

Werte schaffen durch Bildungsimmobilien

Investieren mit gesellschaftlicher Wirkung

Grundlagenstudie



Mit freundlicher Unterstützung von





» Wo Kapital auf gesellschaftliche Wirkung trifft: Bildungsimmobilien neu gedacht

Bildungsimmobilien sind ein zentraler Bestandteil der öffentlichen Infrastruktur und bilden das räumliche Fundament für eine funktionierende Bildungslandschaft. Kindertagesstätten, Schulen, Hochschulen und Weiterbildungseinrichtungen fungieren dabei als essenzielle Orte des Lernens, an denen Wissen vermittelt, soziale Kompetenzen entwickelt und die Grundlage für individuelle sowie gesellschaftliche Entwicklung geschaffen wird. Ihre Qualität und Verfügbarkeit haben einen direkten Einfluss auf die Bildungs- und Zukunftschancen der Menschen sowie auf die wirtschaftliche und soziale Stabilität einer Region.

Dabei nimmt die Bedeutung moderner und gut ausgestatteter Bildungsimmobilien angesichts sich wandelnder pädagogischer Konzepte, technologischer Entwicklungen und steigender Anforderungen an Nachhaltigkeit und Barrierefreiheit immer weiter zu. Ebenso besteht weiterhin Nachholbedarf im Bereich der frühkindlichen Betreuung (0-3-Jährige). Zukunftsfähige Bildung erfordert flexible Raumkonzepte, digitale Infrastruktur und eine Umgebung, die sowohl individuelles Lernen als auch gemeinschaftliches Arbeiten fördert. Gleichzeitig steht die Bildungsinfrastruktur in Deutschland vor großen Herausforderungen: Viele Gebäude sind sanierungsbedürftig, die Finanzierungsstrukturen oft komplex und Haushaltslagen angespannt. Langwierige Planungsprozesse und föderal-strukturierte Zuständigkeiten erschweren dringend benötigte Modernisierungen zusätzlich.

In diesem Spannungsfeld zwischen wachsendem Bedarf und begrenzten Ressourcen gewinnen innovative Konzepte für den Bau, die Sanierung und den Betrieb von Bildungsimmobilien zunehmend an Bedeutung. Öffentliche und private Akteure sind gleichermaßen gefragt, nachhaltige Lösungen zu entwickeln, um den Anforderungen einer modernen Bildungslandschaft gerecht zu werden.

Die Zukunft der Bildung hängt nicht nur von Lehrinhalten und didaktischen Methoden ab, sondern eben auch von der Qualität der räumlichen Umgebung, in der Lernen und Lehren stattfinden. An dieser Stelle können private Akteure mit direkten Investitionen der öffentlichen Hand zur Seite stehen.

Diese Studie möchte auf den folgenden Seiten einige Grundlagen des Bildungsimmobiliemarktes beleuchten und auf die aktuellen Entwicklungen und Herausforderungen hinweisen. Dabei stehen zentrale Themen wie Nachhaltigkeit, Digitalisierung und Flexibilität aber auch die Regulatorik sowie die Partizipation von privaten Akteuren im Vordergrund – Aspekte, die für zukunftsfähige Bildungsimmobilien entscheidend sind.

Ziel soll es sein, erste, fundierte Marktkennntnisse zu vermitteln und strategische Impulse für eine nachhaltige Entwicklung in diesem dynamischen Sektor zu geben.

Ein besonderer Dank gilt unseren acht Studienpartnern, die maßgeblich zum Gelingen der Grundlagenstudie beigetragen haben. Durch ihre Expertise, ihre praxisnahen Perspektiven und ihre engagierte Unterstützung konnten wir ein umfassendes Bild der aktuellen Entwicklungen und Herausforderungen im Bereich der Bildungsimmobilien zeichnen.

Die enge Zusammenarbeit mit unseren Partnern hat es ermöglicht, wertvolle **Impulse aus der Praxis** in die Studie einfließen zu lassen und damit die Relevanz und Anwendbarkeit der Ergebnisse erheblich zu stärken. Wir schätzen die vertrauensvolle Kooperation und freuen uns, gemeinsam neue Erkenntnisse für die Branche geschaffen zu haben.

– Viel Freude bei der Lektüre! –

Strukturvielfalt im Bildungssystem: Föderal, fragmentiert, facettenreich

» Heterogene Bildungslandschaft in Deutschland

Bildung besitzt einen außerordentlich hohen Stellenwert in unserer Gesellschaft. Sie bildet die Grundlage für persönliche Entwicklung, gesellschaftliche Teilhabe und sozialen Aufstieg. Ein zentraler Aspekt dabei ist die Gewährleistung eines allgemeinen und diskriminierungsfreien Zugangs zu grundlegenden Bildungsangeboten für sämtliche Bevölkerungsgruppen. Dieser Ansatz stellt sicher, dass Bildung jedem Menschen offensteht – unabhängig von sozialer Herkunft, wirtschaftlichem Status oder anderen individuellen Merkmalen. Bildung wird als existenzielles Gut betrachtet, das nicht nur individuelle Chancen eröffnet, sondern auch zur sozialen Gerechtigkeit und zum gesellschaftlichen Zusammenhalt beiträgt.

Der deutsche Bildungsmarkt ist durch eine föderale Struktur geprägt, bei der die 16 Bundesländer eigenständig über ihre Bildungspolitik entscheiden. Dies führt zu einer gewissen Heterogenität in den Lehrplänen und Schulformen, während das Grundgerüst des Bildungssystems weitgehend einheitlich bleibt. Die Bildungsinfrastruktur erstreckt sich über mehrere Stufen, beginnend mit der frühkindlichen Bildung, die vor allem in Krippen, Kindergärten und Vorschulen stattfindet.

Daran anknüpfend folgt die schulische Bildung beginnend mit der vier- bis sechsjährigen Grundschule, nach der sich die Kinder auf verschiedene weiterführende Schulformen verteilen. Diese umfassen die Mittel- und Realschule, das Gymnasium und die Gesamtschule als integratives Modell sowie die Berufsschule (im dualen Ausbildungssystem).

Tertiäre Bildungseinrichtungen umfassen die Hochschulbildung in Universitäten, Fachhochschulen und Duale Hochschulen sowie Forschungseinrichtungen.

Neben der klassischen Bildung nehmen auch private und spezialisierte Bildungsangebote eine zunehmend wichtige Rolle ein. Lebenslanges Lernen wird dabei durch die Volkshochschule, berufliche Weiterbildungsangebote/Trainingszentren, Fernstudiengänge und digitale Bildungsplattformen gefördert.

All diese Angebote benötigen "ein Dach über dem Kopf", wodurch Bildungsimmobilien ein wesentlicher, aber oft unterschätzter Bestandteil der Bildungsinfrastruktur sind. Für eine qualitativ hochwertige Bildung bedarf es moderner, gut ausgestatteter Räumlichkeiten, um den Anforderungen eines zeitgemäßen Bildungsbetriebs gerecht zu werden. Bereits für die frühkindliche Bildung sind neue und moderne Immobilien gefragt. Insbesondere bei den Krippen (0- bis 3-jährige) besteht ein enormer Nachholbedarf auf der Angebotsseite. Ebenso ist der Schulbereich von einem erheblichen Neubau-, Sanierungs- und Modernisierungsbedarf geprägt, da viele Schulgebäude veraltet sind und den aktuellen pädagogischen Anforderungen sowie energetischen Standards nicht mehr entsprechen.

Auch Hochschulen stehen vor Herausforderungen. Die steigenden Studierendenzahlen benötigen größere Kapazitäten, während gleichzeitig moderne Lehr- und Lernkonzepte wie hybride Vorlesungen und flexible Lernräume neue architektonische Lösungen erfordern.



Überblick – Definition und Typologie von Bildungsimmobilien

Bildungsimmobilien umfassen eine Vielzahl von Gebäudetypen, die sich hinsichtlich Nutzung, Zielgruppen, baulicher Anforderungen und Betreiberstrukturen unterscheiden. Sie können grob in vier Hauptkategorien unterteilt werden:

- Frühkindliche Bildung (Krippen, Kindergärten, Vorschulen)
- Schulen (Primar- und Sekundarbildung)
- Tertiäre Bildung (Hochschulen, Universitäten, Forschungseinrichtungen)

- Private und spezialisierte Bildungseinrichtungen (Privatschulen, Akademien, Musik- und Kunstschulen, Weiterbildungseinrichtungen)

Nachfolgend werden diese Typologien definiert, charakterisiert und voneinander abgegrenzt.

Typ	Charakteristika	Abgrenzung
Frühkindliche Bildungsangebote (Krippen, Kindergärten, Vorschulen) dienen der Betreuung, Förderung und Bildung von Kindern im Alter von 0 bis 6 Jahren und umfassen Krippen (0-3 Jahre) , Kindergärten (3-6 Jahre) sowie altersgemischte Einrichtungen.	• Flexibel gestaltete Gruppenräume, die verschiedene Nutzungen ermöglichen. • Hoher Bedarf an Spielflächen (innen und außen). Ebenso Wickelraum und Küche im Flächenprogramm. • Sicherheits- und Gesundheitsstandards sind besonders hoch (z. B. ungiftige Materialien, abgerundete Ecken, kindgerechte Sanitäreinrichtungen). • Hoher Personalschlüssel, mit entsprechenden Nebenräumen für Erzieher und Verwaltung.	• Unterscheidet sich von Schulen durch eine stärker betreuungsorientierte Nutzung und eine flexiblere Raumstruktur. • Kein spezialisierter Fachunterricht wie in Schulen oder Hochschulen. • Hoher Fokus auf spielerisches Lernen und soziale Interaktion, während Schulen und Universitäten eher leistungsorientiert sind.
Schulen ...umfassen Bildungsimmobilien für Kinder und Jugendliche von der Grundschule (inkl. Hort) bis zur gymnasialen Oberstufe bzw. Berufsschule. Sie bieten eine strukturierte, curriculare Ausbildung mit verschiedenen Fachrichtungen.	• Feste Klassenzimmer-Strukturen, ergänzt durch Fachräume (z. B. für Naturwissenschaften, Kunst, Musik, Sport). • Zunehmend flexible Lernumgebungen, um interaktives und projektbasiertes Lernen zu ermöglichen. • Mensa und Aufenthaltsräume, insbesondere in Ganztagschulen. • Sportanlagen und Außenflächen • Sicherheitsanforderungen, aber weniger als in Kitas (z. B. Brandschutz, Schulhofsicherung).	• Strukturierter Unterricht und feste Stundenpläne, im Gegensatz zu der flexiblen Betreuung in Kitas. • Verschiedene Schulformen (Grundschule, Mittel- & real-schule, Gymnasium, Berufsschule) mit unterschiedlichen Anforderungen an Raumkonzepte und technische Ausstattung. • Kein Forschungsbezug oder spezialisierte wissenschaftliche Arbeit, wie es in Hochschulen der Fall ist.
Tertiäre Bildungseinrichtungen ...bieten akademische Ausbildung und Forschung für Studierende ab der Sekundarstufe II (ab 18 Jahren). Sie umfassen auch Forschungseinrichtungen und spezialisierte Hochschulen (z. B. Technische Universitäten oder Kunsthochschulen).	• Hörsäle und Seminarräume für Vorlesungen und interaktive Lehrveranstaltungen. • Bibliotheken und digitale Lernzentren. • Labore und Forschungsräume mit hochspezialisierter technischer Ausstattung (z. B. Chemielabore, Maschinenhallen). • Campusstruktur mit Wohnheimen, Mensa, Freizeit- und Sportanlagen. • Hohe Anforderungen an digitale Infrastruktur für hybride und digitale Lehrformate.	• Forschungs- und Wissenschaftsbezug, im Gegensatz zu Schulen, die sich auf schulische Bildung konzentrieren. • Flexiblere Raumkonzepte, da Studierende selbstständig lernen und kein Klassenraumprinzip existiert. • Hoher technischer Standard, insbesondere in naturwissenschaftlichen oder technischen Fakultäten.
Private und Spezialisierte Bildungsangebote ...umfassen Privatschulen, Akademien, Musik- und Kunstschulen sowie Weiterbildungseinrichtungen, die nicht zwingend staatlich organisiert sind und oft auf bestimmte Fachbereiche spezialisiert sind.	• Spezialisierte Räumlichkeiten, abhängig von der jeweiligen Bildungsform (z. B. Musikräume, Ateliers für Kunstschulen). • Oft kleinere Klassen und individueller Unterricht als in staatlichen Schulen. • Finanzierung häufig über private Mittel oder Gebühren, was sich in hochwertiger Ausstattung widerspiegeln kann. • Höhere Flexibilität in der Raumplanung, da oft neue pädagogische Konzepte umgesetzt werden.	• Stärker spezialisiert als klassische Schulen, oft mit einem bestimmten pädagogischen oder methodischen Ansatz (z. B. Montessori, Waldorf, Musikhochschulen). • Finanzierungsstruktur unterscheidet sich, da viele Einrichtungen in privater Trägerschaft sind und daher auf die Ersatzschulfinanzierung der Länder oder Gebühren angewiesen sind. • Teilweise enger Bezug zur Wirtschaft, z. B. bei privaten Weiterbildungsinstituten oder Business-Schools.

Bildung als Garant für künftigen Wohlstand

>> Baustelle Bildung

Als hoheitliche Aufgabe befinden sich Bildungsimmobilien in Deutschland größtenteils im staatlichen Besitz. Kindertagesstätten, Schulen, Universitäten werden überwiegend durch öffentliche Mittel finanziert und unterhalten. Dabei liegt die Verantwortung für die Entwicklung, den Erhalt und den Betrieb dieser Bildungsinfrastruktur in erster Linie bei den Kommunen, die gemäß dem Subsidiaritätsprinzip weitreichende Entscheidungsbefugnisse haben. Dies bedeutet, dass jede Kommune selbst über die Entwicklung ihrer Bildungsimmobilien bestimmen kann.

Je nach Bundesland existieren unterschiedliche Regelungen für den Um- und Ausbau sowie den Betrieb der Bildungslandschaft. Ebenso stellen die Länder ihren Kommunen unterschiedliche Fördermöglichkeiten und -quoten zur Verfügung. Diese föderale Struktur führt dazu, dass es keine einheitlichen Standards gibt, sondern jedes Bundesland eigene Schwerpunkte setzt, beispielsweise hinsichtlich baulicher Vorschriften, Finanzierungsmodellen oder Raumkonzepten. Darüber hinaus ergeben sich regionale Unterschiede, die stark von der wirtschaftlichen Situation der jeweiligen Kommune abhängen. Während finanzstarke Kommunen oft proaktiv in Neubauten und Modernisierungen investieren können, kämpfen wirtschaftlich schwächere Regionen mit Sanierungsrückständen und begrenzten finanziellen Spielräumen.

