CUSHMAN & WAKEFIELD

Der Kita-immobilienmarkt in Deutschland

Eine Einführung

2020

Cushman & Wakefield
Investment Advisory – Sozialimmobilien

CUSHMAN & WAKEFIELD

Der Kita-immobilienmarkt in Deutschland

Eine Einführung

2020

INHALT

Vorwort

6 – 7

01. Deutschlands Soziodemografie und -ökonomie

8/17

02. Kinderbetreuung in Deutschland im internationalen Vergleich

18 – 23

03. Einführung in die Kindertagesbetreuung sowie rechtliche Rahmenbedingungen

24 – 27

04. Finanzierungsstruktur von Kindertageseinrichtungen

28 – 31

05. Kinderbetreuung in Deutschland – Zahlen und Fakten

32 – 35

06. Betreibermarkt für Kinderbetreuung

36 – 39

07. Kindertagesstätten als Immobilien

40 – 43

08. Investment in Kindertagesstätten

44 – 47

09. Experteninterviews – Daniel Wolf (E&G), Sascia Hauke & Anahita Afzalkhani (AviaRent)

48 – 54

Quellenverzeichnis

56

VORWORT

In den vergangenen Jahren weckten Kindertagesstätten zunehmendes Interesse institutioneller Immobilieninvestoren. Mit diesem Report möchte Cushman & Wakefield einen Nischenmarkt vorstellen, der bisher viel zu wenig Beachtung gefunden hat.

Gesellschaftlich und politisch ist die Betreuung von Kindern in Deutschland, nicht zuletzt aufgrund eines bestehenden Rechtsanspruchs darauf und einer nicht flächendeckend nachfragegerechten Versorgungslandschaft, ein heiß diskutiertes Thema! Der Alltag von etwa 11,4 Millionen Familien mit Kindern ist von einer professionellen Betreuungsversorgung in Deutschland abhängig. Der Bedarf für Kindertageseinrichtungen wächst. Laut einer Studie des Instituts der deutschen Wirtschafts fehlten in Deutschland im Jahr 2018 allein für die Altersgruppe der unter Dreijährige schätzungsweise über 300.000 Kitaplätze. Zusätzlich prognositiziert die Bertelsmann Stiftung, dass bis 2025 bis zu 583.000 neue Erzieher benötigt werden.

Des Weiteren freuen wir uns, Ihnen zwei Experteninterviews mit Herrn Daniel Wolf, Head of Asset Management bei E&G sowie Frau Sascia Hauke, Head of Transaction Management und Frau Anahita Afzalkhani, Senior Transaction Managerin, bei der AviaRent Invest AG, und damit mit zwei aktive Immobilieninvestoren im Bereich der Sozialimmobilien vorstellen zu dürfen.

In diesem Sinne wünschen wir Ihnen eine spannende Lektüre unseres neuen Kita-Reports und hoffen, Ihnen damit einerseits einige interessante Erkenntnisse mit auf den Weg geben zu können und andererseits ein wenig Transparenz in einem bisher noch sehr wenig durchleuchteten Markt zu schaffen.

01

DEUTSCHLANDS SOZIODEMOGRAFIE UND -ÖKONOMIE

DEUTSCHLANDS SOZIODEMOGRAFIE UND – ÖKONOMIE

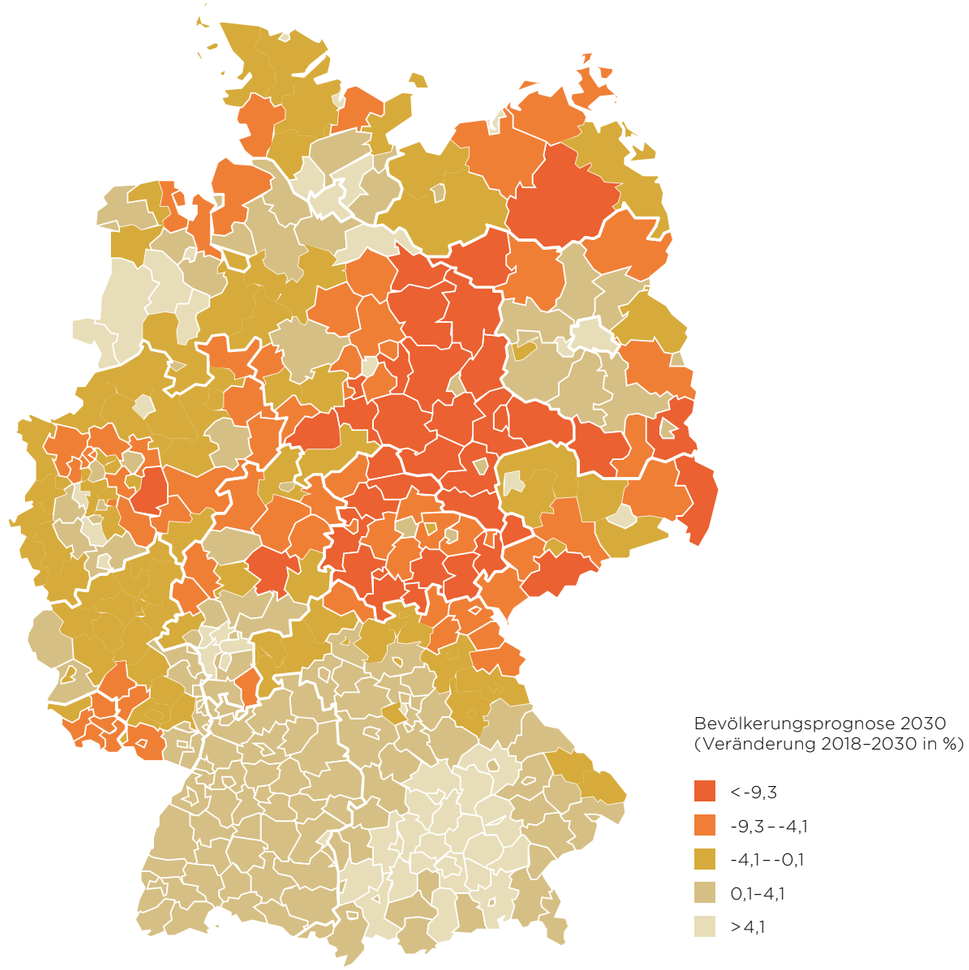
Deutschland steht wirtschaftlich so gut da wie nie zuvor und ist mit Abstand die größte Volkswirtschaft in Europa. Das BIP ist im Jahr 2019 das zehnte Jahr in Folge gewachsen. Dies ist die längste Wachstumsphase der Wirtschaft in der Geschichte der Bundesrepublik. Das Abschwächen der Wirtschaftsleistung durch die Corona-Krise zumindest in 2020 scheint zwar unumgänglich, die Ausmaße sind jedoch noch unklar. Innerhalb der europäischen Union ist Deutschland das „Powerhouse“ und gilt weltweit weiterhin als der „Safe Haven“ Europas. Die Arbeitslosenquote ist in den vergangenen zehn Jahren kontinuierlich gesunken und liegt mit Stand 2019 bei unter fünf Prozent.

Trotz der ökonomischen Vormachtstellung überwiegt zurzeit ein anderes gesellschaftliches Thema in der öffentlichen Diskussion und stellt, neben der akuten Bewältigung der Corona Pandemie, die wohl bedeutsamste nationale strukturverändernde Herausforderung der nächsten Dekaden dar: Deutschland befindet sich inmitten des demografischen Wandels. Einerseits altert die Bevölkerung, andererseits lassen sich regionale Unterschiede hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung feststellen. Insbesondere in Ballungszentren und Metropolregionen wird ein Bevölkerungszuwachs prognostiziert. Überdies besteht in Deutschland aus demografischer Sicht nicht nur ein Ost-West-, sondern auch ein Nord-Süd-Gefälle. Während in Süddeutschland und in den Ballungsregionen bis 2030 vorwiegend ein Bevölkerungswachstum prognostiziert wird, sind die Entwicklungstendenzen zum Beispiel in Teilen des Ruhrgebiets, in vielen ländlichen und peripheren Regionen sowie in den neuen Bundesländern größtenteils negativ. Dies liegt daran, dass vor allem junge und hochqualifizierte Einwohner in wirtschaftlich stärkere Region ziehen.

Während der Altenquotient in Deutschland kontinuierlich steigt, stagniert der Jugendquotient. Es werden zwar nicht stetig weniger Kinder geboren, aber die Lebenserwartung steigt kontinuierlich, was zu einem steigenden Anteil älterer Menschen in der Gesamtbevölkerung führt. Durch diesen Trend wird der öffentliche Fokus hierzulande politisch und sozioökonomisch eher auf die alternde Gesellschaft gelegt. Während die Altenpflege immer häufiger auf der Agenda politischen und gesellschaftlichen Handelns steht und sich als Wahlkampfthema Nr. 1 etablieren konnte, gerät die Struktur der jüngeren Bevölkerung und deren Entwicklung sowie deren Betreuung, zumindest in der Öffentlichkeit, häufig in den Hintergrund.

Der Anteil der jungen Bevölkerung in Deutschland ist insbesondere in westlichen und südlichen Regionen, wie auch in städtischen Gebieten am höchsten. Der Trend zu Ein- oder Zwei-Personen-Haushalten resultiert in einer zunehmenden Abhängigkeit von Dritten, auch hinsichtlich einer Kinderbetreuung. Hinzu kommt die steigende Flexibilität bei der Berufsstandortwahl. Vor allem junge Menschen ziehen vermehrt wegen der Arbeitsstelle in fremde Städte, entfernt von der ursprünglichen Heimat. Daher verringert sich auch der Anteil der Eltern, bei denen Verwandte die Kinderbetreuung übernehmen oder unterstützen.

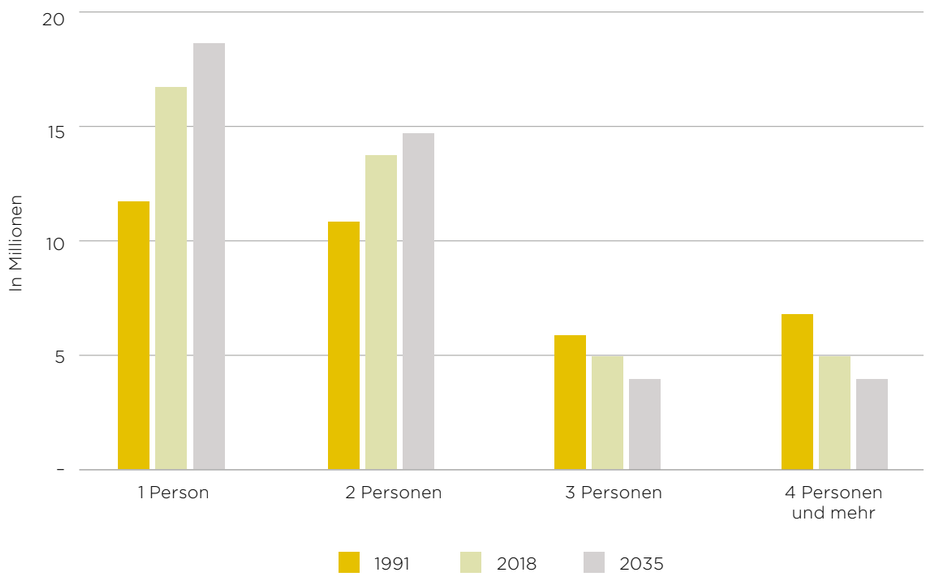
Deutschlands Bevölkerungsprognose nach Landkreisen



