDE
 DER BETREUUNGSQUOTE
 DER UNTER 3-JÄHRIGEN
 ZWISCHEN OST UND WEST.
 BETREUUNGSQUOTEN VON
 ÜBER 50 % (BIS 3 JAHRE)
 IM OSTEN DEUTSCHLANDS**





LÄNDERSPEZIFISCHE UND KOMMUNALE REGELUNGEN FÜR KINDERGARTENPLÄTZE VARIIEREN STARK

- Bundesweiter Anspruch auf einen Kita-Platz ab Vollendung des ersten Lebensjahres

- **Gesetz zur Weiterentwicklung der Qualität und zur Teilhabe in der Kindertagesbetreuung**
 - Am 01.01.2019 trat das Gesetz in Kraft, womit der Bund die Länder bei der Verbesserung der Kita-Qualität unterstützt.
 - Investitionsvolumen bis 2022 bei 5,5 Milliarden Euro für verschiedene Maßnahmen (bedarfsgerechtes Angebot, Qualifizierung von Fachkräften etc.)
 - Bund und Länder schließen individuelle Verträge, die auf entsprechenden Handlungskonzepten für die Qualitätsverbesserung beruhen. Die Länder entscheiden somit selbst, welche konkreten Maßnahmen sie vor Ort ergreifen.
 - Mit dem Gesetz investiert der Bund bis 2022 z. B. in Bayern rund 861 Millionen Euro in die Handlungsfelder „starke Kita-Leitung“, „starke Kindertagespflege“ und „weniger Gebühren“.

- **Investitionsförderprogramme auf Länderebene sind unterschiedlich ausgestaltet**
 - Die 16 Bundesländer gewähren Investitionsmittel neben gemeinnützigen Kita-Trägern meistens auch privaten Trägern.
 - Jedes der 16 Bundesländer regelt die Förderung in unterschiedlichen Gesetzen und Verordnungen.
 - Gefördert werden neben der Ersteinrichtung zur Schaffung von neuen Plätzen auch Aus- und Umbaumaßnahmen.

- **Betriebskostenförderprogramme auf Landesebene**

(z. B. Bayern: kindbezogener Förderanspruch) und zusätzlich auf kommunaler Ebene (München: Münchner Förderformel, Fördermodell für Eltern-Kind-Initiativen (80 %) sichern langfristige, stabile Mieteinnahmen. Eine kommunale Förderung wie in München ist nicht die Regel.

KRITERIEN FÜR EINE ERFOLGREICHE ENTWICKLUNG

Was ist für den Erfolg ausschlaggebend? – Kita

Allgemein:

positive Bevölkerungsentwicklung, gute Verkehrsanbindung, Nähe zu Wohngebieten oder großen Arbeitgebern

Planungs-/Baurecht:

Wohn- oder Mischgebiet

Einzugsgebiet:

Anfahrtszeiten bis 30 Minuten zumutbar

Solitärgebäude oder gemischt genutztes Gebäude, Neubau

Optimale Betriebsgröße:

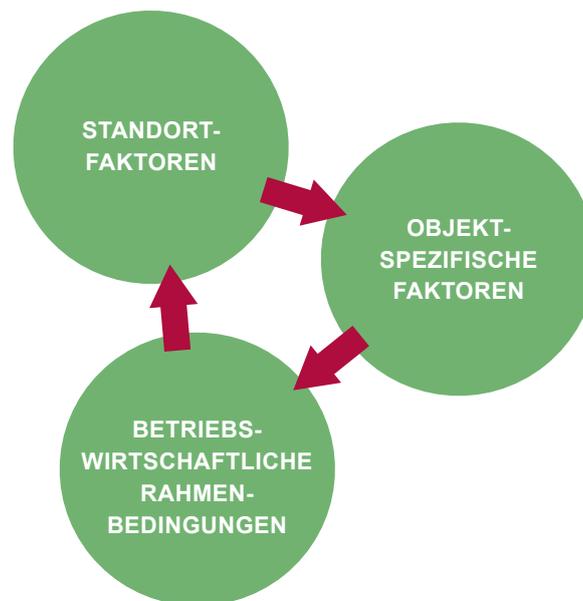
wirtschaftlich 3-5 Gruppen je 6-12

Kinder bei U3-Einrichtungen und

12-25 Kinder bei Ü3-Einrichtungen

Angebotslücke:

mit Nachholbedarf



Träger:

meist durch Kommunen gefördert, geringes Risiko

Umsätze:

gesicherter Cash-Flow durch öffentliche Förderung von bis zu 100 %, konjunkturunabhängig

Miete:

als Pacht zwischen 8 und 18 % des Jahresumsatzes (geringes Mietausfallwagnis, da durch hoheitliche Förderungen abgesichert)

Exit-Risiko:

gering, da lange Mietvertrags-/ Restlaufzeiten, aber kleinteilige Strukturen (2,5 bis 5 Mio. pro Objekt), dadurch erhöhter Vermarktungsaufwand; häufig kommunales Vorkaufsrecht

Funktionalität:

je nach Bundesland sehr enge Bauvorschriften, hohe Ausstattungsqualität

Hohe Anforderungen und Regulatorik:

erschwert private Investitionen

Drittverwendung:

vorhanden, eingeschränkt, Therapie-, Bildungsangebote, Tagespflege, ambulant betreute Wohngruppen etc.



”

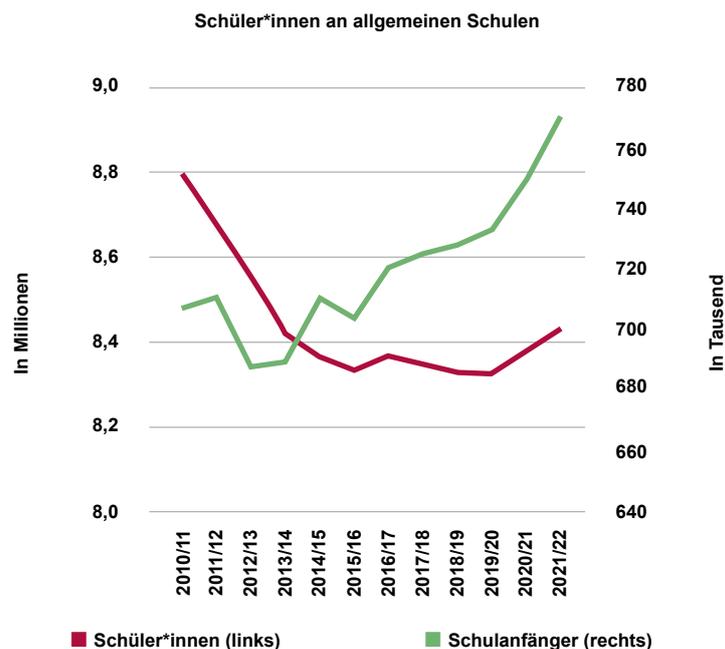
ANHALTENDE ANGEBOTSLÜCKE
BEI KITAS FÜR UNTER 3-JÄHRIGE
VOR ALLEM IN WESTDEUTSCHLAND.
INVESTMENTSEITIG IST EINE
ZUNAHME AN KITA-FONDS
ZU BEOBACHTEN.

