

## Spielplatz für Anleger

Wegen der Betreuungsgarantie braucht die Nation neue Kitas – für geschlossene Fonds eine vielversprechende Marktlücke

Richard Haimann

Eltern jubeln, Kommunen ächzen: Mehr als 1600 neue Kindertagesstätten müssen bundesweit in den nächsten zehn Monaten errichtet werden, damit der von August 2013 an geltende Rechtsanspruch der Eltern auf einen Betreuungsplatz für Kleinkinder erfüllt wird – eigentlich ein gefundenes Fressen für Investoren. Doch fast alle Initiatoren von Beteiligungsmodellen ignorieren bislang dieses neue Marktsegment. Erst ein geschlossener Fonds ist in Vorbereitung, der gezielt in Kitas investieren will.

Dabei bieten Investition in Kitas nach Meinung von Experten die Chance, langfristig solide Renditen bei geringem Risiko zu erzielen. „Kitafonds sind ein interessantes Investment für sicherheitsorientierte Anleger“, sagt Diana Lovrekovic, Analystin der Ratingagentur Scope. „Die Sicherheit der Einnahmen ist sehr hoch, da Kommunen oder kirchliche Betreiber über eine gute Bonität verfügen und häufig bereit sind, Mietverträge über 20 Jahre abzuschließen.“

Nach einer Erhebung des Deutschen Städte- und Gemeindebunds (DStGB) müssten 160 000 zusätzliche Kitaplätze geschaffen werden, würden Eltern nur für jedes dritte anspruchsberechtigte Kind einen Betreuungsplatz fordern. Bei einer durchschnittlichen Zahl von 80 bis 100 Kindern pro Tagesstätte kommt man auf die besagten 1600 zusätzlichen Betreuungsstätten. „Es zeichnet sich ab, dass die Nachfrage in manchen Regionen weit größer sein wird als das Angebot“, sagt Gerd Landsberg, Hauptgeschäftsführer des DStGB.

Auch seien Unternehmen stärker daran interessiert, dass sich Kitas in nächster Nähe befinden, sagt Thomas Beyerle, Chefresearcher der Immobiliengesellschaft IVG. „Sie sehen darin eine Chance, qualifizierte Frauen leichter als Arbeitnehmer gewinnen zu können.“ Die IVG hat deshalb bei

ihrem für institutionelle Investoren aufgelegten Immobilienspezialfonds Premium Green Fund einen Münchener Büroturm ins Portfolio genommen, in den eine Kita integriert ist.

Bislang ignorieren Initiatoren von Beteiligungsmodellen für Privatanleger jedoch weitgehend dieses Segment. Nur vereinzelt befindet sich bei Mehrobjektfonds auch eine Kita im Portfolio. So hat das Fondshaus

### Rechenaufgabe

**Kosten** Je nach der Zahl der Betreuungsplätze und dem Grundstückspreis fallen für die Errichtung einer Kindertagesstätte Kosten zwischen 1,4 und 2 Mio. Euro an.

**Miete** Die Kosten entsprechen dem 13,5- bis 14-Fachen der anfänglich erzielbaren Jahresmiete, sagt Habona-Gründer Johannes Palla.

**Gewinn** Kommunale und private Betreiber sind laut Palla momentan bereit, Mietverträge mit 20-jähriger Laufzeit abzuschließen – in denen regelmäßig jährliche Mieterhöhungen vereinbart sind

Hamburg in seinem Fonds „Immobilien 12 – Studieren & Wohnen“ neben Studentenapartments auch eine Kindertagesstätte erworben.

Den ersten reinen Kitafonds bereitet derzeit das Frankfurter Emissionshaus Habona Invest vor. Der bislang auf Einzelhandelsimmobilien spezialisierte Initiator hat zwei Kitas in Köln erworben und will das Portfolio noch um zehn weitere Betreuungseinrichtungen ergänzen. Der Fonds soll noch dieses Jahr in die Platzierung gehen. „Wir werden Anlegern Ausschüttungen von an die sechs Prozent pro Jahr in Aussicht stellen können“, sagt Johannes Palla, Gründer und Gesellschafter des Emissionshauses. Investiert werde in Kitas, die für mindestens 20 Jahre vermietet seien. Um

einen attraktiven Verkaufspreis zu erzielen, sollen die Objekte bereits nach zehn Jahren und einem Tag veräußert werden. Der Verkaufsgewinn unterliegt dann nicht mehr der Spekulationsfrist.

An dem Beteiligungsmodell arbeiten die Frankfurter seit rund einem Jahr. „Der Zeitaufwand ist enorm, weil die Einrichtung einer Kita einen immensen Abstimmungsbedarf erfordert“, sagt Palla. Um Bau- und Betriebsgenehmigungen zu erlangen, müssten Verhandlungen mit den Bau-, Jugend- und Sozialämtern der jeweiligen Städte sowie mit deren kommunalen, kirchlichen oder privaten Betreibern geführt werden. Zwar würden die Stadtverwaltungen Investoren stark unterstützen, damit noch rechtzeitig neue Kitas entstehen. „Dennoch ist für einen solchen Fonds weit mehr Vorarbeit nötig als bei einem Beteiligungsmodell, das in Nahversorgungscenter investiert“, sagt Palla.

Inzwischen verfüge das Emissionshaus über Kontakte zu Kommunen, Generalunternehmen und Betreibern. Zudem sei der Zugang zu weiteren Grundstücken gesichert. „Wir werden deshalb eine Serie von Kitafonds auflegen“, sagt Palla. Jedes Beteiligungsmodell werde voraussichtlich zehn bis 15 Betreuungsstätten umfassen. Das Fondsvolumen soll jeweils bis zu 30 Mio. Euro betragen.

Habona werde nicht lange der einzige Anbieter von Kitafonds sein, sagt IVG-Researcher Beyerle. „Die Erfahrung zeigt, dass zahlreiche Emissionshäuser auf neue Investmenttrends aufspringen, sobald ein Initiator den Anfang gemacht hat.“

© FTD 06.11.2012 / Picture Press