Riwis, Cushman & Wakefield 2020

Statistisches Bundesamt, Cushman & Wakefield

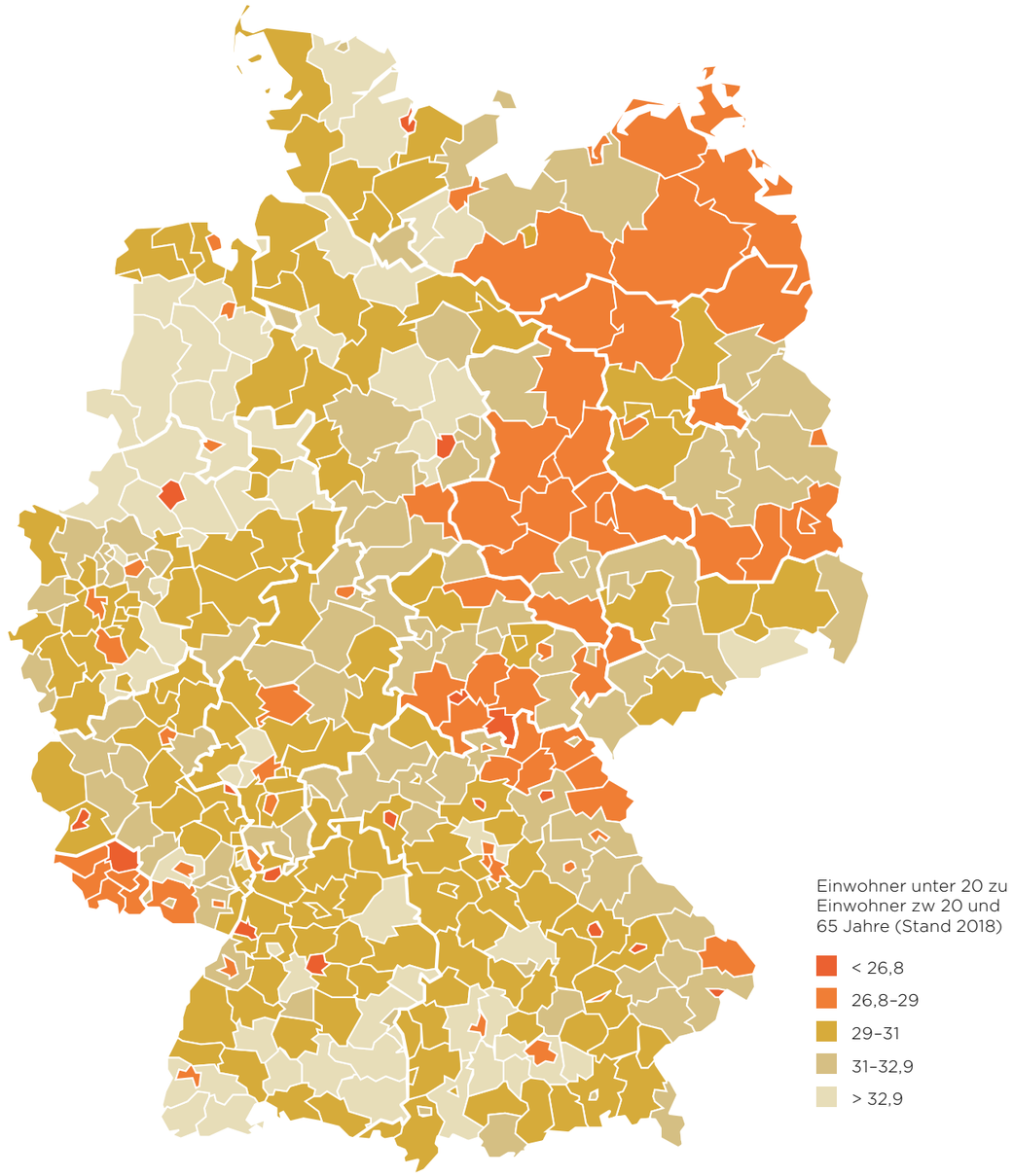
Entwicklung von Haushaltsgröße und -anzahl 1991 bis 2035



Statistisches Bundesamt, Cushman & Wakefield 2020

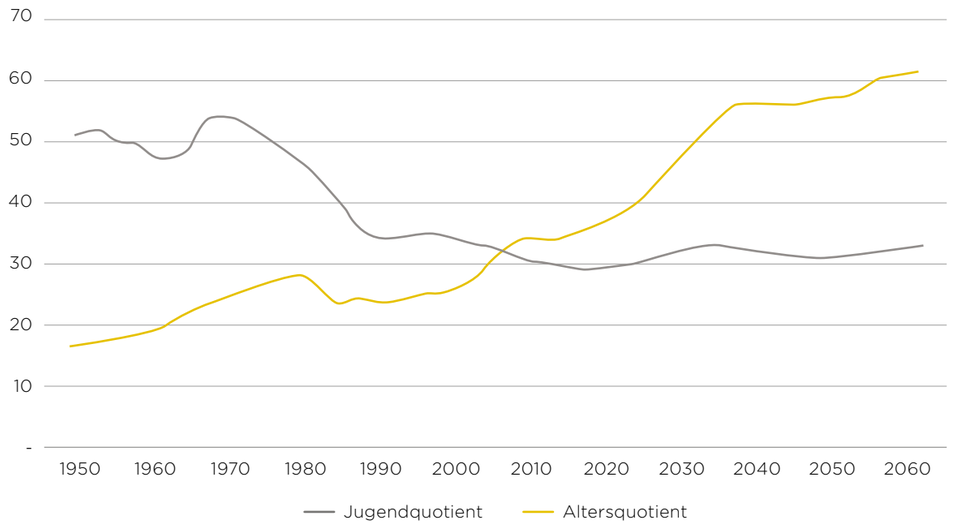
KEY FACTS – JUGENDQUOTIENT, FERTILITÄT & LIFESTYLE

Der Jugendquotient 2018



Riwis, Cushman & Wakefield 2020

Entwicklung Alten- und Jugendquotient



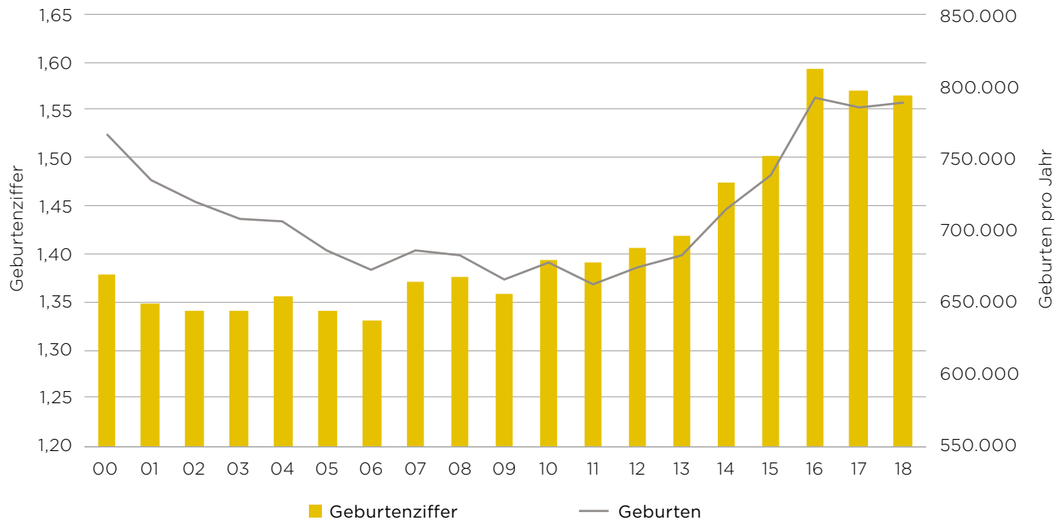
Statistisches Bundesamt, Cushman & Wakefield 2020

Die Anzahl an Geburten je Frau (Geburtenziffer) hat sich innerhalb der vergangenen knapp 20 Jahre auf einem relativ stabilen Niveau bewegt. Die Geburtenziffer eines Kalenderjahres zeigt, wie viele Kinder durchschnittlich je Frau zur Welt kamen. Sie definiert damit das Geburtenverhalten der Frauen im jeweiligen Kalenderjahr und wird auch als durchschnittliche Kinderzahl beschrieben, die eine Frau im Laufe ihres Lebens hat. Seit etwa zwei Jahren stagniert die Geburtenziffer auf einem Niveau von etwa 1,57 Geburten je Frau. Innerhalb der letzten zehn Jahre sind sowohl die Geburtenziffer als auch die Anzahl der Lebendgeborenen deutlich angestiegen. Das durchschnittliche Alter der Mutter bei ihrem ersten Kind liegt deutschlandweit bei ca. 30 Jahren. Immer mehr Frauen in Deutschland bekommen ihr erstes Kind im vierten Lebensjahrzehnt. 2018 waren die Mütter von 48 % der insgesamt 366.000 Erstgeborenen zwischen 30 und 39 Jahren alt. Etwa 3 % der Erstgebärenden waren älter als 39 Jahre.

Laut Statistischem Bundesamt bleibt etwa ein Fünftel aller Frauen eines Jahrgangs am Ende der als gebärfähigen Phase geltenden Altersspanne zwischen 15 und 49 Jahren ohne leibliches Kind.

Insgesamt 787.500 Lebendgeborene wurden in Deutschland im Jahr 2018 erfasst. Es sterben in Deutschland pro Jahr mehr Menschen, als Menschen geboren werden – eine genaue Prognose der ohne Migration daraus resultierenden Abnahme der Gesamtbevölkerung in Deutschland ist nicht möglich. Ein Rückgang der Bevölkerung ab 2030 scheint laut Prognosen des Statistischen Bundesamts allerdings realistisch.

Entwicklung Geburtenziffer und Geburtenanzahl (2000 bis 2018)



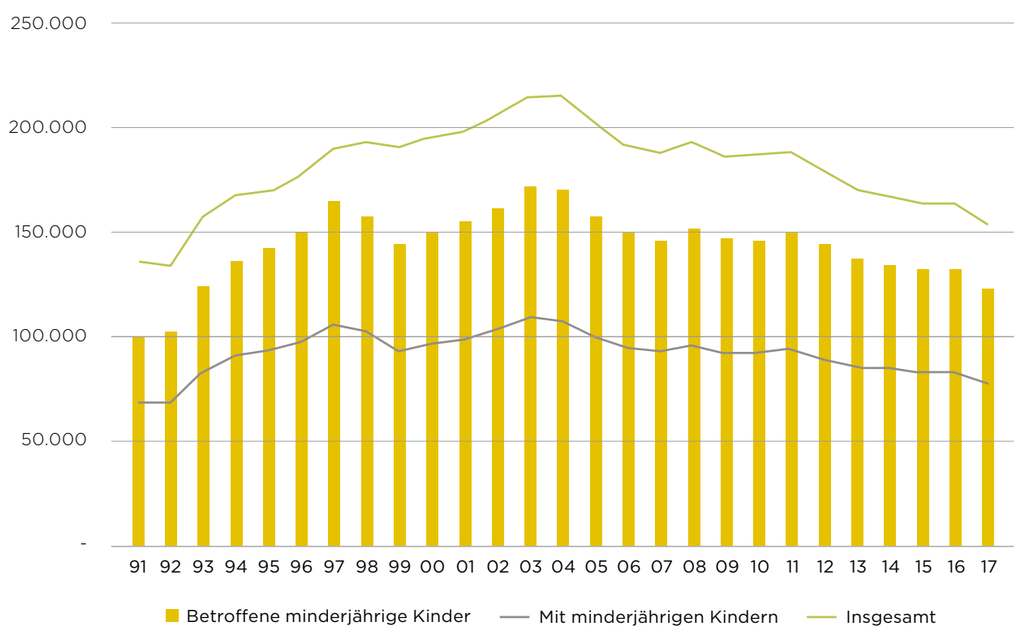
Statistisches Bundesamt, Cushman & Wakefield 2020

Auch wenn die Anzahl der Ehescheidungen von 191.948 im Jahr 2008 auf 148.066 im Jahr 2018 sank, bewegte sich die Anzahl der Ehescheidungen in den letzten 20 Jahren im Grundsatz auf einem relativ stabilen Niveau. Auch die Zahl der durch eine Ehescheidung betroffenen Kinder verlief relativ konstant.

