



KINDERTAGESSTÄTTEN – EIN NACHHALTIGES ANLAGEPRODUKT?

Online-Pressekonferenz vom 26. Mai 2020

DIE REFERENTEN

KINDERTAGESSTÄTTEN – EIN NACHHALTIGES ANLAGEPRODUKT?



Karsten Jungk

Geschäftsführer und
Partner
Wüest Partner
Deutschland

Thema:

Marktüberblick



**Hans-Joachim
Lehmann**

Geschäftsführer
Warburg-HIH Invest

Thema:

Investment aus ESG-
Perspektive



Claudius Meyer

Geschäftsführer

CR Investment
Management

Thema:

Investorenperspektive



Till Bremen

Geschäftsführer

KinderHut

Thema:

Betreiberperspektive

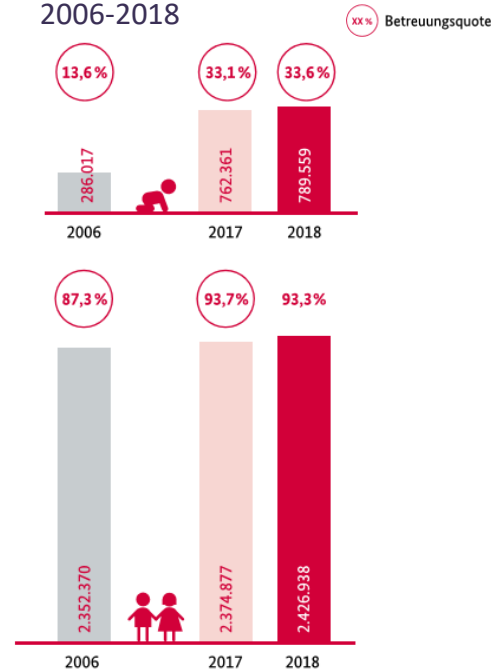
„Kindertagesstätten – Nachhaltige Nischenimmobilie?“

Online-Pressekonferenz vom 26. Mai
2020

Aktuelle Betreuungsplätze in Deutschland

- **Zahl der unter 3-Jährigen Kinder** in Kitas + Tagespflege: **818.732 Kinder** (Stand März 2019)
- Demnach befinden sich 34,3 % der Kinder unter 3 Jahren in einer Betreuung
- Besonders großer Unterschied zwischen Ost und West: 52,1% der Kinder werden in Ostdeutschland in Kitas und Tagespflege betreut, in Westdeutschland sind dies nur 30,3%
- **Zahl 3- bis 6- Jährigen Kinder** in Kitas + Tagespflege : **2.471.192 Kinder** (Stand März 2019)
- 93 % der Kinder zwischen 3 und 6 Jahren in einer Tagesbetreuung
- 94,2 % der Kinder werden in Ostdeutschland in Kitas und Tagespflege betreut, in Westdeutschland sind dies 92,7 %

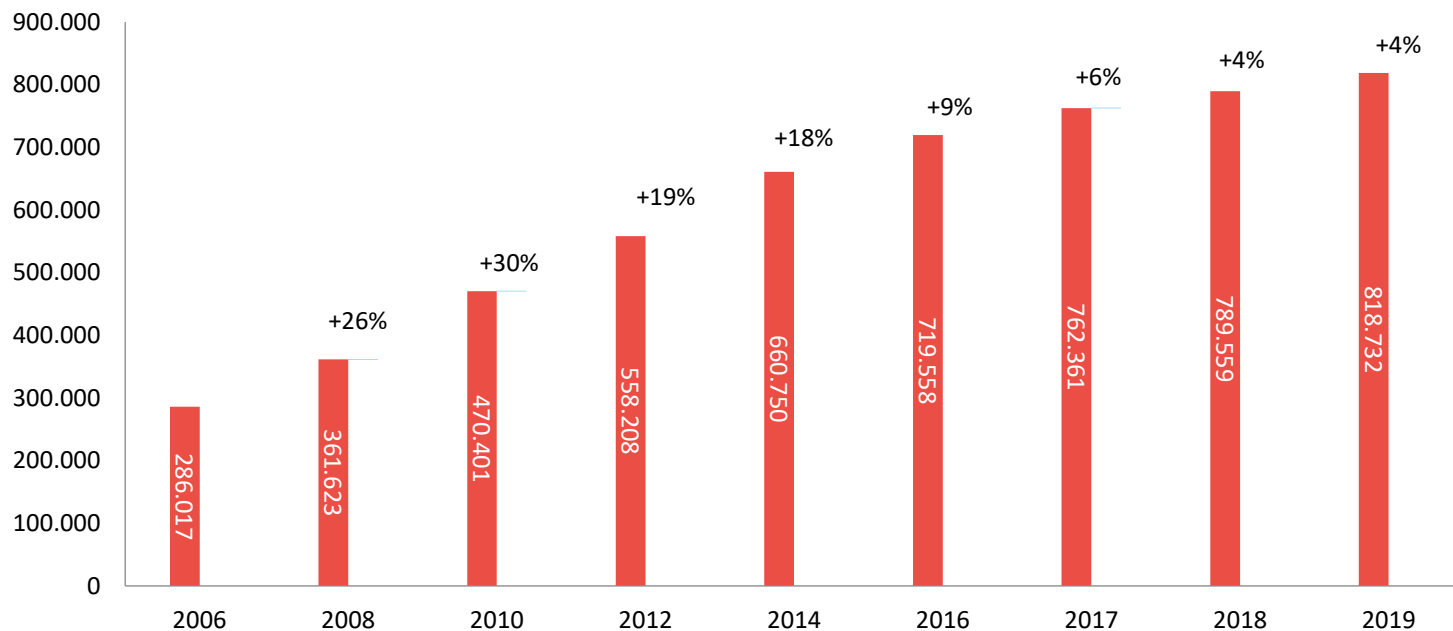
Anzahl & Quote Kinder in Kindertagesbetreuung 2006-2018



Quelle: Studie Kindertagesbetreuung Kompakt Ausbaustand und Bedarf 2018, Bundesministerium für Familie

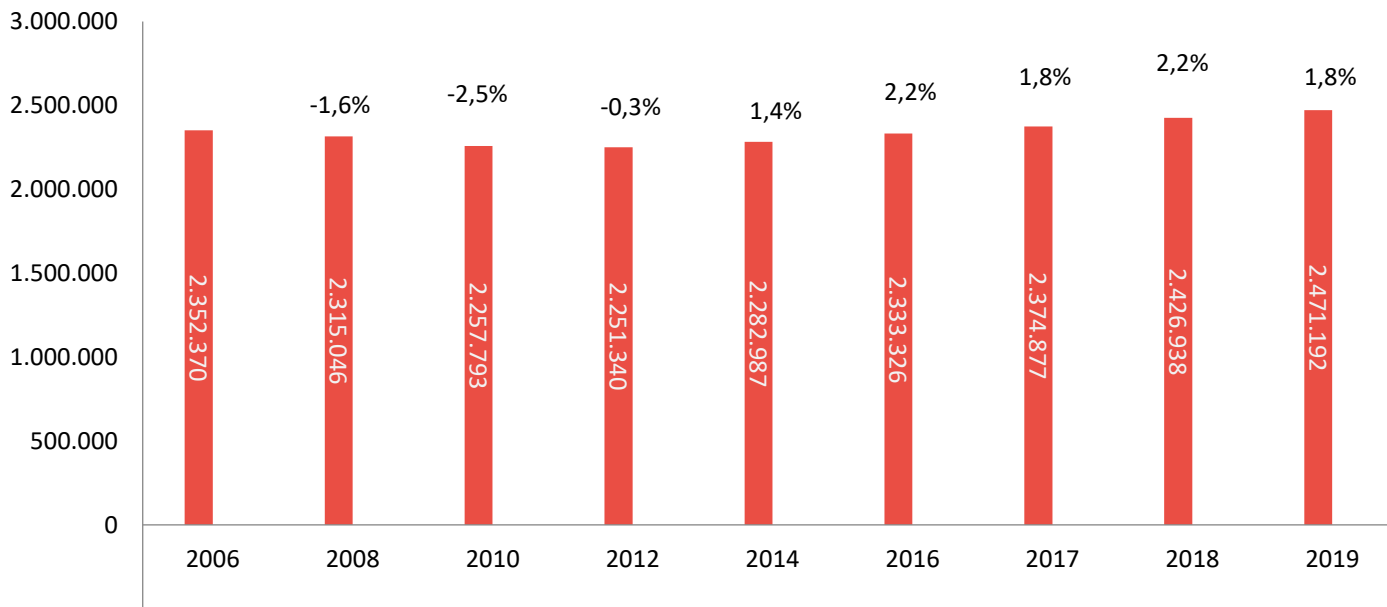
Entwicklung Kindertagesbetreuung 2006-2019