“



DEMOGRAFISCHE ENTWICKLUNG SCHÜLER*INNEN

- 11,1 Millionen Schüler*innen an allgemeinbildenden und beruflichen Schulen sowie Schulen des Gesundheitswesens 2022/2023 in Deutschland
- Zahl der Schulanfänger 2022 um 5,2 % auf höchsten Stand seit 17 Jahren gestiegen
- Starker Anstieg der Einschulungen durch demografische Entwicklung; höhere Geburtenzahlen und verstärkte Zuwanderung
- Rund 18 % mehr ausländische Schüler*innen als im Schuljahr 2021/2022



**ANHALTEND HOHER BEDARF;
ZUWANDERUNG STELLT
SCHULSYSTEM VOR ZUSÄTZLICHE
HERAUSFORDERUNGEN.**



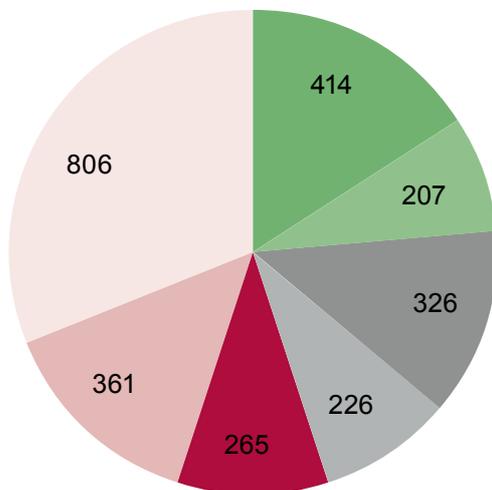


BESTANDSANALYSE – SCHULEN IN DEUTSCHLAND

Rd. 32.200 Schulen in Deutschland

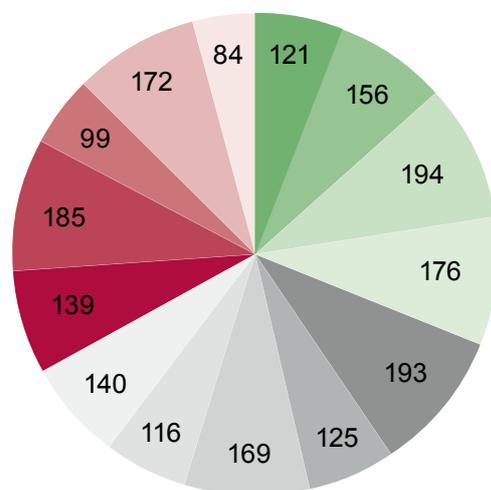
A-Städte: 2.605 Schulen

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



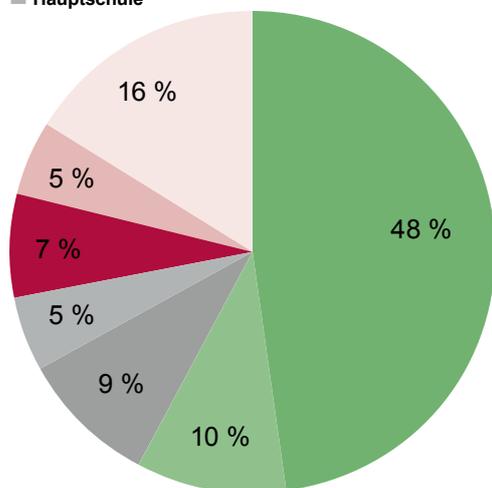
B-Städte: 2.069 Schulen

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



Schularten in Deutschland

- Grundschule
- Gymnasium
- Förderschule
- Hauptschule
- Integr. Gesamtschule
- Realschule
- Sonstige



Sonstige Schularten:

- Schularten mit mehreren Bildungsgängen 5,9 %
- Schulkindergärten, Vorklassen 3,7 %
- Schulartunabhängige Orientierungsstufe 3,3 %
- Abendschulen und Kollegs 0,9 %
- Freie Waldorfschulen 0,7 %
- Keine Zuordnung möglich 1,4 %

Quelle: Statistische Landesämter, Statistisches Bundesamt, Stand 2022

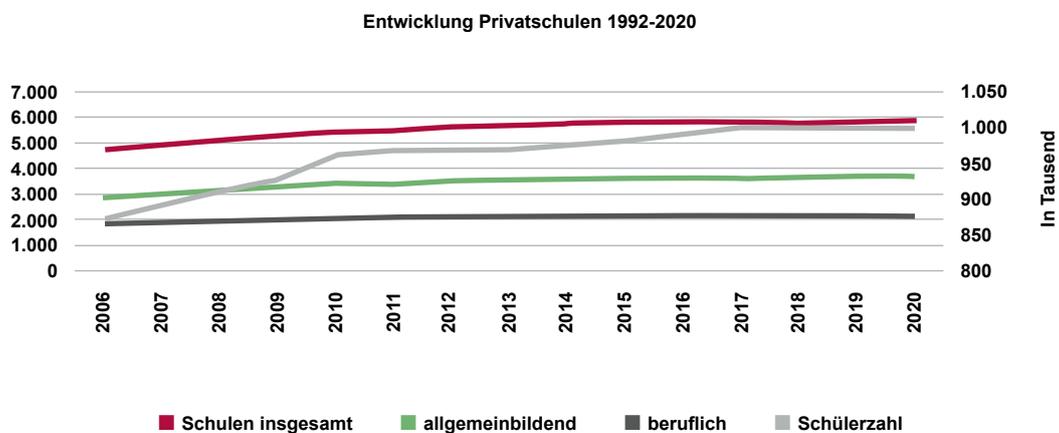


BESTANDSANALYSE – PRIVATSCHULEN IN DEUTSCHLAND

Rd. 5.850 private Schulen in Deutschland

- Zahl der privaten Schulen in Deutschland steigt kontinuierlich an (über 80 % mehr Schulen seit 1992).
- Rund jeder 11. Schüler*innen in Deutschland besucht eine Privatschule (rd. 1 Mio. Schüler*innen).
- Regionale Disparitäten von 4,6 % in Schleswig-Holstein bis zu 15,4 % in Sachsen.
- An privaten allgemeinbildenden Schulen wird der der größte Teil (35,0 %) an Gymnasien unterrichtet, gefolgt von Grundschulen (13,5 %), Realschulen (12,0 %) und Freien Waldorfschulen (11,2 %).
- Eltern zahlten 2016 im Schnitt rd. 2.000 Euro Schulgeld pro Jahr für den Schulplatz.
- Vielzahl freier Schulträger mit unterschiedlichen Bildungs- und Erziehungskonzepten.
- Privatschulen gehen häufig aus Elterninitiativen hervor und durchlaufen langwierige Genehmigungsprozesse.

« MEISTE PRIVATSCHÜLER*INNEN IN SACHSEN,
BERLIN UND MECKLENBURG-VORPOMMERN »



