

## Die Assetklasse Schule ist kein Lückenbüßer

Die Not in den etablierten Nutzungsarten ist groß – und macht erfinderisch: So manches Immobilienunternehmen ist schon auf den Schulzug aufgesprungen. Gut so, findet die Schulbauprojektexpertin Janine Jaensch, „aber wir müssen aufpassen, dass wir es uns gerade jetzt nicht mit dilettantischer Arbeit versauen“, mahnt sie.

**Immobilien Zeitung:** Frau Jaensch, die Schule macht Schule als Anlageprodukt. Projektentwickler und Fondsmanager wie Art-Invest, Landmarken oder BNP Paribas Reim springen auf diesen Zug auf. Die Kommunen dagegen zeigen einer wie auch immer gearteten Zusammenarbeit mit privaten Partnern meistens die kalte Schulter. Täuscht mich mein Eindruck?

**Janine Jaensch:** Auf den zweiten – genaueren – Blick stellt es sich für mich eher andersherum dar. Auf der Seite der Kommunen sehe ich mehr Dynamik als auf der der Investoren. Da ist eher Zurückhaltung wegen der Marktlage zu spüren. Außerdem sehen Investoren Schule als Nischenprodukt, das sie über eine Durststrecke bringen kann. Bei der Investment Expo in Berlin neulich hat mich das wirklich geärgert: Jeder Schüler in Deutschland muss viele Jahre zur Schule gehen, aber die Immobilienbranche redet von Schule als Nische! Es ist doch unser Auftrag als Gesellschaft, die Schüler mit den richtigen Flächen und guter Bildung zu versorgen und damit unsere Zukunft zu sichern. Und wenn wir als Immobilienbranche da auch nur den Hauch einer Idee haben, die das besser geht, dann müssen wir uns da doch mit allem, was wir haben, einbringen!

**IZ:** Aber es gibt doch schon jede Menge Developer und Investmentmanager, die in letzter Zeit in dieser Nische Lunte gerochen haben. Wenn ich zum Beispiel sehe, dass sich ein Biotrospezialist wie Ulrich Höller mit seiner ABG jetzt auch für Bildungsimmobilien erwärmen kann ...

**Jaensch:** Mag sein – aber wir müssen aufpassen, dass wir es uns gerade jetzt nicht mit dilettantischer Arbeit versauen. Wir dürfen jetzt nicht nur Schulen bauen, weil wir was anderes gerade nicht bauen können, sondern weil wir – ernsthaft – was für die Gesellschaft tun wollen. Andersherum muss es die Kommune dann aber auch so ausschreiben, dass es nicht eigentlich ein versteckter Bauauftrag ist, sondern dass der Entwickler die Möglichkeit hat, etwas zu entwickeln.

**IZ:** So manche Kommune fühlt sich nachträglich über den Tisch gezogen, wenn sie an öffentlich-private Partnerschaften (ÖPP) beim Thema Schule denkt ...

**Jaensch:** Genau dieser Vorbehalt ist mir sehr oft begegnet. Und er ist auch nicht unbegründet. Wir arbeiten gerade in einer sehr heterogenen Arbeitsgruppe im Urban Land Institute mit Unterstützung von Sabine Georgi an fairen Spielregeln für die Privatwirtschaft. Wir müssen nämlich erst selbst klären, was wie in einem Fonds passt oder wie wir die meist großen Projekte gestemmt bekommen.

**IZ:** Einige Kommunen sind mit ÖPPs auf die Nase gefallen ...

**Jaensch:** ... weil sich das Investment des privaten Partners am Ende durch den Betrieb refinanziert hat. Das war auch der Grund, warum wir – als ich noch für den Schulinvestor Educia gearbeitet habe – gesagt haben: Wir machen kein ÖPP, sondern wir setzen auf ein Mieter-Vermieter-Verhältnis mit einem klassischen Mietvertrag, einem typischen Dach- und Fach-Vertrag. Und der Betrieb obliegt dabei der Kommune. Hausmeister und Reinigungskräfte haben die Kommunen ja. Dann ist das leichter kalkulierbar für sie.

