



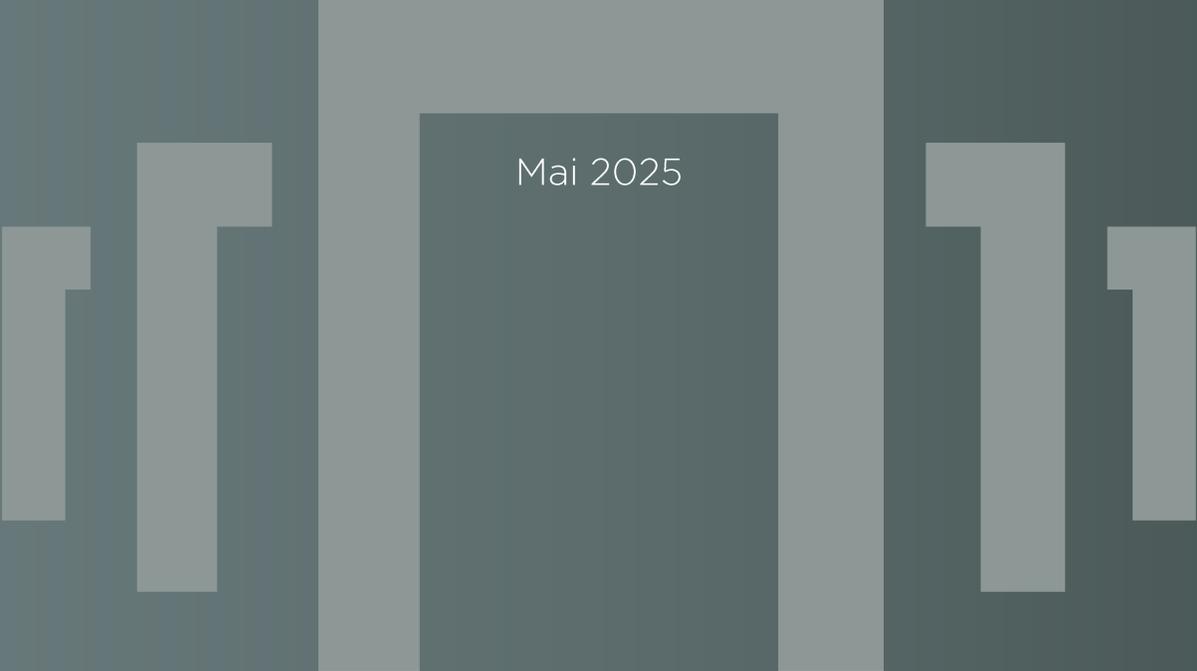
NEXT
Generation
Invest

NEXT
Generation
Values

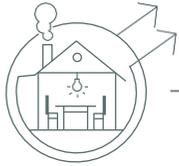
NEXT
Generation
Group

NEXT Generation Invest AG

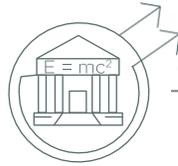
Wie Bildungsinvestments die Zukunft formen
– Impact Investing in soziale Infrastruktur



Mai 2025



ANGEMESSENER UND
BEZAHLBARER WOHNRAUM



QUALITATIV HOCHWERTIGE
BILDUNG



ERHALT UND FÖRDERUNG
VON LEBENSQUALITÄT



IMMOBILIEN VON
BESONDEREM ÖFFENTLICHEN
INTERESSE

Immobilien von hoher gesellschaftlicher Relevanz, die der akuten gesellschaftlichen Herausforderung des Bildungsmangels entgegenwirken können: Zugang zu hochwertiger Bildung.

LEBENSLANGES LERNEN - TYPOLOGIEN VON BILDUNGSIMMOBILIEN

Frühkindliche Bildung



Kita

Vorschule

Primar- & Sekundar- schulbildung



Grundschule

Haupt- & Realschule

Gymnasium &
Oberstufe

Tertiäre Bildung



(Fach-)Hochschule &
Universität

Akademien

Spezialisierte / Erwachsenenbildung



Trainingszentren

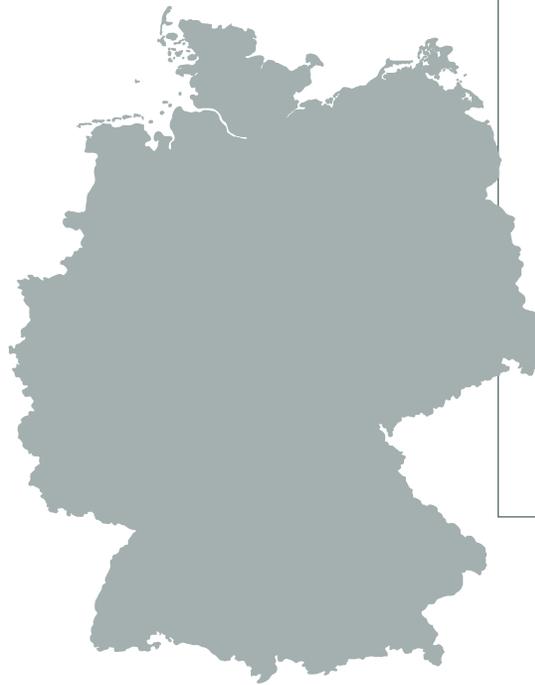
Volkshochschulen

Kommunale/öffentl. Mieter

oder

Freie/private Trägerschaft

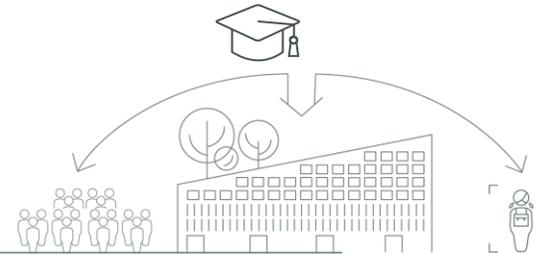
FOKUS DEUTSCHLAND



1. SANIERUNGSRÜCKSTAU

Marode Schulen – viele Bildungseinrichtungen befinden sich in einem dramatischen Zustand.

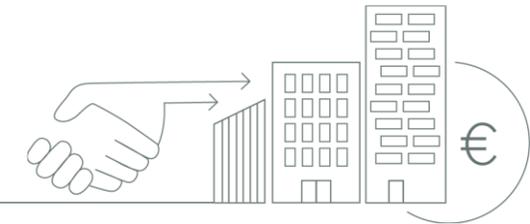
Der aktuelle Investitionsrückstand allein an deutschen Schulen beläuft sich auf ca. 55 Milliarden Euro.



2. SOZIALE INKLUSION

Es mangelt an bedarfsgerechten Schulkonzepten für individuelle Förderung und gesellschaftliche Inklusion.

Studien zeigen Potentiale hin zu mehr sozialen Chancengerechtigkeit durch Gesamtschulen.