Viele Bildungsgebäude entsprechen dabei nicht mehr den heutigen pädagogischen, energetischen oder sicherheitstechnischen Anforderungen. **Quantifiziert dargestellt ergibt sich aktuell ein bundesweiter Investitionsstau von rd. 55 Mrd. Euro bei Schulen sowie rd. 13 Mrd. Euro bei Kitas,** welcher einem tatsächlichen Investitionsvolumen von lediglich rd. 17 Mrd. Euro gegenüber steht (vgl. KfW-Kommunalpanel 2024).

Thomas Bassetti (Head of ARE International)

Die Zahlen zum Investitionsrückstand bei Schulimmobilien in Deutschland sind beeindruckend und alarmierend zugleich... Hier gibt es nicht nur einen erheblichen Bedarf, sondern auch eine Möglichkeit unser Know-how sinnvoll einzubringen.

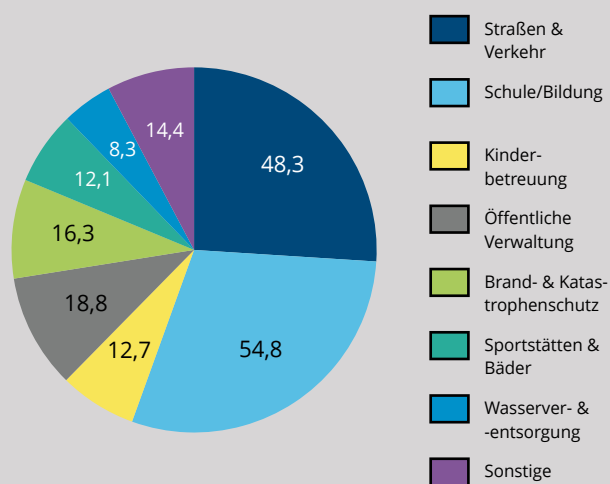
Ein weiterer hemmender Faktor sind die umfangreichen und oft langwierigen öffentlichen Ausschreibungsverfahren, die insbesondere bei europaweiten Vergabeverfahren den Entwicklungs- und Planungsprozess erheblich verlangsamen. Hier können insbesondere private Akteure sehr viel agiler und flexibler auf aktuelle Anforderungen reagieren.

Durch alternative Finanzierungsmodelle könnten private Investoren stärker in die Bildungsinfrastruktur eingebunden

werden, um Modernisierungen und Neubauten effizienter umzusetzen und voranzutreiben. Neben klassischen PPP-Modellen, bei denen Planung, Bau und oft auch Betrieb von Bildungsimmobilien partnerschaftlich mit der öffentlichen Hand erfolgen, gewinnt insbesondere die direkte Vermietung von Schul- und Bildungsgebäuden durch private Investoren zunehmend an Bedeutung. Bei diesem Modell errichten private Akteure Bildungseinrichtungen in eigener Verantwortung und vermieten sie anschließend langfristig – häufig über 20 bis 30 Jahre – an öffentliche Träger wie Kommunen oder Landkreise.

Investitionsrückstände

auf kommunaler Ebene, in Mrd. Euro



Quelle: KfW-Kommunalpanel 2024

© bulwiengesa infografik

Solche Modelle schaffen finanzielle und organisatorische Spielräume, erfordern jedoch klare vertragliche Regelungen sowie Mechanismen zur Qualitätssicherung und Mitbestimmung, um die öffentlichen Interessen – u.a. Bildungsqualität, Zugänglichkeit und soziale Gerechtigkeit – dauerhaft zu gewährleisten. In diesem Spannungsfeld zwischen staatlicher Verantwortung und privatem Engagement wird die zukünftige Entwicklung der Bildungsimmobilien maßgeblich davon abhängen, wie effektiv und transparent diese Modelle gestaltet werden.

Die steigende Nachfrage nach solchen Lösungen – belegt etwa durch das wachsende kommunale Investitionsdefizit und die zunehmende Zahl an öffentlich-privaten Projekten im Bildungsbereich – unterstreicht die Dringlichkeit, tragfähige Konzepte für den Bildungsbau der Zukunft zu entwickeln.

Infrastrukturoffensive beschlossen

» 500 Mrd. Euro Investitionspaket – Chancen, Risiken & private Perspektive für Bildungsimmobilien

Das geplante Investitionspaket der Bundesregierung in Höhe von 500 Mrd. Euro stellt eine der größten Investitionsoffensiven der letzten Jahrzehnte dar. Auch der Bildungsbereich könnte von diesen Mitteln profitieren.

Durch die zusätzlichen Mittel ergeben sich nun Chancen, diese nicht nur zu sanieren, sondern auch moderne Lernumgebungen zu schaffen und den digitalen Rückstand aufzuholen. Gleichzeitig könnten auch dringend benötigte Bildungsneubauten realisiert werden, vor allem in Wachstumsregionen mit steigender Nachfrage.

Ein zentraler Vorteil:

Diese Investitionen können langfristig die Bildungsqualität verbessern und sichern damit auch den Wirtschaftsstandort Deutschland. Gleichzeitig wird die Bauwirtschaft stabilisiert, was die Umsetzung von Projekten in einem angespannten Marktumfeld erleichtern könnte.

Allerdings gibt es auch Herausforderungen:

Die hohe Verschuldung schränkt künftige Haushaltsbudgets gleichermaßen ein, was den Druck erhöht, dass die Mittel effizient und zielgerichtet eingesetzt werden. Zudem ist unklar, ob und in welchem Umfang die Mittel tatsächlich direkt bei der Bildungsinfrastruktur ankommen – oder ob andere Infrastrukturbereiche bevorzugt werden.

Auch administrative Hürden wie Planungsengpässe oder langsame Genehmigungsprozesse könnten den Mittelabfluss verzögern. Ein weiteres Risiko ist die erwartbare Baupreissteigerung, da viele öffentliche Investitionsprojekte gleichzeitig starten werden.

Chancen für private Investoren

Gerade unter diesen Rahmenbedingungen öffnen sich Türen für private Investoren. Der öffentliche Sektor wird angesichts der begrenzten Umsetzungskapazitäten in den Kommunen und der hohen Investitionsbedarfe vermehrt auf Public-Private-Partnerships (PPP), Anmietungsmodelle oder Schulbau-

Mögliche Einflüsse des Investitionspakets auf Bildungsimmobilien

	Einfluss auf Bildungsimmobilien	Chancen für private Investoren	Risiken für private Investoren
Sanierungswelle	Sanierung von Schulen, Kitas und Hochschulen mit Fokus auf Baubsubstanz, Technik, Raumqualität und Energieeffizienz	Beteiligung an PPP- oder Mietmodellen, hohe Nachfrage nach professionellen Bau- und Betriebspartnern	Verzögerungen durch knappe Planungsressourcen, langwierige Genehmigungen, Bürokratie
Digitalisierung	Ausbau der digitalen Infrastruktur (IT-Netze, Lernplattformen, Medientechnik)	Chance zur Beteiligung an Gesamtlösungen: Bau + digitale Ausstattung aus einer Hand	Risiko, dass Digitalisierungsanteile in Eigenregie der Länder/Kommunen umgesetzt werden
Neubauprogramme	Mehr Kitas (insbesondere Krippen), Schulen und Hochschulgebäude in wachsenden Regionen	Investoren können langfristige Mietverträge mit öffentlichen oder gemeinnützigen Trägern abschließen	Baukostensteigerungen, Fachkräftemangel im Bauwesen könnten Projekte verzögern oder verteuern, langwierige Mietvertragsverhandlungen
Nachhaltigkeit & ESG	Striktere Vorgaben zu Energieeffizienz, CO ₂ -Reduktion, klima-freundlicher Bauweise	ESG-konforme Bildungsbauten sind langfristig gefragt und erhalten Förderungen	Nachhaltige Bauweise kann initial teurer sein, Amortisation über lange Zeiträume
Privatrechtliche Mietmodelle	Private Investoren und Entwickler können mit Know-how und effizienten Standards den Ausbau der Bildungsinfrastruktur beschleunigen	Mehr Freiheiten und Flexibilität; insbesondere in der Planungsphase	Bildungsimmobilien sind stark nutzungsspezifisch. Eine Nachnutzung (z.B. nach Auslaufen des Vertrags) ist mit hohem Umbauaufwand möglich
Public-Private-Partnerships (PPP)	Kommunen/Länder und Hochschulen setzen vermehrt auf Anmietungen von Bildungsimmobilien oder Betreibermodelle	Langfristige, staatlich abgesicherte Mietverträge (z. B. 20–30 Jahre) mit sehr hoher Bonität, stabile Cashflows	PPP-Projekte erfordern komplexe Ausschreibungen und oft hohe Anfangsinvestitionen
Campus- und Quartiersentwicklungen	Hochschulen, Kita-Zentren und Schulcampus-Projekte gewinnen an Bedeutung, oft als Teil größerer Stadtentwicklungen	Investoren können Bildungsimmobilien in gemischten Quartieren als Teil von Mixed-Use-Projekten integrieren	Risiko der Abhängigkeit von städtebaulichen Gesamtplanungen und deren Zeitplänen

Bedarfe nehmen zu

projekte in privater Trägerschaft zurückgreifen. Private Akteure können dabei insbesondere bei der Finanzierung, Bau- und Projektsteuerung sowie den späteren Betrieb von Bildungsimmobilien eingebunden werden.

Für Investoren ergibt sich hier die Chance, stabile und langfristige Mietverhältnisse mit der öffentlichen Hand einzugehen – in der Regel verbunden mit hoher Bonität und planbaren Cashflows. Auch Themen wie nachhaltiges Bauen, ESG-Konformität und die energetische Modernisierung von Bestandsgebäuden werden zunehmend nachgefragt, was zusätzliche Investitionsfelder eröffnet.

Zusammengefasst gilt:

Das Investitionspaket bietet nicht nur für die öffentliche Hand eine Investitionschance, sondern auch für private Akteure, die sich an der Modernisierung bzw. dem Ausbau der Bildungslandschaft beteiligen wollen. **Ob als Bauherr, Betreiber oder Partner – der Markt für Bildungsimmobilien wird in den nächsten Jahren deutlich an Dynamik gewinnen.**

» Nachfrage nach Betreuungsplätzen ungebrochen

Die Nachfrage nach Kita- und Schulplätzen in Deutschland wird in den kommenden Jahren weiter steigen, insbesondere durch demografische Entwicklungen und gesetzliche Reformen. Dabei hat ein Betreuungsplatz für ein Kind heute eine zentrale Bedeutung in vielerlei Hinsicht. Er dient nicht nur der Beaufsichtigung, sondern spielt eine entscheidende Rolle für die kindliche Entwicklung, die Gleichstellung der Eltern und der wirtschaftlichen Stabilität.

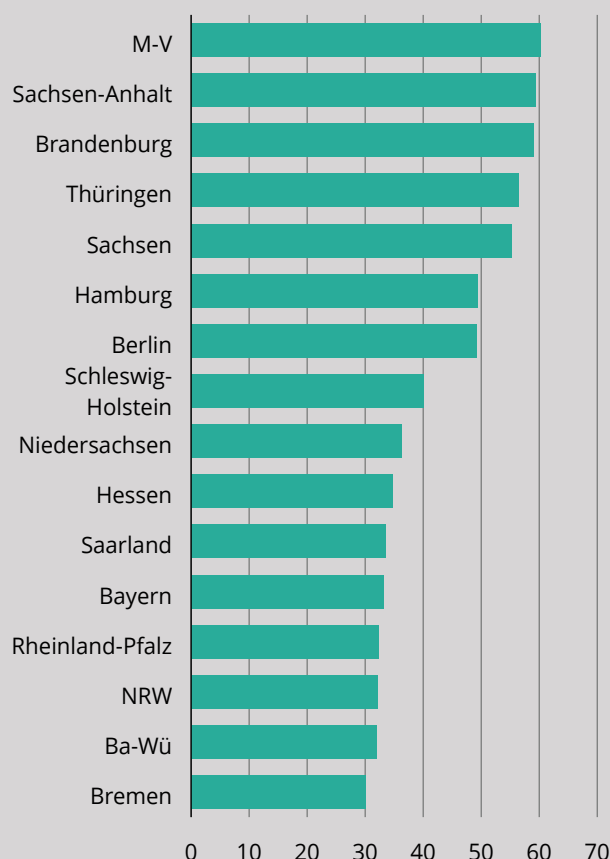
Frühkindliche Bildung beginnt bereits in der Kita, wo Kinder sprachliche, kognitive, motorische und soziale Fähigkeiten erwerben. Zudem fördert der Kontakt zu Gleichaltrigen das soziale Verhalten und bereitet die Kinder auf die Schule vor.

Auch für Eltern ist ein Betreuungsplatz essenziell, da er ihnen ermöglicht, Familie und Beruf besser zu vereinbaren. Gerade für Frauen ist dies ein entscheidender Faktor für die Gleichstellung im Berufsleben.

Neben den individuellen Vorteilen hat die Kinderbetreuung auch eine hohe wirtschaftliche Bedeutung. Fehlende Betreuungsplätze führen dazu, dass viele Eltern, insbesondere Mütter, nicht in den Arbeitsmarkt zurückkehren können, was den Fachkräftemangel weiter verschärft.

Betreuungsquote der unter 3-jährigen

nach Bundesland; in %



Quelle: Statistisches Bundesamt

© bulwiengesa infografik

» Krippenplätze haben besonderen Nachholbedarf

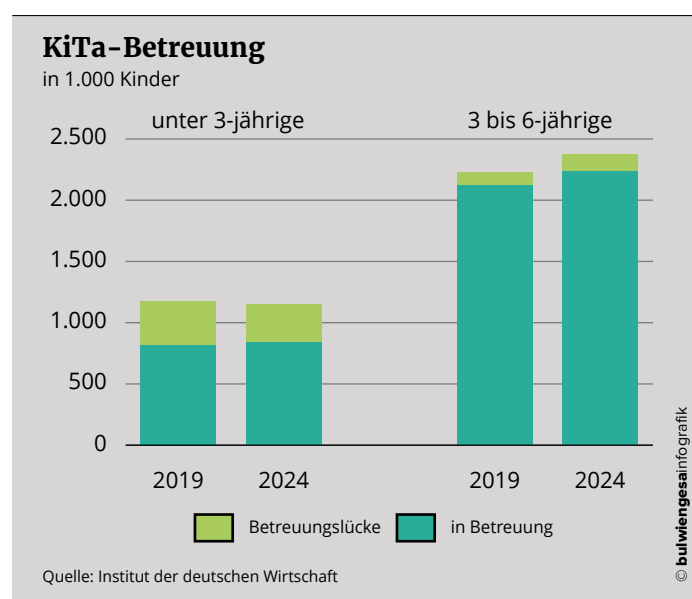
Zwar sinken aktuell die Geburtenzahlen, dennoch besteht im Bereich der frühkindlichen Betreuung unter drei Jahren ein erheblicher Mangel an verfügbaren Betreuungsangeboten und dementsprechend auch der höchste Bedarf am Angebotsausbau. Und dies obwohl seit 2013 ein Rechtsanspruch auf einen Betreuungsplatz für Kinder ab dem ersten Lebensjahr gilt.