Die Anzahl der alleinerziehenden Frauen ist leicht rückläufig und ist von 2,74 Millionen in 2015 auf 2,58 Millionen in 2018 gesunken. Gleichzeitig ist die Anzahl an erwerbstätigen Frauen in den vergangenen Jahren kontinuierlich gestiegen – dies zeigt nicht nur eine fortschreitende Emanzipation, sondern auch einen gesellschaftlichen Wandel, der sich vollzieht und insbesondere im Rahmen der Kinderbetreuung eine Ausschlag gebende Relevanz verzeichnet: Die Erwerbstätigkeit von Eltern nimmt zu und dadurch steigt der Bedarf an qualitativ hochwertigen Betreuungsmöglichkeiten deutschlandweit.

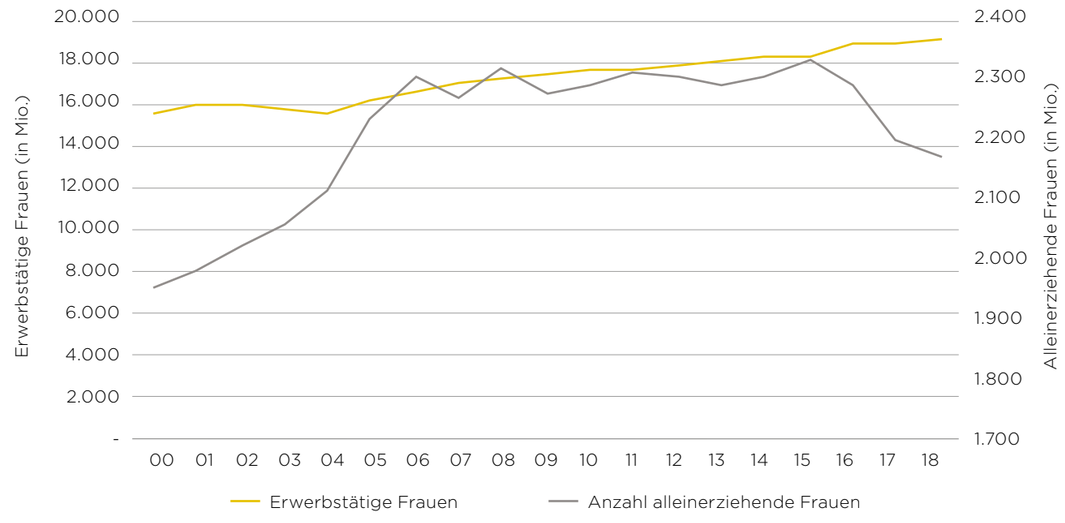
Immer mehr Mütter nehmen Elternzeit. Allerdings kehren sie im Durchschnitt auch deutlich früher wieder an ihren alten Arbeitsplatz zurück. Diese Entwicklung ist auf das Elterngeld und die steigende Erwerbstätigkeit von Frauen zurückzuführen. So waren 2010 nur 31,5 % der Mütter der unter 3 Jahre alten Kinder erwerbstätig. Im Jahr 2017 waren es schon 32,3 %. Von den Müttern, der 3- bis 5 jährigen Kinder, gingen im Jahr 2010 60,5 % einer beruflichen Tätigkeit nach und im Jahr 2017 bereits 63,6 %. Dieser Trend hat sich in den vergangenen Jahren fortgesetzt.

Entwicklung Ehescheidungen

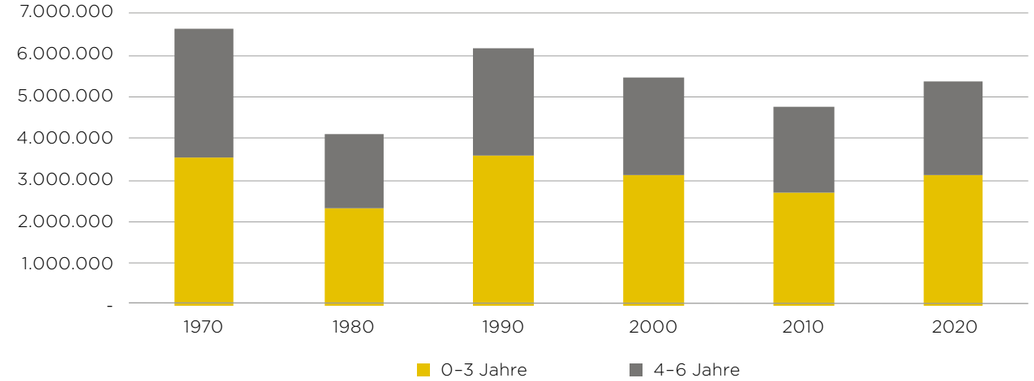


Statistisches Bundesamt, Cushman & Wakefield 2020

Entwicklung erwerbstätige und alleinerziehende Frauen



Bevölkerungsentwicklung in Deutschland nach Alterskohorten (1970–2018)



Statistisches Bundesamt, Cushman & Wakefield, 2020

Die Kinderbetreuung wird gemeinhin unter Alterskohorten differenziert betrachtet – Insbesondere die „bis 3 Jährigen“ sowie die „von 4 bis 6 Jährigen“ sind die relevanten Bevölkerungsgruppen für die Kindertagesbetreuung. Die Zahl der Kleinkinder sank seit 1970 in Deutschland und ist zwischen 2010 und 2018 wieder leicht angestiegen. Zwischen 2010 und 2018 hat sowohl die Zahl der bis 3 Jährigen, als auch die Zahl der 4 bis 6 Jährigen in Deutschland wieder zugenommen. Die Anzahl der Kleinkinder ist grundsätzlich im höchsten Maße von exogenen, zum Teil gesellschaftlichen oder aber volkswirtschaftlichen Faktoren abhängig. Eine valide Prognose dieser ist dementsprechend relativ schwierig. In unterschiedlichen Szenarien versucht das Statistische Bundesamt allerdings, eine Prognose der Zukunft abzubilden.

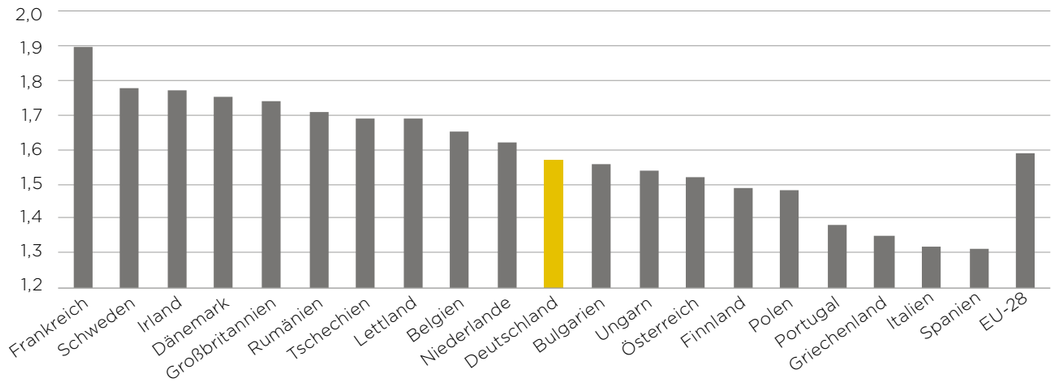
02

KINDERBETREUUNG IN DEUTSCHLAND IM INTERNATIONALEN VERGLEICH

KINDERBETREUUNG IN DEUTSCHLAND IM INTERNATIONALEN VERGLEICH

Europaweit sind große Unterschiede hinsichtlich der Kinderbetreuung festzustellen. Diese beschränken sich nicht nur auf die Kinderbetreuung als solche, sondern auch in den volkswirtschaftlichen Aufwendungen dafür sowie auch im soziodemografischen Fundament der unterschiedlichen Länder. Während die Geburtenrate in Frankreich am höchsten ist, liegt Deutschland mit einem Wert von 1,57 im Mittelfeld. Länder in Südeuropa, wie zum Beispiel Portugal, Griechenland, Italien und Spanien hingegen weisen die geringste Geburtenziffer auf.

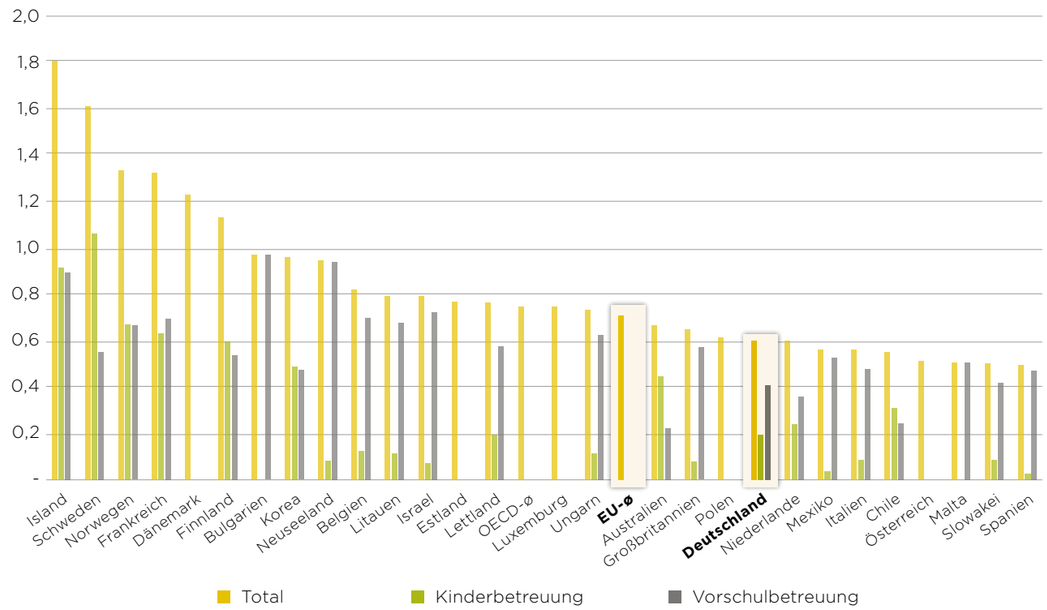
Geburtenziffer im europäischen Vergleich



Eurostat, Cushman & Wakefield 2020

Auch was die Förderung und Finanzierung aus den volkswirtschaftlichen Haushalten angeht, unterscheiden sich die europäischen Länder gravierend. Die skandinavischen Länder und Frankreich investieren den höchsten Prozentanteil von ihrem BIP in die Kinderbetreuung. Deutschland liegt mit gerade einmal 0,6 % vom BIP im Mittelfeld. Mit 1,8 % vom BIP gibt Island den höchsten Anteil für die Kinderbetreuung in Europa aus.

Ausgaben für Kinderbetreuung, Anteil am BIP im internationalen Vergleich



Eurostat, Cushman & Wakefield 2020

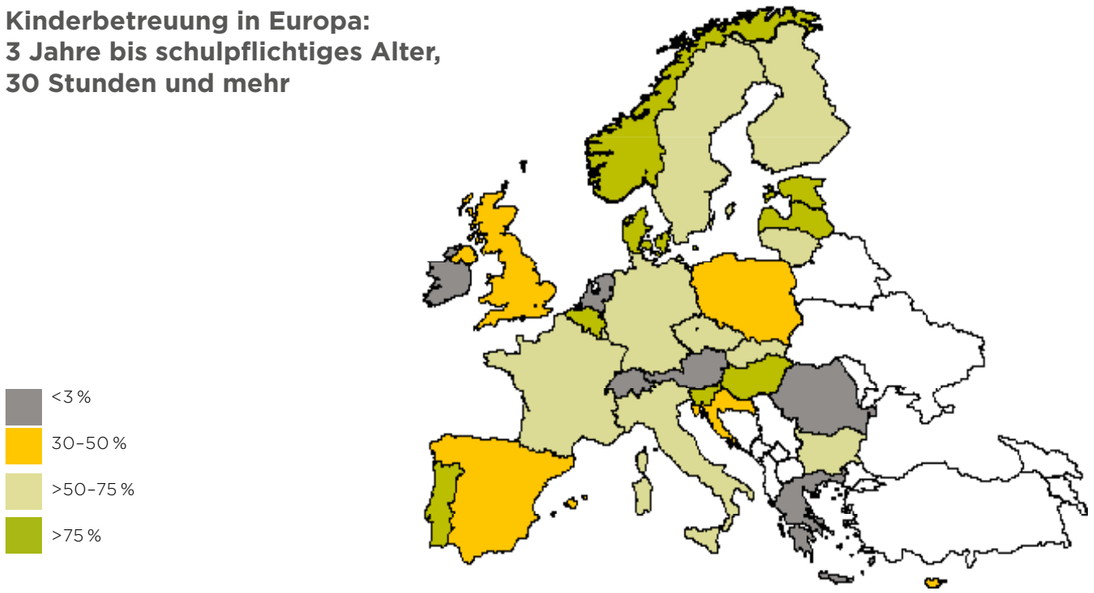
Generell lässt sich festhalten, dass es in Europa bei der Kinderbetreuung große Unterschiede gibt. Während in Ländern wie Dänemark, Schweden, Irland oder Frankreich ein Großteil der Kinder in Kindertagesstätten oder von Tagesmüttern betreut werden, werden in Osteuropa der Großteil der Kinder von den Müttern betreut. Außerdem ist in Ländern mit einer höheren Frauenerwerbstätigkeit die Kinderbetreuung besser geregelt und es gibt ein besseres Betreuungsangebot.

