



Von Johannes Palla  
Gründungsgesellschafter der Habona Invest

# Kitas ins Portfolio

Kommentar über die Chancen von Kindertagesstätten als neue Investmentklasse

Ab dem 1. August 2013 haben Eltern in Deutschland einen gesetzlichen Anspruch auf Betreuung ihres Kindes im Alter von unter drei Jahren. Mit dem Kinderförderungsgesetz KiFöG verpflichtet die Bundesregierung die Städte und Gemeinden dazu, bis dahin in ausreichender Zahl Betreuungsplätze für diese Kinder zu schaffen. Bereits Anfang dieses Jahres zeichnete sich ab, dass vor allem viele Großstädte trotz Milliarden-Zuschüsse durch Bund und Länder die Umsetzung bis zum nächsten Sommer nicht werden schaffen können. Seitdem wird immer deutlicher: Die Städte sind auf die Unterstützung durch die private Wirtschaft angewiesen, wenn sie noch eine Klagewelle abwenden wollen.

Die gesetzliche Regelung setzt die Kommunen unter Zeitdruck. Ein Engagement der privaten Wirtschaft, zum Beispiel über unternehmerische Beteiligungen mit privaten Kapitalanlegern, kann sich vorteilhaft für alle auswirken. Vor allem dort, wo es besonders hapert. Es entsteht eine Win-Win-Situation, denn für eine Kommune ist es unter Verschuldungsgesichtspunkten sicher reizvoll, die Ausgaben durch ein Mietverhältnis über einen langen Zeitraum strecken können. Außerdem nimmt ihr ein privater Bauherr die gesamte logistische Umsetzung ab, von der Akquisition der Grundstücke bis hin zum Bau. Natürlich steigt durch ein ausreichendes Angebot an Kita-Plätzen auch die Attraktivität der Kommune. Der Anleger profitiert von den Einnahmen durch die Mietzahlungen. Und diese sind letztendlich abgesichert durch den deutschen Staat. Mehr Sicherheit kann ein Anleger kaum erwarten. Nicht zu vergessen ist der nachhal-

tige, gesellschaftliche Effekt, den die Investoren für die Kinder und die jungen Familien schaffen.

Großstädte brauchen ein Angebot für eine Betreuungsquote von über 50 Prozent. Ein Beispiel ist die Millionenstadt Köln. Derzeit liegt die Quote in Köln noch deutlich unter 40 Prozent, in manchen Stadtteilen liegt sie sogar unter 20 Prozent. Die bundesweite Durchschnittsquote ist nach Umsetzung des gesamten Förderprogramms auf 32 Prozent angesetzt. Köln steuert ehrgeizige 40 Prozent an, wird damit aber immer noch mindestens zehn Prozent unter dem tatsächlichen Bedarf liegen. In anderen Großstädten sieht es nicht besser aus, und als Flächenland ist nach Angaben des Deutschen Jugendinstituts vor allem Nordrhein-Westfalen von der Misere betroffen.

Um die Wirtschaftlichkeit einer solchen Investition zu steigern, wird im Rahmen eines geschlossenen Kita-Fonds ein ganzes Portfolio mit Kindertagesstätten aufgebaut. Der Fonds startet dabei beispielsweise mit zwei konkreten Objekten und baut das Portfolio dann sukzessive auf. Die Kitas werden sowohl von privaten als auch von öffentlichen Betreiber-gesellschaften bewirtschaftet. Hinter den Mietern steht in jedem Fall die öffentliche Hand. Das Besondere in diesem

Zusammenhang ist, dass die Mietverträge mindestens eine Laufzeit von 20 Jahren haben werden.

Wichtig für den späteren Objektverkauf ist, dass die Mietverträge deutlich über die geplante Fondslaufzeit hinaus laufen. Für den späteren Käufer wird es in zehn Jahren immer noch ein lukratives Investment sein, wenn die Immobilien zum einen dann noch immer für weitere zehn Jahre vermietet sein werden und zum anderen Lagen in begehrten innerstädtischen Wohngebieten aufweisen. Dieses Konzept – Mietvertragslaufzeiten, die die Investitionsdauer um bis zu zehn Jahre übersteigen – ist in der Beteiligungsbranche relativ selten anzutreffen, bietet aber bei einer konservativen Kalkulation höhere Chancen auf lukrative Mehrerlöse als wenn die Zeitpunkte für den Objektverkauf und die Fondsliquidation zusammen fallen. Aufgrund der staatlichen Absicherung ist ein Kita-Beteiligungsangebot für den sicherheitsorientierten Anleger konzipiert, der sich aber den grundsätzlichen Risiken einer jeden unternehmerischen Beteiligung bewusst ist. Unter Streuungsgesichtspunkten würde eine Beteiligung ein bestehendes Sachwertportfolio gut ergänzen und diesem eine höhere Stabilität verleihen.



S. VEGHREN / PIXELIO.DE