Kinder unter 3 Jahren



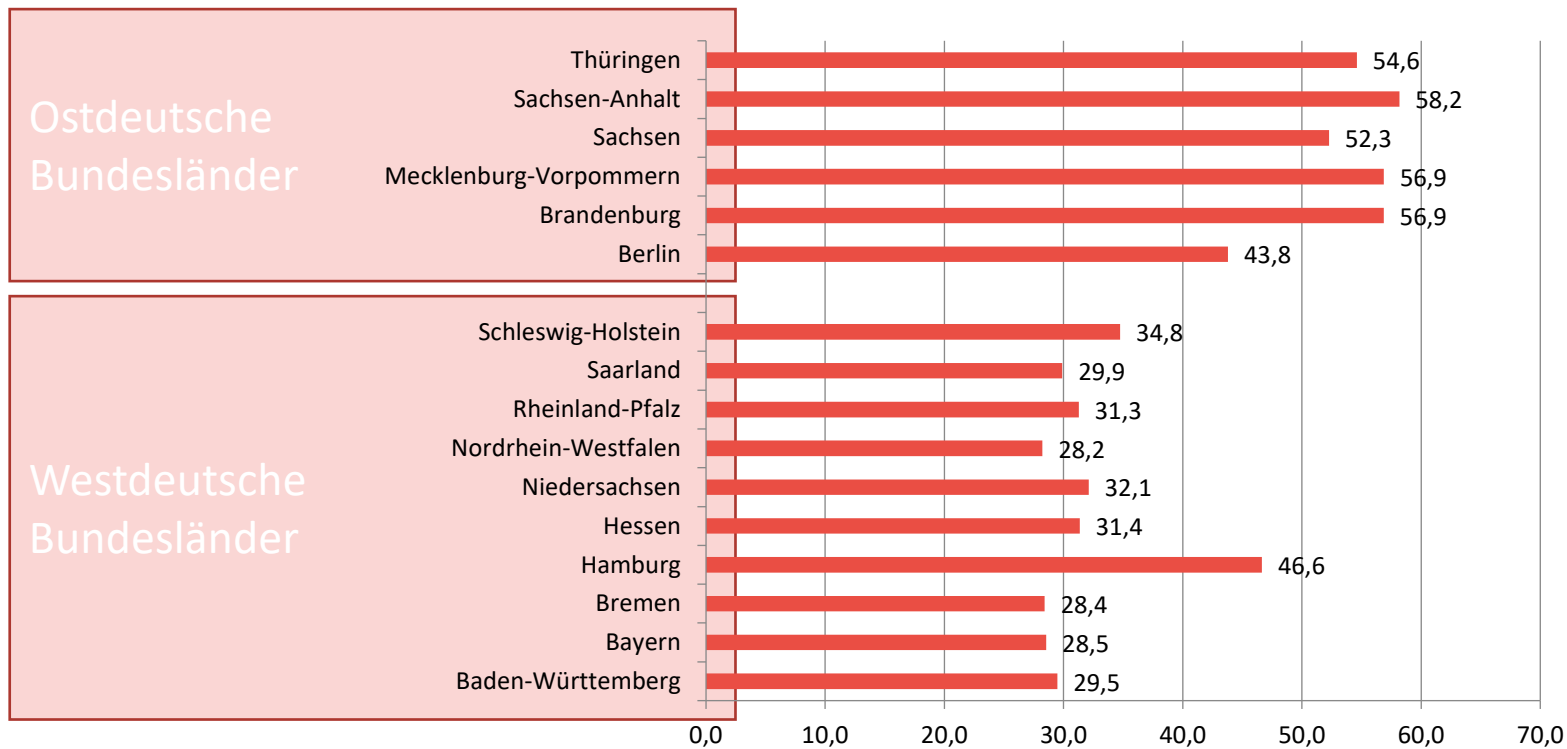
Entwicklung Kindertagesbetreuung 2006-2019

Kinder zwischen 3 Jahren und dem Schuleintritt



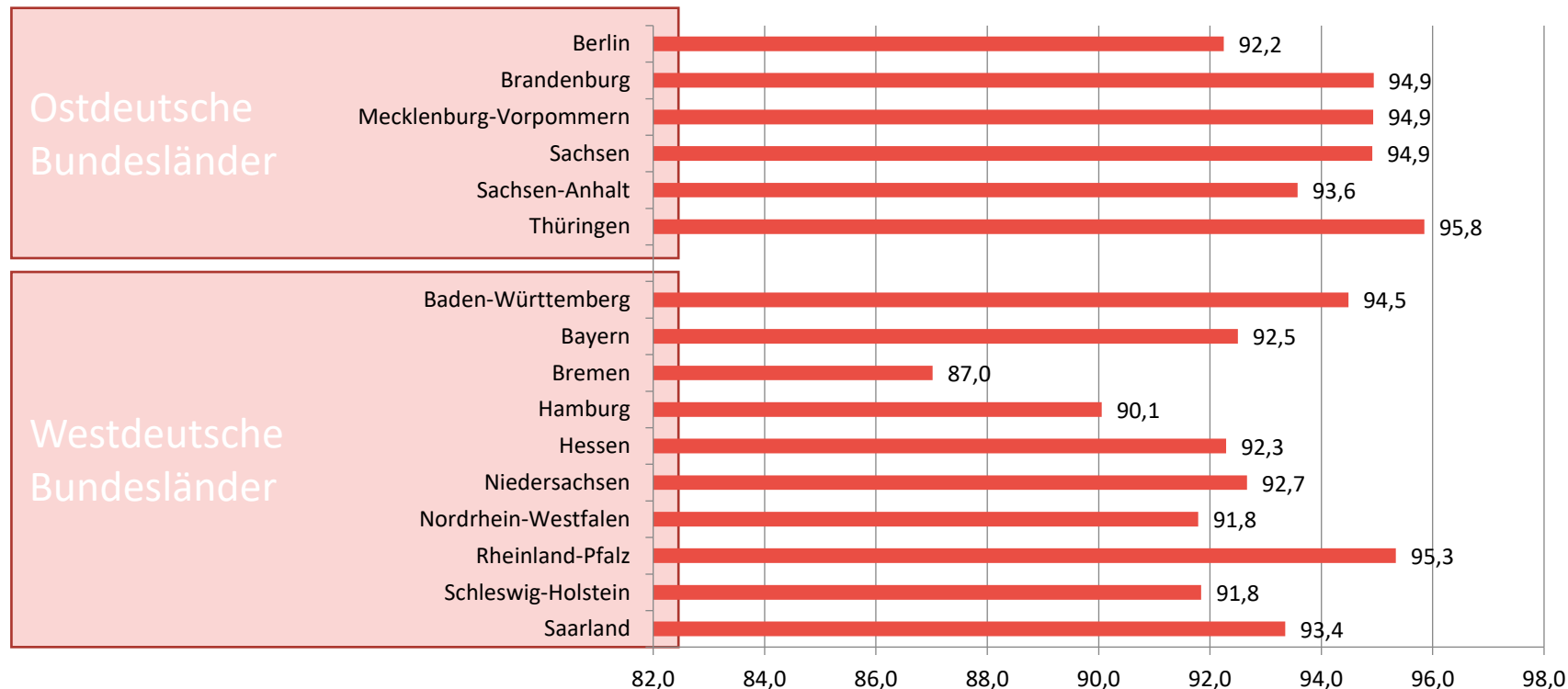
Quelle: Studie Kindertagesbetreuung Kompakt Ausbaustand und Bedarf
2018, Bundesministerium für Familie

