

Michael P. Reinberg PhD. CRE FRICS REV  
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

# Schulen im Bundesbereich

**Schulen als Sondernutzungen.** Der Beitrag gibt einen Überblick über den Markt von Schulen (im Bundesbereich) und stellt deren immobilienwirtschaftliche Diskrepanz dar.

## Auf der Suche nach Veranlagung

Nach wie vor sucht Kapital nach Veranlagung im Immobilienbereich. Langfristige mieterseitige Bindungen an Mietverträge, wie sie häufig bei Schulen üblich sind, stellen dabei einen besonderen Anreiz für private Kapitalgeber dar. Allerdings geben die Mieter diesen Kündigungsverzicht nicht freiwillig. Die relativ hohen Anschaffungskosten am Beschaffungsmarkt würden den Investoren durch die häufig eingeschränkte Drittverwendungsfähigkeit und die damit resultierenden sehr niedrigen Erlöse am Absatzmarkt einen Verlust bescheren. Kann die „Going-Concern“-Prämisse nicht umgesetzt werden, kommt es häufig nach Auslaufen der Mietverträge zu einem starken Gefälle zwischen Herstell- bzw Anschaffungskosten und den erzielbaren Erlösen am Absatzmarkt.<sup>1</sup> Das kann dazu führen, dass die Mieterträge den erforderlichen Kapitaldienst nicht decken und somit zu einem Verlust führen. Der Markt kompensiert diese „Lücke“ durch Mietverträge, die zur Optimierung der Miete möglichst langfristig vereinbart werden, ohne bei der Bilanzierung als „Finance Lease“ klassifiziert zu werden.

## Der Markt von Schulen

Grundsätzlich obliegt der Bereich Bildung dem Bund und somit kommt diesem eine Generalkompetenz (u. A. Schulerrichtung, -erhaltung) zu. Bundesschulen sind grundsätzlich schulgeldfrei und somit werden die Kosten vom Bund getragen, der auch als Mieter von Schulgebäuden auftritt. Bundes-, Landes- und private Schulen werden von rund 1.150.000<sup>2</sup> Kindern und Jugendlichen im Alter von sechs bis ca 18 Jahren genutzt. Die Schülerzahl ist jedoch mittelfristig mit Ausnahme von Wien<sup>3</sup> stagnierend. Der Wettbewerb zwischen privaten und öffentlichen Schulen ist groß:<sup>4</sup> in Österreich geht jeder zehnte, in Wien sogar jeder fünfte Schüler in eine Privatschule;<sup>5</sup> diese verzeichnen einen starken Zuwachs und sind vielfach mit Wartezeiten verbunden. Österreichweit gibt es gesamt rund

6.000 Schulen, wovon rund 5.280 als öffentliche Schulen geführt werden. Nieder- und Oberösterreich haben die meisten Schulen je Bundesland. Die Hauptzahl der Schulen hat zwischen 15 und 25 Klassen mit ca 20 Schülern je Klasse.

**Schulen stellen am Markt „Sondernutzungen“ dar, die aus wirtschaftlichen Gründen eine lange Mietvertragsdauer bedingen.**

## Die immobilienwirtschaftliche Diskrepanz

Bei Schulen kann die immobilienwirtschaftliche Diskrepanz in folgenden Punkten dargestellt werden:

- Standortkriterien
  - Schulen sollen gut und rasch erreichbar sein sowie einen Anschluss zu den öffentlichen Personennahverkehrsmitteln haben; somit sind in der Regel gute Lagen gefragt, die höhere Bodenpreise bedingen
  - In Ballungsgebieten entspricht die Nutzung von Schulgebäuden häufig nicht dem „Highest and Best Use“<sup>6</sup> und somit ist der Bodenwert im Verhältnis zur Nutzung relativ hoch
  - Bei Umnutzung ist häufig mit einem hohen „verlorenen Bauaufwand“ bzw einem ungünstigen Verhältnis von Hauptnutz- zu Nebennutzflächen zu rechnen; beides sind kostenintensive bzw ertragsmindernde Faktoren
  - Eine schwache (keine) Nachfrage in versorgungsschwachen Randgebieten mit negativer demographischer Entwicklung; in der Folge ist mit Leerstand zu rechnen
- Marktkriterien
  - Bei Bundesschulen wird beste Mieterbonität (kein Mietausfallsrisiko) eingepreist
  - Langfristige Bestandverträge reduzieren die Berücksichtigung von Um-

nutzungs- und Wiederverwertungskosten

- Ein limitiertes Marktgeschehen (kaum Alternativmieter, die in bestehende Leerstände siedeln) erhöht das Risiko nach Auslaufen des Mietvertrages
- Die Drittverwendungsfähigkeit ist durch die baulichen Anforderungen und Figuration stark eingeschränkt
- Derzeit zeichnet sich eine demographisch bedingte, rückläufige Schülerzahl (inkl. Einfluss der Schülerzahl je Klasse) ab
- Grundstücks- und Gebäudekriterien
  - Erfordernis von großen, zusammenhängenden Grundstücksflächen<sup>7</sup> mit einem entsprechenden Anteil an Freiflächen
  - Das Regelwerk betreffend die Anforderungen an Schulbauten ist landesspezifisch unterschiedlich mit hohen Investitionskosten verbunden

## Conclusio

Schulen stellen am Markt „Sondernutzungen“ dar, die aus wirtschaftlichen Gründen eine lange Mietvertragsdauer bedingen. Die Risiken dieser Sondernutzung können mit adäquater Bestandvertragsqualität und -Laufzeit reduziert werden. Bei guten Lagen, die in der Regel mit hoher (Alternativ-) Nachfrage verbunden sind, vermindert sich das Zusatzrisiko im Vergleich zu anderen fungiblen Immobilieninvestments häufig auf die Gefahr des „verlorenen Bauaufwandes“.

Schulen haben sich jedenfalls zu einem immer wichtigeren Segment der Immobilienwirtschaft entwickelt.

ZLB 2017/38

<sup>1</sup> Dies tritt besonders stark zu Beginn der Nutzungsdauer auf.  
<sup>2</sup> Quelle: Statistik Austria für das Jahr 2012. <sup>3</sup> Im Ballungsgebiet Wien mit eingeschränkten Grundstücksressourcen steigt die Schülerzahl. <sup>4</sup> Quelle: Statistik Austria Tabellenband „Bildung in Zahlen“ 2012/13. <sup>5</sup> In Wien gibt es derzeit rund 200 Privatschulen. <sup>6</sup> Sofern keine Sonderwidmung „Schulnutzung“. <sup>7</sup> Ein „Wachsen in die Höhe“ ist nicht möglich.