

Neue bulwiengesa-Studie beleuchtet Chancen und Herausforderungen einer aufstrebenden Assetklasse

Werte schaffen durch Bildungsimmobilien. Investieren mit gesellschaftlicher Wirkung.

Berlin, 19. Juni 2025 – Mit der heute veröffentlichten Grundlagenstudie „*Werte schaffen durch Bildungsimmobilien. Investieren mit gesellschaftlicher Wirkung*“ legt die bulwiengesa AG erstmals eine fundierte Analyse eines bislang unterschätzten, aber gesellschaftlich hochrelevanten Segments vor. Die Studie untersucht das Marktpotenzial von Bildungsimmobilien – von Kitas über Schulen bis hin zu Hochschulen – und positioniert sie als zukunftsfähige Assetklasse an der Schnittstelle von öffentlicher Infrastruktur und privatem Kapital.

„Bildungsimmobilien verbinden stabile Mieterträge mit gesellschaftlicher Wirkung – eine seltene Kombination, die den Anforderungen moderner Impact-Investoren besonders gut entspricht“, sagt Sven Carstensen, Vorstand der bulwiengesa AG und Mitautor der Studie. Erstmals werden Vergleichswerte zu Mietpreisen und Renditeniveaus in diesem Segment veröffentlicht.

Bildungsbau braucht Investitionen – und innovative Modelle

Der Investitionsstau in Deutschland ist enorm: Über 68 Milliarden Euro fehlen bei Kitas und Schulen. Der ab 2026 geltende Rechtsanspruch auf Ganztagsbetreuung sowie steigende Schülerzahlen erhöhen den Druck zusätzlich. Öffentliche Mittel allein reichen oft nicht aus – hier kommen alternative Modelle wie Public-Private-Partnerships, Mietmodelle oder Sale-and-Lease-Back ins Spiel, die privaten Akteuren Chancen eröffnen, Verantwortung zu übernehmen, die öffentliche Hand zu entlasten, mit Expertise und Kapazitäten zu unterstützen und zeitgleich stabile Erträge zu erzielen.

Zahlen und Fakten: Bildungsbau unter Handlungsdruck

Der Investitionsbedarf ist enorm: Laut KfW-Kommunalpanel 2024 fehlen bundesweit rund 68 Milliarden Euro für Schulen und Kitas – bei einem tatsächlichen Investitionsvolumen von nur 17 Milliarden. Gleichzeitig bestehen massive Kapazitätsengpässe: Es fehlen über 300.000 Kita-Plätze, insbesondere in westdeutschen Bundesländern. Die Zahl der Schülerinnen und Schüler wird laut Kultusministerkonferenz bis 2035 um 430.000 gegenüber 2025 steigen, hinzu kommt ab 2026 der Rechtsanspruch auf Ganztagsbetreuung. Auch im Hochschulbereich wächst der Bedarf: Für 2035 wird ein Höchstwert von über 526.000 Studienanfänger*innen prognostiziert – ein Plus von 12 % gegenüber 2022.

ESG-konform investieren und Impact Potenziale heben

Bildungsimmobilien erfüllen in besonderem Maße ESG-Kriterien und bieten darüber hinaus hervorragende Möglichkeiten zur Umsetzung von Impact Investing Strategien. Sie fördern soziale Teilhabe, werden meist in nachhaltiger, energieeffizienter Bauweise errichtet und zeichnen sich durch langfristige Mietverhältnisse mit vorwiegend öffentlichen Trägern aus. Damit eignen sie sich besonders für Investoren, die ESG-Risiken integrieren oder zusätzlich gesellschaftliche Wirkung und stabile Erträge messbar und transparent verbinden möchten.

Zugleich erfordert dieses Segment ein hohes Maß an Marktkenntnis: Genehmigungsprozesse sind komplex, der Zugang häufig reguliert, und die Drittverwendung der Immobilien bleibt begrenzt. Politische Abhängigkeiten und geringe Markttransparenz stellen weitere Herausforderungen dar. Dennoch bieten

Bildungsimmobilien attraktive Chancen für langfristig orientierte Investoren mit speziellem Know-how bzw. mit erfahrenen Partnern an der Seite.

Partner der Studie – Daten, Perspektiven, Wirkung

Ein besonderer Dank gilt den acht Studienpartnern, die durch ihre Marktkenntnis und konkrete Projektbeiträge maßgeblich zum Gelingen der Untersuchung beigetragen haben: ARE Austrian Real Estate, andere Unternehmensgruppe, Deutsche Kreditbank AG (DKB), Hemsö GmbH, HIH Real Estate GmbH, LHI Group, NEXT Generation Invest und der Terra Kapitalverwaltung AG (Terra KVG).

Initiative für mehr Struktur im Bildungsmarkt

Die bulwiengesa AG sieht in Bildungsimmobilien ein langfristig tragfähiges, ESG-konformes und zukunftsweisendes Segment. Vor diesem Hintergrund ist sie im Begriff, gemeinsam mit Branchenteilnehmern, Investoren, Betreibern und der öffentlichen Hand eine Initiative Bildungsimmobilien zu gründen. Ziel ist es, den Markt zu strukturieren, den Erfahrungsaustausch zu fördern und relevante Entwicklungen dauerhaft fachlich zu begleiten.

Ansprechpartner: Jakob Nussbaum, jakob.nussbaum@bulwiengesa.de und Sven Carstensen sven.carstensen@bulwiengesa.de, Telefon 030-27 87 68-26

Einladung zur Webinar-Reihe – Jetzt anmelden!

Als Einstieg lädt bulwiengesa zu einer dreiteiligen Webinar-Reihe ein, die zentrale Themen der Studie vertieft. Die Teilnahme ist kostenfrei und richtet sich an Interessierte aus Verwaltung, Politik, Immobilienwirtschaft und Bildungssektor:

Webinar-Themen und Termine:

23.06.25 um 10 Uhr: Schulimmobilien als neue Assetklasse - [Anmeldung](#)

24.06.25 um 11 Uhr: Kitas im Fokus – Bedarf, Finanzierung, Nutzungsmodelle - [Anmeldung](#)

30.06.25 um 11 Uhr: Bildungsimmobilien finanzieren – Modelle zwischen Staat & Privatwirtschaft - [Anmeldung](#)

Die gesamte Studie können Sie kostenfrei [hier](#) herunterladen.

Über bulwiengesa

bulwiengesa ist in Kontinentaleuropa eines der großen unabhängigen Analyseunternehmen der Immobilienbranche. Seit 40 Jahren unterstützt bulwiengesa seine Partner und Kunden in Fragestellungen der Immobilienwirtschaft, Standort- und Marktanalyse, unter anderem durch fundierte Datenservices, strategische Beratung und maßgeschneiderte Gutachten. Die Daten von bulwiengesa werden u. a. von der Deutschen Bundesbank für EZB und BIZ verwendet.

Pressekontakt

bulwiengesa AG

Birgit Haase

Wallstr. 61

10179 Berlin

Tel.: 030-2787 68-24

birgit.haase@bulwiengesa.de