**IZ:** Die Städte sind weiter als die Investoren – aber haben auch Luft nach oben, oder?

**Jaensch:** Städte haben einfach schon sehr viele Schulen bauen müssen. Aber ja, es gibt

auch auf der Seite der Kommunen noch viel Luft nach oben. Aber lassen Sie uns doch lieber über die Positivbeispiele reden!

**IZ:** Auf geht's!

**Jaensch:** Ich denke an eine Stadt wie Düsseldorf, die schon 2014 eine eigene Schulbau GmbH gegründet hat, die genug Grundstücke beisammen hat und für sich klare Bedarfe und einen klaren Fahrplan entworfen hat. Oder die Stadt Hamburg – deutschlandweit der Vorreiter! –, die genug Personalkapazitäten geschaffen hat, die sich für Investorenverfahren geöffnet hat. Da stehen wirklich Menschen dahinter, die wollen echte, zukunftsfähige Schulen bauen. Hier kennt man eine echte Phase 0, und sie haben die richtigen Berater an Bord. Oder eine Stadt wie Münster, die Anfang des Jahres eine Schulbaugesellschaft gegründet hat, die sich ganz auf den Schulneubau konzentrieren kann.

**„Der Betrieb bleibt besser bei der öffentlichen Hand“**

**IZ:** Okay, und jetzt bitte die Negativbeispiele.

**Jaensch:** Andere Kommunen, andere Großstädte haben keine Grundstücke, aber vor allem krank es an klaren Zuständig- und Verantwortlichkeiten. Da fehlt die eine Person, die dafür zuständig ist, eine moderne Schule in ein modernes Quartier zu denken. Die Kommunen haben einfach nicht die Kapazitäten und einen enormen Sanierungsstau. Bauabteilungen sind oft völlig überlastet. Die sind einfach nur froh, wenn sie den Bedarf irgendwie gedeckt bekommen. Und du merkst bei vielen Kommunen: Es fehlt die Zeit für eine echte Abstimmung: Amt A meldet Bedarf und Amt B versucht den genau so zu decken. So ist auch zu erklären, dass wir heute in Deutschland nur wenige Beispiele von hybriden Schulen haben: mit Supermarkt, mit Wohnungen oder mit Stadtbibliothek. Oft höre ich dann: Die Kommune darf ja nicht vermieten, sollte dann nicht dennoch das Ziel sein, das Beste für das Quartier rauszuholen, ohne Scheuklappen? Dabei wäre zum Beispiel ein Mix aus Seniorenwohnen und Schule doch eine super Kombination. Die Älteren könnten in der Schulküche helfen, die Jüngeren ihnen bei der Digitalisierung. Das wäre doch ein gutes Mittel gegen Altersvereinsamung.

**IZ:** Und für die gesellschaftliche Verständigung wäre es auch ein gutes Mittel.

**Jaensch:** Genau. Der ältere Mensch trinkt seinen Kaffee in der Schulmensa und erfährt bei der Gelegenheit von einem Flüchtlingskind etwas über dessen Leben in seiner alten Heimat, was er dort gelernt hat und worauf er stolz ist – was ja nicht heißt, dass das Flüchtlingskind dabei kein Commitment zu unserem Land aufbauen kann, ganz im Gegenteil. Wir müssen da aus der Lethargie rauskommen, in der wir drinstecken, und mehr Stolz aufbringen auf unser Land. Dann gibt sich dieser Stolz auch weiter. Das machen andere Länder besser als Deutschland.

**IZ:** Meine Frau ist Lehrerin, die hat mit vielen Schülern zu tun, die selbst oder deren Eltern aus vielen verschiedenen Ländern hierhergekommen sind. Von denen haben nicht wenige ein getrubeltes Verhältnis zu Deutschland. Mein Eindruck ist, dass das auch daran liegt, wie Schule heute ist.

**Jaensch:** Die Frage ist doch: Wie kann man Schule wieder positiv aufladen? Das ist eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe, und es gibt ganz wunderbare Edtech-Unternehmen, die für die Lehre super Ideen haben. Auch ich arbeite genau daran an vielen Stellen. Die

Kommunen selbst müssen die Frage beantworten können: Wie leben wir hier in 20 Jahren, wer lebt hier und was brauchen wir für diese Menschen? Aber auch die Bundesländer müssen in Sachen Fördermittel umdenken. Wenn die Schulgebäude der Privatwirtschaft trotz eines langen Mietvertrags da ganz ausgenommen sind, dann werden wir nicht den Hebel haben, den wir brauchen.