Horst Lieder (Managing Partner – Audere)

Im Jahr 2023 äußerten 51,0 Prozent der Eltern mit Kindern unter drei Jahren einen Bedarf an einem Angebot an frühkindlicher Betreuung. Angesichts einer aktuellen Betreuungsquote von 33,9 % in den alten Bundesländern (zum Vgl. 55,2 % in den neuen Bundesländern) zeigt sich ein enormer Nachholbedarf an Krippenplätzen in Westdeutschland.

Schulbau mit erhöhtem Handlungsbedarf

Bundesweit fehlen aktuell über 300.000 Betreuungsplätze für Kinder unter drei Jahren, wobei die Lücke in westdeutschen Bundesländern besonders groß ist. Während in Ostdeutschland etwa 7,6 % der benötigten Plätze fehlen, liegt dieser Anteil in Bundesländern wie Bremen und Nordrhein-Westfalen bei bis zu 24 %. Zusätzlich besteht für die Alterskohorte der 3- bis 6-jährigen weiterhin Bedarf, sodass sich dieser insgesamt in der frühkindlichen Alterskohorte auf rd. 440.000 Plätze summiert.



Angesichts der klaffenden Betreuungslücke und dem politischen Ausbaubedarf an die Betreuungsinfrastruktur besteht ein erheblicher Neubaubedarf auf diesen Feld. Der Neubaubedarf muss dabei jedoch differenziert betrachtet und an die spezifischen regionalen Gegebenheiten angepasst werden, um eine flächendeckend hochwertige und bedarfsgerechte frühkindliche Betreuung zu gewährleisten.

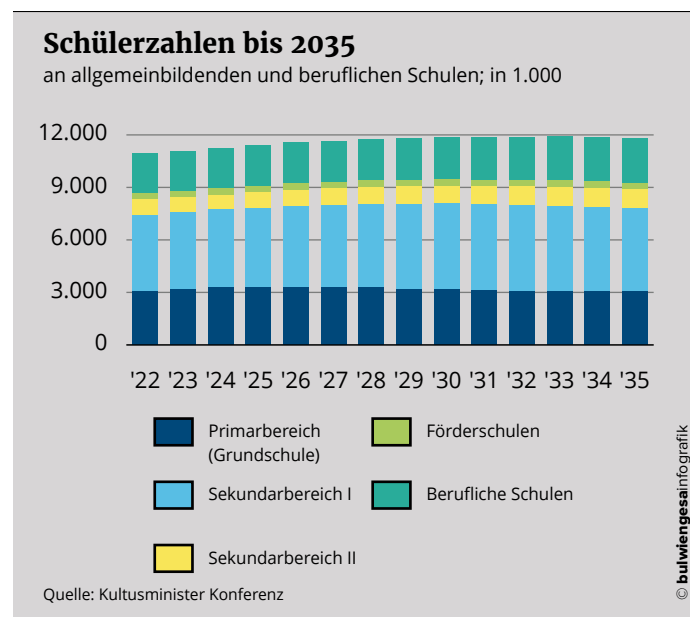
» Weitere Schulkapazitäten benötigt

Auch im Schulbereich steigt der Bedarf kontinuierlich. Prognosen der Kultusministerkonferenz gehen davon aus, dass die Schülerzahlen bis 2035 um knapp 430.000 auf insgesamt 11,8 Millionen ansteigen werden, was zusätzliche Schulkapazitäten (insbesondere in der Sekundarstufe) erfordert.

Ein weiterer entscheidender Faktor ist der ab 2026 geltende Rechtsanspruch auf Ganztagsbetreuung für Grundschulkinder. Dieser Anspruch wird schrittweise eingeführt und bedeutet,

dass bis 2029 alle Grundschulkinder in den Klassenstufen 1 bis 4 einen Platz in der Ganztagsbetreuung erhalten müssen.

Damit steigt nicht nur der Bedarf an zusätzlichen Schulräumen, sondern auch an spezifischen Betreuungs- und Freizeiteinrichtungen, die eine qualitativ hochwertige Nachmittagsbetreuung ermöglichen.



» Neue Bildungskonzepte benötigen angepasste (Raum-) Strukturen

In den vergangenen Jahrzehnten waren Schulgebäude meist nach einem klassischen Muster konzipiert: lange Flure mit aneinandergereihten Klassenräumen, die für den Frontalunterricht ausgelegt waren. Die technische Ausstattung war oft minimal, bestehend aus Kreidetafeln, Overheadprojektoren und einzelnen Computerräumen.

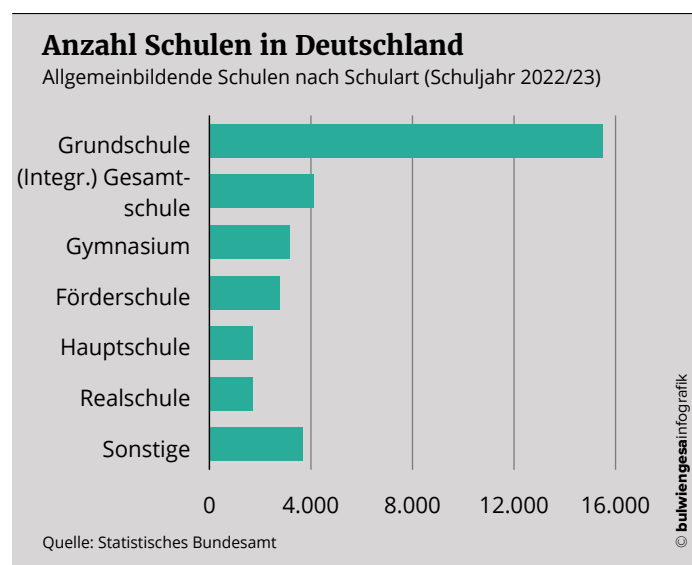
Ganztagschulen waren selten, weshalb es kaum Aufenthaltsräume oder Freizeitbereiche gab. Auch die Berücksichtigung von Inklusion und Barrierefreiheit war oft unzureichend, und Schulgebäude wurden primär funktional und kosteneffizient errichtet, ohne größere Rücksicht auf Nachhaltigkeit oder individuelle Lernbedürfnisse.

In den letzten Jahren hat sich jedoch der Bedarf an Bildungsinfrastruktur erheblich verändert, was zu neuen Anforderungen an Schulgebäude geführt hat. In diesem Zuge verändern sich insbesondere die Raumkonzepte und deren Anforderungen in Schulen. Während früher der Frontalunterricht domi-

Lernen neu gedacht: Moderne Schulen werden Lebensräumen

nierte, setzen moderne Bildungskonzepte verstärkt auf offene und flexible Lernräume. Diese Entwicklung trifft jede Schulform, von der Grundschule bis zum Gymnasium und liefert dadurch eine Erklärung für die enorme Höhe des Sanierungs- und Investitionsstaus im Schul- und Bildungsbereich. Dementsprechend stehen die rd. 30.000 Schulen in Deutschland vor erheblichem Handlungs- und Anpassungsdruck.

mehr Zeit in der Schule verbringen, wächst der Bedarf an Aufenthaltsräumen, Freizeitzone und Ruheräumen. Mensen und Cafeterien müssen erweitert oder neu gebaut werden, um eine geregelte Essensversorgung zu gewährleisten. Zudem benötigen Schulen verstärkt Bewegungsräume, in denen Schüler sich austoben können, sowie Rückzugsorte für konzentriertes Arbeiten oder Entspannung.

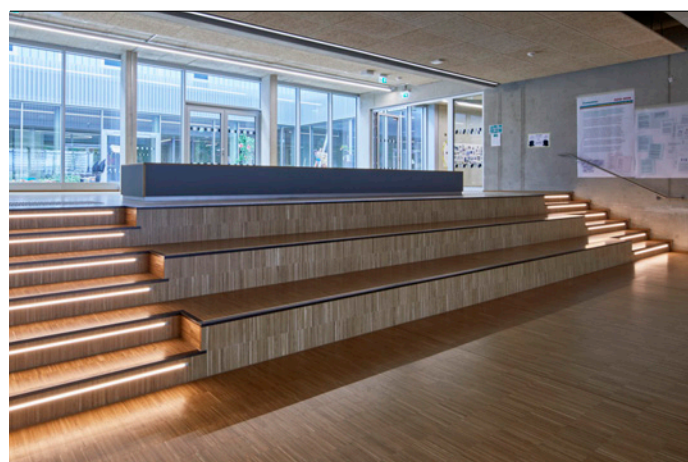


» Moderner Schulbau wird neu gedacht

Klassenzimmer werden nicht mehr nur für eine Unterrichtsform genutzt, sondern können durch mobile Wände und flexible Möblierung an verschiedene pädagogische Konzepte angepasst werden. Auch für Lehrkräfte entstehen neue Arbeitsbereiche, die kollaboratives Arbeiten ermöglichen, anstatt sich auf ein klassisches Lehrerzimmer zu beschränken.

Ein wesentlicher Treiber dieser Entwicklung ist die Digitalisierung. Schulen benötigen heute eine umfassende IT-Infrastruktur mit flächendeckendem WLAN, Glasfaseranschlüssen und digitalen Lernplattformen. Klassenzimmer werden zunehmend mit interaktiven Whiteboards und Displays ausgestattet, während herkömmliche Computerräume durch mobile Endgeräte wie Tablets und Laptops ersetzt werden. Dadurch steigt auch der Bedarf an Steckdosen, Ladestationen und flexiblen Lernbereichen, in denen Schüler sowohl digital als auch analog arbeiten können.

Ein weiterer Faktor, der die baulichen Anforderungen verändert, ist die zunehmende Verbreitung von Ganztagschulen (iVm. dem Gesetz zur ganztägigen Förderung von Kindern im Grundschulalter (Ganztagsförderungsgesetz)). Da Schüler



Aula der Offenen Schule Köln
Quelle: NEXT Generation Invest

Auch Nachhaltigkeit spielt heute eine viel größere Rolle als früher. Während ältere Schulgebäude häufig schlecht gedämmt und ineffizient beheizt wurden, setzen moderne Schulen verstärkt auf energieeffiziente Bauweisen. Solarstromanlagen, Wärmepumpen und intelligente Steuerungssysteme für Licht, Heizung und Belüftung werden zunehmend integriert. Begrünte Dächer und Fassaden helfen nicht nur bei der Temperaturregulierung, sondern leisten auch einen Beitrag zur ökologischen Nachhaltigkeit.

Ein weiteres großes Thema ist die Barrierefreiheit und Inklusion. Während ältere Schulen oft nur begrenzte Möglichkeiten für Schüler_innen mit besonderen Bedürfnissen boten, wird heute darauf geachtet, dass Gebäude komplett barrierefrei gestaltet sind. Rampen, Aufzüge und barrierefreie Sanitäranlagen gehören mittlerweile zum Standard.

Moderne Schulgebäude werden heute nicht mehr nur als reine Unterrichtsstätten konzipiert, sondern als ganzheitliche Lern- und Lebensräume. Die Anforderungen sind vielfältiger geworden: Digitalisierung, Flexibilität, Ganztagsbetreuung, Nachhaltigkeit, Inklusion und Gesundheit stehen im Mittelpunkt. Während ältere Schulgebäude oft starr und wenig anpassungsfähig waren, erfordern die heutigen Bildungsanforderungen eine Architektur, die sowohl technologisch als auch pädagogisch zukunftsorientiert ist.

Hemmnisse bestehen



Grundschule Gartenstadt Werdersee – Bremen
Quelle: TerraKVG

» Regulatorik und Föderalismus hemmen den Ausbau der Bildungsinfrastruktur

Der Schulbau und -ausbau in Deutschland orientiert sich an einer Vielzahl von rechtlichen, pädagogischen, finanziellen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen. **Jedes Bundesland hat eigene Schulgesetze und Schulbaurichtlinien, die Vorgaben zur Größe, Ausstattung, Inklusion und Sicherheitsstandards machen.** Besonders der Ausbau der Ganztagschulen erfordert zusätzliche Räumlichkeiten für Betreuung, Essensversorgung und Freizeitgestaltung. Zudem müssen Schulen durch die Umsetzung der UN-Behindertenrechtskonvention barrierefrei gestaltet werden.

Neben rechtlichen Vorgaben spielen auch pädagogische Entwicklungen eine wichtige Rolle. Während traditionelle Klassenzimmer mit festgelegten Sitzordnungen früher der Standard waren, setzt sich zunehmend ein flexibles Raumkonzept durch, das projektbasiertes Arbeiten, Gruppenlernen und digitale Unterrichtsformate ermöglicht. Der DigitalPakt Schule, der 2019 vom Bund eingeführt wurde, hat die digitale Infrastruktur vieler Schulen verbessert, erfordert aber weiterhin bauliche Anpassungen, wie die Installation von WLAN-Netzen, Serverräumen und digitalen Lernräumen.

Auch demografische Veränderungen beeinflussen den Schulbau. In Ballungsräumen steigen die Schülerzahlen durch steigende Geburtenraten und Migration, wodurch neue Schulen gebaut oder bestehende erweitert werden müssen. Gleichzeitig führt der Rückgang der Schülerzahlen in ländlichen Gebieten oft zu Schulschließungen oder Zusammenlegungen, was neue Nutzungskonzepte für vorhandene Schulgebäude erfordert.

Ebenso spielt Nachhaltigkeit eine immer größere Rolle: Schulgebäude müssen energieeffizienter werden, was durch Dämmmaßnahmen, Photovoltaikanlagen und den Einsatz nachhaltiger Baumaterialien sowie einer automatisierten (KI-gestützten Gebäudesteuerung) erreicht werden kann. Förderprogramme wie die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) unterstützen Kommunen bei der Finanzierung dieser Maßnahmen.

Um den Sanierungsstau und den hohen Investitionsbedarf zu bewältigen, gewinnen alternative Finanzierungsmodelle zunehmend an Bedeutung. Hier kommen private Investoren ins Spiel. Dabei übernehmen private Unternehmen den Bau, die Sanierung oder sogar den Betrieb von Schulgebäuden und erhalten im Gegenzug regelmäßige Zahlungen in Form von langfristigen Mietverträgen. Besonders in Großstädten wurden bereits Projekte umgesetzt, bei denen private Investoren Schulgebäude nach modernen Standards errichten und an die öffentliche Hand vermieten (siehe dazu auch die Fallbeispiele am Ende der Studie). Solche Modelle können dazu beitragen, Engpässe bei der Finanzierung zu überbrücken und Bauvorhaben schneller umzusetzen.