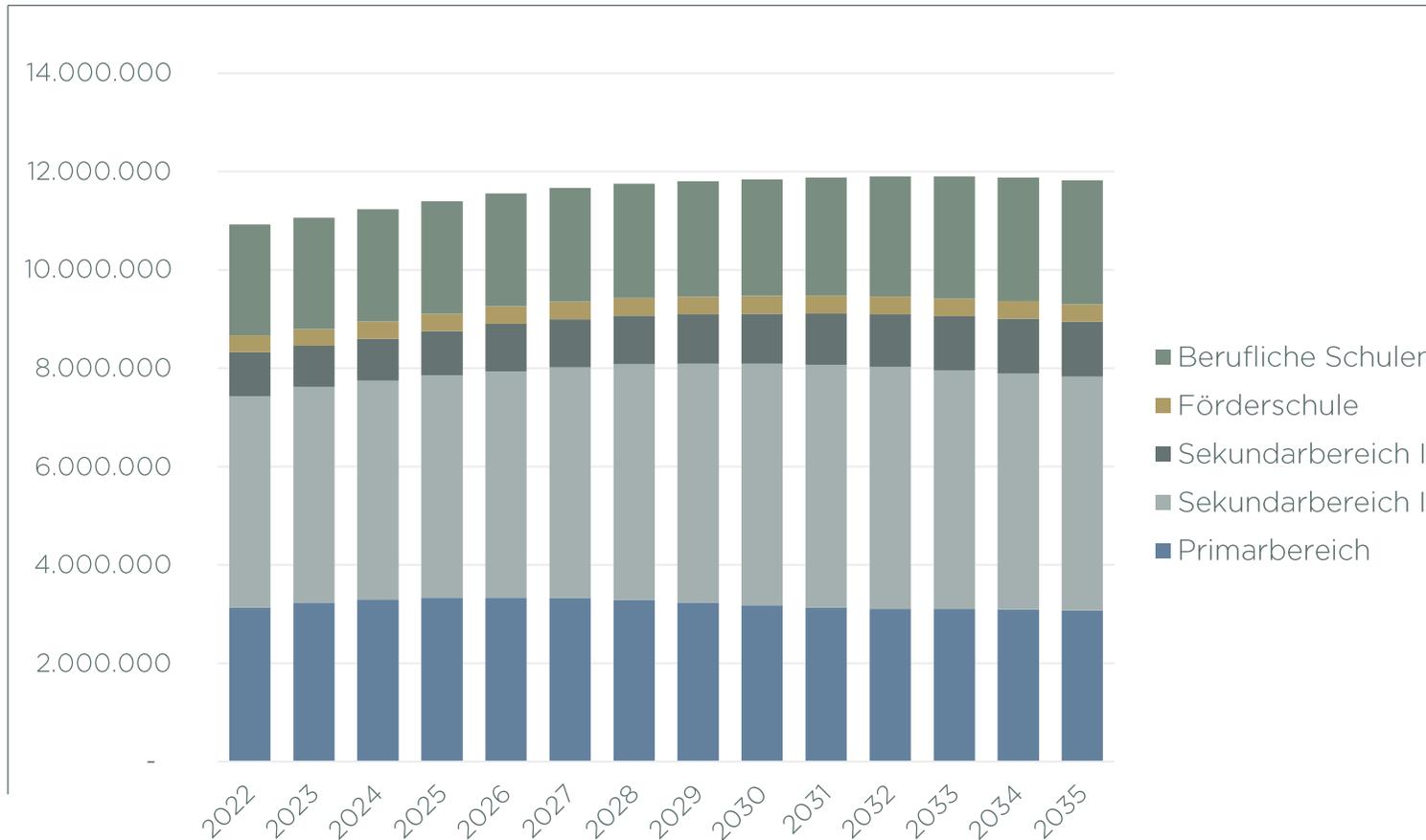
3. HOHER BEDARF AN BILDUNGSPLÄTZEN

Es besteht ein zunehmender Bedarf an Bildungsplätzen durch 0,6% p.a. kontinuierliches Bevölkerungswachstum in Deutschland.

Im letzten Jahr gab es einen Anstieg der Schulanfänger*innen um 5,2%. Das ist der höchste Stand seit 17 Jahren.

STETIG STEIGENDE SCHÜLERZAHL UNTERSTREICHT PLATZBEDARF

SCHÜLERZAHLEN BIS 2035 AN ALLGEMEINBILDENDEN UND BERUFLICHEN SCHULEN



- Berufliche Schulen
- Förderschule
- Sekundarbereich II
- Sekundarbereich I
- Primarbereich

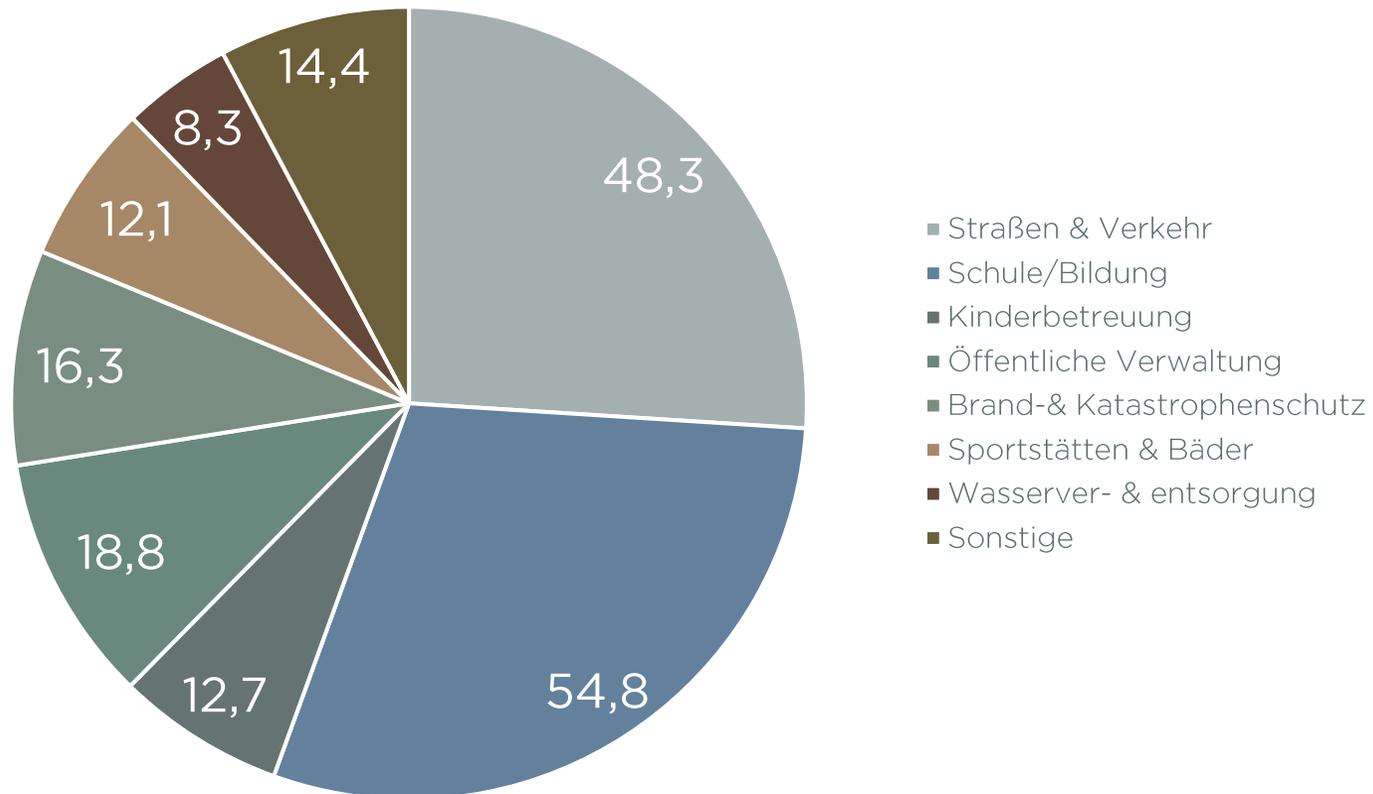
Quelle: Kultusministerkonferenz, 2024.

