



**Stadt Köln**

**HIH**

**audere.**  
Gesellschaftsimmobilien

*Pressemitteilung*

## **Private Investments in Bildungsimmobilien:**

### **Eine Win-Win-Win-Situation für Kommunen, Kinder und Investoren**

**Hamburg, Fellbach, Köln, 18. Oktober 2023** – Viele Kommunen leiden unter erheblichem Mangel an Schulen und Kindertagesstätten (Kitas). Besonders bei Schulen besteht zudem vielerorts ein enormer Sanierungsbedarf. Durch Kooperationen mit privaten Investoren können Städte und Gemeinden schnell qualitativ hochwertige Schul- und Kitaplätze schaffen. Die Investoren erzielen zwar mit Bildungsimmobilien keine Top-Renditen, legen dafür aber risikoarm und nachhaltig an. Sie erhalten planbare und weitgehend ausfallsichere Erträge, denn Mietverträge mit Kommunen und privaten Kita-Betreibern laufen in der Regel über vergleichsweise lange Zeiträume, oft über 20 bis 30 Jahre. Darüber hinaus bieten Bildungsimmobilien die Möglichkeit, das Anlageportfolio institutioneller Investoren zu diversifizieren und weisen vergleichsweise geringe Wertschwankungen auf.

Das sind Kernergebnisse der heutigen **Online-Presskonferenz „Bildungsimmobilien: Eine Assetklasse mit Potential“** mit **Alexander Eggert**, Geschäftsführer von **HIH Invest**, **Horst Lieder**, Managing Partner von **audere Gesellschaftsimmobilien**, und **Markus Greitemann**, Baudezernent der **Stadt Köln**.

#### **HIH Invest setzt auf Umnutzung ehemaliger Bürogebäude und auf Kita-Fonds**

Die Aktivitäten der HIH Invest im Bereich Bildungsimmobilien stehen auf zwei Säulen, berichtet Geschäftsführer Alexander Eggert. Schulinvestments realisiert die HIH Invest in Form von Umnutzungen ehemaliger Bürogebäude. „Büroimmobilien veralten sehr schnell, nach 20 oder gar schon nach 15 Jahren. Häufig ist die Bausubstanz noch einwandfrei und die Gebäude sind äußerlich gut in Schuss. Aber die Anforderungen an Gebäudetechnik, IT und Flächenzuschnitte sind oft nicht mehr zeitgemäß. Eine Schule kann eine sehr sinnvolle Nachnutzung sein, vorausgesetzt, das Gebäude ist baulich prinzipiell geeignet. Das war etwa der Fall bei der ehemaligen Unitymedia-Zentrale in Köln-Müngersdorf, die nun ein Gymnasium beherbergt.“

Die zweite Säule bildet ein offener Spezialfonds. „Zwar lässt das Fondsprofil des HIH Zukunft Invest auch Schulen, Hochschulen und Ähnliches zu, faktisch handelt es aber um einen reinen Kita-Fonds. Institutionelle Anleger können sich am HIH Zukunft Invest mit Beträgen von mindestens fünf Millionen Euro beteiligen. Das Zielvolumen des Fonds beträgt 100 Millionen



**Stadt Köln**

**HIH**

**audere.**  
Gesellschaftsimmobilien

Euro, davon sind aktuell über 80 Millionen Euro erreicht. Die Investitionsphase soll spätestens 2024 abgeschlossen sein“, sagt Eggert.

### **Systemische Lösung städtischer Probleme bei audere Gesellschaftsimmobilien**

„Kommunen benötigen ganzheitliche Lösungen. Deshalb beschränken wir uns nicht nur auf Planung und Bau von Kindertagesstätten“, sagt Horst Lieder, Managing Partner von audere Gesellschaftsimmobilien. Die von Heinz Eder und ihm geführte Unternehmensgruppe entwickelt sowohl Kitas als auch, wo möglich und benötigt, günstigen Wohnraum für Kita-Mitarbeiter und andere. Zudem berät sie bei Aus- und Weiterbildung, um Träger und Kommunen bei der Gewinnung und der Bindung von Fachpersonal zu unterstützen. Zur Deckung akuter Versorgungslücken erstellt audere zudem temporäre Kita-Gebäude. „Der eklatante Mangel an Kita-Plätzen in Deutschland lässt sich nur im Schulterschluss von Kommunen, Trägern und verantwortungsvollen Unternehmen beheben“, ist Lieder überzeugt. „Die Betreuung unserer Kinder muss langfristig sichergestellt werden. Deshalb entwickeln wir nicht nur Kitas, sondern halten sie als Investoren auch langfristig im Bestand. Wichtig ist uns auch die langfristige Partnerschaft mit bewährten Kita-Trägern.“

