Auf ein Wort

Kitas kalkulieren bis zu drei Mietzyklen

Michael Türk baut Kindergärten vor allem im Ruhrgebiet - Rendite und gesellschaftliche Ziele

Kindergärten gelten als Musterbeispiel für Sozialimmobilien: Gesellschaftlich erwünscht, politisch gewollt und bei Investoren beliebt. Doch rechnet sich das Geschäftsmodell auch langfristig – trotz sinkender Geburtenzahlen?

Auf jeden Fall, meint **Michael Türk**. Er muss es wissen, denn die Unternehmensgruppe Michael Türk hat eine Vielzahl von Kindergärten vor allem im Ruhrgebiet gebaut und kennt die typischen Anforderungen der Investoren.

Der Fondsbrief: Wie viele Kindergartenplätze haben Sie bislang geschaffen?

Michael Türk: Wir haben in unseren Kindergärten rund 2.500 Plätze geschaffen, die es vorher nicht gab. Und dennoch sind wir noch weit davon entfernt, den Bedarf zu decken. Bundesweit fehlen 300.000 Plätze, alleine in Nordrhein-Westfalen 84.000.

Geht die Rechnung dauerhaft auf? Die Demografie spielt gegen Sie. Wird das nicht langfristig zu einem Überangebot an Plätzen führen?

Tendenziell werden weniger Kinder geboren, das stimmt. Aber das ändert nichts daran, dass es in Ballungsräumen dauerhaft nicht genügend Plätze gibt. Wir kalkulieren bei unseren Kitas mit zwei bis drei Mietzyklen von jeweils 25 Jahren. Außerdem sind die meisten bereits bestehenden Kindergärten in unserem Umfeld in der Regel deutlich älter. Müssen tatsächlich irgendwann Kitas schließen, werden das nicht unsere modernen, nachhaltigen Immobilien sein. Wobei die barrierefreien Objekte in zentralen Lagen der Städte auch anderweitig genutzt werden könnten, zum Beispiel als Gruppenwohnungen im Alter, zur Demenz-Pflege oder als Beatmungs-Stationen.

Sie bauen hauptsächlich im Ruhrgebiet, eine Region



KanAm

Fonds liquidiert

KanAm wird den offenen Immobilienfonds „LEADING CITIES INVEST“ abwickeln. Das bedeutet, dass alle Anteilrückgaben und -ausgaben nicht mehr ausgeführt werden. Das Fondsvermögen wird in den kommenden Jahren schrittweise durch den Verkauf der Immobilien liquidiert und die Liquidität gleichmäßig an alle Anleger ausgezahlt. Zur Bedienung der bisherigen Rückgabewünsche wurden bereits rund 70 Prozent der ursprünglich mehr als 40 Immobilien des Fonds seit 2022 veräußert.



Michael Türk hat rund 2.500 Kita-Plätze gebaut.

mit strukturellen Problemen.

Ein Standort mit Herausforderungen, aber auch mit Chancen. In den kommenden 30 bis 40 Jahren erwarte ich eine deutliche Stärkung der Region und des gesamten Bundeslands. Schon jetzt gibt es in Nordrhein-Westfalen eine unfassbare Wirtschaftskraft. 200 Unternehmen erwirtschaften jeweils mehr als eine Milliarde Euro Umsatz. Und ein Großteil davon wird mit den Händen erarbeitet, anders als zum Beispiel in der Schweiz mit seinen vielen Banken. Wäre NRW ein eigener Staat, läge das Bundesland auf Position 19 der stärksten Nationen weltweit.

Spreche ich mit Investoren und Fondsanbietern, klagen sie über niedrige Renditen aus den Sozialimmobilien. Käufer müssten im Schnitt das 25-fache der Einnahmen zahlen.

Das ist eine kurzsichtige Betrachtung. Eine Kita rechnet sich langfristig und trifft damit die Anforderungen unserer typischen Investoren. Das sind in der Regel Mittelständler und Familienunternehmer, die ihr Vermögen erhalten und an die nächste Generation weitergeben möchten. Ein Vorteil dabei ist die jährliche Vollindexierung der Immobilien. Nach Corona konnten wir eine Mieterhöhung von knapp 7,7 Prozent an die Betreiber weitergeben. In keinem Jahr waren es weniger als zwei Prozent. Das schaffen Sie mit Wohnimmobilien nicht.

Sind die Betreiber überhaupt in der Lage, solche Steigerungen zu tragen? ▸



Kindergärten rechnen sich mit öffentlichen Geldern. Die Mittel stammen vom Bund, zugesteuert vom Land und von den Kommunen. Der Bund will ganz bewusst eine Mischung verschiedener Träger aus Kirchen und der freien Jugendhilfe, um seiner gesellschaftlichen Aufgabe gerecht zu werden. Kita-Plätze sind daher ein extrem sicheres Investment.

Welche Rolle spielt der gesellschaftliche Nutzen bei der Investitionsentscheidung?

Natürlich spielen bei unseren typischen Investoren auch altruistische Ziele eine Rolle. Kita-Plätze erlauben es den Müttern zu arbeiten, und die meisten möchten das auch. Die Kinder werden nicht nur beaufsichtigt. Sie lernen Deutsch, den richtigen Umgang untereinander, sie bekommen gutes Essen mit frischem Obst und Gemüse aus unseren hauseigenen Küchen oder von hochwertigen Caterern.

Für Ihr eigenes Portfolio bauen Sie Wohnanlagen ebenfalls im Ruhrgebiet, zum Beispiel in Gelsenkirchen. Dafür hege ich größte Sympathien, Gelsenkirchen ist meine Heimatstadt. Aber ich kenne auch die Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt. Wie kann sich ein Investment dort rechnen?

Ich glaube an eine Stadt wie Gelsenkirchen. Oder an die Nordstadt in Dortmund. Ich glaube an die positive Entwicklung, aber auch hier ist ein langfristiger Horizont entscheidend. Gelsenkirchen wird sich erholen, wird wieder ausreichend Arbeitsplätze bieten. Es gibt doch nichts Schlimmeres, als den Menschen die Würde zu nehmen, mit ihrer Arbeit Geld zu verdienen. Ich glaube aber auch an die neuen Bundesländer. Wenn ich mich etwa in Frankfurt an der Oder mit den Menschen unterhalte, höre ich heraus, wie gerne sie für einen Mittelständler arbeiten würden. Die Politik muss jedoch die Voraussetzungen dafür schaffen. Den Mittelstand fördern. Wir brauchen mehr Handwerker und Techniker. Mehr Patente. Damit erfolgreiche Unternehmer kommen und bleiben, müssen sie steuerlich unterstützt werden. Darin liegt unsere Zukunft. ■



Mehr Diversifikation im Portfolio?
Gibt‘s bei uns.

Mit **Blue Invest** in erneuerbare Energien
und nachhaltige Immobilien investieren.

Jetzt informieren:
www.pangaea-life.de

Pangaea Life GmbH
Thomas-Dehler-Straße 25
81737 München
info@pangaea-life.de
www.pangaea-life.de

Eine Marke der Versicherungsgruppe
die Bayerische