

## Grundlagenstudie

# Werte schaffen durch Bildungsimmobilien

## Investieren mit gesellschaftlicher Wirkung

Bildungsimmobilien sind zentrale Pfeiler öffentlicher Infrastruktur und tragen maßgeblich zur sozialen Teilhabe, Chancengleichheit und wirtschaftlichen Stabilität bei. In Deutschland besteht jedoch ein erheblicher Sanierungs- und Ausbaubedarf: Der Investitionsstau beläuft sich laut KfW-Kommunalpanel 2024 auf rund 68 Mrd. Euro (davon allein 55 Mrd. Euro bei Schulen; rd. 13 Mrd. bei KiTas). Gründe dafür sind u.a. föderale Zuständigkeiten, langwierige Planungsverfahren und eingeschränkte Haushaltsmittel der Kommunen.

### Wandel und neue Anforderungen im Bildungsbau

Die pädagogischen und infrastrukturellen Anforderungen an Bildungsräume haben sich über die Jahre stark verändert:

- Frühkindliche Bildung benötigt flexible Räume und Spielumgebungen. Hier fehlen bundesweit über 300.000 Krippenplätze.
- Schulen benötigen moderne Lernräume, Ganztagsbetreuungsangebote und digitale Infrastruktur.
- Hochschulen verzeichnen bis 2035 einen prognostizierten Anstieg der Studienanfänger auf über 526.000 und benötigen daher erweiterte Kapazitäten.
- Private und spezialisierte Bildungseinrichtungen (z. B. Musikschulen, Akademien) ergänzen das Spektrum und erfordern individuell angepasste Gebäudestrukturen.

### Chancen für private Investoren

Bildungsimmobilien bieten institutionellen und ESG-orientierten Anlegern eine attraktive Kombination aus stabilen, staatlich gesicherten Einnahmen und hoher gesellschaftlicher Wirkung.

Wesentliche Chancen ergeben sich durch:

- den wachsenden öffentlichen Investitionsbedarf und Reformdruck,
- etablierte Kooperationsformen wie Public-Private-Partnerships und Mietmodelle,
- die zunehmende politische Offenheit gegenüber privatwirtschaftlichem Engagement im Bildungsbau,
- das Potenzial, ein resilientes und zukunftsgerichtetes Portfolio-Segment aufzubauen.

### Herausforderungen und Marktbesonderheiten

Trotz der Chancen bestehen auch Hürden:

- Geringe Markttransparenz und kaum verfügbare Benchmark-Daten,
- Hohe regulatorische Anforderungen (z. B. Raumgrößen, Sicherheitsstandards),
- Eingeschränkte Drittverwendbarkeit der Immobilien → Sonderimmobilien-Einstufung → Nachteile bei Finanzierung möglich
- Sensibilität in der öffentlichen Wahrnehmung bzgl. privater Bildungsinvestitionen, da die Verantwortung i.d.R. der öffentlichen Hand zugeschrieben wird

Bildungsimmobilien bieten hohes Potenzial für eine zukunftsweisende, sozialverantwortliche Investmentstrategie. Sie verbinden wirtschaftliche Stabilität mit gesellschaftlicher Wirkung und stellen somit eine interessante Ergänzung für institutionelle und ESG-orientierte Portfolios dar. Erfolgsentscheidend ist ein tiefes Verständnis für den regulativen und sozialen Kontext sowie der enge Dialog zwischen der öffentlichen Hand und privaten Investoren.