Weitere Gründe, weshalb beispielsweise in Dänemark so viele Kinder in Kindertagesstätten gehen, sind das große Angebot und die staatliche Förderung, da die Gebühren durch Steuern finanziert werden und es keinen Elternentgeltanteil gibt. Zudem liegt die Quote der erwerbstätigen Frauen in Dänemark bei 72 %. Es lässt sich in Deutschland der Trend beobachten, dass es mehr Betreuungsplätze als noch vor einigen Jahren gibt. Dies liegt an den hohen staatlichen Investitionen der letzten Jahre und wurde durch die gestiegene Nachfrage nach Kitaplätzen ausgelöst. Europäische Länder, die mehr Geld in die Kinderbetreuung investieren, weisen eine höhere Geburtenrate und eine geringere Kinderarmut auf. Deutschland steht europaweit im Kindertagesstätten-Vergleich im Mittelfeld.

Laut einer Studie des Institus der deutschen Wirtschafts fehlten in Deutschland 2018 schätzungsweise über 300.000 Kitaplätze (für unter 3-Jährige).

Durch die zunehmende Erwerbstätigkeit der Frauen wird das Thema Kinderbetreuung immer wichtiger und gewinnt auch in Deutschland immer mehr an Bedeutung. In den letzten Jahren ist dieses Thema zunehmend in den politischen Fokus gerückt.

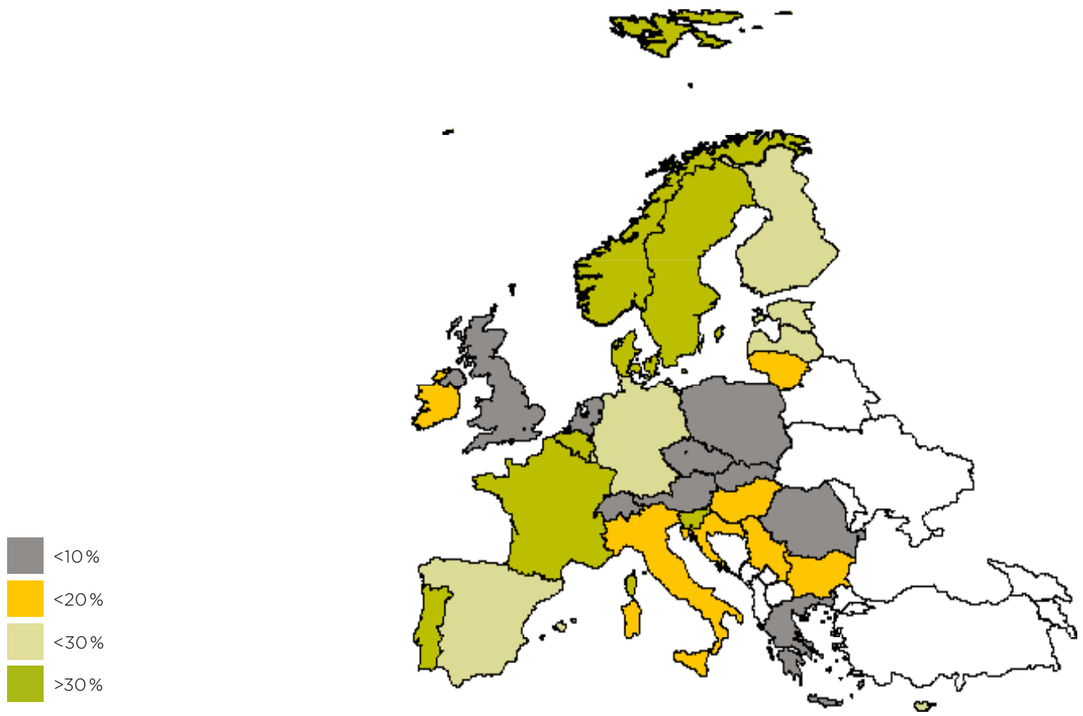
**Kinderbetreuung in Europa:
3 Jahre bis schulpflichtiges Alter,
30 Stunden und mehr**



Kinderbetreuung nach Alterskohorten und Betreuungsdauer (%)

Land	0–3 Jahre		3–6 Jahre	
	WENIGER ALS 30H BETREUUNG(2018)	*MEHR ALS 30H BETREUUNG(2018)*	*WENIGER ALS 30H BETREUUNG(2018)*	*MEHR ALS 30H BETREUUNG(2018)*
Deutschland	7,7	22,1	30,0	59,5
Frankreich	19,6	30,4	34,8	59,9
UK	31,7	7,0	37,9	31,7
Italien	9,6	16,1	21,8	69,2
Spanien	30,2	20,3	52,5	42,4
Portugal	1,4	48,8	5,5	88,4
Schweden	15,1	34,3	25,5	69,6
Finnland	12,3	24,9	21,4	63,8
Dänemark	8,7	54,5	15,3	79,8
Norwegen	5,2	50,4	7,5	80,9
Belgien	20,0	34,0	19,6	79,1
Bulgarien	0,9	15,3	4,9	72,9
Tschechien	5,2	3,8	25,8	53,6
Irland	26,1	11,6	69,2	25,9
Polen	2,1	8,8	15,3	44,1
Niederlande	50,5	6,3	69,4	15,3

Kinderbetreuung in Europa: 0–3 Jahre, 30 Stunden und mehr wöchentlich



03

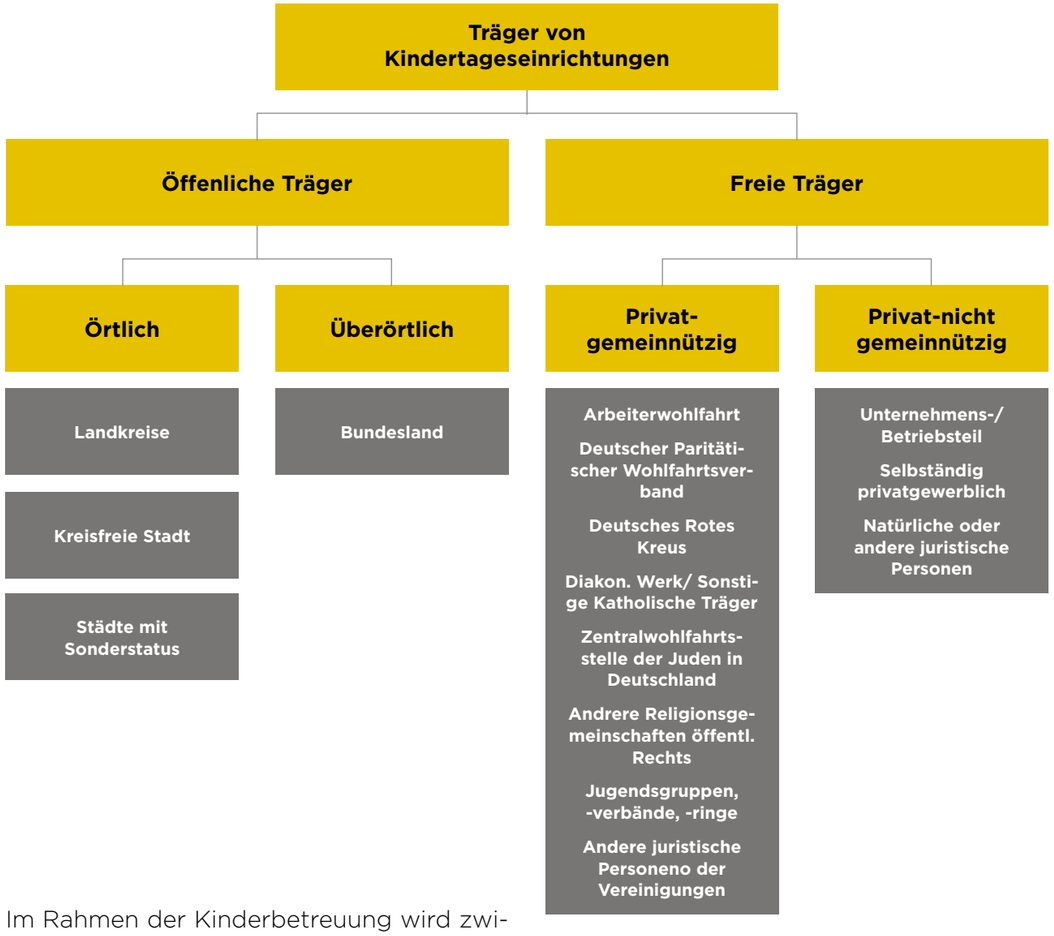
EINFÜHRUNG IN DIE KINDER-TAGESBETREUUNG SOWIE RECHTLICHE RAHMEN-BEDINGUNGEN

EINFÜHRUNG IN DIE KINDERTAGESBETREUUNG SOWIE RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die Schaffung von Betreuungsmöglichkeiten für Kinder in Tageseinrichtungen ist eine der wichtigsten gesellschaftlichen und politischen Aufgaben Deutschlands. Seit 1996 gilt in Deutschland ein allgemeingültiger Rechtsanspruch auf Betreuung – Eine dementsprechend bedarfsgerechte bundesweite Versorgung ist daher eine wesentliche Aufgabe des Gesetzgebers. Seit dem 1. August 2013 haben Kinder, die das erste Lebensjahr vollendet haben, einen Anspruch auf frühkindliche Betreuung in einer Kindertageseinrichtung oder in einer öffentlich geförderten Kindertagespflege. Rechtsgrundlage in Deutschland ist das SGB VIII (Sozialgesetzbuch, Achtes Buch), auf dessen Basis eine Betriebserlaubnis für eine Kindertagesstätte ausgesprochen wird. Diverse weitere Bundes- und Landesgesetze sowie Verordnungen und Richtlinien regeln die Rahmenbedingungen für die Betreuung von Kindern. Grundsätzlich haben die Länder Gesetzgebungskompetenz, sofern der Bund nicht von seiner Gesetzgebungskompetenz Gebrauch macht.

Kinderbetreuung wird in Deutschland von unterschiedlichen Trägern organisiert. Hierbei wird gemeinhin zwischen öffentlichen und freien Trägern unterschieden. Wer als öffentlicher Träger agiert wird vom Landesrecht bestimmt. Diese örtlichen oder lokalen Träger sind zumeist Landkreise, kreisfreie Städte, Städte mit Sonderstatus oder eben überörtliche Träger (das jeweilige Bundesland). Bei den freien Trägern unterscheidet man zwischen privat-gemeinnützig und privat-nichtgemeinnützig. Privat-gemeinnützige Träger sind zum Beispiel das Deutsche Rote Kreuz, die Arbeiterwohlfahrt, die Caritas oder andere Gemeinschaften öffentlichen Rechts sowie Verbände oder Vereinigungen. Privat-nichtgemeinnützige Träger sind zum Beispiel entweder Unternehmensteil (Betriebskindertagesstätten) oder andere selbstständig privat-gewerbliche Institutionen.