Betreuungsquote der unter 3-Jährigen in %



Stand März 2019

Betreuungsquote der 3- bis unter 6-Jährigen in %

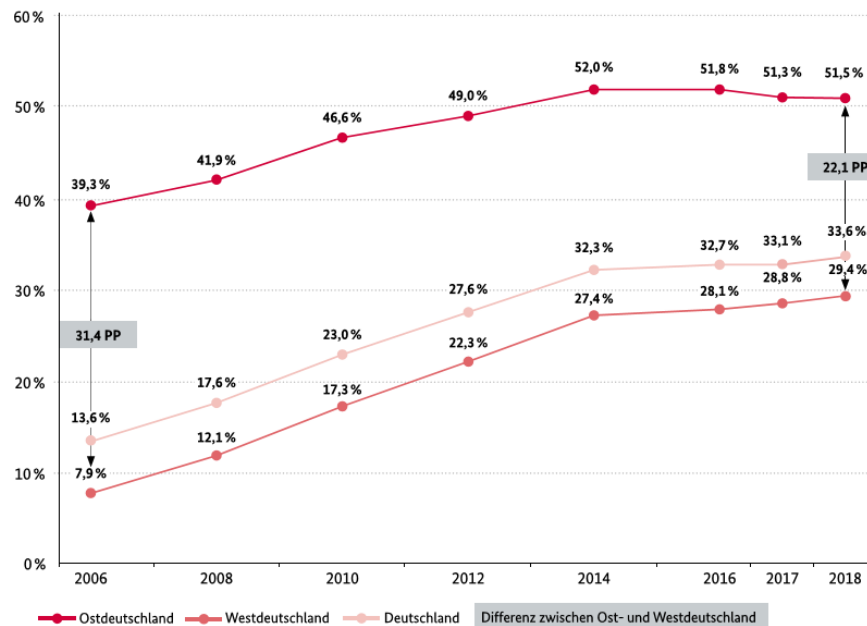


Stand März 2019

Betreuungsquote

- Die Betreuungsquote bei den unter 3-Jährigen ist deutlich geringer als die der 3- bis unter 6-Jährigen
- Deutlicher **Ost-West-Unterschied**, insbesondere bei den Betreuungsplätzen der Kinder unter 3 Jahren
- Ausbau um 257.163 Betreuungsplätze auf insg. 818.732 Plätze für unter 3-Jährige von März 2014 bis März 2019
- Aktuell dennoch **Nachfrageüberhang** vorhanden
- **Ursache** ist die Zuwanderung und die steigenden Geburtenzahlen der letzten Jahre

Entwicklung der Betreuungsquote Kinder unter 3 Jahren in Kindertagesbetreuung von 2006 bis 2018



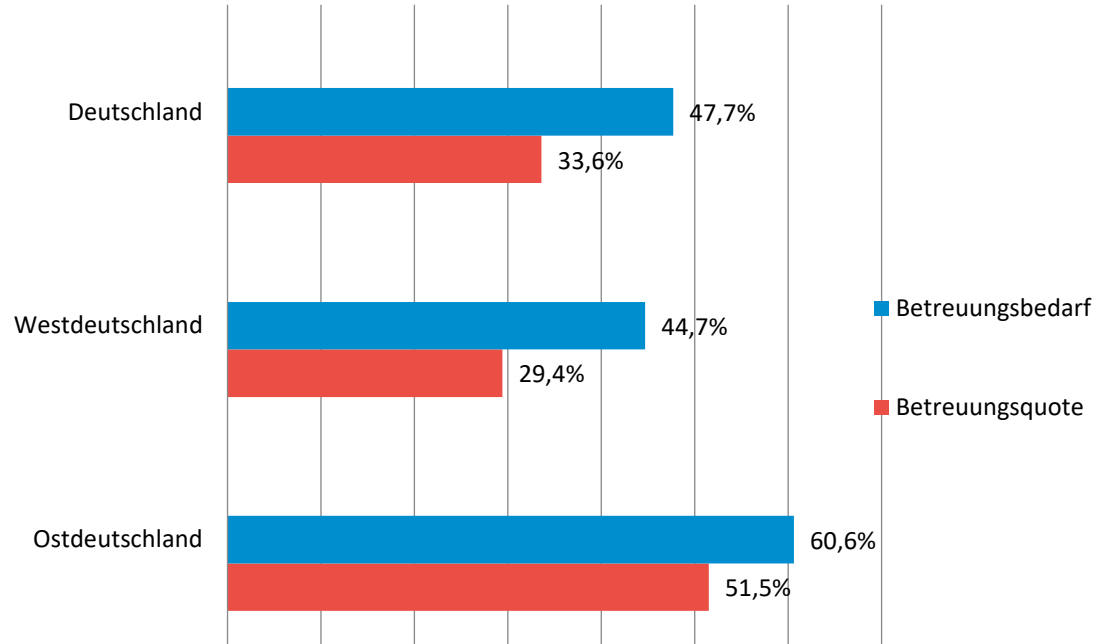
Quelle: Statistisches Bundesamt: Statistiken der Kinder- und Jugendhilfe, Kinder und tätige Personen in Tageseinrichtungen und Kindertagespflege 2006 bis 2018, Stichtag: 15. März (bis 2008) bzw. 1. März (ab 2009); Berechnung der Dortmunder Arbeitsstelle Kinder- und Jugendhilfestatistik.

Quelle: Kindertagesbetreuung Kompakt Ausbaustand und Bedarf 2018, Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend

Bedarfslücke unter 3-Jährige

- **Deutlicher Nachfrageüberhang bei Betreuungsplätzen**, insb. bei den unter 3-Jährigen Kindern
- Bis 2030 werden rund **279.000 zusätzliche Betreuungsplätze für Kinder unter 3 Jahren** benötigt
- Hierbei besteht im Westen Deutschlands ein noch größerer Bedarf als im Osten
- Die größten Bedarfslücken nach Bundesländern weisen auf: Bremen, Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz (s. nächste Folie)

