

Ist die Privatwirtschaft der geeignete Partner für die Zukunft deutscher Bildungsimmobilien?

Bildung ist das Fundament einer zukunftsfähigen Gesellschaft – und sie braucht Räume, die Lernen, Entwicklung und Teilhabe fördern. Doch der Zustand vieler deutscher Bildungsimmobilien zeigt ein anderes Bild: Ein seit Jahren dynamisch steigender Sanierungsstau, zu wenige Schulplätze und ein Investitionsbedarf, den die öffentliche Hand allein – trotz des auferlegten Sondervermögens – nicht decken kann.

Der Investitionsbedarf für Bildungsimmobilien betrug im Jahr 2025 annähernd 70 Mrd. Euro, wovon jedoch nur ein Bruchteil durch geplante Investitionen tatsächlich gedeckt werden konnte. Entsprechend wächst die Investitionslücke seit Jahren kontinuierlich an und befindet sich bereits oberhalb der 50-Milliarden-Euro-Marke. Auch unter Berücksichtigung der geplanten Sondermittel von Bund und Ländern für Bildung bzw. Bildungsimmobilien wird der Fehlbetrag bis zum Ende des Jahrzehnts voraussichtlich weiter deutlich ansteigen.

Hier kommt die Privatwirtschaft ins Spiel. Institutionelle Investoren, Fondsgesellschaften und Projektentwickler können durch gezielte Investitionen in Bildungsimmobilien nicht nur zur Modernisierung der Bildungsinfrastruktur beitragen, sondern gleichzeitig stabile, gesellschaftlich nachhaltige Renditen erzielen. Denn Bildung zählt zu den konjunkturunabhängigsten Sektoren: Sie ist Teil der Grundversorgung, politisch priorisiert und durch staatliche oder kommunale Mieter langfristig abgesichert.

Diese besondere Kombination aus stabilen Cashflows, hoher Auslastung und gesellschaftlichem Nutzen macht Bildungsimmobilien zu einem attraktiven Bestandteil diversifizierter Portfolios. Gleichzeitig eröffnet der Modernisierungs- und Neubauzyklus – etwa bei Kindertagesstätten, Schulen oder Hochschulgebäuden – Investoren aktuell einen günstigen Zeitpunkt

für den Markteintritt. Neubau- und Modernisierungstätigkeiten decken aktuell schätzungsweise nur rund die Hälfte des tatsächlichen Bedarfs.

Neben der wirtschaftlichen Dimension sollte der soziale Impact nicht unterschätzt werden. Wer in Bildungsinfrastruktur investiert, investiert in die Zukunftsfähigkeit des Standorts Deutschland. Private Mittel können helfen, Planungssicherheit zu schaffen, energetische und funktionale Standards anzuheben und neue Lernumgebungen zu gestalten, die den pädagogischen Anforderungen der nächsten Generation entsprechen. Bildungsinvestments verbinden damit gesellschaftliche Verantwortung mit ökonomischer Vernunft – ein Musterbeispiel für „Sustainable Value Creation“.

Die Privatwirtschaft kann somit ein zentraler Treiber im Ausbau und der Modernisierung deutscher Bildungsimmobilien sein. In Zeiten wachsender demografischer und gesellschaftlicher Anforderungen sind Partnerschaften zwischen öffentlicher Hand und privaten Investoren nicht nur sinnvoll, sondern notwendig – um Bildung langfristig räumlich, digital und qualitativ zukunftsfähig zu machen.

Autor

Patrick Brause MRICS

Director / Head of Valuation, Research & Analytics
KanAm Grund Group