Träger von Kindertageseinrichtungen



Im Rahmen der Kinderbetreuung wird zwischen Tageseinrichtungen und der sogenannten Kindertagespflege unterschieden. Tageseinrichtungen sind Einrichtungen, in denen sich Kinder für eine bestimmte Zeit am Tag aufhalten. Kindertagespflege wird hingegen in dem Haushalt einer Kindertagespflegekraft ausgeübt.

Hinsichtlich des Personaleinsatzes für eine Kindertageseinrichtung ist insbesondere die Mindestqualifikation, welche in jedem Bundesland unterschiedlich reguliert ist, entscheidend. Die Leitung einer Kindertageseinrichtung obliegt in der Regel nur einer pädagogischen Fachkraft. Der Personalbedarf für eine solche Einrichtung errechnet sich wie folgt: Fachkraftfaktor x Betreuungsmittelwert plus 15,00 % Ausfallzeit (Beispiel Bundesland Hessen).

Beispiel Hessen

Fachkraftfaktor	Betreuungsmittelwert
0,2 (Kinder 0 bis 3 Jahre)	22,5 Wochenstunden (bis zu 25 Stunden Betreuung)
0,07 (Kinder 3 bis Schuleintritt)	30 Wochenstunden (25 bis 35 Stunden Betreuung)
0,06 (Schulkinder)	42,5/50,0 Wochenstunden (35 bis 45/45+ Stunden Betreuung)

HKJGB – Hessische Kinder- und Jugendhilfegesetzbuch

04

FINANZIERUNGSSTRUK-TUR VON KINDERTAGES-EINRICHTUNGEN

FINANZIERUNGSSTRUKTUR VON KINDERTAGESEINRICHTUNGEN IN DEUTSCHLAND

Entsprechend der föderalen Regulierungen, die sich meist in einer kommunal geprägten Umsetzung etabliert, verhält sich die (Re-) Finanzierungsstruktur einer Kindertagesstätte. Kitas können Zuschüsse zu Bau- und Ausstattungskosten sowie operative Personal- und Sachkosten beantragen. Träger dieser Zuschüsse sind sämtliche Gebietskörperschaften Deutschlands: Bund, Land, Kreis, Stadt/Gemeinde. Voraussetzung für eine Förderung ist natürlich eine gültige Betriebserlaubnis.

Neben einer Förderung gibt es weiterhin Elternbeiträge/Elternentgelte, die die Einkommensseite einer Kita komplementieren. Da die Finanzierungsstruktur insbesondere auf Bundeslandebene, aber eben auch kommunal unterschiedlich ist, Soll im Folgenden für das Land Hessen eine Beispielskalkulation vorgenommen werden. Diese ist nicht eins zu eins auf andere Bundesländer übertragbar, charakterisiert allerdings den Finanzierungsrahmen von Kitas:

Bau- und Ausstattungsförderung: 10.000 € bis 50.000 €

Betriebskosten: jährliche Zuwendungen in Form von Pauschalen

A. Landesförderung (aus öffentlichen Mitteln finanziert):

1. Grundpauschale:

0-3 Jahre (pro Kind)

Bis 25 Std./Woche	2.070 €
25–35 Std./Woche	3.100 €
> 35 Std./Woche	4.130 €

3 Jahre bis Schuleintritt (pro Kind)

Bis 25 Std./Woche	500 €
25–35 Std./Woche	660 €
> 35 Std./Woche	880 €

2. Qualitätspauschale (fällt an, wenn nach gewissen Standards betrieben wird (in Hessen: Hessischer Bildungs- und Erziehungsplan)): 300 € p.a. pro Kind

3. Schwerpunkt-Kita-Pauschale (22 % der Kinder aus Familien, die kein Deutsch sprechen): 390 € p.a. pro Kind

4. Integrationsplatz-Pauschale (Integration von behinderten Kindern): bis zu 2.340 € p.a. pro Kind plus Pauschale je Behinderungsgrad (1.200 bis 2160 € pro Kind)

5. Kleinkita-Pauschale (Kitas mit nur einer Gruppe): bis zu 5.500 € p.a.

B. Elternentgelt: privat zu zahlen; individuelle Teilnahme- und Kostenbeitrag je nach Betreuungsdauer und Alter des Kindes und ist kommunal geregelt und lokal nach dem Einkommen der Eltern gestaffelt.

05

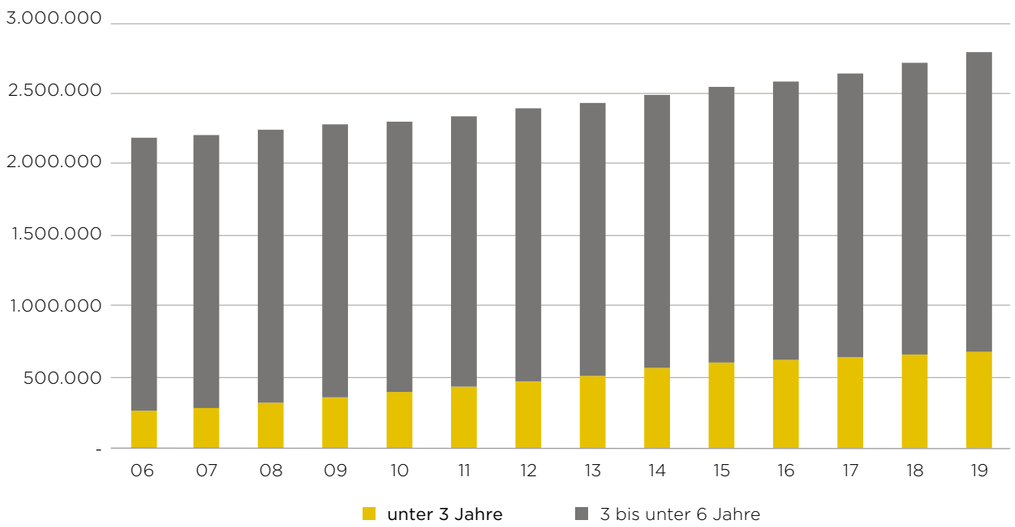
KINDERBETREUUNG IN DEUTSCHLAND – ZAHLEN UND FAKTEN

KINDERBETREUUNG IN DEUTSCHLAND – ZAHLEN UND FAKTEN

Die Kindertagesbetreuung sowie die frühkindliche Förderung sind das Fundament für die Chancengleichheit von Kindern und stehen seit langer Zeit im Fokus der politischen sowie öffentlichen Diskussion. Zudem ist eine gute Kinderbetreuung für viele Familien die Voraussetzung dafür, Beruf und Familie miteinander vereinbaren zu können. So ist in den letzten Jahren die Anzahl der in Kindertagesstätten betreuten Kinder zwischen 0 und 6 Jahren kontinuierlich gestiegen und verzeichnete von 2006 bis 2019 einen Anstieg von 27 %. Die Anzahl der betreuten Kinder im Alter von unter 3 Jahre ist im selben Zeitraum sogar um über 170 % gestiegen. Die Anzahl an Kindern zwischen 3 und 6 Jahren stieg lediglich um 8,5 %.

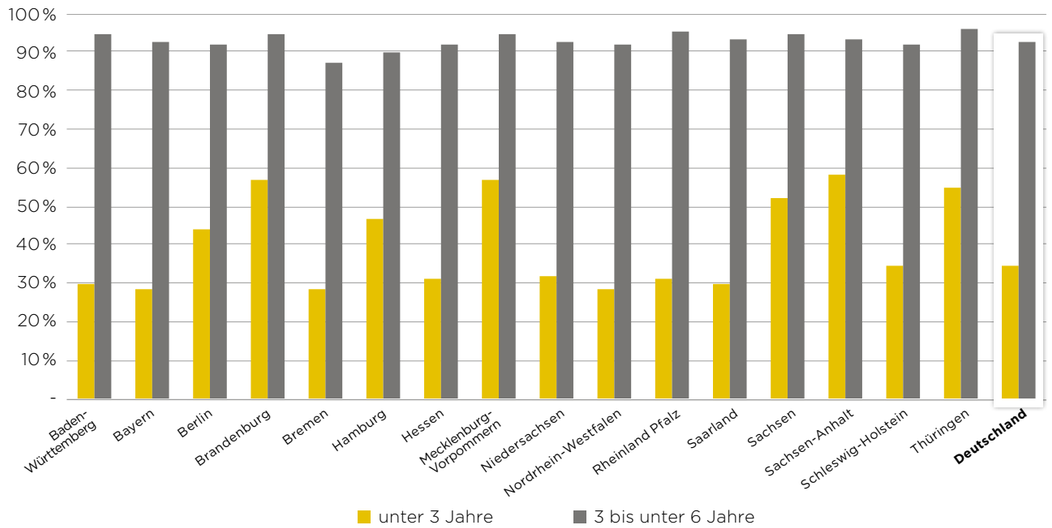
Die Betreuungsquote erhöhte sich in den vergangenen Jahren und stieg zwischen 2006 und 2018 um weitere 6,8 % und erreichte zum Jahresende 2019 etwa 93 %. Trotz einer starken Annährung in den letzten Jahren sind immer noch regionale Unterschiede zwischen den neuen und den alten Bundesländern erkennbar. So lag die Betreuungsquote für Kinder zwischen 3 und 6 Jahren in den neuen Bundesländern bei 94,2 % und in den alten bei 92,7 %. Ein stärkerer Unterschied ist bei der Betreuung von Kindern zwischen 0 und 3 Jahren erkennbar. Während die Betreuungsquote in den neuen Bundesländern bei 52,1% lag, betrug diese in den alten Bundesländern bei lediglich 30,3 %.

Entwicklung von Kindern in Tageseinrichtungen



Statistisches Bundesamt, Cushman & Wakefield, 2020

Betreuungsquoten nach Alterskohorten und Bundesländern 2019



Statistisches Bundesamt, Cushman & Wakefield, 2020

06

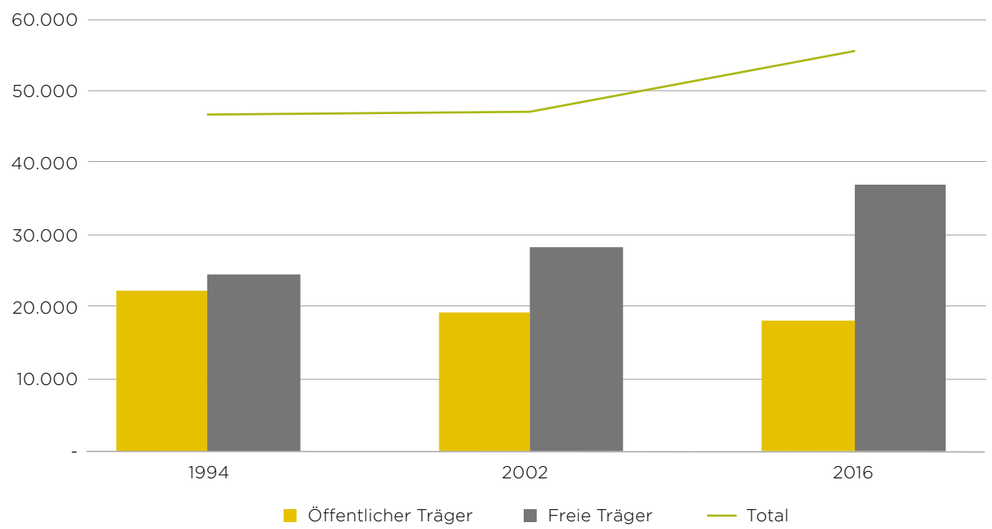
BETREIBERMARKT FÜR KINDERBETREUUNG

BETREIBERMARKT FÜR KINDERBETREUUNG

In den vergangen 25 Jahren hat sich die Zahl der Kindertageseinrichtungen äußerst positiv entwickelt – ein Anstieg, der sich auf das Betreuungsgesetz von 2006 zurückführen lässt. So ist die Zahl der Kindertagesstätten in Deutschland von ca. 46.600 im Jahr 1994 um knapp 22 % auf ca. 56.700 Einrichtungen im Jahr 2019 gestiegen.