Quelle: Statistisches Bundesamt, Stand 2021

INVESTITIONSTAU BEI VIELEN SCHULEN IN DEUTSCHLAND

Schulbauoffensiven in vielen deutschen Städten

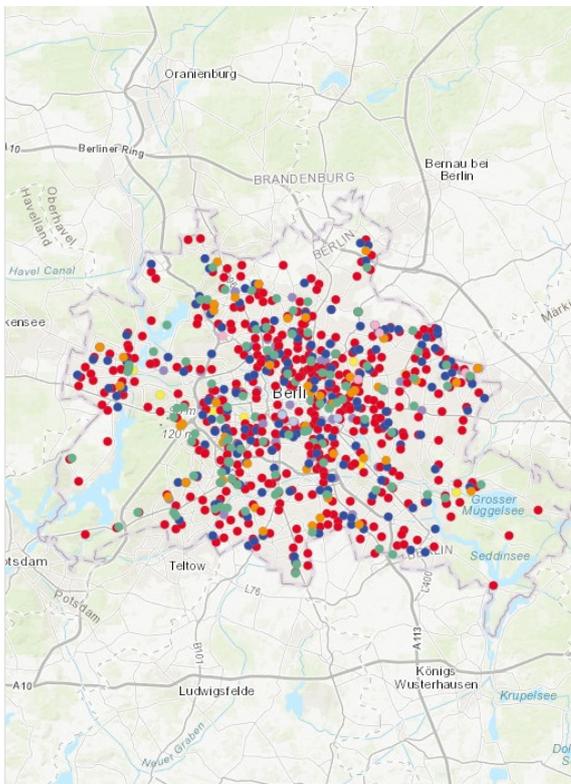
- Bisher sind Schulgebäude zum größten Teil in staatlichem Besitz. Der Bau und die Instandhaltung von Schulen wird überwiegend von der öffentlichen Hand getragen.
- Schulbauoffensive am Beispiel München: 30 neue Schulen bis 2030, darüber hinaus zahlreiche Erweiterungen und Sanierungen
→ Bedarf vorhanden (3. Schulbauprogramm 2019)
- Vor allem finanzschwache Kommunen können die Kosten für Sanierungen und Neubauten kaum tragen.
- Erste Immobilieninvestoren zeigen Interesse an Schul- und Universitätsgebäuden
Beispiel Hemsö: Hemsö realisiert in Zossen in einem Joint Venture mit der Zossener Wohnungsbau GmbH (ZWG) eine Schule (Fertigstellung 2021; rd. 40 Mio. Euro Investitionsvolumen).
- Im Gegensatz zu Kitas, bei denen Privateinrichtungen zur Versorgung der Kommune mit Plätzen zugerechnet werden können, dienen privat betriebene Schulen einer Kommune nicht zur Bedarfsabdeckung.

Quelle: <https://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Bildung-und-Sport/Aktionsprogramm.html>,
<https://www.welt.de/wirtschaft/article172405847/Investitionen-Wie-Schulen-zum-Renditeobjekt-werden.html>,
<https://www.hemsoe.de>



SCHULBAUOFFENSIVE DES BERLINER SENATS

- Die Berliner Schulbauoffensive (BSO) ist das größte Investitionsvorhaben der letzten und laufenden Legislaturperiode.
- Rund 25.000 neue Schulplätze sind seit Beginn der BSO bis zum Schuljahresbeginn 2022/2023 in 60 modularen Ergänzungsbauten geschaffen worden.
- HOWOGE verfügt über Rahmenvertrag zur Einbindung in die BSO; HOWOGE erhält vom Land Erbbaurecht für Grundstücke, um dort kreditfinanziert Schulgebäude zu errichten.
- Das Gebäudeeigentum entsteht bei der HOWOGE und wird an die Bezirke vermietet.
- Basis dafür ist eine reine Kostenmiete, die den Kapitaleinsatz (Zins und Tilgung), die Erbbauzinsen und geringe laufende Verwaltungskosten beinhaltet.
- Mit Auslaufen der Erbbaurechte nach 37 Jahren fallen die HOWOGE-Schulen an den Bezirk.



ZU BEGINN 2016
550 MIO. EURO
PRO JAHR
INVESTIERT,
SEIT 2021
700 MIO. EURO



BIS 2026
SOLLEN WEITERE
6,8 MRD. EURO
FÜR DIE BSO
AUSGEBEN
WERDEN.

Quelle: <https://www.berlin.de/sen/finanzen/haushalt/schulbauoffensive/artikel.613867.php>,
<https://www.berlin.de/schulbau/ueberblick/> Bildnachweis: <https://www.berlin.de/schulbau/massnahmen/schulbaukarte/>



RECHTSANSPRUCH AUF GANZTAGSBETREUUNG AB 2026

- **Bundesweiter Anspruch auf Ganztagsbetreuung in der Grundschule soll ab 2026 eine Betreuungslücke schließen**
 - Ab August 2026 sollen zunächst alle Grundschulkind der ersten Klassenstufe einen Anspruch erhalten.
 - Der Anspruch wird in den Folgejahren um je eine Klassenstufe ausgeweitet.
 - Ab August 2029 hat jedes Grundschulkind der Klassenstufen 1 bis 4 einen Anspruch auf ganztägige Betreuung.
 - Der Rechtsanspruch soll im SGB VIII geregelt werden und sieht einen Betreuungsumfang von acht Stunden an allen fünf Werktagen vor.
 - Anspruch gilt auch in den Ferien bei einer maximalen Schließzeit von vier Wochen.
 - Horte als auch offene und gebundene Ganztagschulen zur Umsetzung
- **Bis zu 3,5 Milliarden Euro Investitionen für den Ausbau**
 - Ganztagsausbau wird vom Bund mit Finanzhilfen in Höhe von bis zu 3,5 Milliarden für Infrastruktur unterstützt.
 - Mittel wachsen ab 2026 jährlich an bis zu 1,3 Milliarden pro Jahr ab 2030.
- **Vereinbarkeit von Familie und Beruf soll verbessert werden**
 - Erwerbstätigkeit und das Erwerbsvolumen von Müttern stieg je nach Szenario um zwei bis sechs Prozentpunkte.
 - Steuer- und Sozialversicherungseinnahmen steigen deutlich.
 - Bedarf an Ganztagsangeboten für Kinder im Grundschulalter wird trotz des bisherigen Ausbaus bei weitem noch nicht gedeckt.
 - Betreuungsquote liegt in vielen Regionen deutlich unter 80 Prozent.

KRITERIEN FÜR EINE ERFOLGREICHE ENTWICKLUNG

Was ist für den Erfolg ausschlaggebend? – Schulen

Allgemein:

schnelle Erreichbarkeit, positive Bevölkerungsentwicklung

Planungs-/Baurecht:

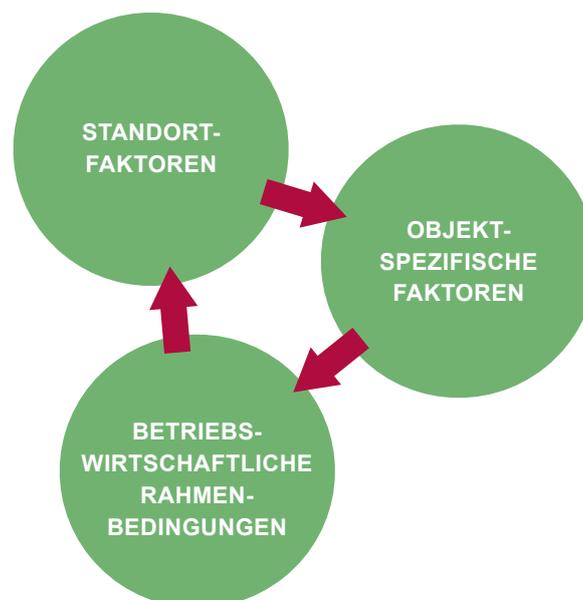
Wohn- oder Mischgebiet

Einzugsgebiet:

ggf. Schulsprengel, 500 m bis 2 km

Funktionalität:

hochgradig ausdifferenzierte Gebäude, gestiegene Komplexität aufgrund veränderter pädagogischer Konzepte, dem Ganztagschulbetrieb und erhöhter Brandschutzanforderungen



Bestand:

mit hohem Sanierungsstau und Investitionsbedarf

PPP-Modelle:

Sale and Lease-back, Leasing, reine Mietmodelle mit langfristigen Mietverträgen

Miete:

orientiert sich im Bestand an klassischen Büroimmobilien, Ansatz der Kostenmiete im Neubau