Sven Carstensen (Vorstand – bulwiengesa)

Der Bildungsbau bewegt sich im Spannungsfeld vielfältiger Zuständigkeiten – doch hierin liegt auch das Potenzial, innovative und bedarfsgerechte Schulimmobilien im Dialog zwischen öffentlicher und privater Hand zu gestalten.

» Studierendenzahl stabilisiert sich

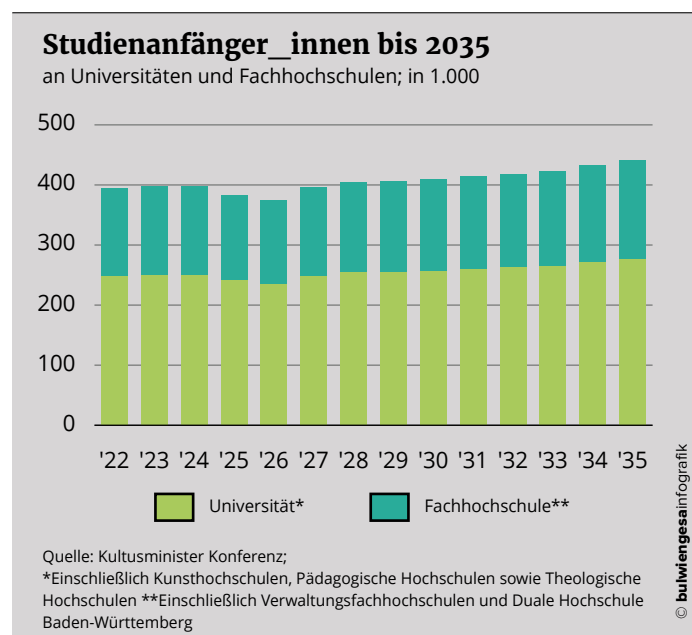
Die Kultusministerkonferenz (KMK) geht in ihrer aktuellen Vorausberechnung davon aus, dass die Zahl der Studienanfänger_innen in Deutschland bis 2035 deutlich steigen wird. Nach einem kurzfristigen Rückgang bis zum Jahr 2026 wird ein anschließender Anstieg der Studienanfängerzahlen prognostiziert.

Im Jahr 2022 lag die Zahl der Studienanfänger_innen noch bei rund 473.700 Personen. Bis 2026 soll die Zahl vorübergehend auf etwa 451.100 sinken. Ab dem Jahr 2027 beginnt laut KMK-Prognose eine stetige Wachstumsphase, die bis 2035 anhalten wird. Für dieses Jahr wird ein Höchststand von rund 526.200 Studienanfänger_innen erwartet, was einem Anstieg von etwa 12 % im Vergleich zum Jahr 2022 entspricht. Damit könnten sogar die bisherigen Höchstwerte aus dem Jahr 2011 übertroffen werden.

Ursächlich für den kurzfristigen Rückgang ist vor allem der Übergang zum 13-jährigen Abitur (G9) in mehreren Bundesländern. Ab dem Jahr 2027 sorgen dann demografische Stabi-

Klassischer Investmentmarkt im Umbruch

lisierung, steigende Übergangsquoten von der Schule an die Hochschulen sowie eine zunehmende Internationalisierung für wachsende Studienanfängerzahlen.



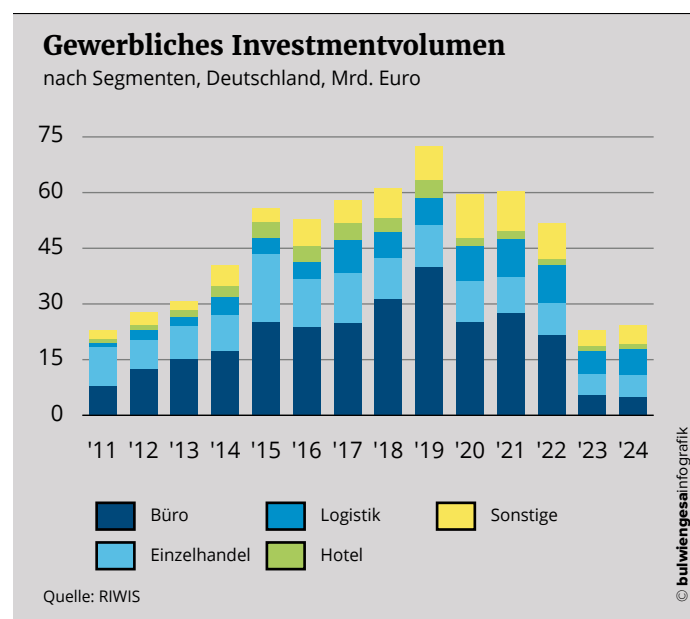
Diese Entwicklung hat weitreichende Implikationen für die Hochschulplanung. Die Hochschulen müssen sich auf eine langfristig steigende Studierendenzahl einstellen, was Anpassungen in der Kapazitätsplanung, der Infrastruktur sowie der Gestaltung von Studienangeboten erforderlich macht. Besonders relevant wird zudem der Umgang mit der zunehmenden Heterogenität der Studierendenschaft sein, da zukünftig unterschiedliche Bildungsbiografien und Qualifikationswege eine größere Rolle spielen werden.

» Der gewerbliche Investmentmarkt sucht Alternativen

Der gewerbliche Immobilienmarkt in Deutschland hat in den vergangenen Jahren eine Phase spürbarer Unsicherheit durchlaufen. Nach einem deutlichen Rückgang der Investitionstätigkeit in den Jahren 2022 und 2023 – ausgelöst durch steigende Zinsen und ein herausforderndes wirtschaftliches Umfeld – mehren sich im Jahr 2025 erste Hinweise auf eine mögliche Stabilisierung. Auch wenn von einer nachhaltigen Erholung noch nicht gesprochen werden kann, lassen vereinzelte Marktsignale eine vorsichtige Aufhellung der Stimmung erkennen.

Ein wesentlicher Faktor für diese Entwicklung ist die Mitte 2024 eingeleitete Zinswende. Sie hat zu stabileren Finanzie-

rungsbedingungen geführt, wenngleich die Finanzierung neuer Projekte weiterhin herausfordernd bleibt. Zudem differenzieren sich die Marktsegmente zunehmend: Während Büroimmobilien durch den anhaltenden Homeoffice-Trend und strukturelle Veränderungen an Wert verlieren, gewinnen Logistikimmobilien aufgrund des wachsenden Online-Handels stark an Bedeutung.



» und Investoren reagieren...

Angesichts der herausfordernden Rahmenbedingungen passen Investoren ihre Strategien gezielt an. Ein Trend ist der verstärkte Fokus auf resiliente Asset-Klassen wie Logistik- und Wohnimmobilien mit stabilen Erträgen. Büroimmobilien werden kritischer geprüft, insbesondere in B- und C-Städten, während Core-Immobilien in Top-Lagen weiterhin gefragt bleiben.

Ein weiteres Muster zeigt sich im zunehmenden Engagement von Privatinvestoren und Family Offices. Diese Marktteilnehmer nutzen die gegenwärtigen Preise für selektive Ankäufe und konzentrieren sich auf kleinere bis mittlere Objekte, bei denen die Finanzierungsanforderungen besser zu bewältigen sind. Institutionelle Investoren hingegen bleiben vorsichtiger, vor allem in Bezug auf spekulative Entwicklungsprojekte.

Neben den wirtschaftlichen Faktoren spielen auch regulatorische Änderungen eine Rolle. Strengere Meldepflichten zur Bekämpfung von Geldwäsche und neue ESG-Anforderungen beeinflussen Investitionsentscheidungen zunehmend.

Bildung finanzieren – Wirkung erzielen: Die Renaissance der Bildungsimmobilie

>> Nischen rücken in den Fokus

Ein besonders interessanter Bereich für Investoren sind Nischenmärkte, die sich trotz der allgemeinen Marktturbulenzen als stabil erweisen. Diese bieten Investoren die Möglichkeit, ihr Portfolio zu diversifizieren und unabhängig von konjunkturellen Schwankungen stabile Erträge zu erzielen.

Während klassische Gewerbeimmobilien wie Büros oder (innerstädtische) Einzelhandelsflächen vor Herausforderungen stehen, entwickeln sich spezialisierte Asset-Klassen zunehmend zu einem „sicheren Hafen bei turbulentem Fahrwasser“. Ein vielversprechendes Segment sind Bildungsimmobilien, die durch strukturelle Megatrends wie die steigende Nachfrage nach Bildung, den Fachkräftemangel und eine zunehmende Internationalisierung des Bildungssektors profitieren.

Jens Fieber (Managing Director – HIH)

Nischenmärkte wie Bildungsimmobilien verbinden wirtschaftliche Stabilität mit gesellschaftlicher Relevanz. Sie bieten Investoren nicht nur verlässliche Erträge, sondern leisten zugleich einen Beitrag zur Bildungsinfrastruktur und damit zur Zukunftsfähigkeit unserer Gesellschaft.

Der demografische Wandel und die fortschreitende Digitalisierung verändern den Bildungsmarkt und führen zu einer steigenden Nachfrage nach modernen, flexiblen Lernumgebungen. Besonders in Ballungszentren mit wachsender Bevölkerung und steigenden Studierendenzahlen bieten sich attraktive Investitionsmöglichkeiten.

Private Investoren erkennen zunehmend die Vorteile dieser Asset-Klasse: **Bildungsimmobilien zeichnen sich durch langfristige Mietverträge mit öffentlichen oder institutionellen Trägern aus, was für hohe Einnahmesicherheit sorgt. Zudem gelten sie als weitgehend krisenresistent, da Bildung eine konstante gesellschaftliche Notwendigkeit darstellt – unabhängig von konjunkturellen Schwankungen.**

Ein weiterer Treiber für Investitionen in Bildungsimmobilien ist die zunehmende Privatisierung und Professionalisierung des Bildungsmarktes. Private Hochschulen, internationale Schulen und spezialisierte Weiterbildungsanbieter expandieren, was den Bedarf an modernen Bildungseinrichtungen weiter erhöht.

>> Das „S“ in ESG – Bildungsimmobilien entfalten gesellschaftliche Wirkung

Im Zuge der ESG-Orientierung im institutionellen Immobiliensektor gewinnt insbesondere das „S“ – der soziale Aspekt – eine neue Relevanz. Längst reicht es bei Investoren nicht mehr aus, allein ökologische Effizienz oder Governance-Konformität nachzuweisen. Soziale Wirkung wird zum integralen Bestandteil nachhaltiger Kapitalstrategien – nicht zuletzt aufgrund regulatorischer Anforderungen (z.B. EU-Taxonomie, SFDR) und gesellschaftlicher Erwartungen.

In diesem Zusammenhang rücken Bildungsimmobilien in den Fokus dieser, die Kapital nicht nur sicher und rentabel, sondern auch sinnstiftend einsetzen möchten.

Thomas Schober (Geschäftsführer – LHI)

Die Koppelung von der Übernahme gesellschaftlicher Verantwortung mit einer langfristigen Kapitalanlage ist bei Investitionen in Bildungsimmobilien bestens umgesetzt.

Impact Investing: Kapital mit gesellschaftlicher Wirkung

Der Begriff Impact Investing bezeichnet Investitionen, die neben einer finanziellen Rendite auch eine bewusst angestrebte, messbare positive Mehrwert auf Gesellschaft oder Umwelt erzielen. Es geht also nicht nur um risikoarme, nachhaltige Anlagen, sondern um einen gezielten Beitrag zur Lösung gesellschaftlicher Herausforderungen (für eine konkrete Definition sei an dieser Stelle auf die Bundesinitiative Impact Investing verwiesen).

In diesem Kontext können Bildungsimmobilien einen „Social Impact“ bieten, da sie unmittelbar auf Zugang zu Bildung, soziale Teilhabe und Chancengerechtigkeit einzahlen – allesamt Kernelemente nachhaltiger Entwicklung (vgl. UN-Nachhaltigkeitsziele, SDG 4: „Quality Education“).

Fiona Exner (Senior ESG & Impact Manager – NextGI)

Impact-Investing und ESG-Strategien fördern gezielt Engagements in sozialer Infrastruktur – Bildungsimmobilien sind hierfür nahezu ideal: Sie vereinen Umweltbewusstsein (nachhaltiger Bau), sozialen Mehrwert (Zugang zu Bildung) und Governance-Transparenz (öffentliche Trägerschaft).

Bildungsimmobilien verfügen über ein hohes Wirkpotenzial bei gleichzeitig stabiler wirtschaftlicher Grundlage – eine Kombination, die sie ideal für Impact-orientierte Investoren

Komplex, aber gestaltbar: Was private Investoren im Bildungssektor wissen sollten

macht. Einige ihre sozialen Effekte lassen sich auf mehreren Ebenen konkretisieren:

- Frühkindliche Förderung durch Kita-Ausbau verbessert Bildungsbiografien langfristig
- Inklusive und moderne Schulgebäude schaffen Lernorte für alle sozialen Schichten
- Hochschulstandorte sichern regionale Innovationskraft und fördern lebenslanges Lernen
- Quartiersentwicklung mit Bildungsinfrastruktur stabilisiert Stadtteile und erhöht soziale Mobilität
- Ein bedarfsgerechter Ausbau von Betreuungsangeboten entlastet Familien und fördert die Erwerbstätigkeit von Eltern – ein bedeutender Beitrag zur gesamtwirtschaftlichen Stabilität.

Diese gesellschaftliche Wirkung ist zunehmend messbar und belegbar – durch Kennzahlen wie Betreuungsplätze, Bildungsabschlüsse, Inklusionsquote oder Teilhabeindikatoren. Dadurch wird es möglich, Impact-Reports zu erstellen, die sowohl regulatorische Anforderungen erfüllen als auch die soziale Rendite von Bildungsinvestitionen sichtbar machen.

Private Investoren als Akteure sozialer Infrastruktur

Für private Kapitalgeber bieten Bildungsimmobilien eine Brücke zwischen stabilen Cashflows und gesellschaftlichem Nutzen. In Zeiten wachsender Nachfrage nach sicheren Anlageprodukten mit ESG-Profil können diese Objekte:

- als Diversifikationsbaustein in Immobilienportfolios dienen,
- zur Erfüllung von Impact-Investing-Quoten beitragen,
- Zugang zu geförderten Finanzierungsformen (z.B. Social Bonds, Green Loans) schaffen,
- und eine positive Positionierung am Kapitalmarkt stärken.

Frank Tölle (CEO – TerraKVG)

Wir bei der Terra KVG sehen im Bereich Bildungsinfrastruktur nicht nur ein wirtschaftlich stabiles, sondern vor allem ein gesellschaftlich wirksames Betätigungsfeld. Investitionen in Schulen schaffen langfristige, inflationsgeschützte Werte und tragen gleichzeitig dazu bei, Bildungsangebote bedarfsgerecht auszubauen, dem Investitionsstau zu begegnen und kommunale Infrastruktur zukunftsfähig aufzustellen.