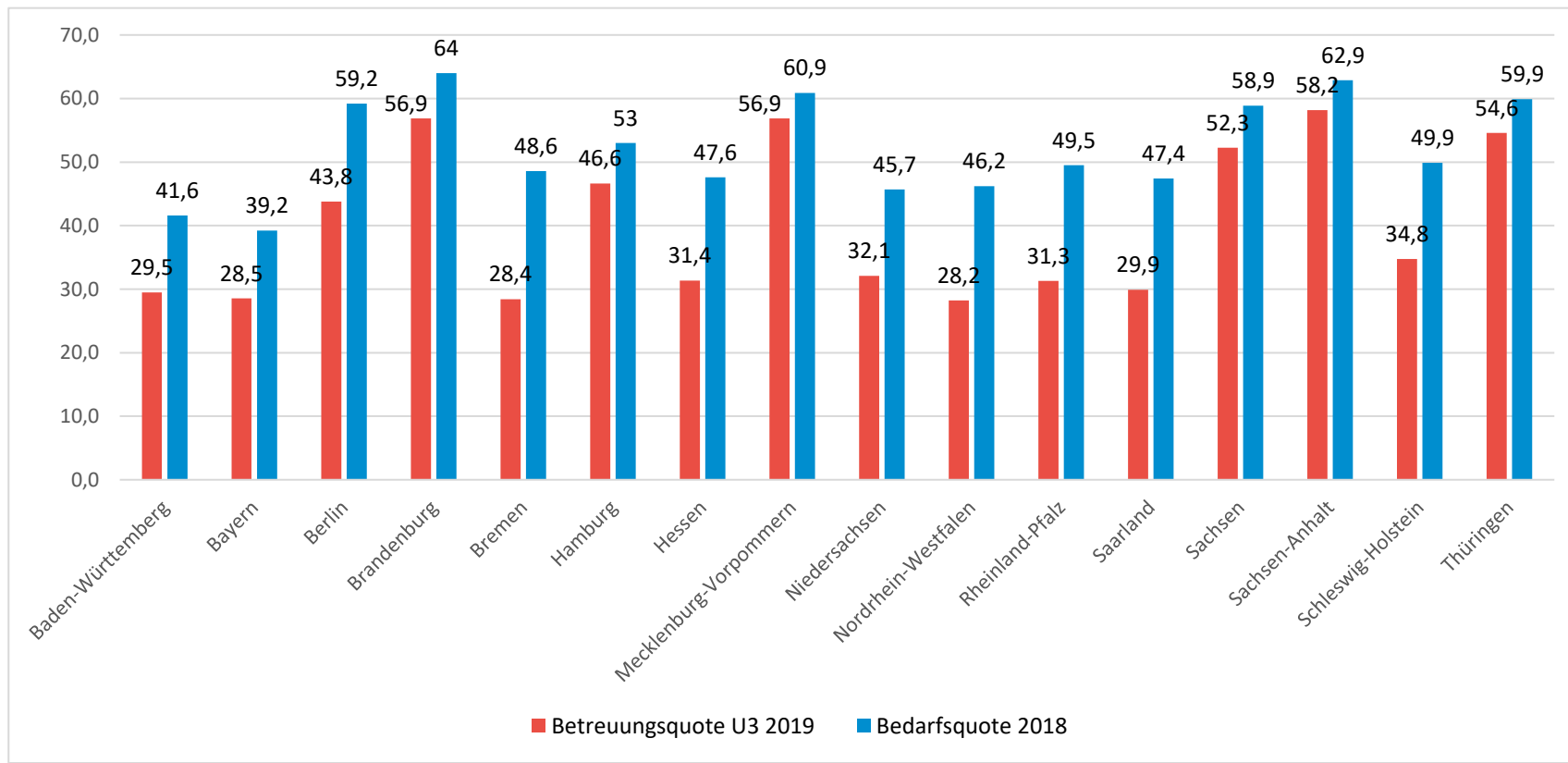
Betreuungsbedarf Kinder unter 3 Jahren, 2018 in %



Quelle: Kindertagesbetreuung Kompakt Ausbaustand und Bedarf 2018, Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend

Betreuungsquoten und Bedarf nach Bundesland

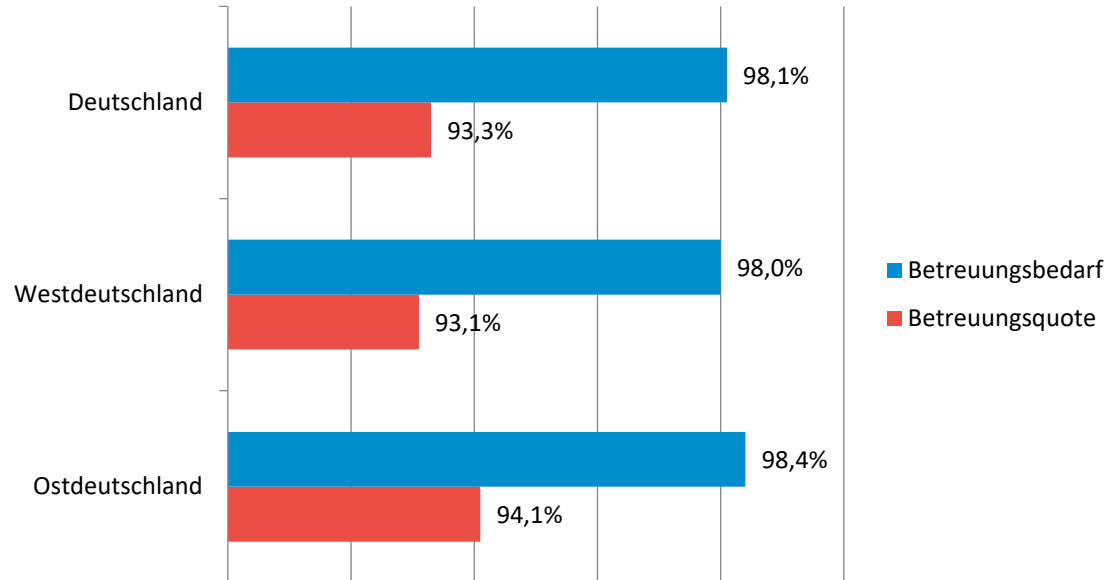
Kinder unter 3 Jahren in %



Bedarfslücke bei 3 bis unter 6-Jährige

- Nachfrageüberhang auch bei **Betreuungsplätzen** für 3- bis unter 6-Jährige
- Bis 2030 werden rund **138.000 zusätzliche Betreuungsplätze für Kinder zwischen 3 und 6 Jahren** benötigt
- Die größten Bedarfslücken nach Bundesländern weisen auf: Bremen, Hamburg und Schleswig-Holstein (s. nächste Folie)

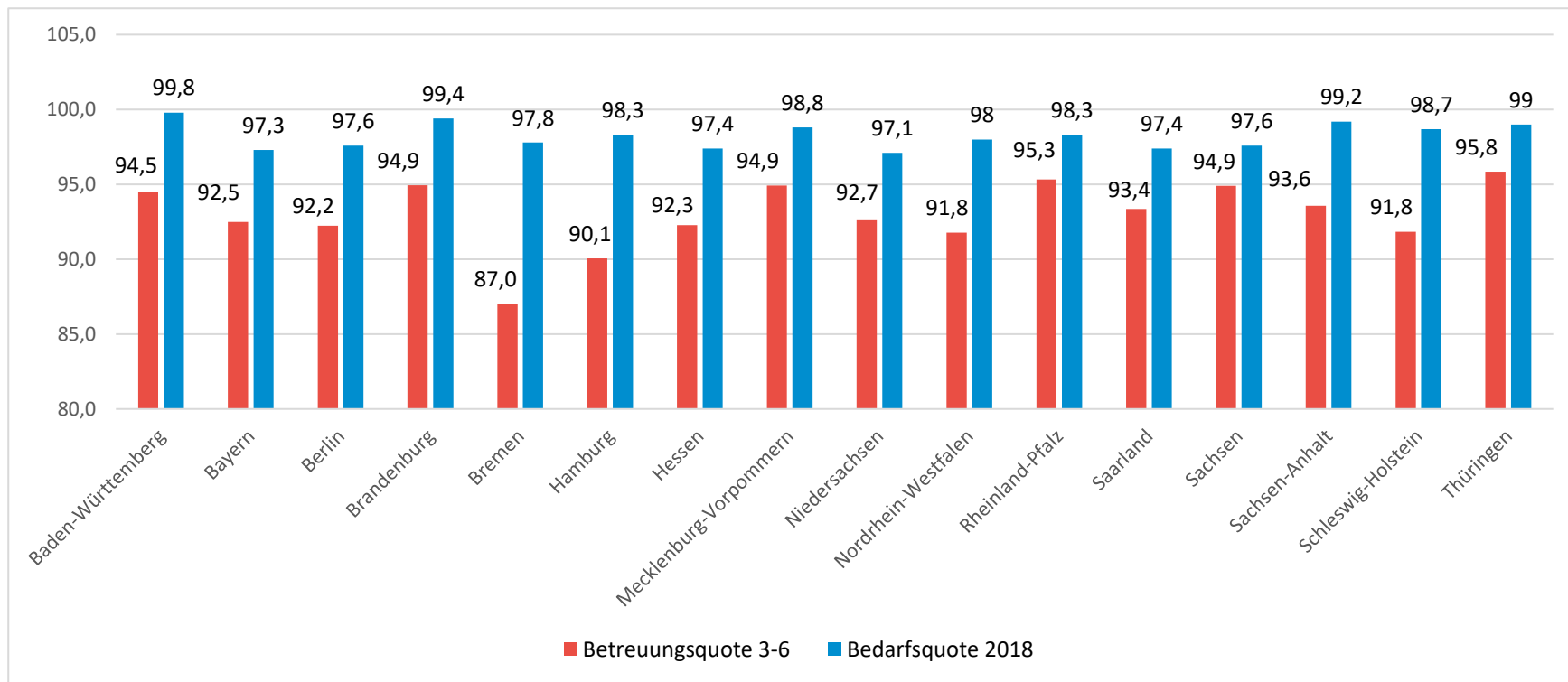
**Betreuungsbedarf Kinder zw.
3 und unter 6 Jahren, 2018 in %**