Aktuell höchster Stand seit
17 Jahren

DEMOGRFISCHE ENTWICKLUNG, bestehend durch höhere Geburtenrate sowie verstärkter Zuwanderung stellt Schulsystem vor zusätzliche Herausforderungen

700.000 fehlende Schulplätze bis **2035**

INVESTITIONSRÜCKSTÄNDE AUF KOMMUNALER EBENE, IN MRD. EURO



Kontinuierliche Zunahme der Investitionsrückstände auf Kommunalseite

Langsame Prozesse u.a. durch Bindung an europaweite Ausschreibung

Neue Herausforderungen wie Digitalisierung und Fachkräftemangel erhöhen zusätzlich Handlungsdruck

Quelle: KfW-Kommunalpanel 2024

KÖLN

266 bestehende Schulstandorte

207 Baumaßnahmen/-projekte in Planung

314 Mio. € nur für Großprojekte im Schulbau

82,5 Mio. € für die laufende Instandsetzung und Instandhaltung

Einführung **Investorenverfahren** zur Mobilisierung von privatem Kapital

MÜNCHEN

mit insgesamt **9,85 Mrd. €** die **größte kommunale Bildungsbauoffensive in Deutschland** für Schulen, Kindertageseinrichtungen und Sportanlagen.

Insgesamt **113** Bauprojekte für **130** Schulen zur Schaffung von **63.000** Schulplätzen **197** Kitagruppen **203** Sporthalleneinheiten **13** Schwimmhalleneinheiten **85** Mensen

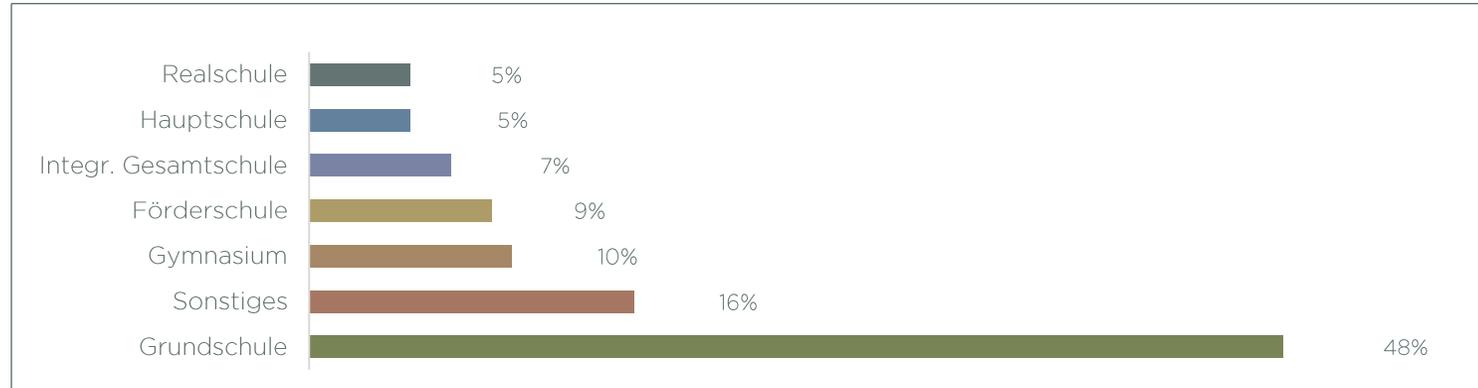
BERLIN

größtes Investitionsvorhaben der letzten und laufenden Legislaturperiode

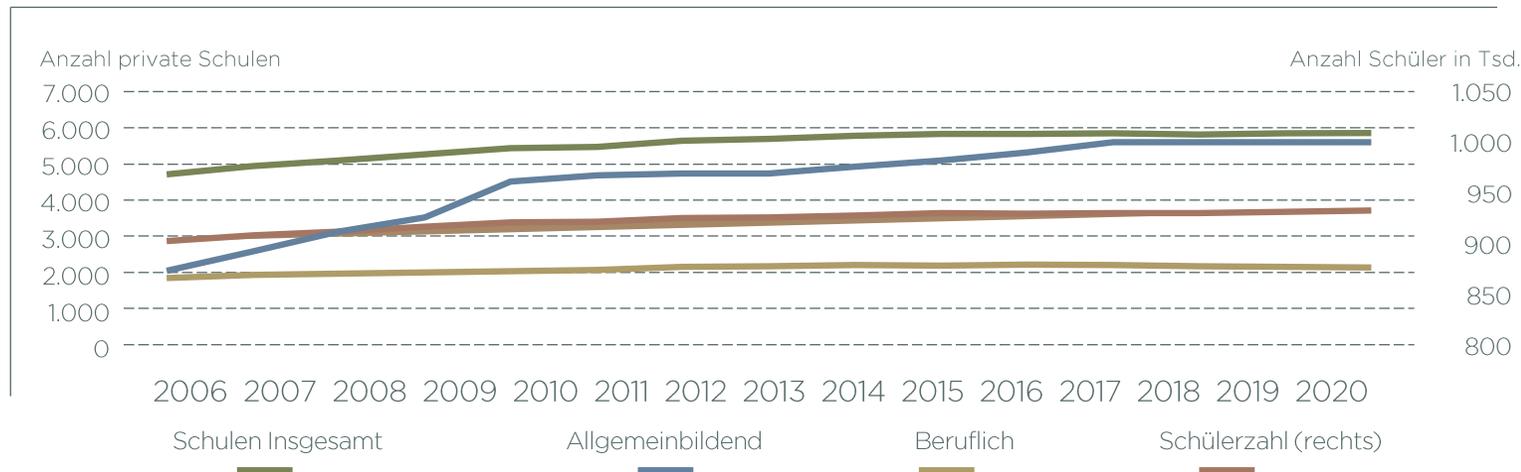
Rund **25.000** neue Schulplätze sind seit 2017 bis zum Schuljahresbeginn 2022/2023

in **60** modularen Ergänzungsbauten geschaffen worden.

