

Geschlossene Immobilienfonds werden um ein Segment reicher: Kindertagesstätten bieten Anlegern Sicherheit – und Rendite für ein sinnvolles Investment.

## KITAS INS PORTFOLIO



Es herrscht rege Betriebsamkeit in den deutschen Kommunalämtern. Denn vielerorts müssen schnellstmöglich in großer Zahl Betreuungsplätze für Kinder geschaffen werden. Der Zeitdruck ist immens: Ab dem 1. August 2013 haben Eltern in Deutschland einen gesetzlichen Anspruch auf die Betreuung ihres Kindes im Alter von unter drei Jahren. Mit dem Kinderförderungsgesetz KiFöG verpflichtet die Bundesregierung die Städte und Gemeinden dazu, Betreuungsplätze in ausreichender Zahl für diese Kinder zu schaffen.

### Kommunen unter Druck

Und der gesellschaftliche Druck ist noch viel größer: Stehen bis August nicht genügend Betreuungsplätze zur Verfügung, droht eine Klagewelle. Bereits vor einem Jahr zeichnete sich ab, dass vor allem viele Kommunen die Umsetzung bis zum kommenden Sommer nicht werden schaffen können. Seitdem wird immer deutlicher: Die Städte sind auf die Unterstützung durch die private Wirtschaft angewiesen.

Als erstes Emissionshaus für geschlossene Fonds plant Habona Invest aus Frankfurt am Main, privaten Kapitalanlegern die Beteiligung an dem Ausbau von Kindertagesstätten anzubie-

ten. Als die Pläne erstmals im vergangenen Winter bekannt wurden, sorgte diese Nachricht deutschlandweit für Schlagzeilen. Für alle Beteiligten entsteht eine Win-Win-Situation.

### Privater Investor als Retter

Für eine Kommune ist es unter Verschuldungsgesichtspunkten sicher reizvoll, wenn ein privater Investor den Ausbau von Kindertagesstätten vorantreibt. So wird ihr die gesamte Herausforderung der logistischen Umsetzung abgenommen – von der Akquisition der Grundstücke bis hin zum Bau. Der Anleger wiederum profitiert von langfristigen, bis zu 20-jährigen Mietverträgen, die zusätzlich größtenteils vom Staat abgesichert sind. Nicht zu vergessen ist der nachhaltige gesellschaftliche Beitrag, den die Investoren für die Kinder und die jungen Familien leisten.

*Immobilienbeteiligungen mit Kindertagesstätten bieten dem Anleger sichere Einnahmen.*

Bildquelle: Habona Invest

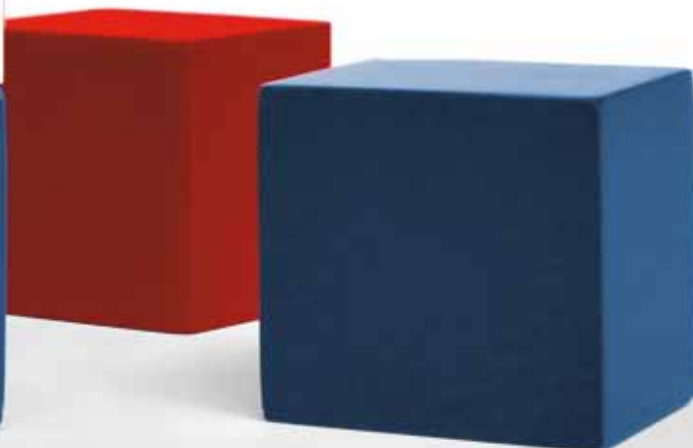


**FONDSFAKTEN:**

- Habona Kita Fonds 01
- Bundesweit ausgerichtetes Portfolio an zu errichtenden Kindertagesstätten
- Startportfolio: zwei Grundstücke in Köln
- Baubeginn: Sommer 2013
- Investitionsvolumen: 30 Mio. Euro bis 40 Mio. Euro
- Eigenkapital: ca. 15 Mio. Euro
- Mindestzeichnungssumme: 10.000 Euro bis 15.000 Euro (zzgl. Agio)
- Fondslaufzeit: mind. 10 Jahre
- Ausschüttungen: 5 % bis 6 % p.a.

Großstädte brauchen ein Angebot für eine Betreuungsquote von über 50 Prozent. Ein Beispiel ist die Millionenstadt Köln. Derzeit liegt die Quote in Köln noch weit darunter. 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 unter den Flächenländern ist nach Angaben des Deutschen Jugendinstituts vor allem Nordrhein-Westfalen betroffen. Und: Gerade in Ballungszentren rechnen die Experten sogar noch mit einer steigenden Nachfra-



ge aufgrund sich verändernder Familienstrukturen mit mehr Doppelverdienern und mehr Ausländerintegration.

**Ein ganzes Portfolio**

Um die Wirtschaftlichkeit einer solchen Investition zu steigern, plant Habona Invest, im Rahmen seines geschlossenen Kita-Fonds ein ganzes Portfolio mit Kindertagesstätten aufzubauen. Der Fonds startet dabei mit zwei konkreten Objekten in Köln und baut das Portfolio dann sukzessive auf zwölf bis 15 Einrichtungen aus. Die Kitas werden dann von Trägern der freien Jugendhilfe bewirtschaftet. Zudem sind die Mieter größtenteils durch die öffentliche Hand abgesichert. Das Besondere in diesem Zusammenhang ist, dass die Mietverträge mindestens eine Laufzeit von 20 Jahren haben werden.

Wichtig für den Objektverkauf nach mindestens zehn Jahren Fondslaufzeit ist, dass die Mietverträge dann noch deutlich länger laufen. So stellen die Kindertagesstätten für spätere Käufer noch immer ein lukratives Investment dar. Zum einen können die Immobilien zum Verkaufszeitpunkt einen langjährigen stabilen Cashflow aufweisen, zum anderen liegen die Kindertagesstätten zumeist in begehrten innerstädtischen Lagen.



*„Die Investoren schaffen für die Kinder und die jungen Familien einen nachhaltigen gesellschaftlichen Beitrag“, sagt Johannes Palla, Gründungsgesellschafter der Habona Invest GmbH, Frankfurt.*

**Lukrative Mehrerlöse**

Das Konzept – Mietvertragslaufzeiten, die weit über die Fondslaufzeit hinausgehen – ist das Alleinstellungsmerkmal von Habona Invest und bietet bei einer konservativen Kalkulation hohe Chancen auf lukrative Mehrerlöse. Ein Konzept, das Habona Invest auch schon erfolgreich bei seinen Einzelhandelsimmobilienfonds umgesetzt hat.

Aufgrund der zum größten Teil staatlich abgesicherten Mietverträge ist ein Kita-Beteiligungsangebot für den sicherheitsorientierten Anleger konzipiert, der sich aber den grundsätzlichen Risiken einer jeden unternehmerischen Beteiligung bewusst ist. Unter Streuungsgesichtspunkten ergänzt eine Beteiligung ein bestehendes Sachwertportfolio gut und verleiht diesem eine höhere Stabilität, was derzeit bei Anlegern besonders gefragt ist. Hinzu kommt, dass die Anleger einen positiven Beitrag für die Gesellschaft leisten und eine Investition in unsere Zukunft tätigen.

Johannes Scherer