Quelle: Kindertagesbetreuung Kompakt Ausbaustand und Bedarf 2018, Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend

Betreuungsquoten und Bedarf nach Bundesland

Kinder zwischen 3 und 6 Jahren in %



Deutschland im internationalen Vergleich

Mit Blick auf das Ausland hat Deutschland noch Nachholbedarf:

- Laut UNICEF belegt Deutschland nur den 14 Platz von 30 analysierten Ländern hinsichtlich der Betreuungsquote von unter 3-jährigen Kindern
- In Dänemark liegt die Betreuungsquote mit 70 Prozent sowie in den Niederlanden, Norwegen und Schweden mit 51-53 Prozent der unter 3 Jahren deutlich höher
- International werden in Belgien rund 99 Prozent der 3- bis unter 6-Jährigen und damit etwa 7 Prozent mehr Kinder als in Deutschland betreut. Auch Schweden verfügt mit 97 Prozent über eine höhere Betreuungsquote als Deutschland

Quelle: <https://www.unicef-irc.org/family-friendly#sectionDownload>

Herzlichen Dank!

Karsten Jungk

Geschäftsführer und Partner

Wüest Partner Deutschland

W&P Immobilienberatung GmbH

Litfaß-Platz 2

10178 Berlin

www.wuestpartner.com/de

Pressekontakt

RUECKERCONSULT GmbH

Susanne Franz

T +49 30 2844987-64

franz@rueckerconsult.de



Breaking new ground



Kitas als ESG-Investment für institutionelle Anleger

*Hans-Joachim Lehmann, Geschäftsführer
Warburg-HIH Invest Real Estate*

26. Mai 2020



Die Warburg-HIH Invest Real Estate GmbH ist einer der führenden Manager von Immobilien Spezial-AIF in Deutschland



- Die Warburg-HIH Invest zählt zu den führenden Managern von Immobilien-Investmentlösungen in Deutschland
- Mehr als **11,3** Mrd. EUR Assets under Management
 - Rund 285 Objekte in 11 Ländern
 - Über 150 Investoren werden von WHIH betreut
- Die umfangreiche Expertise als Kapitalverwaltungsgesellschaft ermöglicht die Entwicklung von bedarfsgerechten und flexiblen Lösungen
 - Strategiefonds
 - Club Deals & Private Placements
 - Individuallösungen (Einbringungs- und Bündelungslösungen)
 - Multi Manager Business

Länder-Investmentfokus und Standorte

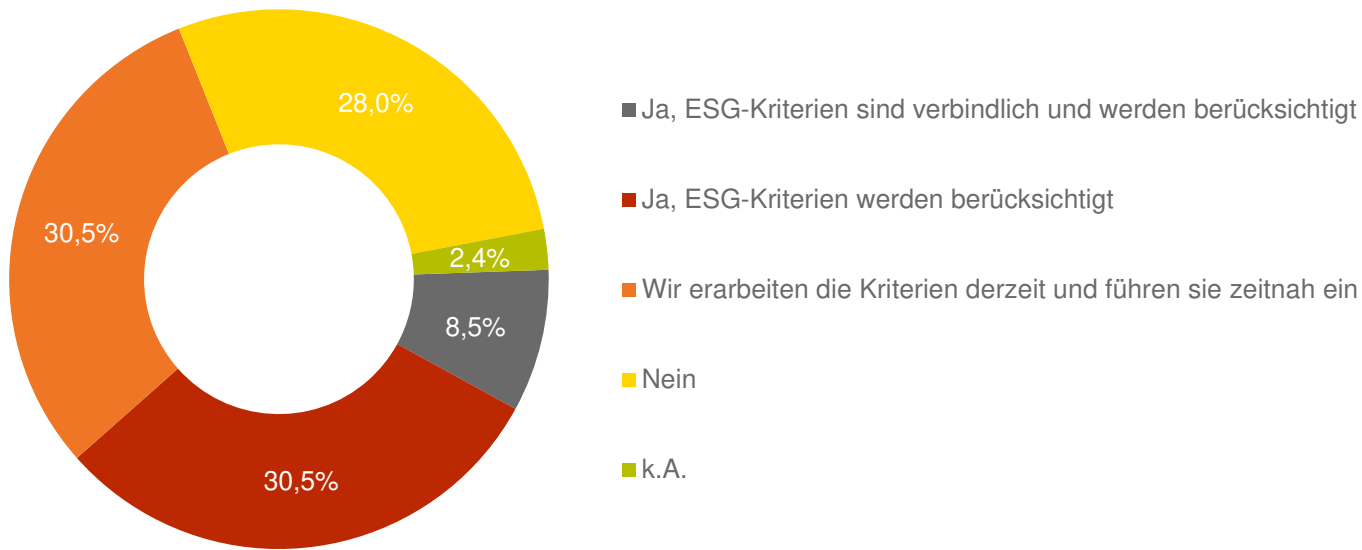


ESG-Kriterien gewinnen bei institutionellen Investoren zunehmend an Bedeutung



- Umfrage der Warburg-HIH Invest unter 100 institutionellen Investoren zum Thema Nachhaltigkeit.
- Für rund 70 Prozent der Teilnehmer sind ESG-Kriterien bei Investmententscheidungen relevant oder führen die Kriterien gerade ein.

Sind derzeit ESG-Kriterien bei Immobilien-Investitionsentscheidungen in Ihrem Unternehmen relevant?



Environment-Social-Governance – Alle Bereiche vereint in dem Produkt Kitaimmobilie



- Nachhaltiges Wirtschaften bedeutet neben Umweltschonung sich u.a. auch mit dem Umgang von Mitarbeitern, der Einhaltung von Menschenrechten, der Erziehung und Bildung von Kindern und der Bekämpfung von Armut auseinanderzusetzen.
- Das Kita-Portfolio bietet neben langfristigen und nachhaltigen Erträgen auch die Erfüllung vieler ESG-Bereiche. Die Mieter stehen für gute Personalführung und für den sozialen Umgang mit Menschen sowie dem deutlichen Interesse an dem Wohl Ihrer Mitmenschen.
- Unabhängig von den Mietern ist die Nutzung dieser Immobilie auf einen der wesentlichsten Aspekte der Nachhaltigkeitsziele ausgerichtet: Der Erziehung und Bildung von Kindern.
- Durch die Übernahme von sozialer Verantwortung durch die gesellschaftsbewussten Mieter, den umweltfreundlichen Neubau und den Fokus auf die Bildung von Kindern bietet sich die Chance, unter Berücksichtigung von ESG-Zielen zu investieren.