### **Köln kooperiert mit Projektentwicklern und Investoren**

Wie groß der Investitionsbedarf der Stadt Köln allein im Bereich Schulen ist, referiert Baudezernent Markus Greitemann. Allein im Jahr 2023 investiert die Stadt 319 Millionen Euro. Zu den 274 Schulstandorten kommen im nächsten Jahr 18 neue hinzu. „Große Schulplatznot braucht neue Wege, um den Schulbau zu beschleunigen. Das sind beispielsweise Kooperationen mit General- und Totalunternehmern oder mit Investoren, die auf einem eigenen Grundstück eine Schule bauen und langfristig an die Stadt Köln vermieten. Die 22 aktuell laufenden Investorenverfahren haben ein Volumen von etwa 2,35 Milliarden Euro“, sagt Greitemann.

Auch er sieht Chancen in der Umnutzung ehemaliger Büroimmobilien. „Wir haben zwischen 2021 und 2023 über 200 Büroimmobilien daraufhin überprüft, ob sie für eine schulische Nutzung infrage kommen. Abgeschlossen haben wir bislang aber nur einen Mietvertrag für eine gesamte Schule, nämlich für das Gymnasium in Müngersdorf und einen für eine Schulbauerweiterung. Hindernisse sind etwa fehlende Außenflächen und Sportmöglichkeiten, die Lage mitten in einem Gewerbegebiet oder mit schlechter Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel oder zu hoher Umbau- oder Sanierungsaufwand“, sagt Greitemann.



**Stadt Köln**

**HIH**

**audere.**  
Gesellschaftsimmobilien

**Hinweis Bildmaterial:**

*Die Nutzung der übersandten Fotos ist im Rahmen der Berichterstattung über HIH Invest Real Estate, audere Gesellschaftsimmobilien und die Stadt Köln gestattet. Bitte geben Sie folgende Quellen an: HIH Invest (Alexander Eggert), Tobias Fröhner (Horst Lieder), Andreas Dobschlaff (Markus Greitemann). Eine Bearbeitung darf nur im Rahmen einer normalen Bildbearbeitung erfolgen.*

**Pressekontakt**

c/o RUECKERCONSULT GmbH

Dr. Kathrin Dräger

Tel.: +49 761 42 99 14 07

Mail: [draeger@rueckerconsult.de](mailto:draeger@rueckerconsult.de)

**Über die HIH Invest Real Estate**

Die HIH Invest Real Estate (HIH Invest) ist einer der führenden Investmentmanager für Immobilien in Deutschland und in Europa. Wir finden, entwickeln und steuern Immobilien und Investments mit zukunftsgerichtetem Blick im Sinne unserer Kunden. Die jahrzehntelange Erfahrung, die Nähe zu Immobilienmärkten und die enge Vernetzung ermöglichen es uns, Immobilienchancen aufzudecken und in der richtigen Marktphase schnell umzusetzen. Rund 260 institutionelle Kunden vertrauen der HIH Invest ihre Kapitalanlagen an. Ihnen stehen unsere Spezialisten aus den Bereichen Strukturierung, Produktentwicklung, Immobilienmanagement und Marktentwicklung zur Verfügung, um für sie passende Investmentlösungen zu entwickeln. Die HIH Invest ist an acht Standorten europaweit vertreten. Als Teil der HIH-Gruppe decken wir die Wertschöpfungskette einer Immobilieninvestition vollständig mit eigenen Kapazitäten ab. Das frühzeitige Erkennen von Marktveränderungen, die Umsetzung von regulatorischen Anforderungen und zukunftsgerichtetes digitales Management sind Teil unserer Unternehmensphilosophie. Aktuell werden Assets mit einem Volumen von 19,7 Milliarden Euro in 92 Fonds verwaltet.

[www.hih-invest.de](http://www.hih-invest.de)

**Über audere Gesellschaftsimmobilien**

Die audere Gesellschaftsimmobilien ist ein inhabergeführter Projektentwickler und Investmentmanager mit Sitz in Fellbach bei Stuttgart. Die Gesellschafter verfügen über langjährige Führungsverantwortung in der Immobilienwirtschaft und Prozessautomatisierung. audere entwickelt, baut und betreibt ESG-konforme Gesellschaftsimmobilien. Der Fokus liegt auf Projekten für die systemische Lösung kommunaler Probleme in den Bereichen Betreuung, (Aus-) Bildung, Pflege und preisgünstiges Wohnen. Hierzu gehören primär die schlüsselfertige Realisierung von Kindertagesstätten sowie Eltern/Kind-Zentren, Pflegeimmobilien, Studenten- und Azubiwohnanlagen. Das Leistungsspektrum umfasst Planung, Finanzierung, Ankauf, Bau, die Vermietung und Vermarktung der Immobilien sowie Bestandshaltung und Asset Management.

<https://audere-gesellschaftsimmobilien.com/>