>> Strukturelle Besonderheiten als Chance für private Investoren

Private Investoren, die sich für den Erwerb oder die Entwicklung von Bildungsimmobilien interessieren, sehen sich mit einer Vielzahl von spezifischen Herausforderungen konfrontiert. Diese ergeben sich sowohl aus der besonderen Rolle der Bildung in der Gesellschaft als auch aus den technischen, rechtlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen.

Wer in diesen Markt investieren will, benötigt neben Kapital auch umfassende Kenntnisse über die rechtlichen, politischen und sozialen Besonderheiten sowie Erfahrung im Umgang mit öffentlichen oder gemeinnützigen Trägern.

• Eingeschränkter Marktzugang

Der Zugang zu Bildungsimmobilien ist für private Investoren von Natur aus limitiert (wie bereits angesprochen befindet sich der Großteil der Bildungsimmobilien im Eigentum der öffentlichen Hand, von Kirchen oder gemeinnützigen Organisationen). **Transaktionen finden nur selten am freien Markt statt** und werden häufig im Rahmen von PPPs oder speziellen Ausschreibungsverfahren vergeben. Lediglich im Kita-Bereich besteht eine vergleichsweise größere Durchlässigkeit für privates Kapital, da hier neben kommunalen Trägern auch vermehrt private Betreiber aktiv sind.

• Hohe regulatorische Anforderungen

Ein wesentliches Investitionshemmnis sind die umfangreichen gesetzlichen Vorgaben, die je nach Immobilientyp unterschiedlich ausgeprägt sind.

Kitas unterliegen insbesondere landesrechtlichen Vorgaben zu Raumgrößen, Betreuungsverhältnissen, Barrierefreiheit und Sicherheitsstandards.

Schulen müssen zusätzliche Anforderungen im Bereich Brandschutz, Flucht- und Rettungswege, technischer Ausstattung und Barrierefreiheit erfüllen.

Hochschulen zeichnen sich durch ihre hohe Flächen- und Funktionsvielfalt aus (Seminarräume, Labore, Hörsäle, Bibliotheken), was zu sehr komplexen Genehmigungs- und Ausstattungsanforderungen führt.

Für Investoren bedeutet dies, dass nicht nur der Bestand oft modernisierungsbedürftig ist, sondern auch eine erhebliche Abhängigkeit von der Genehmigungsfähigkeit und politischen Prioritäten besteht.

Navigieren im Bildungsimmobilienmarkt

• Abhängigkeit von Trägern und Nutzern

Die langfristige Wirtschaftlichkeit von Bildungsimmobilien hängt darüber hinaus maßgeblich von der Stabilität der Trägerstruktur ab.

Kitas mit privaten oder freien Trägern können wirtschaftlich volatil sein und sind häufig von kommunalen Zuschüssen abhängig.

Schulen und Hochschulen sind oft direkt an staatliche oder kommunale Budgets gebunden. Dies sichert zwar eine hohe Bonität, macht das Investment jedoch anfällig für politische Entscheidungen, wie etwa Schulschließungen, Strukturreformen oder Förderkürzungen.

Hinzu kommt, dass Miet- und Pachtverträge in der Regel langfristig, aber oftmals auch einseitig ausgestaltet sind.

• Eingeschränkte Drittverwendbarkeit

Im Unterschied zu klassischen Gewerbeimmobilien handelt es sich bei Bildungsimmobilien vielfach um sogenannte „special purpose“-Objekte. Vor allem Schulen und Hochschulen sind aufgrund ihrer spezifischen Raumzuschnitte, Flächenprogramme und infrastrukturellen Anforderungen nur eingeschränkt für alternative Nutzungen (z.B. Büro, Wohnen) geeignet.

Gleichzeitig sind Bildungsimmobilien von einer hohen Standorttreue geprägt. Der Standort wird meist unter funktionalen, infrastrukturellen und pädagogischen Gesichtspunkten gewählt und hat damit eine langfristige Bindung an die kommunale oder regionale Bildungslandschaft. Der Aufwand und die Komplexität eines Standortwechsels – etwa durch notwendige Neubauten, Genehmigungsverfahren und logistische Umstellungen – führen dazu, dass Bildungsnutzungen nur selten verlagert werden.

Eine Umnutzung ist meist mit erheblichen Investitionskosten verbunden und nicht in jedem Fall wirtschaftlich darstellbar. Das trifft besonders auf konventionelle Bestandsobjekte zu. Moderne Neubauten denken eine Flexibilität der Grundrisse und Recyclingkonzepte für eine spätere Drittverwendung bereits bei der Planung mit. Ebenso werden diese von vorne herein als Multi-Tenant Objekt ausgelegt und sehen bspw. eine Öffnung ins direkte Umfeld und/oder eine Integration von weiteren Nutzungen (z.B. Jugendzentren, externen Betreuungsangeboten, weiterer sozialer Infrastruktur etc.) vor.

• Instandhaltungs- und Investitionsbedarf

Viele Bildungsimmobilien sind in die Jahre gekommen und weisen einen hohen Modernisierungs- und Instandhaltungsrückstau auf. Dies betrifft insbesondere die Themen Energieeffizienz, Raumkonzepte, Sicherheitsvorgaben und technische Gebäudeausstattung. Die Anpassung an ESG-Kriterien (z. B. CO₂-Reduktion, Barrierefreiheit) ist zunehmend Voraussetzung, um öffentliche Mieter oder Fördermittel zu gewinnen. Die hierfür notwendigen Investitionen (CapEx) sind jedoch oftmals erheblich und nicht immer vollständig refinanzierbar.

• Finanzierung und Fördermittel

Die Finanzierbarkeit von Bildungsimmobilien gestaltet sich für private Investoren ebenfalls anspruchsvoll. Banken bevorzugen meist Objekte mit öffentlichen Mietern sowie langfristigen Nutzungsverträgen. Gleichzeitig sind Fördermittel – insbesondere für Kitas und Schulen – zwar verfügbar, jedoch häufig an aufwendige Nachweise, Antragsverfahren und politische Förderprioritäten gekoppelt. Die Unsicherheit über die künftige Verfügbarkeit und die rechtzeitige Bewilligung dieser Mittel stellt ein weiteres Investitionshemmnis dar.

Sven Carstensen (Vorstand – bulwiengesa)

Der Bildungsimmobilienmarkt ist von strukturellen Besonderheiten geprägt, die ihn deutlich von anderen Immobiliensegmenten unterscheiden. Die starke Rolle öffentlicher und gemeinnütziger Akteure, die langfristige Bindung der Nutzer sowie die besonderen Anforderungen an die bauliche Gestaltung führen zu einem vergleichsweise kleinen, spezialisierten und wenig liquiden Markt. Diese Rahmenbedingungen prägen nicht nur die Funktionsweise dieses Segments, sondern wirken sich insbesondere auch auf die Verfügbarkeit von Marktinformationen aus.

• Gesellschaftliche und politische Sensibilität

Insbesondere im Bereich von Kitas und Schulen sind Bildungsimmobilien von hoher gesellschaftlicher Bedeutung. Der Einstieg privater Investoren in diesen Bereich wird in Kommunen, bei Elternvertretungen oder der Öffentlichkeit mitunter kritisch gesehen. Vorbehalte gegenüber einer „Kommerzialisierung“ von Bildung können Akzeptanzprobleme auslösen und die Umsetzung von Investitionsvorhaben verzögern.

• Heterogene Investitionsvolumen und Stakeholder

Sowohl für Kitas mit vergleichsweise geringen Investitionsvolumen (Ø ca. 3 Mio. Euro) und als auch für weiterführende Schulen > 100 Mio. Euro, sind die Transaktionsprozesse ähn-

Mangelnde Markttransparenz erschwert die Vergleichbarkeit

lich komplex. Bei Kitas finden sich häufig semi-professionelle Verkäufer/Projektentwickler, die bspw. das Sicherheitsbedürfnis von Institutionellen Investoren nicht nachvollziehen können.

Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage, wie sich die mangelnde Markttransparenz konkret auf die verschiedenen Akteure im Bildungsimmobilienmarkt auswirkt – insbesondere auf Investoren sowie Betreiber und Träger von Bildungseinrichtungen.

>> Bildungsimmobilien als unbeschriebenes (Investment-) Blatt

Der Bildungsimmobilienmarkt zeichnet sich im Vergleich zu anderen Immobiliensegmenten durch eine geringe Markttransparenz aus. Dies liegt vor allem daran, dass Bildungsimmobilien häufig von öffentlichen, kirchlichen oder gemeinnützigen Trägern genutzt oder betrieben werden und entweder gar nicht gehandelt werden, oder ein Großteil der Transaktionen abseits des klassischen Marktes, im sogenannten Off-Market-Bereich, abgewickelt wird.

Während sich für Assetklassen wie Wohn-, Büro- oder Logistikimmobilien über die Jahre belastbare Marktkennzahlen, Benchmarks und transparente Marktberichte etabliert haben, fehlen solche systematischen Daten für den Bildungsimmobilienmarkt weitgehend.

Preisinformationen, Mieten, Transaktionsvolumina oder Renditen sind nur selten öffentlich zugänglich und werden meist nur intern von spezialisierten Investoren oder institutionellen Eigentümern geführt. Hinzu kommt, dass Bildungsimmobilien aufgrund ihrer besonderen Nutzung speziellen baulichen und pädagogischen Anforderungen unterliegen, was die Vergleichbarkeit zusätzlich erschwert. Die geringe Marktaktivität und die langfristige Nutzerbindung vieler Einrichtungen, die teils Jahrzehnte an ihren Standorten verbleiben, tragen weiter zur Intransparenz bei.

Für Investoren stellt daher die geringe Datenverfügbarkeit ein erhebliches Hindernis dar. Die Bewertung von Bildungsimmobilien gestaltet sich dementsprechend schwierig, da verlässliche Vergleichswerte fehlen.

Auch bei der Einschätzung von Mieten, Restnutzungsdauern oder Investitionsbedarfen müssen Investoren häufig auf Einzelbewertungen, interne Gutachten oder informelle Marktinformationen zurückgreifen. Insbesondere institutionelle Investoren, die auf verlässliche Markt- und Preisdaten angewiesen sind, sehen in der geringen Transparenz ein Risiko,

das die Attraktivität dieser Assetklasse beeinträchtigt. Gleichzeitig bietet diese Situation jedoch Chancen für spezialisierte Investoren, die über detaillierte Kenntnisse, lokale Netzwerke und Erfahrung im Bildungssektor verfügen.

Arno Geffers (Standortleiter Rostock/Neubrandenburg-DKB)

Die mangelnde Markttransparenz bei Bildungsimmobilien erschwert verlässliche Bewertungen erheblich. Ohne belastbare Vergleichsdaten bleiben Finanzierungsentscheidungen risikobehaftet – und erfordern spezielles Know-how.

Ebenso sehen sich die Betreiber und Träger von Bildungseinrichtungen mit der mangelnden Markttransparenz konfrontiert; vor allem bei der Suche nach geeigneten Standorten oder bei Anmietungen bzw. langfristigen Pachtverträgen. Die fehlende Vergleichbarkeit von Miet- und Pachtkonditionen führt häufig zu Unsicherheiten und erschwert die Verhandlung von marktgerechten Verträgen. Träger, die ihre Bestandsimmobilien bewerten, weiterentwickeln oder veräußern wollen, verfügen oft nur über eingeschränkt belastbare Informationen zu Marktpreisen oder zu den Rahmenbedingungen vergleichbarer Transaktionen.

>> Private Mittel für öffentliche Wirkung: Finanzierungswege für moderne Bildungsorte

Zu den klassischen Finanzierungswegen zählt vor allem die **haushaltsfinanzierte Eigenfinanzierung**. Dabei werden Bildungsbauten direkt aus den Haushaltsmitteln von Kommunen, Ländern oder dem Bund finanziert. Dieses Modell gewährleistet vollständige Kontrolle durch die öffentliche Hand, ist jedoch oft durch begrenzte Haushaltsmittel und langwierige politische Abstimmungsprozesse eingeschränkt.

Alternativ greifen öffentliche Träger auf **klassische Kreditfinanzierung** zurück. Hierbei werden Mittel über Förderbanken oder den Kapitalmarkt aufgenommen, um den Bau der Immobilien zeitnah zu realisieren. Diese Fremdfinanzierung erhöht jedoch die Verschuldung der öffentlichen Haushalte und unterliegt ebenfalls politischen und regulatorischen Rahmenbedingungen. Private Investoren bleiben in diesen beiden Modellen weitestgehend außen vor.

In den letzten Jahren haben sich Finanzierungsmodelle mit privater Beteiligung stärker etabliert, insbesondere durch die bereits angesprochenen **Public-Private-Partnerships (PPP)**. In PPP-Projekten übernimmt ein privater Investor oder Konsortium Planung, Bau und häufig auch den Betrieb einer Bildungsimmobilie. Die öffentliche Hand zahlt über die Nut-

Vom Fördertopf zum Fonds: Neue Wege der Bildungsfinanzierung

zungsdauer des Gebäudes in Form von Leasingraten oder Betreiberentgelten. Vorteilhaft sind hier die Einbindung privater Expertise und die schnellere Realisierbarkeit von Projekten, während jedoch auch langfristige vertragliche Bindungen und die Abhängigkeit von einem privaten Partner als kritische Punkte gelten.

Ein weiteres Modell ist das sogenannte **Sale-and-Lease-Back**, bei dem Bestandsimmobilien an private Investoren verkauft und anschließend zurückgemietet werden. Dieses Modell schafft kurzfristige Liquidität für die öffentliche Hand, führt jedoch zu langfristigen Mietverpflichtungen und möglichen Kontrollverlusten über die Immobilie.

Zudem gibt es Modelle, bei denen private Bauherren Bildungsimmobilien auf eigenes Risiko errichten und anschließend langfristig an öffentliche oder private Bildungseinrichtungen vermieten. Hier trägt der Investor das Bau- und Finanzierungsrisiko, während der Nutzer durch langfristige **Mietverträge** Planungssicherheit erhält. Für den Investor ist dieses Modell attraktiv, da Bildungseinrichtungen als stabile und verlässliche Mieter gelten.

Neben den klassischen Investoren treten zunehmend auch **Stiftungen und Genossenschaften** als Finanzierer von Bildungsimmobilien auf. Stiftungsfinanzierte Projekte (insbesondere im Hochschulbereich) entstehen häufig aus philanthropischem Interesse und bieten der öffentlichen Hand die

Möglichkeit, ohne direkte Rückzahlungsverpflichtung Bildungsgebäude zu errichten.

Genossenschaftsmodelle ermöglichen insbesondere im Bereich alternativer oder privater Bildungseinrichtungen eine gemeinschaftliche Finanzierung, oftmals unter Beteiligung von Eltern, Bürgern oder gemeinnützigen Organisationen.