Eine besonders positive Entwicklung verzeichneten die Kindertagesstätten in freier Trägerschaft mit einen Anstieg um 52 % auf ca. 37.000 im Jahr 2016, während die Zahl der Einrichtungen in öffentlichen Trägerschaften einen Rückgang um ca. 18 % verzeichneten.

Anzahl der Kindertageseinrichtungen

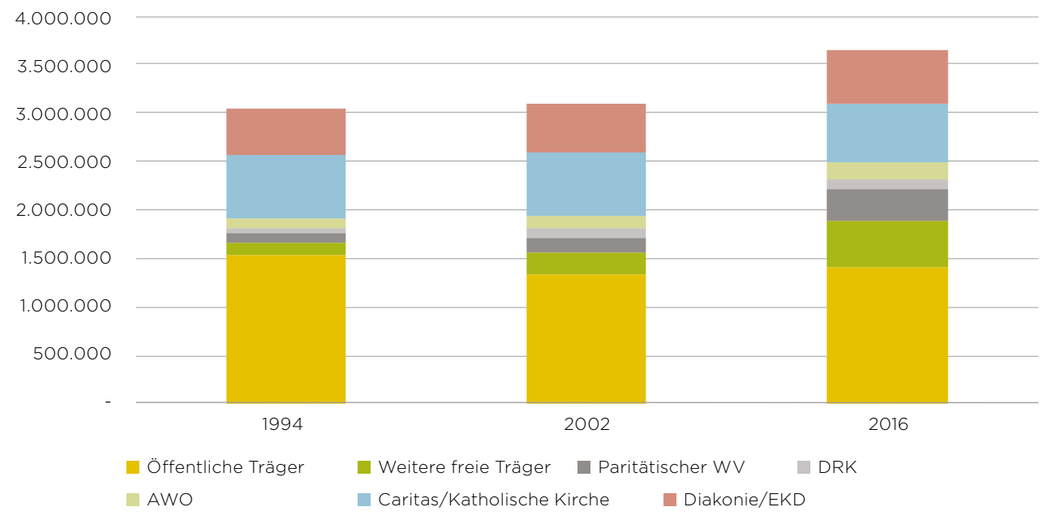


fowid, Cushman & Wakefield 2018

Zu den größten freien Trägern gehören zum Beispiel die evangelische Diakonie sowie die katholische Caritas mit jeweils um die 9.000 Einrichtungen. Beide kirchlichen Träger sind nach wie vor in den alten Bundesländer wesentlich stärker vertreten als in den neuen. Währenddessen entfielen im Jahr 2018 knapp 4.000 Einrichtungen auf den Deutschen Paritätischen Wohlfahrtsverband, ca. 2.500 Einrichtungen auf die AWO und über 1.500 Einrichtungen auf das DRK. Sonstige freie Träge betrieben ca. 5.600 weitere Einrichtungen. Für den rasanten Kita-Ausbau sind auch die sonstigen freien Träger verantwortlich, welche zu meist als gemeinnützige Vereine oder als gemeinnützige GmbH organisiert sind. Ihr Anteil am Betreuungsangebot stieg von circa 122.000 Kitaplätzen im Jahr 1994 auf über 470.000 Kitaplätze im Jahr 2016 an. Ohne sie wäre das Kitawachstum der letzten Jahre nicht möglich gewesen. Eine untergeordnete Rolle spielen die privat-nichtgemeinnützigen Träger, die weniger als 1.700 Kindertagesstätten betrieben und lediglich einen Marktanteil von knapp 5 % bei den freien Trägern aufweisen

Im Jahr 2019 waren knapp 654.000 Personen in Kindertageseinrichtungen beschäftigt, wovon knapp ca. 220.000 auf die öffentlichen Träger und knapp 434.000 auf die freien Träger entfielen. Dies resultierte in einer erheblich besseren Betreuungsquote bei den freien Trägern als bei den öffentlichen.

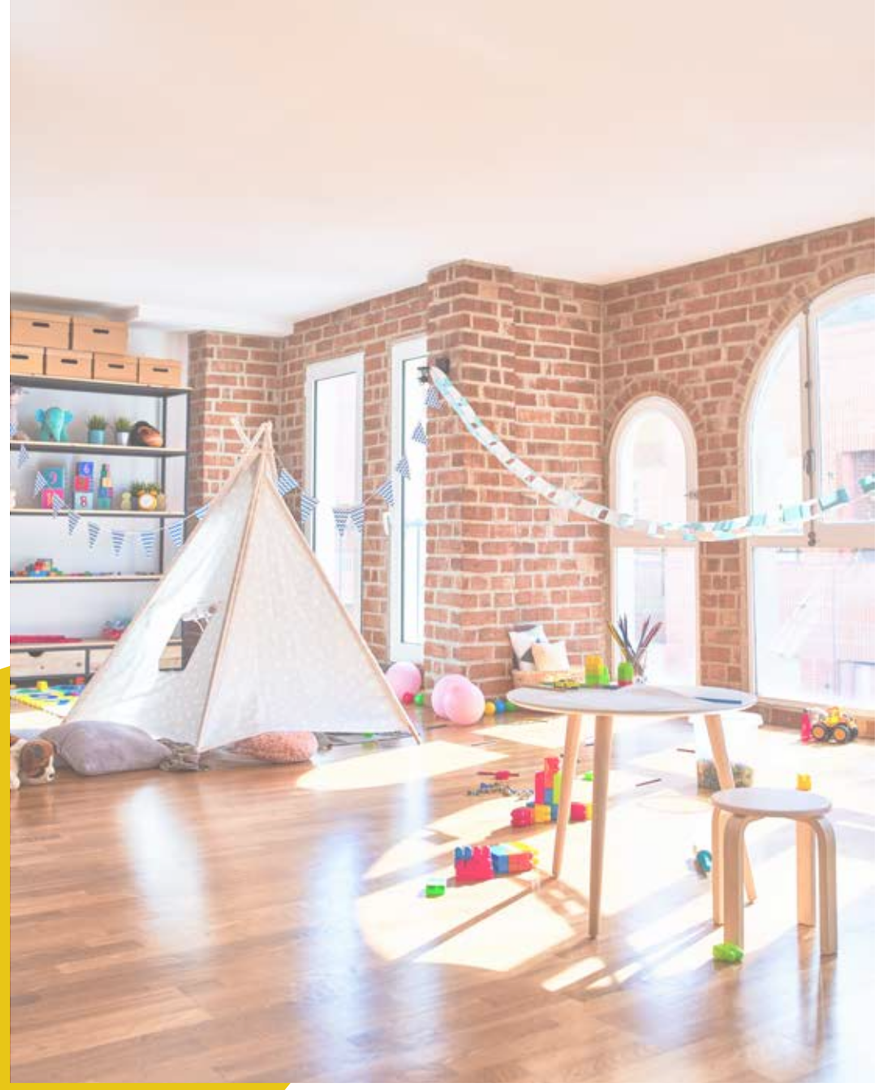
Anzahl der Plätze der Kinderbetreuung nach Trägern



fowid, Cushman & Wakefield 2018

07

KINDERTAGESSTÄTTEN ALS IMMOBILIEN



Die Kinderbetreuung in einer Kindertagesstätte wird, wie bereits eingangs erwähnt, von einem freien oder öffentlichen Träger als betreibende Gesellschaft übernommen. Aus immobilienwirtschaftlicher Sicht schließt in der Regel eben dieser Betreiber einen Generalpachtvertrag mit dem Immobilieneigentümer ab. Ein solcher Generalpachtvertrag ist in den meisten Fällen marktkonform, häufig anhand des VPI, wertgesichert und strukturiert die Instandhaltung und Instandsetzung als double oder triple net. Aufgrund des langfristigen Planungshorizonts werden meist auch langfristige Pachtverträge geschlossen. Daraus resultiert in der Regel ein relativ sicherer und langfristiger Cashflow aus Immobilieneigentümersicht.

Häufig werden Kindertageseinrichtungen als Teil einer Quartiersentwicklung geplant und errichtet. Komplementäre Nutzungen, wie Wohnen, Betreuung von alters- und/oder krankheitsbedingter Pflegebedürftiger und klassischer Handels- sowie Büronutzungen bilden gemeinsam mit einer Kindertagesstätte häufig ein ganzheitliches Quartier aus Leben,

Wohnen und Arbeiten. Hinsichtlich der baulichen Ausstattung und Strukturierung einer solchen Einrichtung ist eine Abstimmung mit den landesspezifischen „Empfehlungen zum Raumprogramm“ unabdingbar, da die Betriebserlaubnis Voraussetzung zur Eröffnung einer Einrichtung für Kinderbetreuung ist. Dies gilt insbesondere auch hinsichtlich der angestrebten Raumgrößen. Neben Gruppenräumen ist eine Kindertagesstätte in der Regel geprägt von Rückzugsmöglichkeiten für Kinder, Küchen- und Essensbereichen, Garderoben, weitläufigen Fluren und abgetrennten Personalbereichen. Aufgrund der hohen Sicherheitsanforderungen für Kinder ist die Nutzung von speziellen Baustoffen (z.B. bruchsicheres Glas) ebenso wichtig wie kindergerechte Möbel, gesicherte Steckdosen oder gesicherte Türen. Zertifizierungsmaßnahmen und TÜV-Prüfungen sind ein wesentlicher Bestandteil und Fundament einer Betriebserlaubnis. Der Brandschutz ist in einer solchen Einrichtung ebenfalls einer der maßgeblichen Faktoren. Detaillierte Bestimmungen sind in den länderspezifischen Bauordnungen sowie bei einigen Unfallkassen einsehbar. Auch das Außengelände ist aufgrund der Vielzahl an Aktivitäten im Freien von großer Bedeutung.

Die Gruppengröße hinsichtlich zu betreuender Kinder ist abhängig von den jeweiligen Altersgruppen und ist ebenso länderspezifisch geregelt (beispielsweise in Hessen nicht mehr als 25 Kinder). Auch die Öffnungszeiten sind rechtlich föderal bestimmt.

08

INVESTMENT IN KINDERTAGESSTÄTTEN

Auf der Immobilieninvestmentseite befindet sich der Markt für Kindertagesstätten in einem sehr frühen Stadium. Die Asset-Klasse der Kindertagesstätten ist ein absoluter Nischenmarkt. Aufgrund der Tatsache, dass die öffentliche Hand, trotz des regional bestehenden Bedarfs und insbesondere aufgrund des rechtlichen Anspruchs auf Betreuung, nicht ausreichend Kindertageseinrichtungen baut, besteht in Teilen Deutschlands ein hoher Neubaubedarf. Aufgrund der Tatsache, dass die Generalpachtverträge eine Laufzeit von 20 bis 30 Jahren aufweisen, die Trägerschaft zumeist von der öffentlichen Hand oder aber solventen freien Träger übernommen werden, gilt der Cashflow dieser Asset-Klasse gemeinhin vergleichsweise als sicher. Die kommunale beziehungsweise föderale Versorgungsverpflichtung bedingt ein relativ geringes Ausfallrisiko von Betreibern von Kindertagesstätten und ist dadurch für Cashflow getriebene Investoren ein attraktives Investmentprodukt.

Kindertagesstätte entwickeln sich mehr und mehr als Core Anlageprodukte für institutionelle Immobilieninvestoren. Grundsätzlich sind Investmentmöglichkeiten in Kindertagesstätten jedoch relativ rar und auch auf Objektebene sind Investitionssummen limitiert. Kaufpreise für Kindertagesstätten liegen zumeist zwischen 750.000 € bis 5.000.000 €. Aufgrund dieser Granularität ist es für Investoren nicht einfach, ein Portfolio mit einer attraktiven Losgröße aufzubauen.