Risiko:

sehr gering, da Schulträger überwiegend hoheitlich finanziert

Konkrete Anforderungen sind in den Bauordnungen und Schulbauordnungen der Länder geregelt und variieren entsprechend u. a. höhere Deckentragkraft als bei Büroimmobilien

Drittverwendungsfähigkeit:

gering/schwierig (alternative Bildungsangebote, Umnutzung zu Büro sehr kostenintensiv), aber: (Interims-) Anmietungen von Schulen in ehem. Büroflächen nehmen zu



”

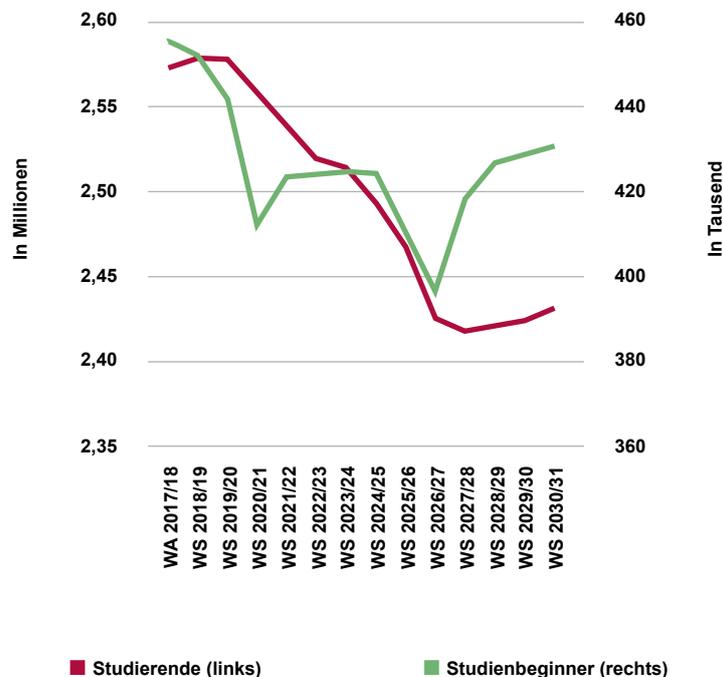
ZAHL DER SCHULANFÄNGER
2022 AUF HÖCHSTEN STAND
SEIT 17 JAHREN GESTIEGEN.
INVESTITIONSSTAU BIETET
HOHES INVESTMENTPOTENZIAL.

“



DEMOGRAFISCHE ENTWICKLUNG – STUDIERENDE

- Im Zuge der Corona-Pandemie waren nach einem stetigen Anstieg erstmals wieder rückläufige Studierendenzahlen zu verzeichnen.
- Der starke Rückgang der Studienanfänger der letzten Jahre ist vor allem auf den pandemiebedingten Rückgang der ausländischen Studierenden zurückzuführen.
- Entgegen des jüngsten Rückgangs bei der Gesamtzahl der Studierenden hat sich die Erstsemesterzahl an den Hochschulen in Deutschland gegenüber dem Vorjahr leicht erhöht.
- Es zeigt sich eine erhöhte Neigung zum Studieren bei den Studienberechtigten sowie eine nun wieder gewachsene Zahl ausländischer Studierender, die zum Studium nach Deutschland kommen.
- Perspektivisch ist aufgrund der demografischen Entwicklung mit einem weiteren Rückgang der Studierenden zu rechnen.
- Das Niveau wird sich mittelfristig auf einem weiterhin hohen Stand zwischen 2,4 bis 2,5 Mio. Studierenden einpendeln.





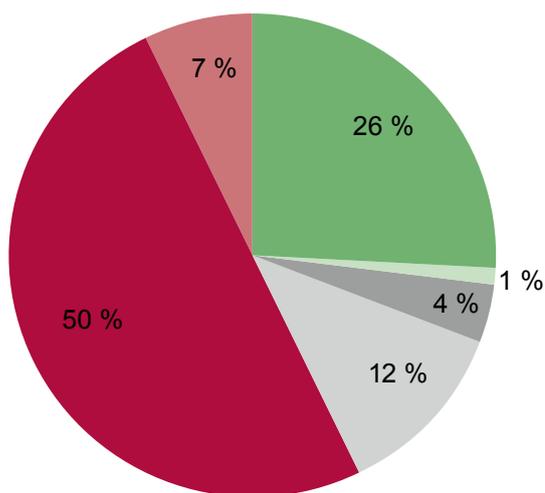
BESTANDSANALYSE – HOCHSCHULEN

423 Hochschulen in Deutschland – Anzahl konstant

- **423 Hochschulen in Deutschland, davon 114 private Hochschulen.**
- Zahl der Studienanfänger ist seit 2018 rückläufig.
- Infolge der Corona-Pandemie sank insbesondere die Zahl der ausländischen Studierenden.
- Anzahl der öffentlichen Hochschulen stagniert.
- Private Hochschulen treten häufig als Büromieter auf und sind nur selten in Groß- bzw. Campusstrukturen organisiert.

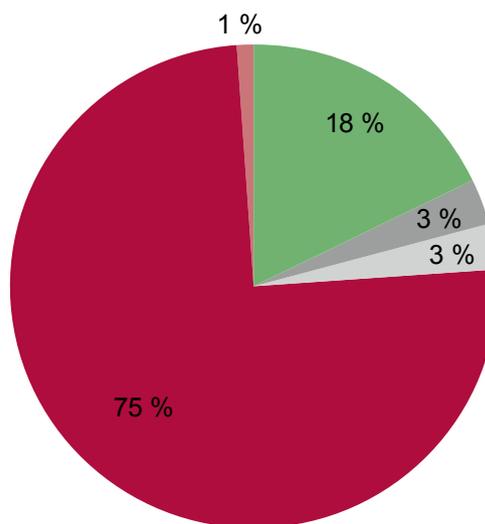
Hochschularten in Deutschland

- Universitäten
- Pädagogische Hochschulen
- Theologische Hochschulen
- Kunsthochschulen
- Fachhochschulen
- Verwaltungsfachhochschulen



Private Hochschulen

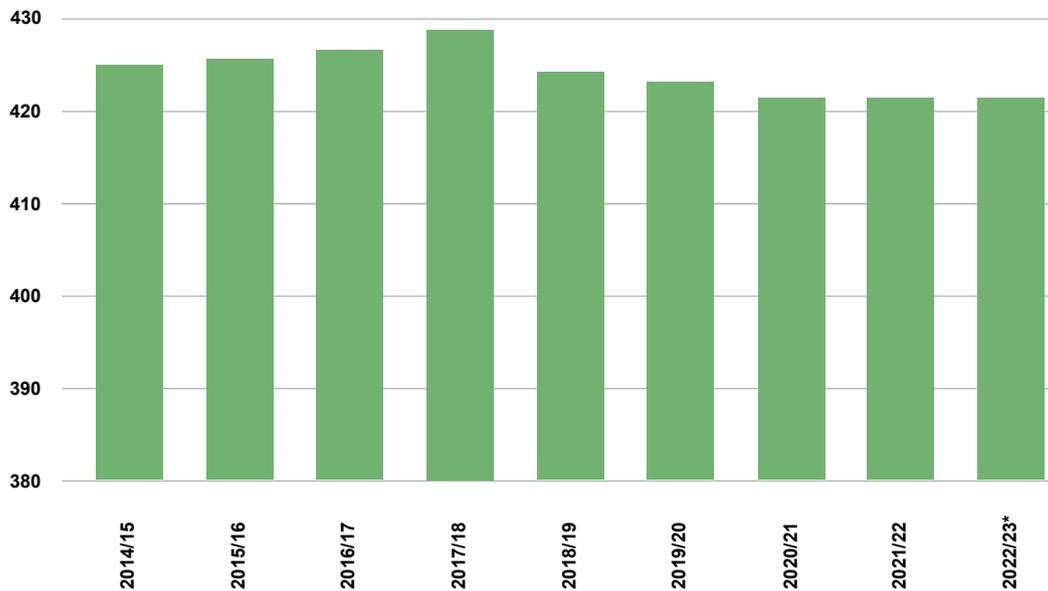
- Universitäten
- Theologische Hochschulen
- Kunsthochschulen
- Fachhochschulen
- Verwaltungsfachhochschulen