Neuer offener Spezial-AIF „Warburg-HH Zukunft Invest“

- Auflage des Fonds Anfang 2020
- Fondsportfolio besteht aus vier Kindergärten (zwei Bestandsobjekte und zwei Neubauprojekte) in Sachsen
- Die Kitas liegen in dicht besiedelten Wohngebieten und zeichnen sich jeweils durch große Grundstücke mit kindgerecht gestalteten Freiflächen aus
- Objekte sind für 25 Jahre an die Träger Johanniter Unfallhilfe e.V. und Internationaler Bund e.V. vermietet
- Ausbleibende Elternbeiträge werden in Corona-Krise von der Kommune übernommen
- Das Investment liefert über die gesamte Laufzeit eine stabile Ausschüttungsrendite von ca. 4,7 Prozent p.a.
- ESG-konformes Investment



Investitionskriterien der Warburg-HIH Invest für „Warburg-HIH Zukunft Invest“

- Nachgewiesener Bedarf an Kita-Plätzen am Standort (Bedarfsbestätigung)
- Städte mit mindestens 100.000 Einwohnern
- Erfahrener und ESG-konformer Kita-Betreiber mit überzeugendem Track-Record und Status als anerkannter Träger der Jugendhilfe
- Neue oder jüngst fertiggestellte Objekte
- Minstdauer des Mietvertrags: 20 Jahre
- Kostenübernahmeerklärung der Kommune (Förderbescheid)
- Mindestens 3 Betreuungsgruppen
- Weitere Nutzungen im Objekte sind untergeordnet



Assetklasse KITA und Sächsisches Kindergartengesetz

„Um eine gute frühkindliche Bildung, Betreuung und Erziehung sicherzustellen, unterstützt der Bund mit massiven Finanzhilfen die Länder beim Kita Ausbau. Bis 2020 sollen 100.000 zusätzliche Plätze in Kitas und in der Kindertagespflege gefördert werden.“

Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend, 2019

- Das Kinderförderungsgesetz KiföG ist seit Dezember 2008 in Kraft. Mit dem Gesetz wurde die Grundlage geschaffen, das bedarfsgerechte, qualitative Angebot für Kinder unter drei Jahren weiter ausbauen.
- 2008 ist das erste von vier Investitionsprogrammen gestartet, um den Kita Ausbau voran zu treiben. Aktuell läuft das vierte Investitionsprogramm, das den Ländern noch bis einschließlich 2020 zusätzlich 1,126 Milliarden Euro für den Ausbau bereitstellt.
- Für die Umsetzung der Investitionen sind die einzelnen Länder zuständig. Das Land Sachsen brachte im Jahr 2009 das Gesetz über Kindertageseinrichtungen auf den Weg.

Sächsisches Gesetz zur Förderung von Kindern in Tageseinrichtungen



- Zusätzliche Absicherung des Investments durch die Regelungen des „**Sächsischen Kindergartengesetzes**“:
- Hierin wird u.a. die wirtschaftliche Absicherung des Betreibers festgeschrieben. Ist ein Kindergarten in dem städtischen Bedarfsplan aufgenommen, bekommt der Betreiber –d.h. der Mieter – die Personal- und Sachkosten (d.h. die Miete) von der Stadt erstattet.
- Weiterhin ist die Kommune gesetzlich verpflichtet, den Betrieb und die Mietzahlung weiterzuführen, sollte ein Betreiber ausfallen.
- Somit ist die Miete über die gesamte Laufzeit des Mietvertrages mit einer sehr geringen Ausfallwahrscheinlichkeit abgesichert.



DISCLAIMER

Dieses Dokument dient Werbezwecken und darf ohne ausdrückliche Genehmigung von Warburg-HIH Invest weder reproduziert noch weitergegeben werden. Im Falle eines Verstoßes übernehmen wir keine Haftung für evtl. daraus entstehende Schäden. Diese Präsentation wurde von Warburg-HIH Invest mit Sorgfalt und im Vertrauen auf die Richtigkeit der uns von Dritten überlassenen Daten erstellt, allerdings können wir keine Gewähr für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Informationen übernehmen.

Bitte beachten Sie, dass diese Präsentation lediglich Informationszwecken dient und weder eine Rechts- noch eine Steuerberatung darstellt oder ersetzt.

CR INVESTMENT MANAGEMENT

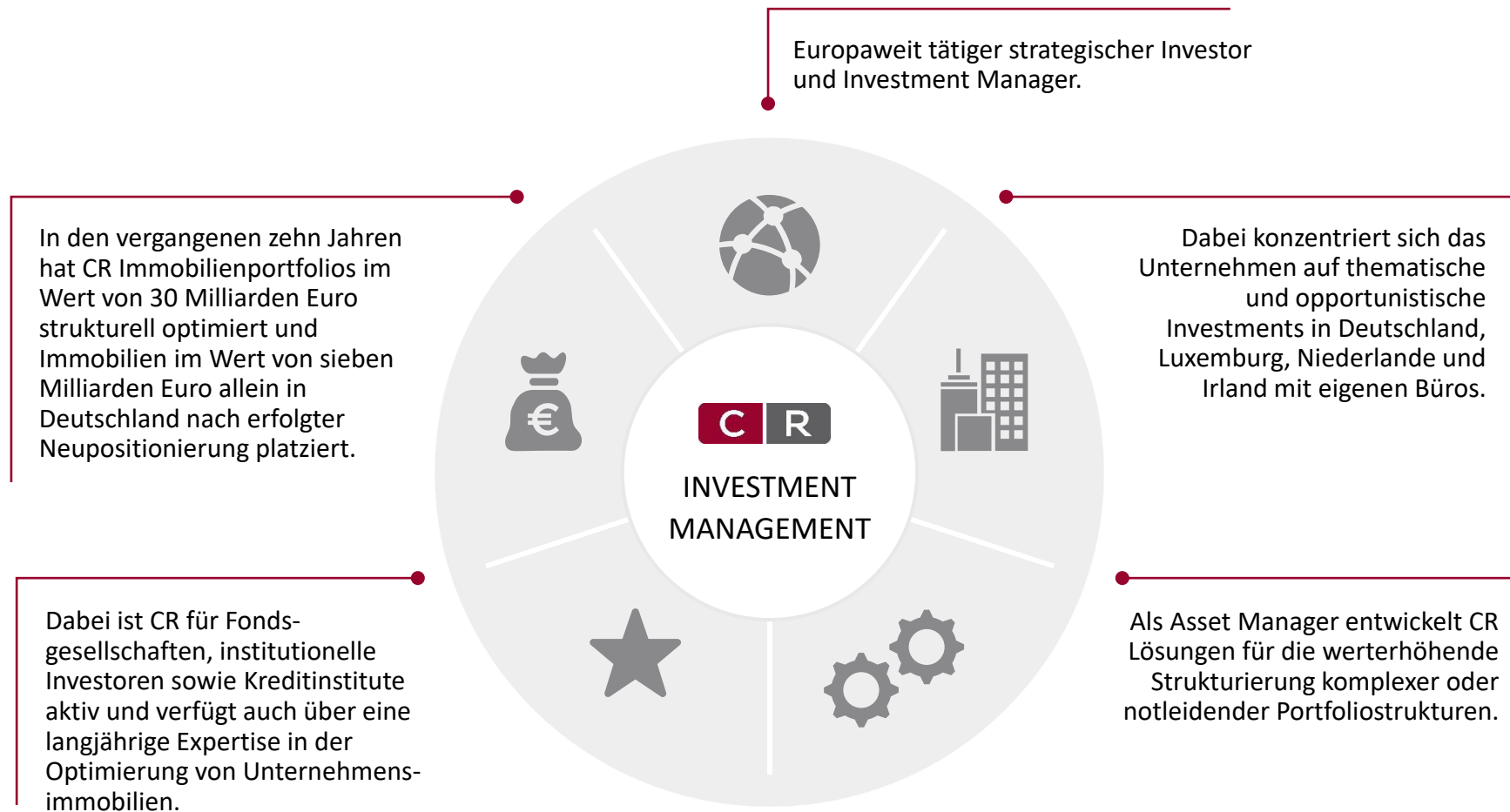
Kitas als Anlageprodukt



CLAUDIUS MEYER

Geschäftsführer der
CR Investment Management GmbH

CR INVESTMENT MANAGEMENT: KURZVORSTELLUNG



MANAGED LIVING PRODUKTE

01

Veränderte
Lebensgewohnheiten der
heutigen Generation durch:

