

PB3C News (27. KW)

XXV. Jahrgang, Erscheinungstag: 30.06.2025

KOMMENTAR

Bürogebäude umnutzen – Bildungseinrichtung als dritter Fluchtweg



Christoph Tholl
Tholl Gruppe

Dass die Büroimmobilie unter Druck steht, ist zunächst einmal kein Geheimnis. Wobei viele Marktteilnehmer aber vor allem an den Druck durch das Homeoffice denken, und dieser Faktor ist keinesfalls allein ...

Auch der demografische Wandel schlägt zu – wenn wir weniger Menschen in Deutschland haben, die auf dem Arbeitsmarkt aktiv sind, sinkt auch dadurch der Bedarf nach Büroflächen. Ein dritter Punkt ist die künstliche Intelligenz: Perspektivisch werden viele Tätigkeiten, die heute in Büros stattfinden, nur noch in reduziertem Umfang anfallen. Betroffen sind fast alle Bereiche vom Sekretariat über Marketing bis hin zu Buchhaltung sowie der Rechtsabteilung. Wie groß der Druck ist, zeigen PWC, Colliers und Garbe in einer Studie auf: In den A- und B-Städten Deutschland sind 55 %(!) der Büroimmobilien wirtschaftlich von Obsoleszenz bedroht – also die Mehrheit. Und im Falle der Umnutzung in Richtung nachgefragter Assetklassen wie Wohnen oder Life-Science? Laut derselben Studie eignet sich von der bedrohten Mehrheit leider wiederum die Mehrheit (65 %) ausdrücklich nicht für die Umnutzung zu Wohn- oder Life-Science-Zwecken. Aber es gibt

weitere „Fluchtwege“, wie die Studie die Umnutzung betitelt: Zuerst genannt werden dabei Schulen und Kindergärten. Wir würden hier sogar noch breiter von sozialer Bildungsinfrastruktur reden – inklusive Hochschulen, Volkshochschulen, privater Bildungs- und Unterbringungseinrichtungen und so weiter.

Umnutzung ist herausfordernd

Das Potenzial scheint enorm: Laut bulwiengesa besteht derzeit bundesweit ein Investitionsstau von etwa 55 Mrd. Euro allein bei Schulen sowie weitere rund 13 Mrd. Euro bei Kitas. Dem steht ein tatsächliches Investitionsvolumen von nur 17 Mrd. Euro gegenüber. Laut Baukulturbericht 2024/25 der Bundesstiftung Baukultur ist der Handlungsbedarf vor allem in Großstädten enorm. Allerdings weist bulwiengesa auch darauf hin, dass die Komplexität der Aufgabe in hohem Maße spezifisches Fachwissen erfordert. Die Tholl Gruppe hat in ihren bisherigen Schulbaumaßnahmen im Bestand sowie generell beim Bauen im Bestand wiederholt Herausforderungen gelöst, die sich auf drei Cluster verteilen. Erstens: technische und strukturelle Anforderungen. Dazu gehören Themen wie Denkmalschutz und der Umgang mit der bestehenden baulichen Substanz. Zweitens: die gesetzlichen und finanziellen Rahmenbedingungen. Dazu gehört unter anderem das Thema der öffentlichen Ausschreibungen sowie Budgetbeschränkungen. Das Bauen im Bestand ist gerade für Unternehmen, die traditionell eher im Neubau aktiv sind, überdurchschnittlich oft mit unerwarteten Kostensteigerungen verbunden. Und drittens: die Sicherheitsanforderungen, insbesondere in Bezug auf Kindereinrichtungen. Stichworte sind hier der Fingerschutz oder die Außenanlagen.

Renditen von über 5 %?

Werden derartige Herausforderungen gemeistert, können sich jedoch durchaus große Chancen ergeben: Langfristige Mietverträge mit Mietern der öffentlichen Hand oder privaten Kita-Betreibern mit durchaus 20 bis 30 Jahren Dauer sowie die gesellschaftliche Relevanz der entsprechenden Einrichtungen machen die Investitionen wirtschaftlich stabil sowie aus Sicht der sozialen Nachhaltigkeit attraktiv. So konnten sehr gute Kita-Objekte laut Wüest und Partner im vergangenen, durchaus nicht einfachen Immobilienjahr erstaunliche Transaktionsrenditen in Höhe von 4,5 % bis knapp 5,3 % erzielen.