Quelle: Statistisches Bundesamt, Stand 2023;



Anzahl der Hochschulen in Deutschland



*Vorläufige Ergebnisse



HOCHSCHULEN ÜBERWIEGEND MIT ÖFFENTLICHEN
MITTELN FINANZIERT, UM PRIVATWIRTSCHAFTLICHE
ABHÄNGIGKEITEN ZU VERMEIDEN.



KRITERIEN FÜR EINE ERFOLGREICHE ENTWICKLUNG

Was ist für den Erfolg ausschlaggebend? – Hochschulen

Allgemein:

gute Verkehrsanbindung,
positive Bevölkerungsentwicklung,
Nähe zu Forschungseinrichtungen,
Campuscharakter, internationale
Anziehungskraft

Planungs-/Baurecht:

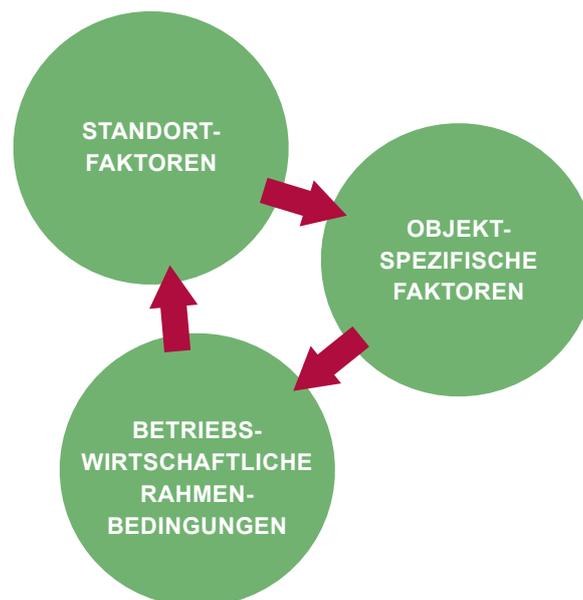
Wohn- oder Mischgebiet

Einzugsgebiet:

Anfahrtszeiten bis 45 Minuten
zumutbar

Funktionalität:

multifunktional nutzbare Gebäude,
nachhaltige Gebäudekonzepte, flexible
Bauwerke und Grundrisse aufgrund von
sich schnell verändernden Anforder-
ungen, spezialisiertes Raumkonzept



PPP-Modelle:

Sale and Lease-back, Leasing,
reine Mietmodelle mit langfristigen
Mietverträgen

Miete:

orientiert sich an klassischen Büro-
immobilien, Ansatz der Kostenmiete

Risiko:

gering, da kaum Ausfallwahrschein-
lichkeit und hohe Standorttreue

Individuelle Richtlinien der Länder,
heterogene Flächenanforderungen mit
teilweise hohen Ausbau- und Sicher-
heitsstandards (u. a. bei Laboren).

Immer häufiger treten Hochschulen als
Mieter am klassischen Büromarkt auf

Drittverwendungsfähigkeit:

mit erhöhtem baulichen Aufwand
verbunden, Campusstrukturen bieten
Quartierspotenzial



BESTANDSANALYSE – INTERNATE

- Wohn- und Betreuungseinrichtungen für Schüler*innen verschiedener Altersstufen und Schularten, die zumeist einer Schule angegliedert sind.
- Historisch gewachsenes Internatswesen vor allem in kirchlicher Trägerschaft. Noch heute stellen konfessionell gebundene Institutionen die Mehrheit der deutschen Internate. Daneben gibt es staatliche Einrichtungen und solche in freier Trägerschaft.
- Die pädagogischen Konzepte variieren zum Teil erheblich: Während mancherorts Leistung, Disziplin und Elitebildung nach englischem Vorbild im Vordergrund stehen, bezwecken andere Internate ein Lehrer-Schüler-Verhältnis auf Augenhöhe und freie Entfaltung der Schülerpersönlichkeit.
- Neben Internaten auf allgemeinem Leistungsniveau gibt es spezielle Internatsschulen für Hochbegabte, genauso wie solche für Kinder mit Lernschwierigkeiten oder Handicap. Auch musische und sportliche Nachwuchsförderung findet an Spezialinternaten statt.
- Vielschichtige Ausprägung der Internate
- **Vollinternate** beherbergen und unterrichten Schüler*innen. Sogenannte **Schülerheime** übernehmen nur die Unterbringung, verteilen ihre Schüler*innen aber zum Unterrichtsbesuch auf auswärtige Lehranstalten.
- Zahlenmäßig dominiert in Deutschland die „**Schule mit angeschlossenem Internat**“, an deren Unterricht interne und externe Schüler*innen gemeinsam teilnehmen.
- Reine **Heimschulen**, in denen Schüler*innen von der Außenwelt abgeschlossen leben und lernen, bilden heutzutage nur noch die Ausnahme.
- Zuletzt mit rückläufigen Schülerzahlen:
 - Insbesondere die Missbrauchsskandale haben dem Image der Internate geschadet.
 - Zunehmendes Angebot an Ganztagsbetreuung in Regelschulen

