



2023

insight



**Bestandsimmobilien  
entwickeln. Nachhaltig  
Werte schaffen.**





# 2023 | insight

Das Magazin der  
Verifort Capital.

# Editorial.



Liebe Anlegerinnen und Anleger,

mit dem Ausbruch des Ukraine-Krieges und der darauf folgenden Energiekrise, mit der hohen Inflation und der Zinswende hat sich das Marktumfeld für Immobilien grundlegend gewandelt.

Trotz der Herausforderungen dieser Entwicklungen konnte sich die (Immobilien-)Wirtschaft Deutschlands insgesamt ganz gut behaupten – wenngleich dies in einzelnen Bereichen recht unterschiedlich ausfiel. Positiv hervor sticht der Healthcare-Sektor: Während die Spitzenrenditen für Pflegeheime von 2012 bis 2022 auf 3,9% zurückgingen, stiegen sie 2022 erstmals wieder – auf 4,2%. Mehr Details zu den Trends in den einzelnen Sektoren Büro, Einzelhandel und Pflege lesen Sie in unserem Marktmonitor Deutschland.

Auch bei Verifort Capital tut sich Einiges: Anfang 2023 haben wir mit der Neuaufstellung unseres Vertriebs die nächste Phase unserer Wachstumsstrategie eingeleitet und werden nach der erfolgreichen Restrukturierung der vergangenen Jahre unsere Marktpräsenz mit neuen Fondsangeboten weiter ausbauen.

Aber der Reihe nach: Die Platzierungsphase unseres Healthcare-Fonds Verifort Capital HC1 konnten wir im Sommer 2022 abschließen und mit dem Ankauf eines vierten Objekts im Frühjahr 2023 war der Fonds komplett investiert. Nach diesem erfolgreichen Auftakt haben wir im Mai 2023 den Nachfolger Verifort Capital HC2 gestartet und setzen damit unsere Serie von Health&Care-AIFs fort.

Daneben erweitern wir unsere Produktpalette im Bereich Gewerbe. Hier setzen wir voll und ganz auf die ursprüngliche Kernkompetenz von Verifort Capital, die Entwicklung

von Bestandsimmobilien. Dabei verfolgen wir den Value-Add-Ansatz. Das heißt: Wir suchen gezielt nach Objekten mit Potenzial, die wir mit unserem Asset- und Property-Management weiterentwickeln – um den Wert der Immobilie zu steigern und sie mit Gewinn für unsere Investoren zu veräußern. Wie auch beim Verifort Capital HC2 richten wir uns mit diesem Fondsangebot an private Anleger. Für interessierte professionelle und semiprofessionelle Investoren planen wir einen offenen Spezial AIF mit Gewerbe-Value-Add-Ansatz.

Wie wichtig – gerade in unsicheren Zeiten – ein enges Netzwerk und starke Partner sind, zeigte sich jüngst im Land Brandenburg: Im März 2023 kündigte die Warenhauskette Galeria Kaufhof an, aufgrund ihrer Insolvenz 47 ihrer 129 Standorte zu schließen. Betroffen war davon auch die Filiale in Cottbus, ein Objekt aus unserem Portfolio. Noch im März hatte unser Team mit dem Modehaus »Aachener« einen ersten Nachmieter gefunden und nur wenig später, im Mai, einigten wir uns mit der Stadt Cottbus auf den Verkauf des gesamten Objekts. Die Stadt will dort künftig Teile des Bürgerservices und eine Bibliothek unterbringen. Kurzum: Gemeinsam konnten wir dem Leerstand in der Innenstadt einen Riegel vorschieben.

Diese und andere Erfolgsgeschichten aus dem vergangenen Immobilienjahr sowie mehr über uns und unsere Zukunftspläne lesen Sie in dieser Ausgabe. Wir wünschen Ihnen eine angenehme Lektüre und freuen uns, auch in der neuen Besetzung, auf eine weiterhin fruchtbare Zusammenarbeit mit Ihnen!

Herzliche Grüße



Ihr Frank M. Huber, CEO

**Hinweis:** Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird in diesem Dokument die männliche Sprachform verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung immer für alle Geschlechter.