Städtebauliche Chancen

Neben den Chancen für die Eigentümer, bedrohten Immobilien wieder eine Zukunft zu geben, ergeben sich auch Chancen für die jeweilige Nachbarschaft: Gerade Bildungsangebote wirken laut BBSR einem Auseinanderdriften verschiedener Milieus entgegen – und ziehen junge Menschen in die jeweiligen Lagen. Unabhängig davon gilt es aus städtebaulicher Sicht, für kurze Wege der Menschen zu ihren Bildungseinrichtungen zu sorgen – 700 Meter Entfernung zum Wohnort ist laut TU Darmstadt ein Richtwert für Grundschüler, bei Oberschulen liegt dieser bei 1.300 Meter. Die Umnutzung von Büroimmobilien zu Bildungseinrichtungen kann dazu beitragen, eventuelle Lücken in dem

teils nur theoretisch vorhandenen Netz aus Angeboten zu schließen, ohne in einen Neubau investieren zu müssen. Und: Insbesondere bei Büroquartieren, die im großen Stil zu Wohnungen umgenutzt werden, generieren diese womöglich ihren eigenen Bedarf an sozialer (Folge-)Infrastruktur, die es ebenfalls zu schaffen gilt – und sie können ihren Bedarf bei entsprechender Planung gleich selbst mit decken.

Fazit

Insgesamt gilt natürlich: Die Umnutzung von Büroimmobilien zu Bildungseinrichtungen wird im Vergleich zu den eingangs genannten Assetklassen wie Wohnen und Life Science eine deutlich geringere Breitenwirkung entfalten. Das zeigt unter anderem das ifo Institut auf. Auch bulwiengesa weist darauf hin – und nennt fehlende Außenflächen (beispielsweise für Sport) oder eine ungünstige Verkehrsanbindungen als häufige Ausschlusskriterien beispielsweise für Schulen. Ein Immobilienunternehmen, das 200 seiner Bürogebäude mit Blick auf eine potenzielle Schulnutzung analysiert hat, hat in einer ersten Runde sogar nur einen einzigen Mietvertrag für ein Gymnasium abgeschlossen – und dies am Standort Köln, wo es eine regelrechte „Schulplatznot“ gibt. Aber gilt nicht ohnehin, dass jede Immobilie einzigartig ist und nach individueller Analyse einzigartige Lösungen verlangt? Und eignet sich anstelle einer Schule vielleicht eine Hochschule? Oder die erwähnte Kita? Oder Unterbringungsmöglichkeiten für Schüler oder Studenten? Von der genannten Quote „1 aus 200“ auf einen potenziellen Umnutzungsanteil von 0,5 % zu schließen, wäre in jedem Fall zu kurz gedacht. Bildungsimmobilien im weitesten Sinne zählen für uns definitiv in den dritten Fluchtweg nach Wohnen und Life Science.

Dieser Beitrag erschien am 04.06.2025 auf der Website von [IPE D.A.C.H.](#)

Haben Sie Anmerkungen oder Fragen? Dann schreiben Sie an die Leiter unserer Redaktion [Jan Döhler](#) und [Kai Gutacker](#).

Secondaries TALK, Folge 1: Anteile statt Assets – warum der Zweitmarkt erste Wahl ist



Stefan Claus, BEB+

André Leiminger, BEB+

Alex Gadeberg, Fondsbörse Private Markets

Holger Friedrichs, PB3C

Der Zweitmarkt ist keine Notlösung, sondern eine strategisch attraktive Option, gerade in einem herausfordernden Marktumfeld. Ob Publikums-AIF oder Spezial-AIF: Anteilskäufe bieten institutionellen Anlegern neue Wege, um in bestehende Immobilienstrukturen einzusteigen – mit Potenzial für überdurchschnittliche Renditen.

Gekauft wird keine Immobilie, sondern der Zugriff auf strategische Hebel. Wer sich früh und gezielt engagiert, kann Einfluss auf die Bewirtschaftungsentwicklung von Fondsgesellschaften nehmen, insbesondere bei Publikums-AIF, deren ursprüngliche Anleger altersbedingt aussteigen oder ihr Engagement beenden wollen.

Wie der Einstieg funktioniert, welche Risiken realistisch sind und worauf es bei der Auswahl wirklich ankommt, diskutieren Stefan Claus und André Leiminger (BEB+) sowie Alex Gadeberg (Fondsbörse) im Gespräch mit Holger Friedrichs (PB3C).

Hören Sie die [erste Folge](#).

PB3C RealTalk #131: ESG in der Praxis: Wenn Realität auf Regulatorik trifft



Dzeneta Memic, IC Property Management
Marco Helbig, IC Property Management
Kai Gutacker, PB3C

Die Erwartungen an ESG sind hoch, der Druck auf Eigentümer und Verwalter ebenso. Zwischen ambitionierten Klimazielen, wachsendem Datenbedarf und politischen Rückschritten ringen viele Akteure um Orientierung. Marco Helbig und Dzeneta Memic von der IC Immobilien Gruppe berichten, was sich im Energiemanagement von Bestandsimmobilien verändert hat, warum viele PropTech-Lösungen an der Praxis vorbeigehen und wie sich die Anforderungen an das Property-Management spürbar verschärft haben.

Ein zentrales Thema: Die fehlende Abstimmung zwischen Asset-, Property- und Facility-Management führt dazu, dass technologische Lösungen oft ins Leere laufen – obwohl sie längst vorhanden wären.