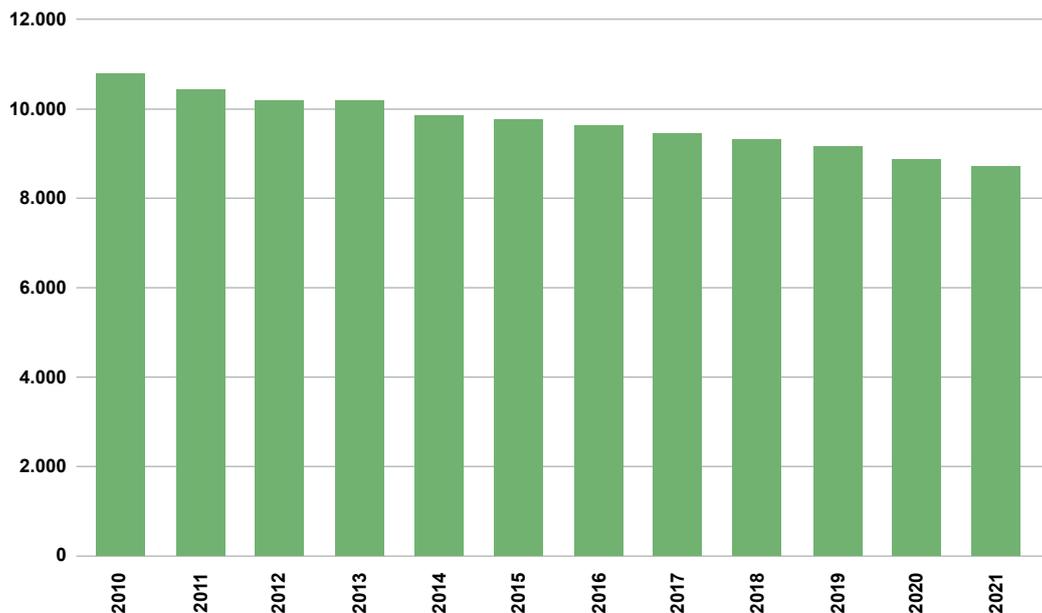
» Rund 250 Internate in Deutschland



BESTANDSANALYSE – BIBLIOTHEKEN

- Die Zahl der Bibliotheken in Deutschland sinkt seit Jahren konstant – im Jahr 2021 gab es insgesamt rund 8.900 öffentliche und wissenschaftliche Bibliotheken.
- Insbesondere die Digitalisierung und E-Medien stellen Bibliotheken vor große Herausforderungen.
- Dennoch besitzen Bibliotheken einen hohen Wert für die Bildungslandschaft.
- Bibliotheken als Orte freier Information werden dabei immer häufiger zu Experimentierfeldern, um neue Medien und neue Formen des Lernens zu erproben.
- Neben Lesungen und Ausstellungen zählten hierzu auch Angebote digitaler Leseförderung und Medienkompetenzvermittlung, Game Conventions, Maker-space-Aktionen, Programmierworkshops, Sprachkurse und Schulungen.

Anzahl Bibliotheken in Deutschland

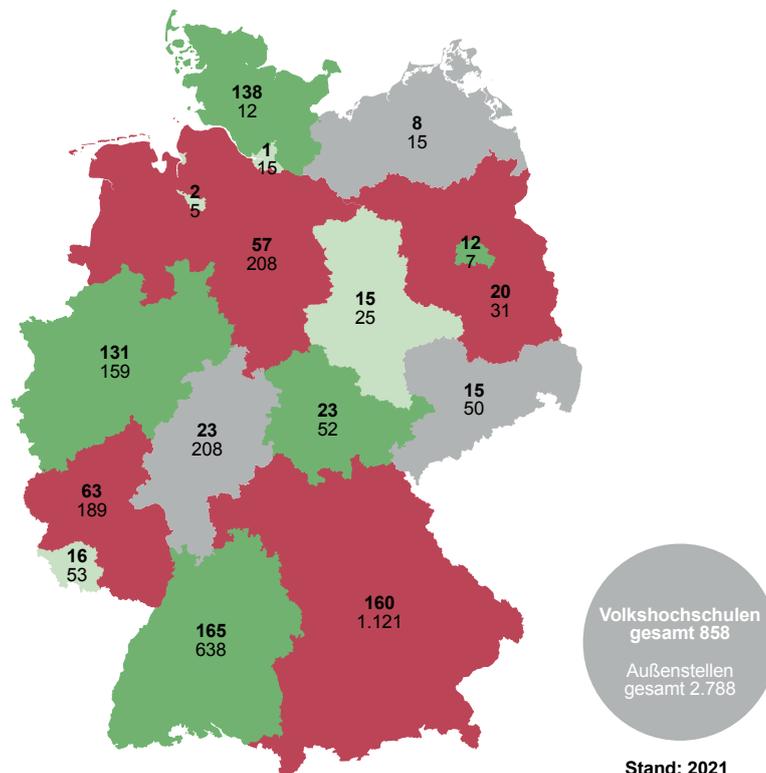


Quelle: Deutscher Bibliotheksverband



BESTANDSANALYSE – VOLKSHOCHSCHULEN

- Die Volkshochschulen bilden ein bundesweites Netz wohnortnaher Weiterbildungs- und Kultureinrichtungen.
- Zum öffentlichen Auftrag der Volkshochschulen gehört es, allen Bürgerinnen und Bürgern ein breitgefächertes Bildungsangebot bereitzustellen. Es orientiert sich an den individuellen Interessen und Bedürfnissen der Teilnehmenden und am gesellschaftlichen Bedarf.
- Entsprechend facettenreich ist das Programm sowie auch die Anforderungen an die jeweilige Immobilie.
- 63 % der Volkshochschulen befinden sich unmittelbar in öffentlicher Trägerschaft von Gemeinde, Kreis, Zweckverband oder Stadtstaat, 32 % werden als eingetragener Verein geführt und 5 % liegen in privater Trägerschaft.
- Geringes Objekt- und Flächenvolumen mit kleinteiliger Losgröße
- Immobilienwirtschaftlich kaum erschlossen und mit geringem (Investment-) Interesse





”

BILDUNGSIMMOBILIEN SIND
EIN WICHTIGER TEIL DER
SOZIALEN INFRASTRUKTUR.
DER INVESTITIONSRÜCKSTAND
ERSCHLIESST EIN HOHES POTENZIAL
FÜR INSTITUTIONELLE INVESTOREN.

“



ALLGEMEINES MARKTPOTENZIAL

- Bildung ist eine zentrale Säule des Wohlstands und der Wettbewerbsfähigkeit Deutschlands. Eine moderne, funktionstüchtige (Gebäude-) Infrastruktur ist eine wesentliche Voraussetzung für ein leistungsfähiges Bildungssystem.
- Die Kommunen in Deutschland sind für die Bereitstellung der allermeisten Schul- und Bildungsgebäude verantwortlich. Laut KfW-Kommunalpanel 2022 liegen die Schulgebäude bei rund 80 % der Kommunen in direkter Verantwortung.
- Investitionsrückstand von rd. 45,6 Mrd. Euro vs. 9,8 Mrd. tatsächliches Investitionsvolumen* erschließt ein hohes Investitionspotenzial für private Akteure.
- Das private Investmentinteresse wird insbesondere von zwei Faktoren bestimmt:
 - der Suche nach zuverlässigen Cashflows
 - Anlagen, die insbesondere den Faktor Soziales in der Thematik rund um ESG abdecken (**Impact Investing**)

*gem. KfW-Kommunalpanel 2022





”

**GESTEIGERTES
INVESTMENTINTERESSE
IN BILDUNGSIMMOBILIEN
VON INSTITUTIONELLEN
INVESTOREN.**

“



IMPACT INVESTING

- Impact Investing bedeutet, Geld mit der Aussicht auf soziale und/oder ökologische Wirkung und finanzielle Rendite anzulegen. Damit unterscheidet sich Impact Investing sowohl von der klassischen Kapitalanlage, die vorrangig auf Gewinne zielt, als auch von der traditionellen Spende, die in erster Linie gesellschaftliche Veränderungen anstoßen will.
- Impact Investing ist eine Anlagestrategie, die auch im Immobilienbereich umgesetzt werden kann, d. h. durch Investitionen in Immobilien mit sozialem bzw. wirkungsorientiertem Nutzungskonzept wie u. a. Kindertagesstätten oder Schulen.
- Städte und Kommunen binden durch ihre Bildungsimmobilien Kapital, das dringend für die Verbesserung der Ausstattung der Immobilien, mehr Lehrpersonal oder andere kommunale Aufgaben gebraucht wird. Durch die Kooperation mit privaten Investoren kann dieses Kapital frei werden.

Die öffentlichen Träger veräußern hierfür ihre Immobilien bei gleichzeitig gesichertem Nutzungsrecht. Investoren können durch private Gelder diesen Weg zielführend begleiten. Abschließend hat die Stadt entweder ein Vorkaufsrecht oder das Recht zur Prolongation.





”

BILDUNGSIMMOBILIEN
SIND EIN WICHTIGER TEIL
DER SOZIALEN INFRASTRUKTUR
UND GESAMTWIRTSCHAFTLICH
VON HOHER BEDEUTUNG.