## 06 Über uns



## 08 Vertrieb: Neue Phase der Unternehmensentwicklung



## 10 ESG: Energetische Sanierung in Mannheim



## 12 Galeria Kaufhof: Langfristiges Konzept für die Cottbuser Filiale in Rekordzeit





14

**Verifort Capital HC1:**  
Der erste »eigene« AIF  
von Verifort Capital  
ist voll investiert



16

**Verifort Capital HC2:**  
Fortsetzung der  
Health&Care-Serie

18

**Kernkompetenz:**  
Neuer Gewerbe-Value-Add-AIF



20

**Marktmonitor**

19

**Spezial-AIF:** Neuer Gewerbe-Fonds  
für professionelle Investoren

24

Unsere Fonds im Überblick

# Die Verifort Capital Gruppe

6

... ist ein Immobilienfonds- und Asset-Manager mit Standorten in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt (Oder), Hamburg, Offenbach und Hauptsitz in Tübingen sowie einer Niederlassung in Sempach-Station, Schweiz. Verifort Capital hat sich auf Gewerbe- und Health&Care-Immobilien spezialisiert und steht mit seinem Investmentansatz für Verlässlichkeit, Transparenz und Werthaltigkeit. Mit der umfassenden Expertise seiner Mitarbeiter verbindet Verifort Capital zwei Welten: die Immobilien- und die Fondswelt.

Als Asset Manager fokussiert sich das Unternehmen auf Gewerbe- und Health&Care-Immobilien. Aktuell verwaltet Verifort Capital rund 630 Mio. € Assets under Management in zwölf geschlossenen Immobilienfonds.

Im Bereich Gewerbeimmobilien verfolgt Verifort Capital eine Value-Add-Strategie und erwirbt Objekte mit Wertsteigerungspotenzial, restrukturiert und optimiert sie und bringt diese anschließend erfolgreich zurück an den Markt. Ein wichtiger Aspekt liegt hierbei in der energetischen Sanierung der Objekte.





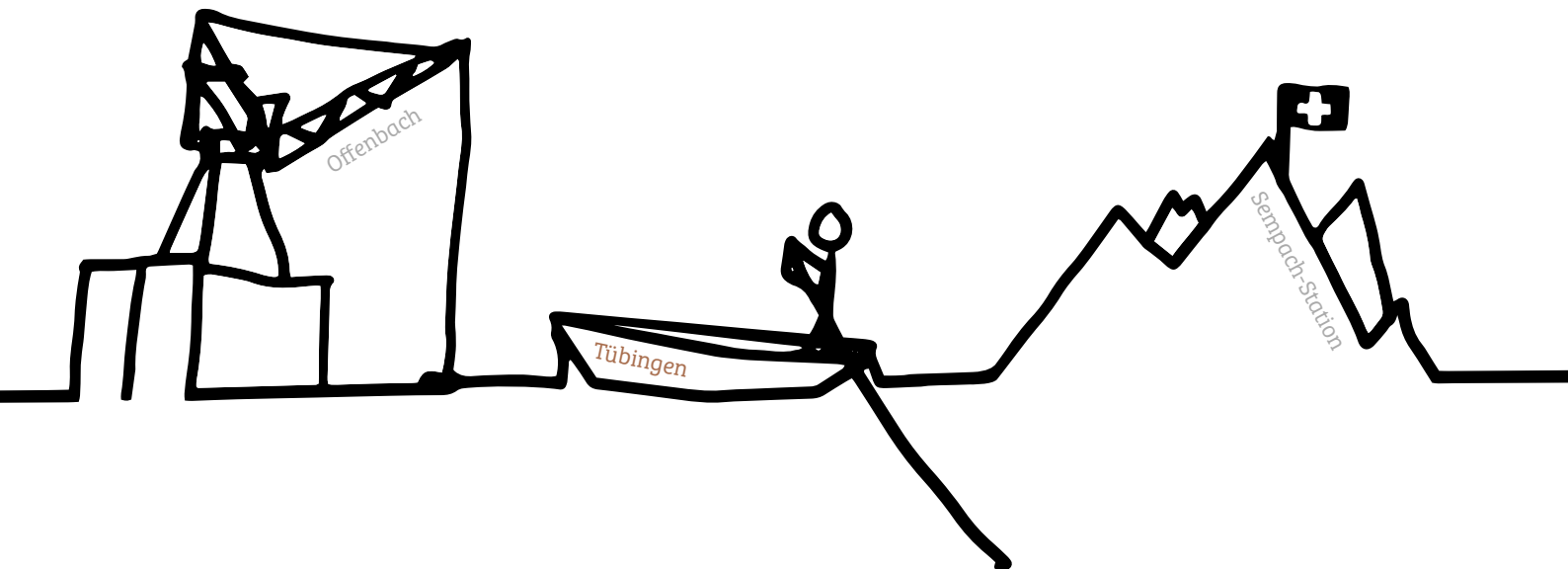
Verifort Capital unterscheidet sich von vielen Mitbewerbern unter anderem dadurch, dass sowohl das Asset- als auch das Property-Management bei regionalen Managern liegt. Wir nennen das 360-Grad-Ansatz. Die Profis vor Ort kennen die einzelnen Fondsobjekte und die jeweiligen Märkte und kümmern sich individuell um die Immobilien. So kann Verifort Capital Entwicklungen an den Standorten frühzeitig antizipieren und gezielt notwendige Maßnahmen einleiten und umsetzen.