Private Investoren spielen somit eine wichtige Rolle, insbesondere wenn öffentliche Mittel knapp sind, innovative Bau- oder Betriebskonzepte gewünscht werden oder Projekte besonders schnell umgesetzt werden sollen. Sie übernehmen je nach Modell entweder die Rolle als Bauherr, Kapitalgeber, Vermieter, Betreiber oder auch als Stifter.

» Wo Verantwortung auf Rendite trifft: Das Potenzial von Bildungsimmobilien entfalten

Bildungsimmobilien gewinnen zunehmend an Bedeutung als spezialisierte und zugleich gesellschaftlich relevante Assetklasse. Sie sind geprägt durch ihre langfristige Nutzungsperspektive, eine hohe soziale Wirkung und staatlich abgesicherte Zahlungsströme, was sie besonders in Zeiten wirtschaftlicher Unsicherheit zu einem stabilen und risikoarmen Investment macht.

Ein **wesentliches Merkmal dieser Assetklasse ist die enge Verzahnung mit öffentlichen Akteuren:** Betreiber sind häufig

Auswahl möglicher Finanzierungsmodelle für Bildungsimmobilien

Modell	Finanzierungsquelle	Rolle privater Investoren	Vorteile (aus Sicht der öffentl. Hand)	Nachteile (aus Sicht der öffentl. Hand)
Haushaltsfinanzierung	Öffentliche Haushaltsmittel	Keine	Volle Kontrolle, keine Abhängigkeit	Langsame Umsetzung, begrenzte Mittel
Kreditfinanzierung	Öffentliche Kredite (z. B. KfW)	Keine	Schnelle Realisierung möglich	Erhöhte Verschuldung
Public-Private-Partnership (PPP)	Private + öffentliche Mittel	Finanzierung, Bau, ggf. Betrieb	Private Expertise, Entlastung der Haushalte	Langfristige Bindung, Abhängigkeit
Sale-and-Lease-Back	Private Investoren	Erwerb und Vermietung von Bestandsgebäuden	Schnelle Liquidität	Langfristige Mietkosten, Kontrollverlust
Privater Bauherr mit Vermietung	Private Investoren	Bauherr und Vermieter	Kein Bau- und Finanzierungsrisiko	Langfristige Mietzahlungen, Abhängigkeit
Genossenschaftsmodell	Mitglieder (z. B. Eltern, Bürger)	Kapitalgeber über Genossenschaft	Hohe Identifikation, unabhängiger	Begrenzte Kapitaldecke, hoher Organisationsaufwand
Stiftungsfinanzierung	Private Stiftungen	Kapitalgeber	Keine Rückzahlungsverpflichtung	Einfluss der Stiftung auf Projektgestaltung

Warum Bildungsimmobilien Zukunft haben

Kommunen, Länder oder gemeinnützige Träger, wodurch eine hohe Bonität und damit verlässliche Mieterträge gegeben sind. Gleichzeitig führt dieser Umstand dazu, dass der Markt regulierter, fragmentierter und weniger transparent ist als klassische Segmente wie Büro oder Logistik.

Für private Investoren eröffnen sich in diesem Segment zunehmend strategische Einstiegsmöglichkeiten:

- Über Betreiberimmobilien-Modelle können Investoren Neubauten finanzieren und an Träger vermieten – meist über langfristige, indexierte Mietverträge mit niedrigen Ausfallrisiken.
- In Public-Private-Partnerships (PPP) übernehmen Private Planung, Bau, Finanzierung und teils Betrieb von Bildungseinrichtungen, während die öffentliche Hand langfristige Zahlungen leistet.

Besonders attraktiv ist für Investoren, dass Bildungsimmobilien eine starke politische Rückendeckung genießen. Der Bedarf an Kitas und Schulen wächst wie bereits angesprochen vielerorts infolge von demografischen Entwicklungen, Urbanisierung und gesellschaftlichem Wandel (z.B. Ganztagsbetreuung, Zuwanderung, Digitalisierung der Bildung). Parallel besteht ein massiver Investitionsstau im Bestand, insbesondere im Schul- und Hochschulbereich – was private Finanzierung zunehmend erforderlich macht.

Trotz der genannten Stärken müssen Investoren einige Herausforderungen einkalkulieren: Dazu zählen langwierige Genehmigungsverfahren, hohe regulatorische Anforderungen und projektbezogene Komplexität. Auch Exit-Szenarien sind oft limitiert.

Insgesamt bieten Bildungsimmobilien eine interessante Ergänzung in gemischt strukturierten Immobilienportfolios – insbesondere für Investoren mit langfristigem Horizont, gesellschaftlichem Impact-Fokus und Bereitschaft, mit öffentlichen Trägern oder gemeinnützigen Organisationen partnerschaftlich zusammenzuarbeiten.



Kita Rita-Thiele-Straße Düsseldorf
Quelle: TerrakVG

SWOT-Profil Bildungsimmobilien

Stärken

- Gesellschaftlich hochrelevante Nutzung (Bildung, Betreuung, Forschung)
- Meist langfristige Nutzungsverhältnisse mit bonitätsstarken Trägern (überwiegend öffentliche Hand)
- Politisch und demografisch gestützte Nachfrage
- Hohe ESG-Wirkung (S = sozial, E = nachhaltiger Bau & Betrieb).
- Fördermittel senken effektiven Kapitalbedarf
- Geringe Volatilität im Vergleich zu klassischen Gewerbeimmobilien

Chancen

- ESG-Regulatorik begünstigt Investitionen in soziale Infrastruktur
- Wachsende Investitionsbedarfe in Bildungseinrichtungen
- Miet- und PPP-Modelle ermöglichen Markteintritt privater Investoren
- Impact-Investing-Strategien erhöhen Nachfrage institutioneller Anleger

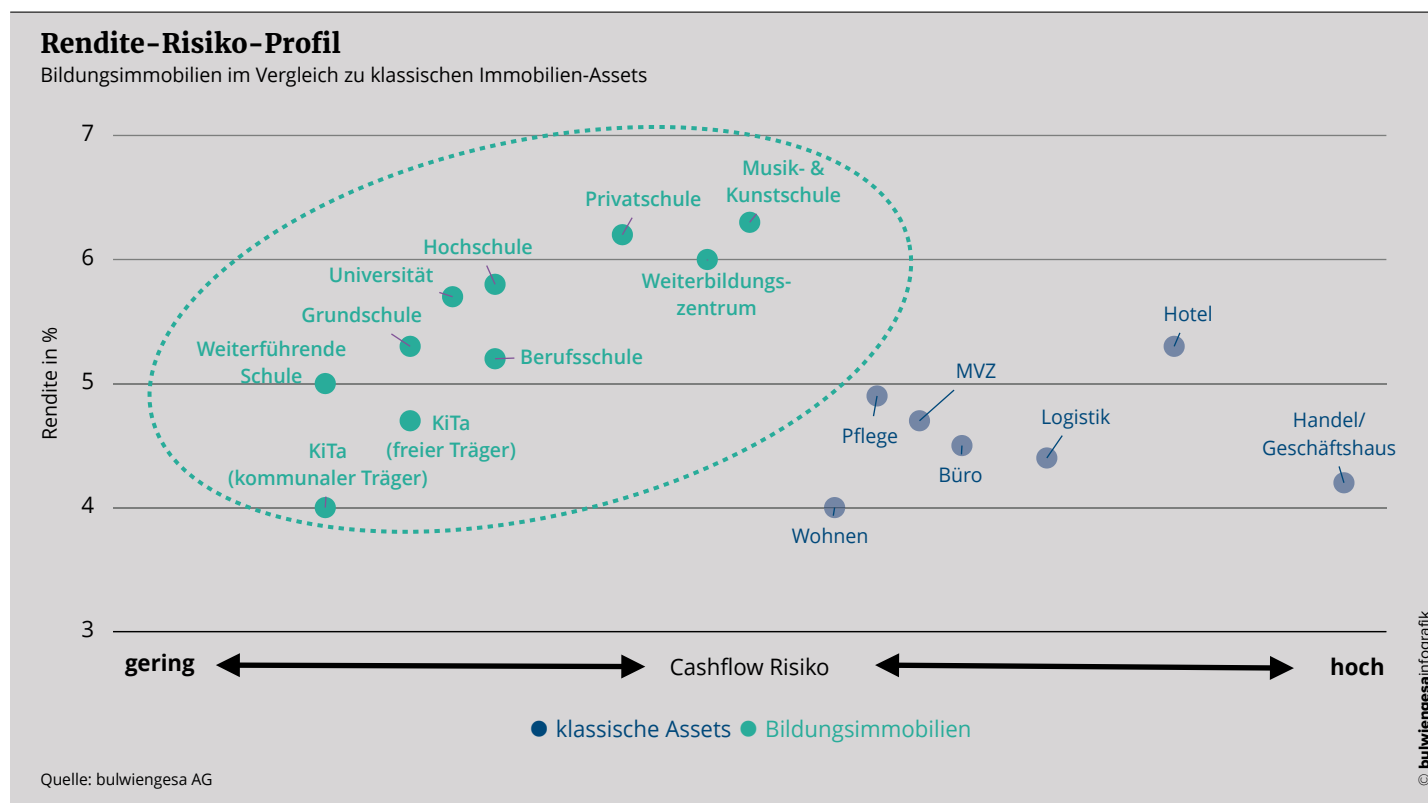
Schwächen

- Eingeschränkte Drittverwendung (aber mit sehr hoher Standortpersistenz)
- Langwierige Planungs- und Genehmigungsverfahren
- Komplexität durch öffentliche Vorgaben, Auflagen, Trägermodell
- Begrenzte Markttransparenz und Bewertungsbenchmarks

Risiken

- Politische Abhängigkeit (Förderkulissee, Gesetzeslage)
- Haushaltskürzungen oder Förderstopps können Projekte verzögern oder gefährden
- Begrenzte Exit-Möglichkeiten aufgrund enger Nutzerbindung
- Mietpreis- oder Nutzungsregulierung
- Baukostensteigerung und Fachkräftemangel belasten Projektumsetzung

Bildungsimmobilien im Rendite-Risiko-Check



Flächenbedarf von Bildungsimmobilien (Ø-Werte)

Bildungsbereich		Durchschnittliche Größe (BGF in qm)	Typische Nutzerzahl
Frühkindliche Bildung	Krippen, Kindergärten, Vorschulen	500 - 2.500	30 - 150 Kinder
Schulen	Grundschulen (inkl. Hort)	2.500 - 5.000	150 - 400 Schüler_innen
	Weiterführende Schulen*	5.000 - 15.000	400 - 1.500 Schüler_innen
	Berufsschulen	10.000 - 20.000	500 - 2.000 Schüler_innen
Tertiäre Bildungsangebote	Universitäten & Hochschulen	50.000 - 300.000	5.000 - 50.000 Studierende
	Technische Universitäten & Forschungszentren	100.000 - 500.000	10.000 - 80.000 Studierende
	Fachhochschulen	30.000 - 100.000	5.000 - 20.000 Studierende
Private und Spezialisierte Bildungsangebote	Privatschulen	3.000 - 10.000	100 - 1.500 Schüler_innen
	Musik- & Kunstschulen	1.500 - 5.000	50 - 500 Schüler/Teilnehmende
	Weiterbildungszentren & Akademien	2.000 - 8.000	50 - 2.000 Teilnehmende

Quelle: Recherche bulwiengesa; Stand März 2025; * Mittelschule, Realschule, Gymnasium

Factsheet: Frühkindliche Bildung im Überblick

Frühkindliche Bildung – Krippe/Kindergarten

Objektkennziffern

- Lage: unabhängig, wohnortnah
- Mietfläche: ca. 500 – 2.500 qm; Ø 1.000 qm
- Kapazität: 3 bis 10 Gruppen;
ca. 30 bis 230 Kinder
- Träger: kommunal / privat / frei

...als Investmentobjekt

- Mieter: kommunal / privat / frei
- Bonität: hoch – stabil – öffentlich gefördert
- MV-Laufzeit: 20 – 30 Jahre; Ø 23 Jahre
- Jahresmiete: rd. 75.000 – 500.000 Euro p.a.
- Investment: 1,5 – 10 Mio. Euro; Ø rd. 5 Mio. Euro
(rd. 3.500 – 4.500 Euro/qm)
- Invest./Kind: 35.000 – 60.000 Euro; Ø rd. 45.000 Euro
- Interesse: hoch im ESG-/Impact-Segment
- Rendite: 4,1 – 5,6 %

...als Vermietungsobjekt

- Mietvertrag: Indexmiete / Staffelmiete
- Mieter: etablierter Träger/ erfahrender Betreiber
- Mietstruktur:
 - Grundmiete: 15,00 – 30,00 Euro/qm
(Mietgrenzen in kommunaler Satzung)
 - Instandhaltungspflichten: [Mieter / **Vermieter**]
- qm/Kind: rd. 10 qm
- MV-Laufzeit: 20 – 30 Jahre + Optionen; Ø 23 Jahre
- Besonderheiten:
 - Nutzungsspezifische Einbauten vorhanden
(z.B. Küche, Außenanlagen, Spielgeräte)

...als Finanzierungsobjekt

- Finanzierung: Bankdarlehen + Zuschüsse + Eigenmittel
- DSCR*: 1,2 – 1,4
- Förderung: v.a. durch Länder, Kommunen,
KfW-Programm (Kita-Investitionen &
-Ausbau)
- Drittverw.: Eingeschränkt – Umbau mit Aufwand
möglich
- Stärken: Langfristige Mieterbindung
+ bonitätsstarker Träger
= hohe Kreditwürdigkeit
- Risiko: politische Änderungen/Förderlandschaft



Kita an der Ihle – Bremen (NEXT Generation Invest)



Stepke-KiTa Kleeblatt (Audere)



Kita Upsalastraße – Bremen (LHI)

*Der DSCR wird berechnet, indem das Netto-Betriebsergebnis einer Immobilie (NOI) durch seine Schuldendienstzahlungen geteilt wird. Das resultierende Verhältnis sollte idealerweise größer als 1,0 sein, was darauf hinweist, dass die Immobilie genügend Einnahmen generiert, um ihre Schuldenzahlungen zu decken.