Nettoanfangsrenditen sind bei solchen Betreiberimmobilien, losgelöst von den Eckdaten sowie der Strukturierung der Generalpachtverträge, in höchstem Maße von der Lage der Immobilien, der Bonität der Betreiber sowie suggerierten Nachhaltigkeit der Nutzung als Betreuungsstätte abhängig und rangieren bei Core Produkt zwischen 4,0 % und 5,0 %. Aufgrund der signifikanten Intransparenz des fragmentierten Betreibermarktes und limitierten Investmentmarktes, gibt es wenige aussagekräftige Zahlen zum jährlichen Investitionsvolumen.

09

EXPERTENINTERVIEW

E&G Funds & Asset Management GmbH

Daniel Wolf

Head of Asset Management

Seit wann beschäftigen Sie sich mit der Asset-Klasse „Kitas"?

Die ersten Kitainvestments begegneten uns bereits vor einigen Jahren im Zuge von Ankäufen im Bereich Sozialimmobilien. Intensiv beschäftigen wir uns mit dieser Assetklasse seit 2017 und legten im Jahr 2018 unser erstes Sondervermögen mit Fokus Kindertagesstätten auf.

Was ist für Sie das Besondere an dieser Art von Immobilie als Immobilieninvestor und was macht sie aus Ihrer Sicht attraktiv?

Die ursprüngliche Idee in Kitaimmobilien zu investieren entstand aus dem Willen heraus, dem bestehenden Kitamangel entgegenzuwirken. Das ist nach wie vor der Antrieb bei jedem Ankauf. Gerade für institutionelle Investoren mit steigendem Interesse am Thema „ESG" ist diese Immobilienklasse sehr attraktiv.
Das aktuelle Marktumfeld ist durch hohe Nachfrage aufgrund des gesetzlich verankerten Anspruchs auf einen Kitaplatz in Verbindung mit steigenden Geburtenzahlen sowie einem steigendem Betreuungsbedarf für Investoren entsprechend positiv zu bewerten. Gleichzeitig ist der Markt im Vergleich zu anderen Immobilien-Assetklassen bislang durch sehr wenige professionelle Marktteilnehmer erschlossen. Aus Investorensicht sind Kitaimmobilien Betreiberimmobilien mit besonders guter Refinanzierbarkeit der Miete, teilweise mit Absicherung durch die öffentliche Hand. Dieses attraktive Risiko/Rendite-Profil spricht für Investitionen in diesen Markt.

Hat sich Ihrer Einschätzung nach die Wahrnehmung einer Kita als Investmentmöglichkeit in den vergangenen Jahren verändert?

Kitas rücken als Immobilienklasse immer stärker in den Fokus und werden von immer mehr Marktteilnehmern als Investitionsmöglichkeit wahrgenommen. Auch Städten wird zunehmend bewusst, dass Kitas eine neue Assetklasse für Investoren darstellen, wenngleich hier noch viel Aufklärungsarbeit geleistet werden muss.

Was ist die größte Herausforderung beim Aufbau eines Immobilienbestands in dieser Asset-Klasse?

Aktuell stellt die Kleinteiligkeit dieser Assetklasse in Verbindung mit wenigen vorhandenen Bestandsobjekten am Markt eine der größten Hürden dar. Erschwert werden mögliche Investitionen durch unterschiedliche Refinanzierungen der Träger und steigende Baukosten.

Wie sieht für Sie eine aus Investorensicht „Bilderbuch"-Kita aus – was den Mietvertrag, Betreiber, Konzeption sowie die Immobilie aus baulicher Sicht angeht?

Nachhaltiger Bedarf am Standort, erfahrener und renommierter Betreiber (sowohl städtische, freie als auch kirchliche Träger), langfristiger Mietvertrag (wenn möglich Double-Net), mind. 4 Gruppen, große Außenanlagen, großzügige Gruppenräume.

Sehen Sie Konsolidierungstendenzen im Betreibermarkt?

Bisher sind nur wenige Konsolidierungen erkennbar. Wir gehen jedoch von einer steigenden Konsolidierung aus.

Was sind Besonderheiten bei dieser Art von Investment und wie gehen Sie mit den kommunal beziehungsweise föderal unterschiedlichen Refinanzierungsmechanismen um?

Die Besonderheit dieser Assetklasse liegt darin, ein passendes Objekt/Projekt zu finden und alle Interessen hierbei zu berücksichtigen. Bei den meisten Transaktionen sind eine Vielzahl von Ansprechpartnern innerhalb einer Kommune vom Projekt zu überzeugen (ob Neubauprojektierung oder auch Übernahme eines Bestandsgebäudes); dies kann zu langwierigen Entscheidungswegen führen. Die unterschiedlichen Refinanzierungsmechanismen machen es uns grundsätzlich schwer, den Markt zu durchdringen, da stets von Neuem die gesetzlichen Gegebenheiten analysiert werden müssen. Wir selbst erweitern stets unsere Datenbank und haben hierdurch einen guten Einblick in die Gesetzgebung. Zudem hilft hierbei die stets steigende Erfahrung.

Was sind Ihrer Einschätzung nach die größten Herausforderungen/Risiken sowie Chancen mit denen dieses Segment zukünftig konfrontiert werden könnte?

Herausforderungen/Risiken:
- Mangelnde Transparenz des Marktes
- Kleinteiligkeit und Fragmentierung des Kita-Immobilienmarktes
- Kommunal beziehungsweise föderal unterschiedliche Refinanzierungsmechanismen
- Weiter steigende Preise aufgrund steigender Baukosten bei gedeckelter Miete (z.B. NRW)
- Fachkräftemangel kann langfristig auch aus Immobilienperspektive ein Problem werden

Chancen:
- Konsolidierung der Betreiber und Professionalisierung des Marktes
- Zusammenarbeit zwischen Immobilieninvestoren und Städten/ Kommunen
- Weiterhin gutes Marktumfeld hinsichtlich der Nachfragesituation von Kitaplätzen
- Geringes Ausfallrisiko aufgrund der öffentlichen Refinanzierung von Kitaträgern
- Geringer Verwaltungsaufwand bei richtiger Vertragsgestaltung

Wo sehen Sie regulatorischen Nachhol- und Anpassungsbedarf?

Hinsichtlich der Refinanzierung unterscheiden sich einzelne Bundesländer bzw. Städte stark, sodass gewisse Regionen im Vergleich kaum konkurrenzfähig sind und hier Nachholbedarf haben.

AviaRent Invest AG

Sascia Hauke

Head of Transaction Management

AviaRent Invest AG

Anahita Afzalkhani

Senior Transaction Manager

Seit wann beschäftigen Sie sich mit der Asset-Klasse „Kitas"?

AviaRent ist schon sehr frühzeitig in den Markt eingestiegen und hatte eine Vorreiterrolle beim Auflegen von Fonds mit einem sozialen und nachhaltigen Investmentansatz. Die ersten Fonds mit Themen wie Kindergärten, Schulen, Pflegeeinrichtungen wurden ins Leben gerufen, noch bevor andere private Investoren die Asset-Klasse Kitas für sich entdeckt haben.

Was ist für Sie das Besondere an dieser Art von Immobilie als Immobilieninvestor und was macht sie aus Ihrer Sicht attraktiv?

Zum einen hat eine Kita in der Regel einen langfristigen Mietvertrag (20 bis 30 Jahre). Des Weiteren kann man in der Regel auf eine Art „öffentlichen Miet-Cash-Flow" abstellen. Die Mietzahlungen werden entweder direkt über die Kommune oder über einen Betreiber an den Vermieter gezahlt. Je nach Bundesland bzw. Kommune gibt es zusätzlich noch unterschiedliche Sicherungsmechanismen wie Garantie- oder Gewährleistungsstrukturen für den unwahrscheinlichen Fall, dass ein Betreiber zahlungsunfähig werden könnte. Neben dem Zahlungsstrom ist für uns als Investor genauso wichtig auch immer die ethischen und moralischen Aspekte bei unseren Investitionen zu berücksichtigen. Die Bildung der Kinder stellt die Zukunft des Landes dar und wir möchten mit der Investition in unbedenkliche Anlagen einen Beitrag leisten und einen angemessen Raum hierfür schaffen. Durch die Investition in Kitas unterstützen wir das moderne Familienkonzept. Familien bekommen die Möglichkeit, während der Arbeitszeit eine optimale Betreuung ihrer Kinder zu gewährleisten, was den Wiedereinstieg in das Berufsleben deutlich vereinfacht.

Hat sich Ihrer Einschätzung nach die Wahrnehmung einer Kita als Investmentmöglichkeit in den vergangenen Jahren verändert?

Nach der Erneuerung der Kinderbildungsgesetze, dem damit einhergehenden Rechtsanspruch auf einen Kita-Platz sowie der gezielten Förderung des Kita-Ausbaus durch den Bund, hat sich die Kita-Immobilie als neue Asset-Klasse immer weiterentwickelt. Der Ausbau des Kita-Netzes wurde von den Kommunen mithilfe der vom Staat bereitgestellten Förderung und in vielen Fällen auch im Wege eines Modells mit privaten Investoren durchgeführt. Über die letzten Jahre hat die Asset-Klasse aufgrund des sicheren und stabilen Cash-Flows sowie fehlender vergleichbarer Alternativanlagen immer mehr an Beliebtheit gewonnen. Dadurch sind die Kaufpreisfaktoren stetig angestiegen. Verstärkt wurde der Effekt zusätzlich durch stetig gewachsene Bau- und Grundstückpreise. Man sieht beim Kauf von Neubau Kita-Immobilien in Abhängigkeit der Lagen und der Mietvertragslaufzeiten zum Teil Faktoren jenseits des 25-fachen der jährlichen Nettokaltmiete. Aus unserer Sicht eine zum Teil „ungesunde" Entwicklung, da das Risiko-Chance-Verhältnis dabei in der Regel nicht mehr gewährt ist. Immerhin sind selbst bei dieser Asset-Klasse einzelne Risiken, wie z. B. die künftige, demographische Entwicklung zu berücksichtigen. Es bleibt abzuwarten, ob und wie sich die „Corona-Effekte" im Immobilienmarkt mittelfristig auswirken und hier möglicherweise zu kleineren Preiskorrekturen führen.

Was ist die größte Herausforderung beim Aufbau eines Immobilienbestands in dieser Asset-Klasse?

Durch die hohe Nachfrage in der Asset-Klasse und die bereits erwähnten, hohen Kaufpreisfaktoren wird es zunehmend schwieriger, Kita-Immobilien zu finden, die einen akzeptablen Kaufpreis haben und gleichzeitig die sonstigen, wichtigen Bedingungen an die Qualität der Immobilie und des Betreibers erfüllen. AviaRent profitiert hier jedoch von der langjährigen Marktpräsenz und ist vielen Verkäufern als zuverlässiger und handlungsschneller Investor bekannt: Ankaufsprozesse werden aufgrund eingespielter Prozesse mit erfahrenen Beratern wie Taylor Wessing, GSK Stockmann, L+P Immobilienbewertungs GmbH, Soleo GmbH und Apertus Capital Partners in 4-6 Wochen zum Abschluss gebracht.

Wie sieht für Sie eine aus Investorensicht „Bilderbuch"-Kita aus – was den Mietvertrag, Betreiber, Konzeption sowie die Immobilie aus baulicher Sicht angeht?

Eine Immobilie mit einem 25- bis 30-Jahres-Mietvertrag, entweder mit einem mittelgroßen Betreiber mit einem guten pädagogischen Konzept und lokaler Etablierung oder einem größeren Betreiber aus den bekannten Wohlfahrtsverbänden, kommunal wie städtisch, mit einem soliden, klassischen Baukörper ohne zu erwartenden übermäßigen Instandhaltungsbedarf, bestenfalls gelegen in einem gewachsenen Wohnumfeld. Sehr wichtig ist auch eine gute Innenkonzeption mit schönen Spiel- und Kletteraufbauten aus Holz, gute Küchen- und Badausstattung, atmosphärisch angenehmen Schlafplätzen und ein großzügiges Außengelände.

Sehen Sie Konsolidierungstendenzen im Betreibermarkt?