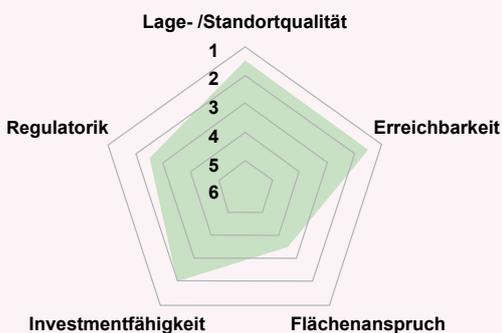
“



Fokus: Kindertagesstätte

Als Kindertagesstätte werden gemeinhin institutionelle Einrichtungen verstanden, welche die Bildung, Erziehung und Betreuung von Kindern im Alter von 0–7 Jahren durch Fachkräfte gewährleisten. Träger solcher Einrichtungen sind neben privaten Institutionen meist kirchliche Vereine, Wohlfahrtsverbände, kommunale Träger oder Kommunen selbst.

Markt- & Standort- beeinflussende Faktoren



■ Anforderungen Flächengröße

- + 3 qm päd. Räume (pro Kind)
- + 10 qm Außenfläche (pro Kind)
Flächen für Küche, Garderobe
- + Büroräume

Flächengröße 1.200 qm

(bei einer durchschnittlichen
Anzahl von 80 Kindern)

■ Besonderheiten

- Starke Unterschiede je Bundesland
- Gesetzlicher Anspruch auf Kita-Platz führt zu Mismatch von vorhandenen und benötigten Plätzen
- Gängige Quartiersergänzung sowie Erdgeschossnutzung
- Betreuungspersonal als Hemmnis

■ Konflikte

- Lärm-Emissionen
- Hohe Brandschutzauflagen
- Konkrete Bedarfs- und Lageplanungen seitens der Kommunen

■ Synergien

- Integration in Wohngebiete
- Dachflächen können bei Bedarf als Außenbereiche umfunktioniert werden
- Umnutzungen grundsätzlich möglich

■ Flächenanforderungen

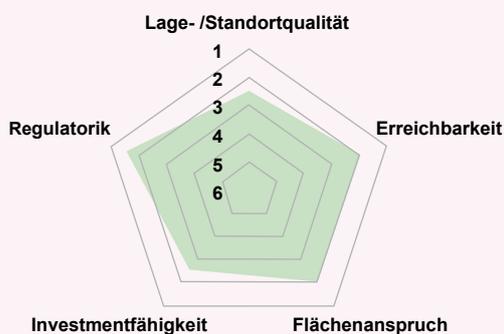
- Barrierefreie, ebenerdige Errichtung
- Hohe Anforderungen an Ausbaugüte (u. a. Schadstofffreiheit)
- Außenbereiche mit Spielmöglichkeiten
- Zusätzliche Flächen für Küche, Büro und Garderobe



Fokus: Schulen

Institutionen mit direktem Bildungsauftrag zur Vermittlung von Wissen und Wertvorstellungen sowie Erziehungs- und Qualifizierungsmaßnahmen von Lehrern*innen an die Schüler*innen. Es wird grundsätzlich in verschiedene Schulformen je nach Leistung und angestrebtem Abschluss unterteilt. Eine grundlegende Unterteilung findet zwischen Grundschule von der Klasse 1-4 und weiterführenden Schulen in den Klassen 5-13 statt.

Markt- & Standort- beeinflussende Faktoren



■ Anforderungen Flächengröße

- + 2 qm pro Schüler*in
- + Gemeinschaftsflächen
Außenbereich

Ab ca. 4.000 qm für Grundschulen

Ab ca. 15.000 qm für Gymnasien

**Ab ca. 19.000 qm für
Gemeinschaftsschulen**

(abhängig von Schüler*innenzahl und Zugänglichkeit)

■ Besonderheiten

- Sonderbauten
- Einzugsgebiet und Anzahl der Schulen klar definiert
- Investitions- und Sanierungsstau
- Fachräume mit speziellen Ausbauten
- Campusstrukturen möglich (verschiedene Schulformen nebeneinander)
- Lehrer- und Personalmangel

■ Konflikte

- Hohe Brandschutzauflagen
- Konkrete Bedarfs- und Lageplanungen seitens der Kommunen

■ Synergien

- Integration in Wohngebiete
- Flächenteilung der Sportanlagen mit Vereinen und lokalen Akteuren

■ Flächenanforderungen

- Außenbereiche (Pausenhof, Sportanlagen)
- Gute Erreichbarkeit mit ÖPNV/(M)IV*
- Barrierefreiheit/behindertengerecht
- Flächenflexibilität

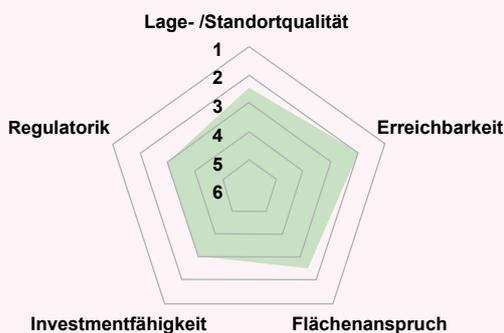
* (M)IV = (motorisierter) Individualverkehr



Fokus: Universitäten und Hochschulen

Als Universität oder Hochschule werden Institutionen bezeichnet, welche einer weiterführenden Bildung nach erfolgreich erlangtem Abitur bzw. Fachhochschulreife dienen. Es erfolgt eine berufsorientierte spezifische Lehre und Forschung. Neben staatlichen/öffentlichen Institutionen steigert sich das Angebot privater Universitäten/Hochschulen stetig.

**Markt- & Standort-
beeinflussende Faktoren**



■ **Anforderungen Flächengröße**

Heterogenes Flächenspektrum

**Private Hochschulen: Miete in
Büroflächen ab 1.000 qm MF-GIF**

öffentliche/staatliche Hochschulen:
kaum Neugründungen; überwiegend
Erweiterungen und Bestandssanierungen

■ **Besonderheiten**

- Je nach Fachrichtung enorm unterschiedliche (Flächen-) Anforderungen
- Stagnation/Rückgang der Studierendenanzahl
- Digitalisierung
- Zunehmend private Träger
- Campusstrukturen vs. dezentrale Verteilung einzelner Fakultäten

■ **Konflikte**

- Drittmittelzuwendung aus der freien Wirtschaft vs. unabhängigen Forschung

■ **Synergien**

- Forschungseinrichtungen
- Schulen
- Unternehmen

■ **Flächenanforderungen**

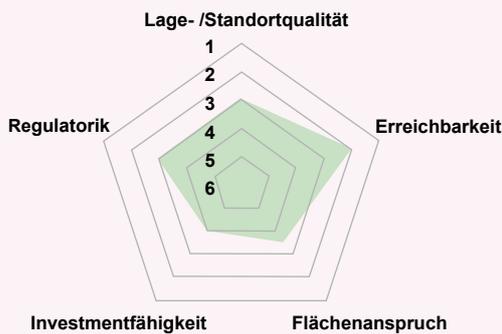
- Technische Infrastruktur von hoher Bedeutung
- Einfache Bürostrukturen bis Labors mit Sicherheitsstufe
- Private Hochschulen mieten am Büromarkt immer häufiger klassische Büroflächen



Fokus: Sonstiges (Internate, Bibliotheken, Volkshochschulen)

Weitere Immobilien, welche einen Bildungsauftrag erfüllen sollen. Die Abgrenzung geschieht dabei durch die Freiwilligkeit des Besuchs und die hohe Individualität. Meist sind diese Immobilien nicht nur auf eine bestimmte Personengruppe ausgerichtet.