Factsheet: Schule im Überblick

Schule

Objektkennziffern

- Lage: unabhängig, tendenziell wohnortnah
- Mietfläche: 1.500 – 25.000 qm
- Kapazität: 5 – 70 Klassen
100 – 1.500 Schüler_innen
- Träger: kommunal / privat / frei

...als Investmentobjekt

- Mieter: kommunal / privat / frei
- Bonität: Sehr solide (staatliche Refinanzierung, Schulzuschüsse)
- MV-Laufzeit: 15 – 30 Jahre; Ø 24 Jahre
- Jahresmiete: 0,5 – 10 Mio. Euro p.a.
- Investment: 10 – 250 Mio. Euro
(rd. 3.000 – 8.500 Euro/qm)
- Invest./Platz: 75.000 – 150.000 Euro
- Rendite: 3,8 – 5,9 %

...als Vermietungsobjekt

- Mietvertrag: Indexmiete / Staffelmiete
- Mieter: Kommune / Zweckverband
- Mietstruktur:
 - Grundmiete: 15,00 – 30,00 Euro/qm
(in Abhängigkeit der Fachräume)
 - Instandhaltungspflichten: [Mieter / **Vermieter**]
- qm/Schüler_in: rd. 20 qm
- MV-Laufzeit: 20 – 30 Jahre; Ø 24 Jahre
- Besonderheiten:
 - Nutzungsspezifische Einbauten vorhanden
(z.B. Labore/Fachräume, Außenbereiche, Sportanlagen)

...als Finanzierungsobjekt

- Finanzierung: Haushaltsmittel + Fördermittel + ggf. PPP
- DSCR*: 1,2 – 1,5
- Förderung: v.a. durch Länder, Kommunen, KfW-Programm (Digitalpakt, Schulbauoffensive)
- Drittverw.: Eingeschränkt – Umbau mit Aufwand möglich
- Stärken: Langfristige Mieterbindung, wenig Wettbewerb, hohe Standortbindung
- Risiko: Baukosten, Schulträgerisiko, Bedarfslage



Gesamtschule Köln-Kalk (JV von ARE & Hemsö; © Hemsö und Rendertaxi GmbH)



Lateral Towers Frankfurt (Eigene Aufnahme)



Gesamtschule Wasseramselweg (Indigo Invest Holding GmbH)

*Der DSCR wird berechnet, indem das Netto-Betriebsergebnis einer Immobilie (NOI) durch seine Schuldendienstzahlungen geteilt wird. Das resultierende Verhältnis sollte idealerweise größer als 1,0 sein, was darauf hinweist, dass die Immobilie genügend Einnahmen generiert, um ihre Schuldendienstzahlungen zu decken.

Factsheet: Tertiäre Bildung im Überblick

Tertiäre Bildung

Objektkennziffern

- Lage: unabhängig
- Mietfläche: ca. 10.000 – 100.000+ qm
- Kapazität: 500 – 30.000+ Studierende
(abh. vom Spezialisierungsgrad)
- Träger: staatlich / privat / kirchlich

...als Investmentobjekt

- Mieter: staatlich / privat / kirchlich
- Bonität: hoch – stabil – öffentlich gefördert
- MV-Laufzeit: 15 – 20 Jahre
- Jahresmiete: sehr spezifisch (Ausbauabhängig)
- Investment: 30 – 200+ Mio. Euro
(rd. 2.500 – 7.000 Euro/qm)
- Invest./Platz: 50.000 – 150.000 Euro
- Rendite: 5,3 – 7,3 %

...als Vermietungsobjekt

- Mietvertrag: Indexmiete
- Mieter: (priv.) Hochschule/Universität
- Mietstruktur:
 - Grundmiete: 20,00 – 30,00 Euro/qm
(Abhängig vom Spezialisierungsgrad)
 - Instandhaltungspflichten: [Mieter / **Vermieter**]
- Fläche/Student: rd. 8 qm; bis 20 qm (Laborbasiert)
- MV-Laufzeit: 15 – 20 Jahre
- Besonderheiten:
Breites Flächenprogramm vom Hörsaal bis Speziallabors,
Mensa sowie große Bibliotheken

...als Finanzierungsobjekt

- Finanzierung: Mischfinanzierung, häufig PPP / Projektfinanzierung
- DSCR*: 1,3 – 1,6
- Förderung: EU (EFRE), Bund, Länder
- Drittverw.: Hoch – Mischformen (bspw. Büro, Forschung, Events)
- Stärken: Langfristige Mieterbindung;
resiliente Nachfragebasis;
Governance-Konformität durch öffentliche
oder regulierte Träger
- Risiko: Komplexität, Großenvolumen,
Fördermittelsicherheit



Campus der Ideen München (NEXT Generation Invest)



OfficeLab Campus Berlin / Adlershof (eigene Aufnahme)



TU Berlin (LHI)

*Der DSCR wird berechnet, indem das Netto-Betriebsergebnis einer Immobilie (NOI) durch seine Schuldendienstzahlungen geteilt wird. Das resultierende Verhältnis sollte idealerweise größer als 1,0 sein, was darauf hinweist, dass die Immobilie genügend Einnahmen generiert, um ihre Schuldenzahlungen zu decken.

Factsheet: Private/Spezialisierte Bildung im Überblick

Private / Spezialisierte Bildung

Objektkennziffern

- Lage: tendenziell zentral
- Mietfläche: ca. 1.000 – 20.000 qm; Ø 8.000 qm
- Kapazität: 2.000 – 10.000 Teilnehmende p.a. (VHS)
- Träger: primär öffentlich

...als Investmentobjekt

- Mieter: Kommune/Landkreis/freie Bildungsträger
- Bonität: hoch – stabil – öffentlich gefördert
- MV-Laufzeit: 5 – 20 Jahre; Ø 15 Jahre
- Jahresmiete: 0,3 – 5 Mio. Euro p.a.
- Kaufpreis: 5,0 – 60+ Mio. Euro
(rd. 2.500 – 6.500 Euro/qm)
- Invest./Platz: 10.000 – 70.000 Euro
- Rendite: 5,2 – 6,5 %

...als Vermietungsobjekt

- Mietvertrag: Indexmiete
- Mieter: Kommune
- Mietstruktur:
 - Grundmiete: 18,00 – 27,00 Euro/qm
(Breites Gebäudespektrum – u.a. VHS, Archiv, etc.)
 - Instandhaltungspflichten: [Mieter / **Vermieter**]
- Fläche/Person: k.A.
- MV-Laufzeit: 5 – 20 Jahre
- Besonderheiten:
heterogenes Flächenspektrum vom Ausbildungszentrum
mit Werkstätten bis Zentral-Bibliothek mit Lesesälen

...als Finanzierungsobjekt (Beispielhaft)

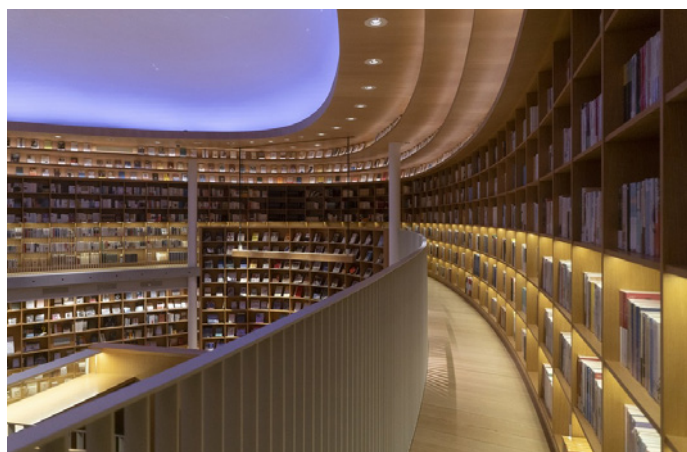
- Finanzierung: überwiegend durch kommunale
Eigenmittel; ggf. Drittmittel aus Stiftungen;
private Beteiligung über PPP
- DSCR*: 1,3 – 1,6
- Förderung: EU (EFRE), Bund, Länder
- Drittverw.: Gering (Aber: abhängig von tatsächlicher
Nutzung)
- Stärken: Langfristige Mieterbindung;
hohe gesellschaftliche Akzeptanz;
stabile Nachfrage
- Risiko: Spezialnutzung; Nische innerhalb einer
Nische



BKA Ausbildungszentrum Wiesbaden (Hemsö)



Sammlungszentrum Hannover (NEXT Generation Invest)



Bibliothek (Beispielhaft)

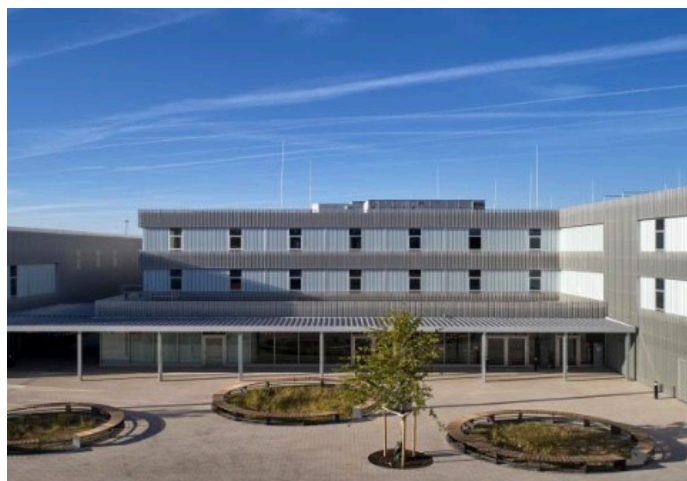
*Der DSCR wird berechnet, indem das Netto-Betriebsergebnis einer Immobilie (NOI) durch seine Schuldendienstzahlungen geteilt wird. Das resultierende Verhältnis sollte idealerweise größer als 1,0 sein, was darauf hinweist, dass die Immobilie genügend Einnahmen generiert, um ihre Schuldenzahlungen zu decken.

Use Cases aus der Praxis...

Fallbeispiele

Offene Schule Köln

- Modell: Vermietermodell (30 Jahre an Träger vermietet)
- Investment: rd. 50 Mio. Euro
- Objektart: Neubau/Erweiterung
- Projektzeitraum: 2019 – 2022
- Nachhaltigkeit: Klimaschonender Neubau. Reduktion der CO₂-Emissionen über einen Lebenszyklus von 50 Jahren um 21%
- Beschreibung: Schaffung eines inklusiven Zugangs zum Schulangebot. Entstehung moderner Lernlandschaften.
- Besonderheiten: Staatlich genehmigte Ersatzschule; Inklusive Grund- und Gesamtschule mit sonderpädagogischem Förderschwerpunkt



Öffentliche Grundschule Gießen

- Modell: Vermietermodell (15 Jahre an Stadt vermietet)
- Investment: rd. 9 Mio. Euro
- Objektart: Neubau/Erweiterung
- Projektzeitraum: 2023 – 2025
- Nachhaltigkeit: Holzmodulbauweise (KfW-40-Standard). Photovoltaikanlagen, Luft-Wasser-Wärmepumpen
- Beschreibung: Vier Klassenzimmern mit Terrassen, einer Mensa, Bibliothek sowie Kunst- und Musikraum. Voraussetzungen für Ganztagsbetreuung gegeben.
- Besonderheiten: Umsetzung eines integrierten Nutzungskonzepts zur flächeneffizienten Ganztagsbetreuung.



Private Hochschule und VHS München

- Modell: Vermietermodell (VHS an Stadt / Hochschule an priv. Träger)
- Investment: rd. 35 Mio. Euro
- Objektart: Umnutzung/Erweiterung
- Projektzeitraum: 1956/2010/2017/2023
- Nachhaltigkeit: Nutzung grauer Energie durch Umnutzung einer ehem. Büroimmobilie
- Beschreibung: Moderne und flexible Lernumgebungen, die lebenslanges Lernen fördern
- Besonderheiten: Verbindung von privaten und öffentlichen Trägern in einem Quartierskonzept „Neue Balan“



Use Cases aus der Praxis...

Fallbeispiele

Geschwister Scholl Schule Zossen

- Modell: Joint Venture zwischen städtischer Gesellschaft & privatem Investor
- Investment: rd. 47 Mio. Euro
- Objektart: Neubau
- Projektzeitraum: 2018 – 2021
- Nachhaltigkeit: Wärmerückgewinnung aus Abwasser
- Beschreibung: Schulgebäude sowie Mehrzweckgebäude mit Mensa und Aula für bis zu 1.000 Lernende
- Besonderheiten: größte Veranstaltungshalle der Stadt Zossen; Integration von Umkleiden für das benachbarte Sportzentrum



Gymnasium Müngersdorf Köln

- Modell: Vermietermodell
(Für 30 Jahre an die Stadt Köln vermietet)
- Investment: rd. 20 Mio. Euro Umbaukosten
- Objektart: Umnutzung
- Projektzeitraum: 2021 – 2023
- Nachhaltigkeit: Umwidmung eines Bestandsgebäudes
- Beschreibung: Umbau der rund 19.000 qm großen ehemaligen Unitymedia-Zentrale
- Besonderheiten: neue Belüftungsanlage sowie aufwendige Brandschutz- und Schallschutztechnik; verbreiterte Treppenaufgänge und Schaffung neuer Pausenflächen



Grundschule „Gartenstadt Werdersee“ Bremen

- Modell: Vermietermodell
(Für 30 Jahre an die Stadt Bremen vermietet)
- Investment: rd. 19 Mio. Euro
- Objektart: Neubau
- Projektzeitraum: 2024 (Fertigstellung)
- Nachhaltigkeit: Holzskelettbau
- Beschreibung: Zweizügige Grundschule mit Gemeinschaftszonen (Mensa/Aula, Turnhalle, Außenspielfläche).
- Besonderheiten: Gemeinschaftszonen öffnen sich zum Quartiersplatz und können auch außerhalb des Schulbetriebs erschlossen werden.



Ein Blick über den Tellerrand

>> Was wir vom Ausland lernen können

Während sich der Markt für Bildungsimmobilien für private Investoren nur langsam öffnet, finden sich im Ausland schon deutlich mehr Praxisbeispiele. Insbesondere in Skandinavien sind private Investitionen mittlerweile bereits gängige Praxis.

Im Vergleich zu Deutschland ist die Einbindung privater Investoren bspw. in Schweden deutlich breiter akzeptiert und politisch weniger kontrovers. Private Investoren gelten dabei als integraler Bestandteil des Bildungsmarktes. Während in Deutschland private Investitionen im Bildungsbereich nach wie vor selten sind und gesellschaftlich stark debattiert werden, gelten solche Modelle in Schweden als erprobte und effiziente Instrumente zur Sicherstellung kommunaler Bildungsinfrastruktur.

Insbesondere die Flexibilität und Wirtschaftlichkeit dieser Modelle wird in Schweden geschätzt, da sie es der öffentlichen Hand ermöglichen, auch unter schwierigen Haushaltsbedingungen notwendige Bildungsbauten umzusetzen und gleichzeitig von der professionellen Expertise privater Immobilienakteure zu profitieren. Der Markt ist professionell organisiert, kapitalmarktfähig und akzeptiert private Investoren als Teil des Systems. Gleichzeitig existiert eine staatliche Regulierung und Aufsicht über Bildungsqualität und Zugänglichkeit, was einen Rahmen für die Balance zwischen Renditeinteresse und Gemeinwohlorientierung bietet.

