

V&S-Interview zu einer neuen Investmentklasse

Investieren in die Zukunft – Kitas ins Portfolio

Immobilien gehören zu den wichtigsten Anlagensegmenten außerhalb der Börse. Neu ist dabei die Investitionsklasse „Kindertagesstätten“. Als positiv wird für sie die Sicherheit durch staatlich abgesicherte Mietverträge angesehen. Ein erstes Beteiligungsangebot ist derzeit in Planung. V&S fragt nach. (Red.)

V&S: Herr Palla, Sie planen, das erste Kita-Beteiligungsangebot in Deutschland auf den Markt zu bringen. Wie sind Sie auf diese Idee gekommen?

Johannes Palla: Ab dem 1. August 2013 haben Eltern in Deutschland einen gesetzlichen Anspruch auf Betreuung ihres unter dreijährigen Kindes. Mit dem Kinderförderungsgesetz (KiföG) verpflichtet die Bundesregierung die Städte und Gemeinden dazu, bis dahin in ausreichender Zahl Krippenplätze für Kinder unter drei Jahren zu schaffen. Als sich Anfang dieses Jahres abzeichnete, dass vor allem viele Großstädte trotz Milliarden-Zuschüsse durch Bund und Länder die Umsetzung bis zum nächsten Sommer nicht werden schaffen können, war klar: Die Städte sind auf die Unterstützung durch die private Wirtschaft angewiesen, wenn sie noch eine Klagewelle abwenden wollen.

V&S: Kapitalanleger profitieren also von der Notsituation der Kommunen?

Johannes Palla: Die gesetzliche Regelung setzt die Kommunen natürlich unter Zeitdruck. Ich würde es allerdings eher als Win-win-Situation bezeichnen, denn für eine Kommune ist es unter Verschuldungsgesichtspunkten sicher reizvoll, die Ausgaben durch ein Mietverhältnis über einen langen Zeitraum strecken zu können. Außerdem nehmen wir ihr 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 Mietzahlun-



Johannes Palla, Gründer und
Gesellschafter der Habona Invest GmbH,
Frankfurt/Main
www.habona.de

gen. Und diese sind letztendlich abgesichert durch den deutschen Staat. Mehr Sicherheit kann man Anlegern kaum bieten.

V&S: Wo werden Sie investieren?

Johannes Palla: Wir werden in Köln starten. Dort ist der Engpass besonders gravierend. Großstädte brauchen ein Angebot für eine Betreuungsquote von über 50 Prozent. 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. Aber eine Ausweitung unseres Investitionskonzeptes auch auf andere Städte und Kommunen ist durchaus möglich.

V&S: Wie kann sich der Anleger sein Kita-Investment in etwa vorstellen?

Johannes Palla: Der Anleger wird an einem ganzen Portfolio von Kitas beteiligt sein. Wir starten mit zwei konkreten Objekten und werden das Portfolio dann sukzessive aufbauen. Die Kitas werden von privaten, kirchlichen oder öffentli-

chen Betreibergesellschaften 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.

V&S: Und was passiert am Ende der Laufzeit? Wie werden die Anleger ihr Kapital zurückerhalten?

Johannes Palla: Durch den Objektverkauf nach zehn Jahren. Für den Käufer wird es dann immer noch ein lukratives Investment sein, da die Immobilien zum einen noch immer für 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 übrigens unser Markenzeichen in der Beteiligungsbranche. Diese Kombination haben wir auch schon bei unseren Einzelhandelsfonds angewendet und sie wird eine solide Basis für den Exit darstellen. Durch unsere konservative Kalkulation besteht sogar die Chance auf lukrative Mehrerlöse.

V&S: Wie sehen die wichtigsten Eckdaten für die Beteiligung aus?

Johannes Palla: Die Mindestanlage-summe wird zwischen 10 000 Euro und 15 000 Euro liegen, zuzüglich Agio. Nach gegenwärtigem Prospektierungsstand werden die Anleger mit jährlichen attraktiven Ausschüttungen rechnen können. Die Laufzeit des Fonds wird wie gesagt voraussichtlich mindestens zehn Jahre betragen. Das gesamte Fondsvolumen ist zunächst mit rund 30 Millionen Euro geplant und wird die Investition in zwölf bis 15 Kitas ermöglichen.

V&S: Für welchen Anlegertypus wird sich das Angebot eignen?

Johannes Palla: Es ist konzipiert für den sicherheitsorientierten Anleger, der sich 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. Weiterhin kann ein Anleger mit einer Beteiligung an dem geplanten Fonds einen nachhaltigen Beitrag zum Kita-Ausbau leisten. **V&S**