AUFTEILUNG NACH SCHULART IN DEUTSCHLAND



ENTWICKLUNG ANZAHL PRIVATER SCHULEN 1992-2020



Quelle: iIB Studie 2023

Kontinuierlich wachsende Anzahl von privaten Schulen

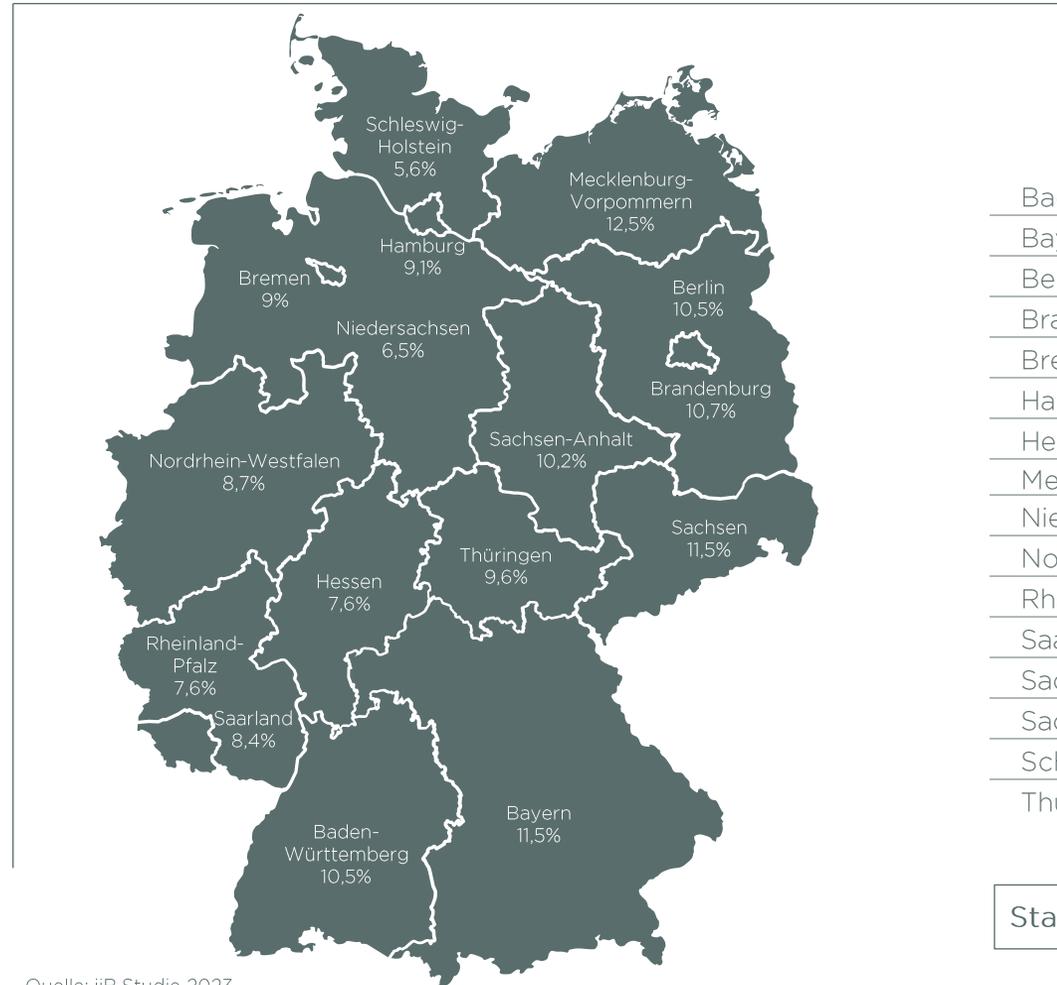
Rund **jeder 11. Schüler** an einer privaten Schule

Über 5.800 private Schulen in Deutschland

Ab 2026 soll bundesweiter **Anspruch auf Ganztagsbetreuung** in der Grundschule gelten

→ Weitere Ausbauinvestitionen von Nöten

ANTEIL VON SCHÜLERN IN ALLGEMEINBILDENDEN PRIVATSCHULEN



	Relevanz	Kostendeckung	Planbarkeit	Geplante Reformen	Raumkosten	Ergänzungsschulen
Baden-Württemberg	↗	↗	→	○	○	✓
Bayern	↗	↗	↗	↗	○	○
Berlin	↗	↘	↘	→	○	○
Brandenburg	↗	↗	→	→	○	○
Bremen	→	↘	→	→	○	○
Hamburg	→	→	→	○	✓	○
Hessen	↘	↗	→	↗	○	○
Mecklenburg-Vorpommern	↗	→	→	○	○	○
Niedersachsen	↘	↘	→	↗	○	○
Nordrhein-Westfalen	→	↗	↗	○	✓	○
Rheinland-Pfalz	→	→	↘	○	○	○
Saarland	→	↗	→	○	○	○
Sachsen	↗	↗	→	○	○	○
Sachsen-Anhalt	→	↘	→	○	○	○
Schleswig-Holstein	↘	→	↗	○	○	○
Thüringen	→	→	→	↗	○	✓

○ = unbekannt / keine Regelungen vorhanden

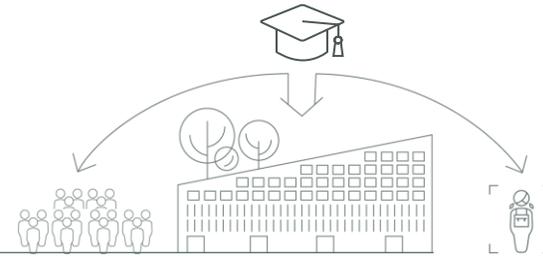
Stark unterschiedliche Gesetzeslage je Bundesland erfordert eine detaillierte Analyse

• FOKUS ÖSTERREICH



1. REGIONALE DISPARITÄTEN

Große regionale Disparitäten erfordern Ausbau der schulischen Infrastruktur durch Schulstandortplanung unter Einbeziehung von Synergien in angrenzenden Regionen zum Abbau von Bildungsungleichheit.



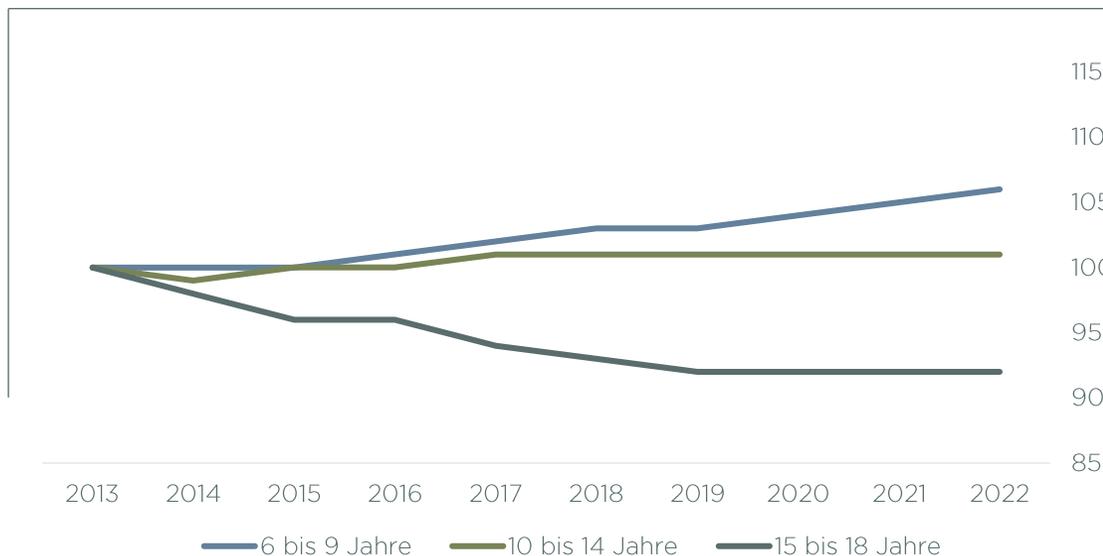
2. FRAGMENTIERTE KOMPETENZVERTEILUNG

Eine der wesentlichen Ursachen für hohe Kosten und vergleichsweise geringen Erfolg des österreichischen Schulsystems liegt nach wie vor in Kompetenzzersplitterung und Auseinanderfallen von Aufgaben- und Ausgabenverantwortung.