- Demografischen Wandel
- Individualisierte Wohnwünsche
- Flexibilisierung der Arbeitswelt
- Marken dienen in allen Lebensbereichen zunehmend als Orientierung

02

Auf diese Veränderung
muss die Immobilien-
branche mit Produkt-
innovationen reagieren:

- Kitas
- Serviced-Apartments
- Betreutes Wohnen für Senioren



= MANAGED LIVING PRODUKTE ALS ANTWORT AUF GESELLSCHAFTLICHE MEGATRENDS

KINDERTAGESSTÄTTEN ALS ANLAGEPRODUKT

RISIKEN



Kleinteiligkeit



Betreiberrisiko



Drittverwendungsfähigkeit

CHANCEN



Geringes Investitionsrisiko



Steigende Nachfrage nach
Betreuungsplätzen



Lange Mietvertragslaufzeiten

KINDERTAGESSTÄTTEN ALS ANLAGEPRODUKT

HOHER BEDARF



Seit 2013 hat jedes Kind
ab einem Alter von
einem Jahr einen
Rechtsanspruch auf
einen Betreuungsplatz



KINDERTAGESSTÄTTEN ALS ANLAGEPRODUKT

**HERAUSFORDERUNG:
KLEINTEILIGKEIT**

**LÖSUNGS-
ANSÄTZE:**

- Strukturierte Prozesse



- Deutschlandweite Entwicklung



- Modularbauweise



- Überdurchschnittliche Marktqualität



**HERAUSFORDERUNG:
BÜROKRATIE**

- Betriebliche und baurechtliche Abnahme durch die Kommune
- Sehr unterschiedliche Vorgaben in den Bundesländern / Kommunen
- 6 – 9 Monate bis zum Erhalt einer Baugenehmigung

Benötigt: Einen erfahrenen Betreiber



FEBRUAR 2020: GRÜNDUNG CR BILDUNGSRÄUME GMBH

➤	WAS?	Investment mit KinderHut in Kindertagesstätten
➤	WO?	Bundesweite Planung und Errichtung von Kitas
➤	ZIEL?	Errichtung von 3 bis 4 Kitas im Jahr
➤	INVESTITIONSSUMME?	10 bis 20 Millionen Euro p.a.
➤	WEITERES?	Langfristiger Betrieb durch KinderHut

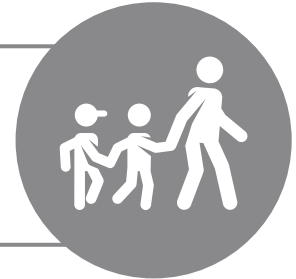


KITAIMMOBILIEN ALS ANLAGEPRODUKT

STANDORTKRITERIEN FÜR INVESTMENTS

1

NACHHALTIG HOHER BEDARF AN BETREUUNGSPLÄTZEN IN DER KOMMUNE



2

NÄHE ZU BÜROSTANDORT ODER WOHNGEBIET



3

QUALITÄT DER MIKRO- UND MAKROLAGE



The image shows a modern, multi-story building with extensive glass facades. The ground floor is a large glass-walled area, possibly a dining or common room, with tables and chairs visible inside. The upper floors also have glass railings. In the foreground, there is a green lawn with several young trees planted in individual wooden planters. A paved walkway runs alongside the building. The sky is overcast.

KinderHut stellt sich vor –
Freier Träger der Jugendhilfe

The logo for KinderHut, featuring a stylized house icon with a red roof and a yellow chimney.

KinderHut
Gute Zeiten für Familien

Seit 1995 planen, entwickeln und betreiben wir als professioneller Dienstleister Kindertageseinrichtungen

KinderHut stellt sich vor



Till Bremen
Geschäftsführer

Familienunternehmen
in 2. Generation



Rena Fischer-Bremen
Gründerin & Geschäftsführerin

KinderHut mit Wurzeln in NRW – Zunehmend deutschlandweite Aufstellung

KinderHut betreibt bundesweit

15

Einrichtungen

KinderHut beschäftigt bundesweit

rund 200

Fachkräfte

KinderHut betreut

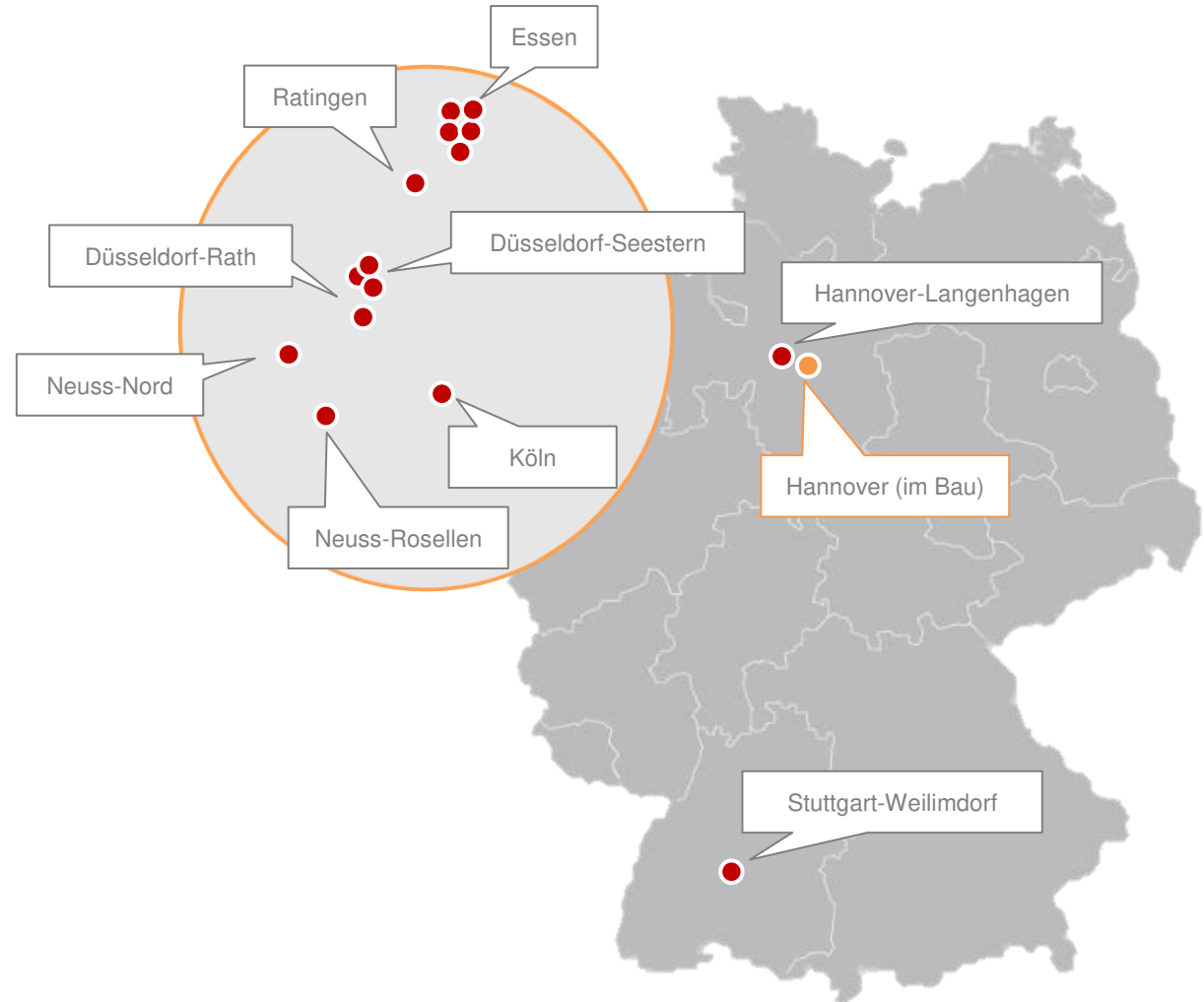
rund 650

Kinder in Kitas und
Schulferienprogrammen

KinderHut unterstützt

rund 100

Familien im Rahmen
des Familienservice



Wir bieten alle wichtigen Dienstleistungen für die Kitaerrichtung an – von der Planung bis zum Betrieb