Jens Nagel (Geschäftsführer – Hemsö)

Während in Deutschland marode Schulgebäude und schleppende Sanierungsprozesse den Bildungsalltag prägen, setzt Schweden auf moderne, nachhaltige und flexible Lernräume. Die skandinavische Investitionsstrategie für Bildungsimmobilien basiert auf einem tief verankerten gesellschaftlichen Verständnis: Schulen sind nicht nur Lernorte, sondern auch zentrale Pfeiler für soziale und wirtschaftliche Entwicklung.

So hat sich in Schweden seit den 1990er Jahren ein liberalisierter Bildungsmarkt etabliert, in dem private Investoren eine zentrale Rolle einnehmen – sowohl als Eigentümer als auch als Betreiber und Entwickler von Bildungseinrichtungen. Dennoch finden sich auch dort anhaltende Debatten über soziale Gerechtigkeit und die Gemeinwohlorientierung des Bildungsimmobilienmarktes.

Demgegenüber ist die Skepsis gegenüber der privaten Einflussnahme in Deutschland weiter sehr hoch, was zusammen mit strengen regulatorischen Vorgaben eine breitere Marktdurchdringung hemmt. Angesichts des erheblichen Investitionsstaus werden jedoch künftig auch in Deutschland Modelle mit stärkerer privater Beteiligung an Bedeutung gewinnen, sofern politische, gesellschaftliche und regulatorische Rahmenbedingungen angepasst werden.

Bildungsimmobilienmarkt Deutschland vs. Schweden

Aspekt	Deutschland	Schweden
Marktorganisation	Stark öffentlich geprägt; Private Investitionen meist über PPP-Modelle	Liberalisierter Bildungsmarkt, Private Träger fest etabliert
Beteiligung privater Investoren	Begrenzt, aber zunehmend	Hoch, Private als integraler Bestandteil des Marktes
Rolle privater Investoren	Kapitalgeber, Vermieter, Projektpartner in PPP	Betreiber, Eigentümer, Entwickler, langfristiger Partner
Gesellschaftliche Akzeptanz	Skeptisch, öffentliche Debatten, Misstrauen ggü. Privaten	Akzeptiert, öffentliche Kontrolle über Bildungsqualität
Renditepotenzial	Mittel, Begrenzt durch Regulierung	Mittel bis Hoch, Attraktiv für institutionelle Anleger
Hauptkritikpunkte	Kontrollverlust der öffentlichen Hand, demokratische Legitimation, Misstrauen in Gewinnorientierung	Debatte um Qualität, Segregation und Gemeinwohl

Ein Blick über den Tellerrand

» Beispiel Österreich: Vom Verwalten zum aktiven Entwickeln

Österreich bietet ein lehrreiches Beispiel für die aktive Bewirtschaftung und Entwicklung öffentlicher Bildungsimmobilien. Vor vielen Jahren war die Situation in Österreich gar nicht so viel anders als heute in Deutschland. Immobilien wurden verwaltet, nicht aktiv entwickelt. Instandhaltungen wurden je nach Haushaltslage priorisiert, was zu Verzögerungen und teils kritischen Substanzverlusten führte.

Ein zentraler Wendepunkt war die Gründung der Bundesimmobiliengesellschaft (BIG), die im staatlichen Eigentum steht und als Vermieterin für nahezu alle bundesweiten Bildungsimmobilien fungiert – darunter Schulen, Universitäten und weitere öffentliche Gebäude. Durch ein sogenanntes Vermieter-Mieter-Modell übernimmt die BIG nicht nur die Eigentümerschaft, sondern auch die Verantwortung für Instandhaltung, Weiterentwicklung und Projektsteuerung. Die jeweiligen Ministerien, allen voran das Bildungsministerium, agieren als Mieter und definieren den Bedarf. Dieses Modell führt zu klaren Zuständigkeiten, standardisierten Prozessen und hoher Planungssicherheit auf beiden Seiten.

Ein zentraler Bestandteil dieses Systems ist der bundesweite Schulentwicklungsplan, der alle zehn Jahre verabschiedet wird. Er ist öffentlich einsehbar und zeigt für weiterführende Schulen auf, welche Sanierungen, Erweiterungen oder Neubauten in welchem Zeitraum geplant sind.

Auf dieser Basis kann die BIG frühzeitig Grundstücke identifizieren, Bauvorhaben vorbereiten und langfristig planen – in enger Abstimmung mit Bund, Ländern und Schulbehörden.

Darüber hinaus verfolgt Österreich konsequent ein lebenszyklusorientiertes Denken. Das bedeutet, dass bereits in der Planungsphase Aspekte wie langlebige Materialien, niedrige Betriebskosten und flexible Raumstrukturen berücksichtigt werden. Ziel ist es, nicht nur kurzfristig Investitionen zu tätigen, sondern langfristig robuste, wirtschaftlich betreibbare Bildungsbauten zu schaffen.

Private Investoren spielen in Österreich bislang kaum eine Rolle in der Bildungsinfrastruktur. Zwar werden Bauleistungen und Planung extern vergeben, die Eigentümerschaft bleibt jedoch nahezu ausschließlich in öffentlicher Hand. Öffentlich-private Partnerschaften sind selten und politisch zurückhaltend diskutiert, da Bildung als klassische staatliche Aufgabe mit hohem Gemeinwohlbezug gilt.



AHS Wien – Umwandlung einer ehem. Kaserne in ein Gymnasium Quelle: ARE; AHS Wien West: © Hannes Buchinger

Glossar

>> Rendite für Bildungsimmobilien

Die Rendite von Bildungsimmobilien bezeichnet den wirtschaftlichen Ertrag, der durch die Investition in Immobilien generiert wird, die für Bildungszwecke genutzt werden, beispielsweise Schulen, Kindertagesstätten, Hochschulen, Weiterbildungseinrichtungen oder private Lernzentren. Sie setzt die jährlichen Nettoerträge (z. B. Mieteinnahmen abzüglich Bewirtschaftungskosten) ins Verhältnis zum eingesetzten Kapital bzw. zum Kaufpreis der Immobilie.

In der Immobilienwirtschaft wird dabei häufig zwischen Bruttorendite und Nettorendite unterschieden:

- **Bruttorendite:** Verhältnis der jährlichen Soll-Mieteinnahmen zum Kaufpreis der Immobilie ohne Berücksichtigung von Bewirtschaftungs- und Betriebskosten.
- **Nettorendite (Nettoanfangsrendite):** Berücksichtigt zusätzlich laufende Kosten wie Verwaltung, Instandhaltung, Leerstandsrisiken sowie spezifische Betreiber- oder Trägersicherheiten, und stellt daher die realistischere Ertragskennzahl für Investoren dar.

Die in der Studie ausgewiesenen Rendite-Spannen verstehen sich als Bruttorenditen.

Besonderheiten bei Bildungsimmobilien

- **Langfristige Mietverträge:** Oft langfristige Miet- oder Betreiberverträge mit Kommunen, Stiftungen oder privaten Trägern, was zu stabileren Renditen führen kann.
- **Nutzerbindung:** Bildungsimmobilien haben oft eine hohe Standorttreue und spezifische Anforderungen an die Immobilie, was Fluktuationsrisiken mindern kann.
- **Sozial- und Impact-Charakter:** Zusätzlich zur finanziellen Rendite wird häufig auch ein gesellschaftlicher Nutzen (Social Impact) berücksichtigt, was insbesondere für institutionelle und ESG-orientierte Investoren relevant ist.

Die Sponsoren der Studie



Die ARE Austrian Real Estate ist ein führendes, staatliches Immobilienunternehmen in Österreich. In Synergie mit ihrem Mutterkonzern, der Bundesimmobiliengesellschaft (BIG), realisiert und begleitet sie Immobilienprojekte im Bildungsbereich. Die BIG ist mit rund 1.000 Bildungsimmobilien und 5 Mio. qm Bildungsflächen einer der größten Bestandhalter moderner Bildungsinfrastruktur in Europa. Die ARE setzt auf innovative und nachhaltige Bauweisen, um zukunftsorientierte und qualitativ hochwertige Projekte zu realisieren.



Die audere Unternehmensgruppe hat sich auf die Entwicklung von Bildungsimmobilien spezialisiert, mit einem klaren Fokus auf Kindertagesstätten – sowohl für temporär als auch dauerhaft genutzte Einrichtungen. Durch modulare Bauweisen und flexible Nutzungskonzepte bietet audere Lösungen, die den Bildungsbereich für die Kleinsten nicht nur schnell, sondern auch nachhaltig erweitern.



Die Deutsche Kreditbank AG (DKB) mit Hauptsitz in Berlin ist Teil der BayernLB-Gruppe und betreut mit ihren über 4.000 Mitarbeitenden bundesweit mehr als 5,8 Millionen Geschäfts- und Privatkund*innen. Unsere DKB-Branchenexpert*innen stehen ihren Geschäftskund*innen persönlich zur Verfügung, deutschlandweit an 26-DKB-Standorten. Als Partnerin von Unternehmen und Kommunen hat sich die DKB frühzeitig auf relevante zukunftssträchtige Branchen in Deutschland spezialisiert: Wohnen, Gesundheit, Pflege, Bildung, Landwirtschaft, Infrastruktur und Erneuerbare Energien.



Wir schaffen und betreuen Immobilien, bei denen der Mensch im Mittelpunkt steht. Indem Hemsö den wachsenden Bedarf an sozialer Infrastruktur deckt, trägt das Unternehmen zu einem wichtigen Teil der Gesellschaft bei und schafft nachhaltiges Wachstum für unseren größten Anteilseigner, den Dritten Schwedischen Nationalen Pensionsfond.



Die HIH Real Estate GmbH ist ein führender Investment- und Assetmanager für Immobilien in Deutschland mit langjähriger Markterfahrung. Im Segment der Bildungsimmobilien engagiert sich die HIH zunehmend als Investor und Entwickler. Dabei verfolgt sie einen ganzheitlichen Ansatz, der sowohl städtebauliche als auch pädagogische Anforderungen in die Projektentwicklung einbindet.



Nachhaltigkeit und Rendite schließen sich nicht aus, ganz im Gegenteil. Nachhaltige Investmentstrategien haben einen positiven Einfluss auf die Performance der Investments. Mit Immobilien können Sie nachhaltig investieren und gleichzeitig gesellschaftlich Verantwortung übernehmen. Zum Beispiel in Immobilien mit gesellschaftlichem Nutzen wie Kindertagesstätten oder (Hoch-) Schulen.



Wir sind ein spezialisierter, 100% inhabergeführter Investment Manager im Bereich Impact Investing mit Schwerpunkt auf Real Assets (Immobilien und Infrastruktur). Derzeit investieren wir in und verwalten aktiv Immobilien von bedeutender gesellschaftlicher Relevanz, darunter bezahlbaren Wohnraum, hochwertige Bildungseinrichtungen sowie Immobilien von besonderem öffentlichem Interesse und übernehmen damit Verantwortung für zukünftige Generationen.



Die BaFin-lizenzierte Terra Kapitalverwaltung AG konzipiert und verwaltet für professionelle und semi-professionelle Anleger Immobilien-Spezialfonds. Mit einem Investitionsfokus auf sozial-orientierte Assetklassen (z. B. Kindertagesstätten, Bildungsimmobilien, Reihen- und Doppelhaushälften für Familien zur Miete) und nachhaltigen Vermietungsstrategien, sind die Fonds auf langfristige Haltephasen ausgelegt.

Kontakt

Herausgeber

bulwiengesa AG
Wallstraße 61
10179 Berlin
Tel. +49 30 27 87 68-0
www.bulwiengesa.de

Veröffentlicht im Juni 2025

Bearbeitung

Sven Carstensen, bulwiengesa AG
sven.carstensen@bulwiengesa.de

Jakob Nussbaum, bulwiengesa AG
jakob.nussbaum@bulwiengesa.de

Copyright © 2025

Die in dieser Studie vorgelegten Ermittlungen und Berechnungen sowie die durchgeführten Recherchen wurden nach bestem Wissen und mit der nötigen Sorgfalt auf der Grundlage vorhandener oder in der Bearbeitungszeit zugänglicher Quellen erarbeitet. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit wird nur für selbst ermittelte und erstellte Informationen und Daten im Rahmen der üblichen Sorgfaltspflicht übernommen. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit für Daten und Sachverhalte aus dritter Hand wird nicht übernommen.

Der Begriff Studie steht für alle Formen der Vervielfältigungen, Veröffentlichungen und Weitergabe sowie der Informationen, und diese gesamt unterliegen diesem urheberrechtlichen Hinweis. Es zählen hierzu unter anderem Daten, Datenreihen, Tabellen, Graphiken, Texte, Analysen, Berichte, Studien, Abhandlungen, Empfehlung oder Bewertungen.

Die Ausfertigungen dieser Studie bleiben bis zur vollständigen Bezahlung des vereinbarten Honorars Eigentum der bulwiengesa AG. Die Studie ist urheberrechtlich geschützt und bei der bulwiengesa AG registriert. Der Auftragnehmer erteilt dem Auftraggeber, und dieser wiederum dem Nutzer, insbesondere das Recht, die Studien als PDF-Dokumente oder in anderen digitalen Formaten zu speichern, Ausdrücke zu erstellen und das Gutachten oder Teile davon innerhalb des üblichen Rahmens für Analysen, Bewertungen, Beschlussfassungen, Präsentationen, Prospekte, Pressemitteilungen zu nutzen. Unter anderem besteht dieses Nutzungsrecht im fachlichen Austausch gegenüber Bauherren, Investoren, Banken, öffentlicher Hand (Gemeinden, Städten, Kreisen, Ländern, Bund und zugeordneten Behörden), Vereinen, Verbänden, Zweckgesellschaften, Wirtschaftsprüfern und Verwahrstellen des Nutzers sowie Vertrieb oder Verkäufern. Die Quellenangabe ist obligatorisch. Umfangreiche Veröffentlichungen und Publikationen der Studie oder Teilen davon, welche über das übliche Maß hinausgehen, (z. B. im Rahmen von Auslegungsverfahren, Marketing-Produkte der bulwiengesa AG auf der Website des Auftraggebers oder Nutzers, Kampagnen in sozialen Medien) in analoger und digitaler Form sind im Vorfeld zwischen den Parteien abzustimmen und schriftlich gemäß dem Angebot und der Beauftragung zu bestimmen. Das Nutzungsrecht für PDF-Dokumente und andere Downloads ist zeitlich unbeschränkt.

Disclaimer

Interpretiert und bewertet werden die Ergebnisse vor dem Hintergrund der Erfahrungen der bulwiengesa AG in ihrer deutschland- und europaweiten Forschungs- und Beratungstätigkeit. Aktuell sind weiterhin sowohl wirtschaftliche als auch politische Risiken zu verzeichnen, die eine gesicherte Einschätzung der mittel- und längerfristigen Marktentwicklung deutlich erschweren. In den Analysen werden die zum Stichtag zur Verfügung stehenden Markt- und Planungsdaten herangezogen und objektspezifisch unter Berücksichtigung der aktuellen Situation gewürdigt.