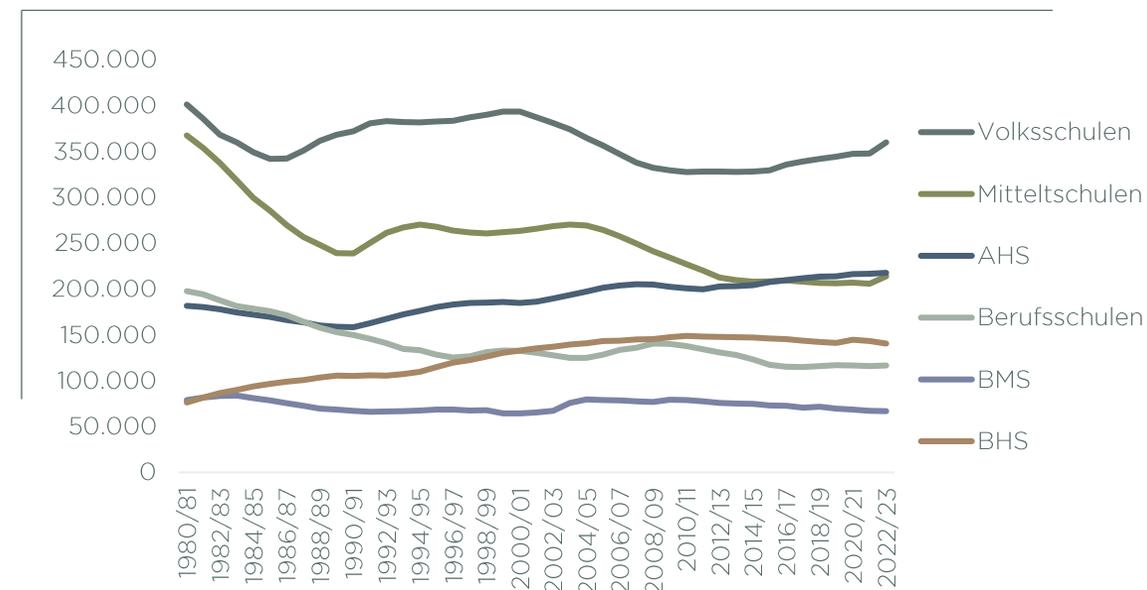


ANSTIEG IM VOLKSSCHULALTER UND TREND ZUR HÖHEREN BILDUNG

Entwicklung der Kinderzahlen nach Altersgruppen in Österreich (indexiert)



Entwicklung der Schülerzahlen nach Schultyp in Österreich



Kinderzahlen im schulrelevanten Alter stabil, mit **deutlichem Anstieg im Volksschulalter**



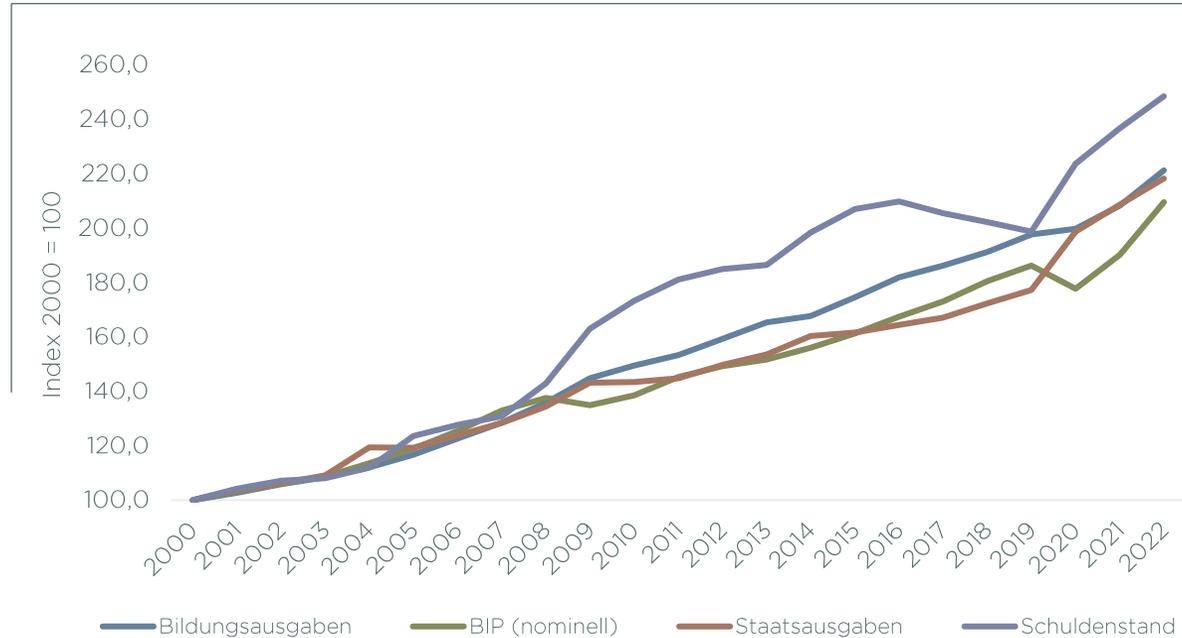
Notwendigkeit von **gezieltem Ressourceneinsatz**



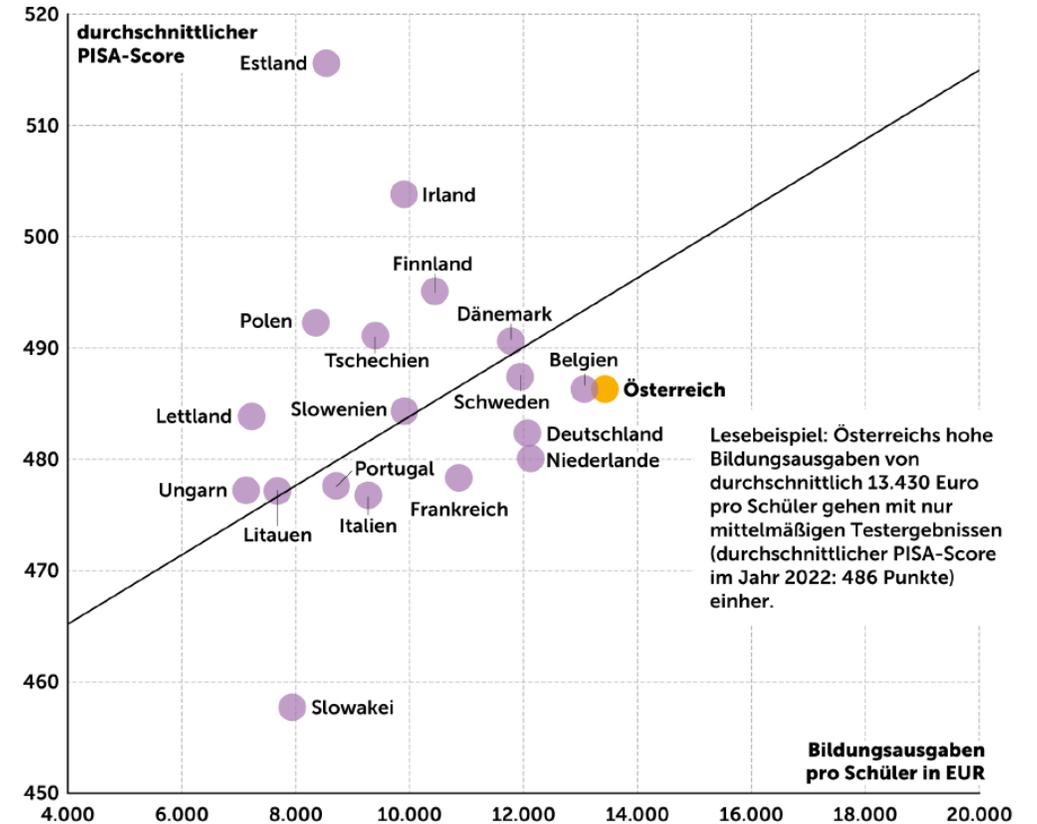
Wachsender Privatschulsektor insbesondere bei AHS und berufsbildenden Schulen