Es gibt neben den klassischen, bekannten Wohlfahrtsverbänden auch private Betreiber, die bereits zahlreiche Kitas in Betrieb haben. Aus unserer Sicht sind aber auch lokale Player mit einigen Einrichtungen ernstzunehmende Partner, die sich durch gute pädagogische Konzepte und eine gute örtliche Vernetzung mit dem Jugendamt und den ansässigen Unternehmen auszeichnen.

Was sind Besonderheiten bei dieser Art von Investment und wie gehen Sie mit den kommunal beziehungsweise föderal unterschiedlichen Refinanzierungsmechanismen um?

Die Regelungen der Bundesländer unterscheiden sich bezüglich der Mietsätze und Fördermittel für den Bau und Ausbau von Kitas. Bei allen unterschiedlichen Modellen in den einzelnen Bundesländern kommt es letztendlich darauf an, welches Miet-Cash-Modell bei unserem Fonds als Vermieter der Immobilen ankommt. Die Jahresnettokaltmiete sollte nahezu vollständig durch die Fördersätze der Länder und etwaige Mietzuschüsse von einzelnen Kommunen gedeckt sein. Auf diese Art ergibt sich eine Art „innerer Kreislauf der Mietzahlungen", auch wenn die Kommune nicht selbst der Mieter der Immobilie ist. Zusätzlich sollte eine Art Garantie oder Gewährträgerhaftung durch die Kommune für den Fall erfolgen, dass der Betreiber wider Erwarten die Mietzahlungen nicht weitergeben kann.

Was sind Ihrer Einschätzung nach die größten Herausforderungen/Risiken sowie Chancen mit denen dieses Segment zukünftig konfrontiert werden könnte?

Stark gestiegene Bau- und Grundstückskosten haben zu Kaufpreisen geführt, mit Faktoren auf die Jahresnettokaltmiete, die zum Teil so hoch sind wie die Restlaufzeit der Mietverträge. Unter Berücksichtigung von Risiken wie der demographischen Entwicklung und Drittverwendungsfähigkeit der Immobilien muss abgewägt werden, wo die Angebotspreise dem Risiko-Chance-Verhältnis gerecht werden. AviaRent ist auch in Zeiten von Corona sehr solide aufgestellt, um weiterhin als transaktionssicherer und schneller Investor zu agieren, unabhängig davon, ob es sich um eine Bestands-Kita oder ein Neubauprojekt handelt.

Wo sehen Sie regulatorischen Nachhol- und Anpassungsbedarf?

Die bereits erwähnten gestiegenen Bau- und Grundstückskosten sind in vielen Teilen in den staatlichen Förderungen und damit den Miethöhen noch nicht wiedergespiegelt. Eine entsprechende Erhöhung von Förderung und Mieten würde dem Risiko-Chance-Verhältnis sicher helfen. In den letzten Jahren sind viele neue Kitas in Deutschland entstanden. Auf der Immobilienseite wurde viel getan. Aus Berichten der Betreiber hören wir immer wieder, dass es weiterhin sehr herausfordernd ist, viele gute Erzieher und Erzieherinnen und sonstiges Betreuungspersonal für die Einrichtungen zu finden. Der Staat sollte durch eine gute Ausbildung und gute Bezahlung der Kräfte die Voraussetzung für einen funktionierenden Markt in diesem Bereich schaffen. Wir übernehmen mit den Investitionen eine Verantwortung für die deutsche Bildung und Betreuung der Kleinsten unserer Gesellschaft.

Über AviaRent:

Die AviaRent Invest AG mit Hauptgeschäftsstelle in Frankfurt am Main ist ein Tochterunternehmen der AviaRent Capital Management S.à r.l., einer Luxemburger Fondsgesellschaft. Gemeinsam mit dem französischen Partner Primonial, einer der führenden europäischen Asset-Management-Plattformen mit einem Fondsvermögen von mehr als 23 Milliarden Euro, verfügt AviaRent im Bereich Pflege, Bildung und Mikro-Living über ein gemeinsames Fondsvolumen von mehr als 5,5 Milliarden Euro. Als spezialisierter Asset-Manager investiert AviaRent ausschließlich im Bereich soziale Infrastruktur. Das Portfolio von AviaRent besteht aus Pflegeimmobilien mit mehr als 5.200 Pflegebetten, 1.400 Einheiten betreuten Wohnens, Kindertagesstätten mit 2.000 Plätzen sowie 2.300 Einheiten an Mikroapartments. Nähere Informationen finden Sie unter: www.aviarent.lu

Quellenverzeichnis

- Bundesinstitut für Bevölkerungsentwicklung (2008), Jugendquotient und Altenquotient, https://www.bib.bund.de/DE/Fakten/Fakt/B16-Jugendquotient-Altenquotient-Gesamtquotient-1871-Vorausberechnung.html
- Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (Stand 2020), Betreuungszahlen, https://www.fruehe-chancen.de/ausbau/betreuungszahlen/
- Bundesministerium für Familie Senioren, Frauen und Jugend (Juni 2018), Informationen zu Kitas, https://www.bmfsfj.de/blob/126672/b3269db29ac336a256ac863802957533/kindertagesbetreuung-kompakt-ausbaustand-und-bedarf-2017-ausgabe-3-data.pdf, Kindertagesbetreuung Kompakt, (2016), https://www.fruehe-chancen.de/fileadmin/PDF/Fruehe_Chancen/Kinderbetreuung_Kompakt_Ausbaubestand_und_Bedarf_2015_barrierefrei_neu.pdf
- Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (Stand 2018), Kindertagesbetreuung kompakt, https://www.dji.de/fileadmin/user_upload/bibs2019/DJI_Kinderbetreuungsreport2018.pdf
- Eurostat Datenbank (2018), BIP Ausgaben in Europa für Kinderbetreuung, https://ec.europa.eu/eurostat/search?p_auth=Tt49jf8f&p_p_id=estatsearchportlet_WAR_estatsearchportlet&p_p_lifecycle=1&p_p_state=maximized&p_p_mode=view&_estatsearchportlet_WAR_estatsearchportlet_theme=empty&_estatsearchportlet_WAR_estatsearchportlet_action=search&_estatsearchportlet_WAR_estatsearchportlet_collection=empty&text=childcare
- Eurostat Datenbank (2018), Formale Kinderbetreuung nach Altersklassen und zeitlicher Nutzung, https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/tps00185/default/table?lang=de
- Eurostat Datenbank (2018), Kinderbetreuung in Europa, https://ec.europa.eu/eurostat/tgm/graph.do?tab=graph&plugin=1&language=en&pcode=tps00185
- Forschungsgruppe Weltanschauungen in Deutschland (29.04.2018), Träger bei der Kinderbetreuung, https://fowid.de/meldung/kindertagesstaetten-oeffentlicher-und-freier-traeger-2017
- Froebel Gruppe (2020), Informationen zur Fröbel Gruppe, https://www.froebel-gruppe.de/
- Genesis Datenbank vom Statistischen Bundesamt (Stand 2018), Geburtenziffer nach Alter, https://www-genesis.destatis.de/genesis/online/data?operation=abruftabelleBearbeiten&levelindex=0&levelid=1582796708404&auswahloperation=abruftabelleAuspraegungAuswaehlen&auswahlverzeichnis=ordnungsstruktur&auswahlziel=werteabruf&code=12612-0008&auswahltext=&werteabruf=Werteabruf
- Genesis Datenbank (2018), Alterskohortenentwicklung, https://www-genesis.destatis.de/genesis/online/data?operation=abruftabelleBearbeiten&levelindex=1&levelid=1582797049014&auswahloperation=abruftabelleAuspraegungAuswaehlen&auswahlverzeichnis=ordnungsstruktur&auswahlziel=werteabruf&code=12411-0017&auswahltext=&werteabruf=Werteabruf
- Genesis Datenbank vom Statistischen Bundesamt (2018), Frauenerwerbstätigkeit, https://www-genesis.destatis.de/genesis//online/data?operation=table&code=12211-0002&levelindex=0&levelid=1582796860577
- Genesis Datenbank vom Statistischen Bundesamt (Stand: Februar 2020), Kinder in Tageseinrichtungen: Deutschland, Stichtag, Altersgruppen, https://www-genesis.destatis.de/genesis/online?sequenz=tabelleErgebnis&selectionname=22541-0001
- Kindergartenpädagogik (2019), Allgemeine Informationen zur Kinderbetreuung, https://kindergartenpaedagogik.de/fachartikel/kita-politik/bildungspolitik/1650
- Ländermonitor Frühkindliche Bildungssysteme (2018), Kitas nach Jahr und nach Bundesländern, https://www.laendermonitor.de/de/vergleich-bundeslaender-daten/personal-und-einrichtungen/traeger/kitas-nach-traeger?tx_itaohyperion_pluginview%5Baction%5D=chart&tx_itaohyperion_pluginview%5Bcontroller%5D=PluginView&cHash=ed117cbe6f47e7f97710f316c3b6e300, https://www.laendermonitor.de/de/vergleich-bundeslaender-daten/personal-und-einrichtungen/traeger/kitas-nach-traeger?tx_itaohyperion_pluginview%5Baction%5D=chart&tx_itaohyperion_pluginview%5Bcontroller%5D=PluginView&cHash=ed117cbe6f47e7f97710f316c3b6e300
- OECD Data (2017), Enrolment rate in early childhood education, https://data.oecd.org/students/enrolment-rate-in-early-childhood-education.htm
- RiWis (2020), Altenquotient und Jugendquotient, http://www.riwis.de/riwis_online/riwis.php3?cityid=&use=de&topic=themamap.php3&map_top=st_jugendquotient
- Spiegel (26.09.2019), Wo Ihr Kind besonders gut betreut wird – und wo nicht, https://www.spiegel.de/lebenundlernen/schule/kitabetreuung-der-osten-hat-nachholbedarf-a-1288309.html
- Statistisches Bundesamt (2020), Bevölkerungsentwicklung,
- Statistisches Bundesamt (2019), Betreuungsquoten 1 der Kinder unter 6 Jahren in Kindertagesbetreuung,
- Statistisches Bundesamt (2019), Kinder unter 3 Jahren in Kindertageseinrichtungen und in öffentlich geförderter Kindertagespflege,
- Statistisches Bundesamt (2019), Statistiken der Kinder und Jugendhilfe
- Statistisches Bundesamt (2018), Eheschließungen und Scheidungen im Zeitverlauf,
- Statistisches Bundesamt (2018), Entwicklung der Haushaltsgrößen
- Statista (2018), Anzahl der Alleinerziehenden, https://de.statista.com/statistik/daten/studie/3049/umfrage/entwicklung-der-anzahl-von-alleinerziehenden-seit-1996/

KONTAKTE & HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Simon Jeschioro

International Partner
Head of Investment Advisory

+49 (0) 69 50 60 73 260
simon.jeschioro@cushwake.com

Jan-Bastian Knod

Associate
Investment Advisory

+49 (0) 69 50 60 73 261
jan-bastian.knod@cushwake.com

Cushman & Wakefield

Rathenauplatz 1
60313 Frankfurt I Germany
cushmanwakefield.com

Diese Informationen sind ausschließlich für den Empfänger bestimmt und wurden in gutem Glauben aus öffentlichen und anderen externen Quellen erstellt. Cushman & Wakefield hat die von Dritten bereitgestellten Informationen nicht überprüft und übernimmt keine Verantwortung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit. Cushman & Wakefield übernimmt keine Haftung für die Verluste, einer anderen Partei, die nicht der beabsichtigte Adressat der Information ist und sich dennoch auf diese Informationen verlässt. Obwohl alle zumutbaren Vorkehrungen getroffen wurden, um die Richtigkeit der Informationen zu gewährleisten, sind Änderungen und Bestätigungen vorbehalten. Cushman & Wakefield übernimmt keine Haftung für Schäden, die aus Informationen entstehen, die von Dritten stammen und die einer Überprüfung bedürfen. Die Informationen dienen lediglich als Orientierungshilfe. Kein Mitarbeiter von Cushman & Wakefield hat die Befugnis, eine Zusicherung oder Garantie abzugeben, die in irgendeiner Weise in Bezug zu den Informationen steht.

CUSHMAN & WAKEFIELD

CUSHMAN &
WAKEFIELD