Hören Sie die Ausgabe Nr. 131 des „PB3C RealTalks“ [hier](#).

Lernen ist mehr als Fachwissen – es geht um Persönlichkeit und Teamspirit



Sarah Červinka
Knight Frank München

Vor einigen Wochen hatten Vivien Güvenir und ich die Gelegenheit, mit Janina Stadel zum Thema Nachwuchsgewinnung und Wissenskultur zu sprechen. Schnell ergab sich eine lebhafte Debatte darüber, wie wir bei Knight Frank junge Talente nicht nur finden, sondern auch langfristig binden. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

Meine liebste Sommerbeschäftigung? Ganz klar: Leasing- und Marketingpläne



Lars Jähnichen
IPH Handelsimmobilien

Wenn wir bei der IPH Gruppe die Transformation und Optimierung von Einzelhandelsimmobilien aktiv voranbringen oder etablierte Objekte noch zukunftsfähiger gestalten wollen, kommt es nicht allein auf die passende Strategie an. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

Soziale Rendite – eine unterschätzte Variable in der Projektentwicklung



André Speth
OFB Projektentwicklung

Nachhaltigkeit ist aus der Immobilienentwicklung längst nicht mehr wegzudenken und „Green Premiums“ für ökologisch nachhaltige Gebäude gehören mittlerweile zum Investment-Alltag. Was aus meiner Sicht jedoch nach wie vor zu kurz kommt, ist die wirtschaftliche Betrachtung sozialer Nachhaltigkeit. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

Büroimmobilien – gute Grundrisse sind zeitlos



Anton Mertens
OSMAB Holding

Während sich Trends wie New Work, Hybrid Office oder Digitalisierung immer wieder neu erfinden, bleibt eines konstant: Ein guter Grundriss ist und bleibt das Fundament für erfolgreiche, lebendige Büroimmobilien. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

Neuer Spezialfonds für Unternehmensimmobilien – gezielt investieren, nachhaltig wachsen



BEOS

Mit dem „BEOS Corporate Real Estate Fund Germany V“ (CREFG V) setzen wir ein klares Zeichen. Auch in einem herausfordernden Marktumfeld ermöglichen wir institutionellen Investoren Zugang zu einem robusten Segment mit langfristigem Wertpotenzial. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

Secondaries Insight – drei Fragen an Jan-Peter Schmidt



Fondsbörse Private Markets

Was motiviert jemanden, einen Markt zu etablieren, den es so in Deutschland vorher gar nicht wirklich gab? Jan-Peter Schmidt, Bereichsvorstand der Fondsbörse Private Markets, erklärt im Interview, warum er mehr Liquidität und Transparenz für institutionelle Investoren schaffen will – und wie der Sekundärmarkt von Spezial-AIF dafür zum Gamechanger wird. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

Wenn man es richtig angeht, dann rechnet sich der Klimaschutz auch wirtschaftlich



BEB+

Nachhaltigkeit im Gebäudebestand ist keine Frage guter Absichten, sondern konkreter Wirkung. In der Immobilien Zeitung erläutert Dino Kirchmeier, Chief Asset Management Officer bei BEB+, warum Klimaschutzmaßnahmen nur dann sinnvoll sind, wenn eingesparte CO₂-Emissionen und Wirtschaftlichkeit in einem guten Verhältnis zueinander stehen. Lesen Sie weiter auf [Linkedln](#).

PB3C News:

Verantwortlich: Holger Friedrichs. Die Richtigkeit der Darstellung von Fakten in Presseartikeln wird nicht geprüft. Namentlich gekennzeichnete Beiträge geben die Meinung des jeweiligen Autors und nicht die Meinung der Herausgeber wieder.

Copyright der PB3C News der Woche: PB3C GmbH, Tauentzienstraße 16, 10789 Berlin. Kopien oder Weitergabe als E-Mail ohne vertragliche Vereinbarung mit der PB3C GmbH verstoßen gegen das Urheberrecht.

Über die PB3C GmbH: Die PB3C GmbH ist seit dem Jahr 2000 das führende Beratungsunternehmen in Deutschland für die Positionierung und Kommunikation von Immobilien- und Fondsunternehmen. Sie berät nationale und internationale Kunden in den Bereichen strategische Presse- und Öffentlichkeitsarbeit, Kapitalmarktkommunikation und Positionierung. Zu den weiteren Tätigkeitsfeldern zählen die Erstellung von Leistungsbilanzen und Geschäftsberichten, Studien und Researchdokumenten sowie die Konzeption und Texterstellung von Kundenzeitungen, Newslettern, Internetauftritten und Broschüren, des Weiteren die politische Beratung und Unterstützung im Investor-Relations-Bereich. Ausführliche Informationen über das Leistungsspektrum und Referenzen von Kunden der PB3C GmbH finden Sie unter www.pb3c.com oder können Sie unter info@pb3c.com anfordern.