BILDUNGSAUFGABEN ≠ BILDUNGSERFOLG

Entwicklung der Bildungsausgaben im Vgl. zu volkswirtschaftlichen Kennzahlen



Quelle: IBB Bildungslandschaft Österreich: Grundlagen der Schul- und Universitätsfinanzierung 2023



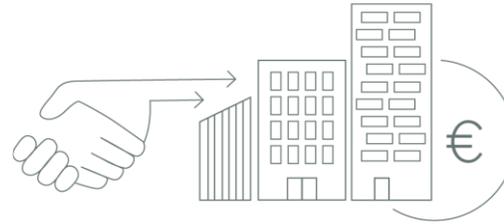
Lesebeispiel: Österreichs hohe Bildungsausgaben von durchschnittlich 13.430 Euro pro Schüler gehen mit nur mittelmäßigen Testergebnissen (durchschnittlicher PISA-Score im Jahr 2022: 486 Punkte) einher.



Hohe Bildungsausgaben bei mäßigem Erfolg



Notwendigkeit von gezieltem Ressourceneinsatz

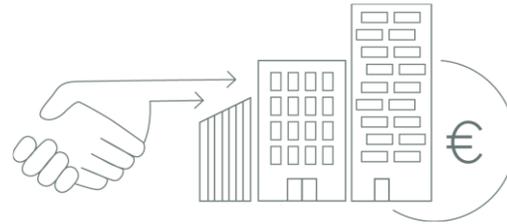


Individuelle Bildungsangebote finanziert durch die private Hand können neue Chancen eröffnen

Kontinuierliche Investitionen in Instandhaltung sichern den Werterhalt und begegnen Sanierungsrückstau

Frühzeitige Berücksichtigung von möglichen Nachnutzungskonzepten erhöht Drittverwendbarkeit

Spezialisierte Asset Manager stellen nachhaltigen und wirkungsorientierten Betrieb der Gebäude sicher

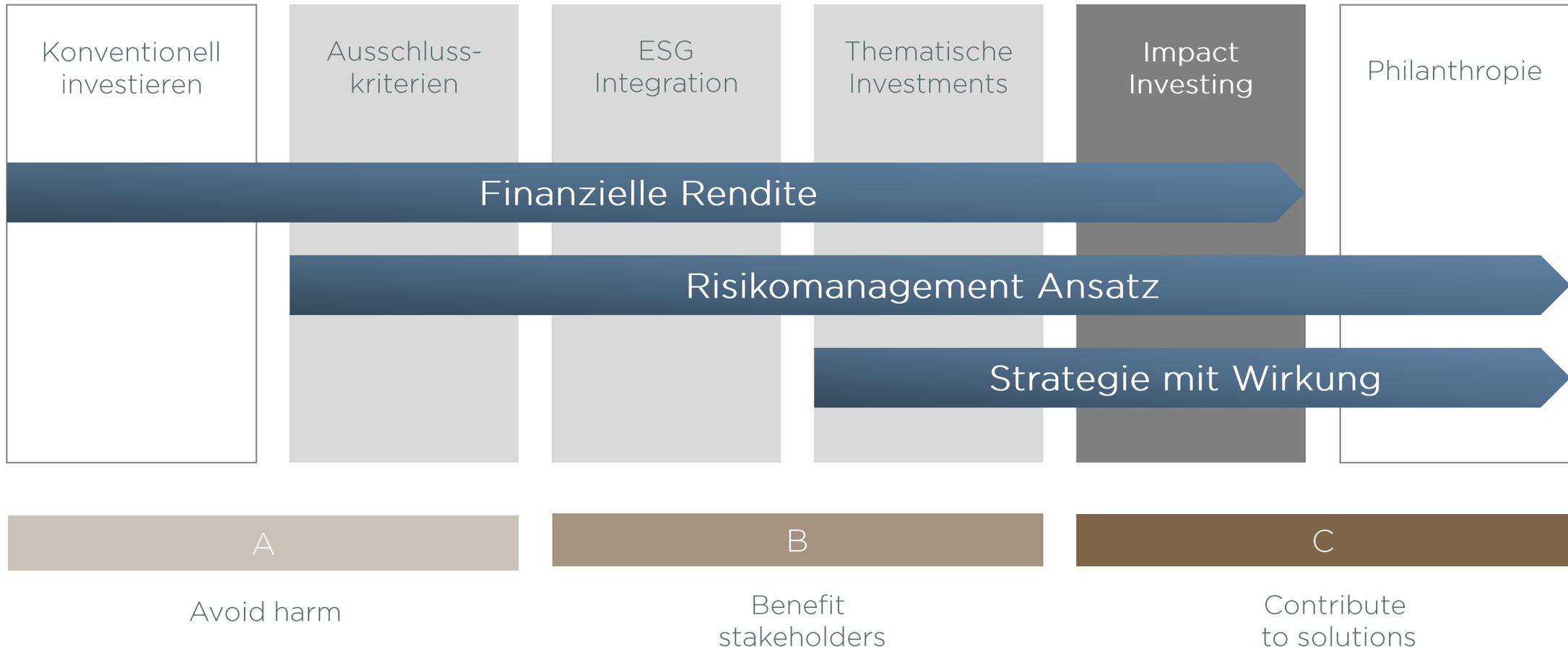


Langfristige, VPI-indexierte
Mietverträge (ca. 20 Jahre +)
abseits klassischer PPP-Modelle