Markt- & Standort- beeinflussende Faktoren



Anforderungen Flächengröße:

Größe und Ausprägung richtet sich individuell nach Bedarf und Art der Nutzung

■ Besonderheiten

- Mischnutzung möglich, zum Teil als reine Beimischung sozialer Infrastruktur
- Teilweise Integration in Bestandsobjekte
- Kleinteilige Flächenstrukturen

■ Synergien

- Umnutzung möglich; Verknüpfung mit anderen Einrichtungen
- Integration in Wohngebiete

■ Konflikte

- Hohe Auflagen (bspw. Bibliotheken Brandschutz und Sicherheit)

■ Flächenanforderungen

- Je nach Typ unterschiedlich
- Mehrgeschossig möglich
- Flächenflexibilität
- Erhöhte Bodentraglast bei Bibliotheken



ETABLIERUNG ALS ASSETKLASSE?

- Ein „klassischer“ Investmentmarkt für Bildungsimmobilien findet sich bis dato nicht. Als Teil der Daseinsvorsorge liegt die Zuständigkeit grundsätzlich bei der öffentlichen Hand und wird durch diese bespielt.
- Angespannte Haushaltslagen sowie ein hoher Investitionsrückstand erhöhen jedoch den Handlungsdruck sowie die Bereitschaft der Kooperation mit privaten Investoren.
- Darüber hinaus herrschen hohe und landesspezifische regulatorische Hürden, die mit einem erhöhten Aufwand (v. a. bei Projektentwicklung) einhergehen.
- Da sich das öffentliche Interesse an den Immobilien in der Regel in den vertraglichen Konstellationen der (überwiegend) PPP-Modelle widerspiegelt, sind spekulative Investments hier eher die Ausnahme.
- Dementsprechend gelten Investitionen in Bildungsimmobilien als langfristige Mittelallokation mit stabilem und nachhaltigem Cashflow. Dabei ist der zu erwartende Cashflow-Korridor nahezu fest verankert und kaum Schwankungen unterworfen.
- Nicht zuletzt die Heterogenität der (Flächen-) Anforderungen (insbesondere im Schulbau) erschweren die Genehmigung/Planung und die Kalkulation der Projekte.
- Gleichzeitig stellt die spezielle Träger- und Betreiberstruktur der Bildungsinfrastruktur auf Seiten eines Investors einen hohen Stabilitätsfaktor dar.
- Bei einer Vermietung an die öffentliche Hand bzw. einen gemeinnützigen, freien Träger (mit einer hohen Bonität) werden meist auf Basis einer Kostenmiete sehr lange Mietvertragslaufzeiten zwischen 15 und 30 Jahren geschlossen. Ebenso ist das Ausfallrisiko bei Betreibern von Kindertagesstätten sehr gering einzustufen.
- Die Kombination aus wirtschaftlicher Stabilität und sozialem Nutzen stellt ein Alleinstellungsmerkmal für die „Assetklasse“ dar. Insbesondere auch vor dem Hintergrund der wachsenden Nachhaltigkeitsanforderungen an Investments (ESG) gewinnt dieses immer mehr an Bedeutung, wodurch die Investmentnachfrage weiter zunehmen wird.
- Als wahrnehmbares Assetprodukt stehen Bildungsimmobilien dabei jedoch auch weiterhin noch am Anfang des Etablierungsprozesses.



”

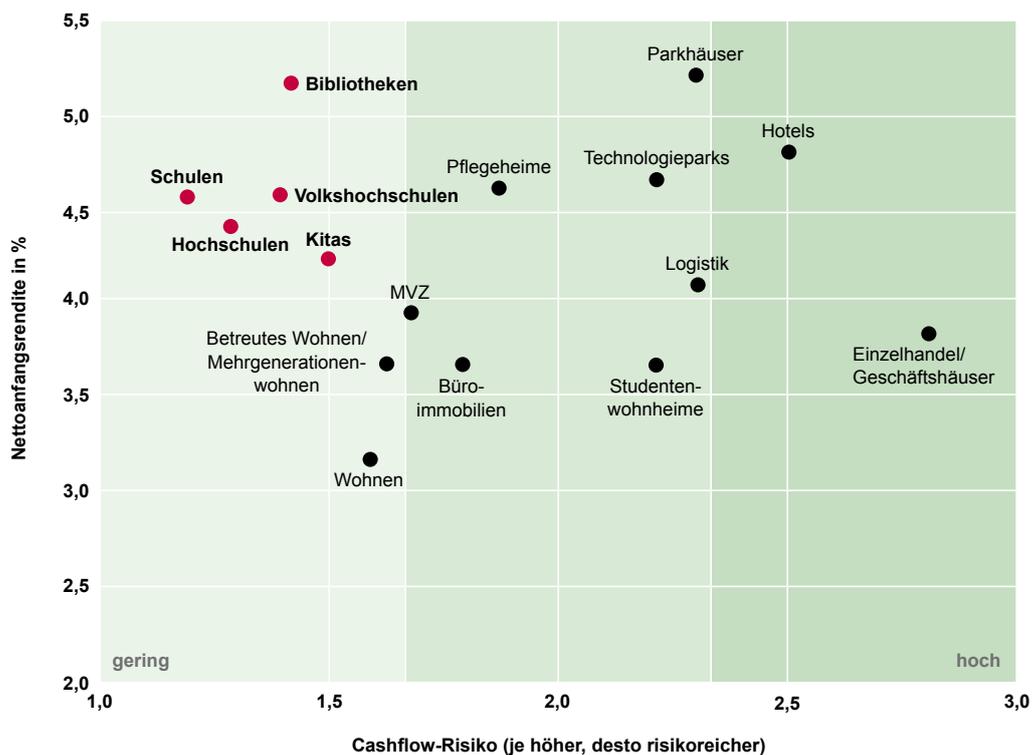
**ESG-RATING MIT
ZUNEHMENDER BEDEUTUNG
FÜR DIE INVESTMENTFÄHIGKEIT:
DIE KOMBINATION AUS
WIRTSCHAFTLICHER STABILITÄT
UND SOZIALEM NUTZEN STELLT EIN
ALLEINSTELLUNGSMERKMAL FÜR
BILDUNGSIMMOBILIEN DAR.**

“



RENDITE-RISIKO-PROFIL

Im Vergleich klassischer Immobilien-Assets



Quelle: bulwiengesa AG, Stand 2023



HINWEIS

Die Inhalte dieser Broschüre basieren auf den Ergebnissen der Studie „Bildungsimmobilien als Investment“, die von der bulwiengesa AG erstellt wurde (Stand 13. Juni 2023).

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

bulwiengesa AG – Wallstraße 61, 10179 Berlin, Telefon +49 30 278768-0, Fax +49 30 278768-68,
info@bulwiengesa.de, www.bulwiengesa.de

LHI Gruppe
Emil-Riedl-Weg 6
82049 Pullach i. Isartal
www.lhi.de

Bildnachweis

S. 1: shutterstock/hxdbzxy
S. 2: shutterstock/Chinnapong
S. 3: shutterstock/Iryna Inshyna
S. 7: shutterstock/Oksana Kuzmina
S. 15: shutterstock/Berni
S. 22: shutterstock/Gorodenkoff
S. 28: shutterstock/Pressmaster
S. 30: shutterstock/Monkey Business Images