**IZ:** Viele Städte haben Vorbehalte. Bildung – oder die Bildungsimmobilie – als Aufgabe der öffentlichen Daseinsvorsorge auszulagern.

**Jaensch:** Grundsätzlich möchte ich eine Lanze brechen: Wir haben wirklich tolle Kommunen, die ihre Komfortzone verlassen und die Extrameile gehen. Aber ja, in der Denke der Kommunen ist es so ein Schulgebäude meist das Ureigenste der Stadt, das sie doch nicht abgeben können. Sie sollten da dringend umdenken! Weg von 80 Jahre abschreiben hin zu zukunftsweisenden Gebäuden. Schauen wir uns die Handys an, vor 20 Jahren konnten wir nicht abschätzen, was sie heute können. So muss es doch auch mit der Lehre und damit dem Schulgebäude sein.

**IZ:** Stichwort Finanzierung: Ziehen die Banken überhaupt mit, wenn ein privater Entwickler für die öffentliche Hand eine Schule baut?

**Jaensch:** Das hat sich in meinem beruflichen Leben tatsächlich schon als Pro-



Janine Jaensch, Urheber: Michael Lübke

blem entpuppt, weil Banken dem Grundstück keinen Wert geben, sobald es auf einer Sondernutzung steht. Das zeigt einmal mehr, wie viele Zahnräder zusammen funktionieren müssen, wenn wir hier nachhaltig was verbessern wollen. Die Finanzierungshürde kann man aber umgehen, indem man zum Beispiel einen Immobilienfonds, der als Endinvestor mit an Bord geht, von Anfang an auch als Projektfinanzierer mit hineinnimmt.

**IZ:** Eine Stadt wäre nicht begeistert, wenn die Schule am Ende bei einem Fonds landet, der auf den Cayman Islands sitzt, und keiner kümmert sich.

**Jaensch:** Naja, das tun Schulen im öffentlichen Eigentum auch nicht immer ... Aber klar, wenn der Projektentwickler dir die modernste hybride Schule baut, aber am Ende landet sie in einem Fonds ohne Erfahrung, und der fängt mitten im Schuljahr an, die Heizung auszutauschen: das geht nicht.

**IZ:** Ein Mietvertrag läuft vielleicht über 20, 25 Jahre – aber die Kommune will die Möglichkeit haben, auch danach noch Zugriff auf das Gebäude zu haben.

**Jaensch:** Stimmt, manche Kommunen unterschreiben vielleicht einen Mietvertrag über 25 Jahre oder würden das tun, wollen aber die Möglichkeit garantiert bekommen, dass sie die Schule nach diesen 25 Jahren rauskaufen können aus dem Fonds. Für den Fonds kann das problematisch sein, denn er will das Objekt vielleicht nicht so lange halten. Aber wenn er es dann nach 15 Jahren verkauft, verkauft er es nur noch für die letzten zehn Jahre – und das gibt dann Abstriche beim Preis.

**IZ:** Lieben Dank für das Gespräch! Die Fragen stellte Harald Thomeczek.

## Schule gehört ins Quartier

Janine Jaensch versteht sich als Expertin für strategische Unternehmensentwicklung und die Entwicklung innovativer Quartiere. Sie begleitet mit ihrem Beratungsunternehmen Immobilienfirmen und Kommunen bei strategischen Fragen etwa im Bereich Schulbau und Quartiersentwicklung.

In 15 Berufsjahren in der Immobilienwirtschaft hat sie viel Erfahrung in den

Bereichen Business-Development, strategische Akquisition und Unternehmensentwicklung gesammelt. Zu ihren beruflichen Stationen gehören Drees & Sommer, der Schulinvestor Educia und Landmarken.

Jaensch engagiert sich zudem im Landesvorstand des Wirtschaftsrats NRW und will so dazu beitragen, das Verständnis der Privatwirtschaft für die Politik und umgekehrt zu verbessern. Harald Thomeczek