Diversifizierte Nutzerstrukturen
und Gebäudetypologien

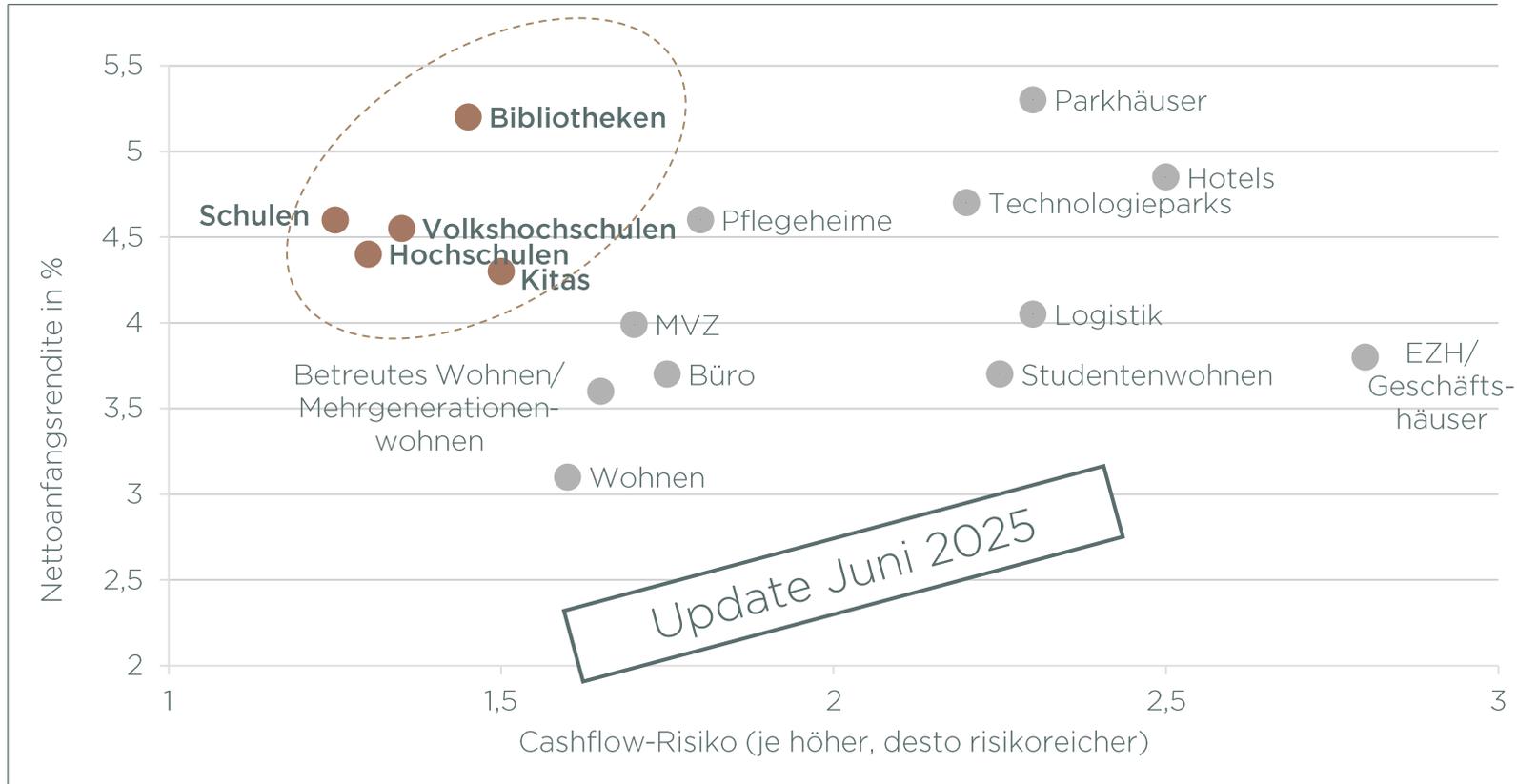
Bonitätsstarke Mieter,
geringes Ausfallrisiko

Gesellschaftlich hochrelevante
Nutzungen (Bildung, Betreuung,
Forschung)

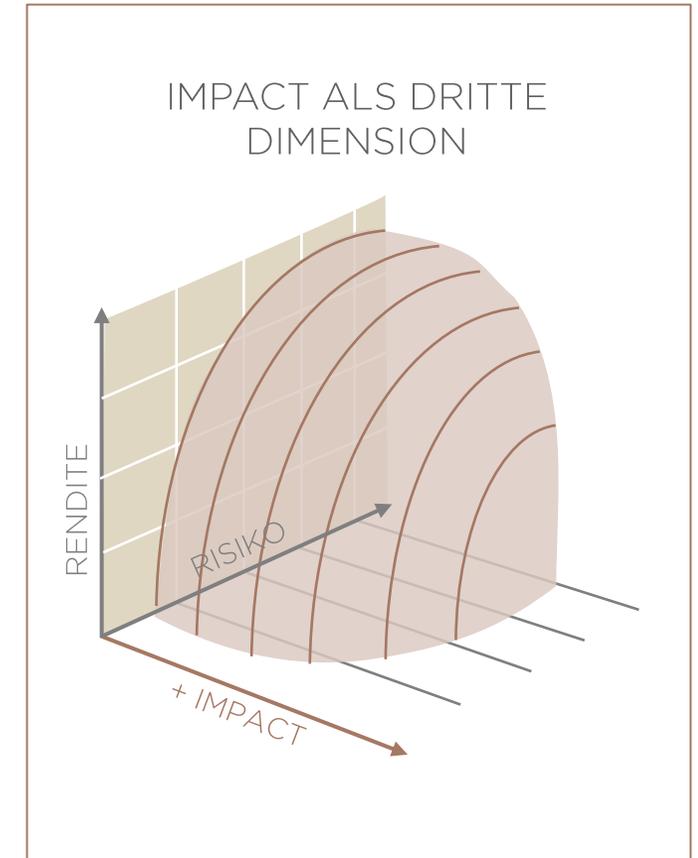


RENDITE-RISIKO-PROFIL IM VERGLEICH

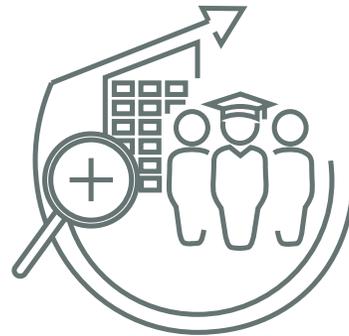
RENDITE-RISIKO-PROFIL IM VERGLEICH KLASSISCHER IMMOBILIENASSETS



Quelle: bulwiengesa AG, Stand 2023

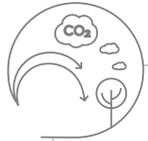


Schule der Vergangenheit	
One size fits all	
○	Frontal: Lehrkraft predigend
○	„one size fits all“ Format: gleiches Tempo, Stoffmenge, Aufmerksamkeit, Auffassung, Durchführung, Erwartung, Kontrolle
○	Alle und alles im selben Rhythmus: 45 Minuten Takt
○	Formel fürs Lernen: Eine Lehrkraft, ein Fach, eine Klasse, ein Klassenraum



VS.