Unser Dienstleistungsportfolio

Bedarfsanalyse



- Gemeinsam mit dem Partner: Dimensionierung des Betreuungsangebots
- Berücksichtigung der Charakteristika des Unternehmens/des Standorts
- Bedarfsgerechte Konzeptentwicklung

Kita-Bau



- Beratung der Entwickler bereits in der Planungsphase
- Übernahme der Bauleiterfunktion für den Ausbau der Kita
- Ausstattung der Kita und schlüsselfertige Übergabe an den Kunden

Trägerschaft



- Beantragung von Fördermitteln für unsere Kunden
- Umsetzung des pädagogischen Konzepts von KinderHut
- Betrieb der Kita nach den neuesten Standards
- Enge Erziehungspartnerschaft mit den Eltern

Durch unsere **lang-jährige Erfahrung** kennen wir alle **Vorschriften, Regelungen und Förderprogramme** – und sind **Partner der Jugendämter**

Kindertageseinrichtungen als Sonderbau im Spannungsfeld diverser Anforderungen – hoher Abstimmungsbedarf

Instanzen bis zum Betrieb

- **Planungsrecht**
- **Baurecht** (=Landesrecht)
- **Brandschutz**
- **Unfallversicherung**
- **Jugendhilfe** (Auf Bundes-, Landes-, und kommunaler Ebene)
- **Arbeitsschutz**
- **Hygieneverordnungen**
- ...



**Vielfältige
Anforderungen**



**Teilweise
divergierende
Vorschriften**

BEISPIEL



Absturzsicherungen in NRW

(zu beachtende Vorgaben: DGUV Regelungen, Arbeitsstättenverordnung, Bauordnung NRW, Arbeitsstätten-Richtlinie, DIN Vorschriften)

- Abstände der Füllelemente dürfen 11 cm nicht überschreiten
- In Einrichtungen mit U3-Betreuung, sollte der Abstand nicht mehr als 8,9 cm betragen
- In Kinderspielbereichen zusätzlich Fußleisten von min. 2 cm, um Herabfallen von (Spiel-) Sachen zu vermeiden

Raumprogramme der oberen Landesjugendbehörden bundesweit unterschiedlich – Insbesondere Außenfläche oftmals Hinderungsgrund

Planung und Sicherstellung bedarfsgerechten Angebots als Landessache

Krippe/Kiga	Raum/Fläche	Hinweise	Nordrhein-Westfalen	Baden-Württemberg	Niedersachsen
Krippe	Gruppengröße	Anzahl Kinder (max)	12	12	15
	Gruppenraum	m² je Kind (min)	4,5	3,0	3,0
	Nebenraum	m² je Kind (min)	1,8	1,5	
	Schlafraum	m² je Kind (min)	1,8	1,5	
	Mehrzweckraum	m² je Kind (min)	55,0	50,0	
	Außenfläche	m² je Kind (min)	12,0	10,0	12,0
Kiga	Gruppengröße	Anzahl Kinder (max)	25	15	25
	Gruppenraum	m² je Kind (min)	1,8	1,8	2,0
	Nebenraum	m² je Kind (min)	0,7	0,8	
	Schlafraum	m² je Kind (min)	0,8	1,5	
	Mehrzweckraum	m² je Kind (min)	55,0	50,0	
	Außenfläche	m² je Kind (min)	12,0	8,0	12,0

Im Büroquartier Prinzenpark haben wir eine betriebsnahe Kita geschaffen, die Düsseldorfer Familien 50 Plätze anbietet

KinderHut Einrichtung „Seesternchen“

Kita im Büroquartier Prinzenpark

- **Eröffnung (Kitajahr)** 2006/2007
- **Fläche** ca. 1.000 qm
- **Bauzeit¹⁾** ca. 3 Monate

Die Kita Seesternchen liegt inmitten des Büroquartiers Prinzenpark. Durch Aufteilung der notwendigen Grünflächen wird die Lärmentwicklung reduziert.

Die Kita bietet 50 Plätze für Kinder im Alter zwischen 6 Monaten und 6 Jahren.

Zusätzlich zu der Kindertagesstätte im Erdgeschoss bietet die KinderHut-Bildungsakademie im Untergeschoss Flächen für Schulungen und weitere Bildungsangebote. In Summe sind 1.000 qm seit 2007 langfristig gemietet.



Eingangsbereich



Spielecke



Flurbereich

1) Nach Nutzungsänderungsgenehmigung

Die Innen- und Außengestaltung nimmt Rücksicht auf alle Parteien und sorgt so für einen reibungslosen Ablauf

KinderHut Einrichtung „Seesternchen“



Gruppenraum



Außenbereich



Schlafbereich



Eingangsbereich

Frühe Einbindung in die Planung einer Kita am Unternehmensstandort sichert optimale Nutzung der verfügbaren Flächen

KinderHut Einrichtung „Campus Kids“

Kita am Betriebssitz unseres Unternehmenskunden

- **Eröffnung (Kitajahr)** 2012/2013
- **Fläche** ca. 1.900 qm
- **Bauzeit** ca. 12 Monate

Die Kita Campus Kids liegt am Rande der Firmenzentrale unseres Unternehmenskunden. Durch die frühe Einbindung in die Planung wurden innenliegende Grün- und Spielflächen geschaffen, die den Schall optimal abschirmen.

Die Kita bietet 60 Plätze für Kinder im Alter zwischen 6 Monaten und 3 Jahren.

Zusätzlich zu der Kindertagesstätte bietet der KinderHut-Campus im Obergeschoss Flächen für Schulferien-Angebote.

Gruppenraum



Außengelände



Gruppenraum

Corona-Pandemie bisher mit moderaten Auswirkungen auf Betreiber von Kindertageseinrichtungen

Aktuelle Lage

KinderHut in Zeiten von Corona

Betrieb

- Notfallbetreuung (für unentbehrliche Personen in relevanten Berufsgruppen) in **12 Kitas**
- **Betrieb** in übrigen Einrichtungen **bis auf Weiteres eingestellt** – Weiterbetrieb zeitlich absehbar

Finanzierung

- Fördermittel werden auch für Monate gezahlt, in denen kein Betrieb stattgefunden hat – Sicherstellung der Versorgung
- Arbeitsplätze hierdurch gesichert

Angebote

- **Enger Austausch** mit den Eltern **während der Betriebsschließung**, Schließungen Stress für Familien
- **Digitale Angebote**, um im Kontakt zu bleiben (bspw. digitaler Morgenkreis, Video-Projekte in den Kitas)

Was wird sich ändern?



Hygienevorschriften für die Einrichtungen



Verstärkte Nutzung digitaler Angebote



(Hoffentlich) höherer Stellenwert der Kinderbetreuung