Schule der Zukunft		
Hochkomplex, unsicher mehrdeutig		
(V)	Volatility	Volatilität
(U)	Uncertainty	Unsicherheit
(C)	Complexity	Komplexität
(A)	Ambiguity	Mehrdeutigkeit
4/6-C-Modell des Lernens im 21. Jahrhundert		
(C)	Communication	Kommunikation
(C)	Collaboration	Kollaboration
(C)	Creativity	Kreativität
(C)	Critical Thinking	Kritisches Denken
(C)	Citizenship / Culture	Bürgerschaft
(C)	Character / Education	Charakter



NACHHALTIGES BAUEN

- Ressourcenschonende Bauweise
- Emissionsreduzierung über gesamten Lebenszyklus
- Förderung der Kreislauffähigkeit und ökologischen Qualität der eingesetzten Materialien, etwa durch den Einsatz recycelter Materialien und nachwachsender Rohstoffe
- Umfassende Risikoanalyse
- Herstellung von Klimaresilienz
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität
- Um- & Rückbaubarkeit einplanen



NACHHALTIGER BETRIEB

- Errichtung energieeffizienter und ressourcenschonender Gebäude auf Basis der nationalen und europäischen Klimaschutzziele bis 2050
- Ganzheitliches Energieversorgungskonzept mit Förderung regenerativer Energien
- Reduktion von Betriebsemissionen
- Umsetzung von kontinuierlichen und ganzheitlichen Umwelt- und Energiemanagementkonzepten mit intelligenter Verbrauchsdatenerfassung
- Entwicklung und Umsetzung emissionsarmer und multi-kodierter Mobilitätskonzepte
- Einbindung umliegender Mobilitätsinfrastruktur



DRITTVERWENDBARKEIT

- Lernkultur im Wandel – flexible Grundrisse
- Schule im Quartier, Quartier in der Schule – multi-funktionale Gebäude 24/7
- Synergieeffekte hebeln und diversifizierte Mieterstrukturen schaffen
- Bildungslandschaften erschaffen, Standortqualität erhöhen



REGULATORIK

- Nachhaltigkeitsreporting nach den Vorgaben der EU-Offenlegungsverordnung
- Transparente Darstellung der Performance
- Umfassendes Risikomanagement

WEISSE SCHULE GIESSEN



- Neubau / Erweiterung 2023-2024
- Öffentlich-rechtliche Grundschule auf privatem Grundstück
- 15 Jahre MV mit Kommune
- Investmentvolumen rd. 9 Mio. EUR
- Aktive Verringerung des Platzmangels an der bestehenden „Weißen Schule“
- Integriertes Ganztagsnutzungskonzept und pädagogische Architektur
- Emissionsarmer und energieeffizienter Neubau in Holzmodulbauweise mit PV

OFFENE SCHULE KÖLN



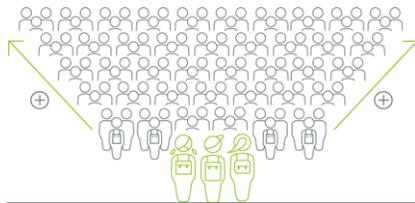
- Neubau 2019-2022
- Staatlich genehmigte Grund- und Gesamtschule in privater Trägerschaft
- 30 Jahre MV mit gGmbH
- Finanzierung zu 87% über das Land NRW sowie zu 13% durch Förderverein
- Investmentvolumen rd. 50 Mio. EUR
- Sonderpädagogisches Fördermodell und pädagogische Architektur
- Emissionsarmer, energieeffizienter Bau

CAMPUS NEUE BALAN MÜNCHEN



- Baujahr 1956, Umbau 2010/2017/2023
- Öffentlich-rechtliche VHS und staatlich akkreditierte Privathochschule (IU Internationale Universität)
- Multi-Tenant Vermietung 10 J., 7 J.
- Investmentvolumen rd. 35 Mio. EUR
- Erwachsenenbildung mit Einbindung in modernen, gemischt genutzten Campus
- Reduktion grauer Emissionen durch Erhalt des Gebäudebestands mittels umfangreicher Sanierung und Aufstockung

IMPACT DASHBOARD



Schaffung einer Bildungseinrichtung für **650** Schüler*innen



25% der Kinder und Jugendliche haben einen sonderpädagogischen Förderbedarf

263 neue Schüler*innen erhalten die Möglichkeit einer individuellen Förderung



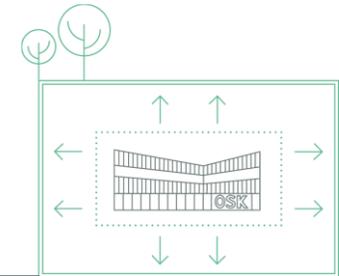
Leistung eines Beitrags zu dem Mangel an Schulen in Köln, der sich auf **41*** beläuft

* Stand Analyse 2019



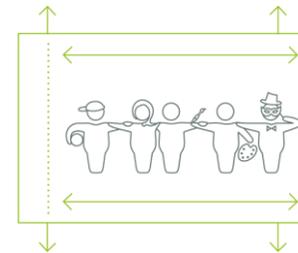
11.310 m²

neue Fläche für die Bildungseinrichtung der Offenen Schule Köln (OSK)



300 m²

an Fläche für gemeinnützige Einrichtungen, Vereine, Kultureinrichtungen



CO₂-Einsparung von bis zu **46%** gegenüber dem Referenzgebäude

CO₂-Emissionen unterschreiten dauerhaft die maximalen CO₂-Emissionen für den 1,5°C Pfad bis

2050



VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT!

NEXT GENERATION INVEST AG

Niedenau 63
60325 Frankfurt am Main

Oliver Grossmann
Chief Financial Officer
M +49 173 7625898
grossmann@next-gi.de

Hannes Ressel
Chief Executive Officer
M +49 160 963 17121
ressel@next-gi.de

Fiona Exner
Senior ESG & Impact Manager
M +49 151 11441124
exner@next-gi.de

DISCLAIMER

Diese Präsentation sowie deren Inhalte sind Eigentum der NEXT Generation Invest AG (hiernach „NEXT“) als Anlageberater des NEXT S.C.A. SICAV-FIS und als Finanzanlagenvermittler nach §34f GewO. Sie dienen dem Empfänger lediglich und ausschließlich zur Veranschaulichung und als Informationsgrundlage. Sämtliche Inhalte sind vom Empfänger vertraulich zu behandeln. Die Präsentation wurde exklusiv für den Empfänger erstellt und darf nicht an Dritte, unabhängig von Art und Form, weitergegeben werden. Eine Weitergabe bedarf ausnahmslos der vorherigen schriftlichen Zustimmung der NEXT. Jede Reproduktion, Vervielfältigung und/oder Entnahme, gleich welcher Art und Form, von Teilen oder im Ganzen ist nicht zulässig. Sämtliche aus den dargestellten Informationen erwachsende Rechte liegen bei der NEXT. Alle dargestellten Berechnungen und Inhalte sowie die zugrundeliegenden, unverbindlichen Annahmen basieren auf einem Kenntnisstand zum Erstellungszeitpunkt des Berichtes. Wir weisen an dieser Stelle ausdrücklich darauf hin, dass es sich bei dem hier vorliegenden Bericht lediglich um einen Informationsaustausch handelt und die NEXT und/oder ein mit ihr verbundenes Unternehmen keine rechtlich bindenden Verpflichtungen eingehen. Rechtlich bindende Dokumente zwischen der NEXT und dem Empfänger dieser Präsentation basieren auf separat ausgehandelten und beiderseitig unterzeichneten Verträgen.