7

Mit seinen Health&Care-Fonds investiert Verifort Capital bundesweit in Sozial-, Pflege- und Betreuungseinrichtungen. Die Strategie sieht den Erwerb von Bestandsobjekten mit regelmäßigen Erträgen vor. Der Fokus der Investitionen und Modernisierungsmaßnahmen liegt dabei neben der ökologischen Nachhaltigkeit auch auf der sozialen Notwendigkeit, einen Beitrag zu einer langfristigen und ausreichenden Versorgung mit Sozialimmobilien zu leisten und den Herausforderungen des demografischen Wandels zu begegnen.

Als aktiver Fondsmanager mit einem erfahrenen Managementteam emittiert Verifort Capital regulierte Produkte mit unterschiedlichen Risiko-Rendite-Strategien für private, semiprofessionelle und in Zukunft auch für institutionelle Anleger. Rund 13.000 private Kapitalanleger machen das Unternehmen zu einem der führenden Anbieter von Alternativen Investmentfonds (AIF) in Deutschland.

Verifort Capital ist außerdem einer der ersten Asset- und Property-Manager in Deutschland, der nach DIN ISO 9001:2015 zertifiziert ist. Das Unternehmen hat darüber hinaus eine umfassende ESG-Strategie eingeführt und arbeitet als Gründungsmitglied der ESG-Initiative ECORE an tragfähigen Nachhaltigkeitsstandards für die gesamte Immobilienbranche.



»Der persönliche Kontakt ist und bleibt entscheidend für einen erfolgreichen Vertrieb. Das gesamte Team ist deshalb jederzeit mit Rat und Tat für unsere Vertriebspartner da.« Alexander Klein

## 8 VERTRIEB: NEUE PHASE DER UNTERNEHMENS- ENTWICKLUNG

Anfang des Jahres 2023 haben wir mit der Neuaufstellung unseres Vertriebs den nächsten Schritt unserer Wachstumsstrategie angestoßen und wollen nach der erfolgreichen Restrukturierung der vergangenen Jahre mit unseren neuen Fondsangeboten unsere Präsenz im Markt weiter ausbauen. Dazu haben wir mit Jens Müller und Alexander Klein zwei langjährig erfahrene Vertriebsmanager gewonnen, die sich fachlich sehr gut auskennen, in unserer Branche bestens vernetzt sind und schon viele Jahre erfolgreich zusammenarbeiten. Jens Müller verantwortet als CSO die strategische Ausrichtung des Vertriebs, Alexander Klein leitet als Geschäftsführer der Vertriebsgesellschaft das operative Geschäft. Im Frühjahr haben wir unser Vertriebsteam zusätzlich mit weiteren Kollegen verstärkt, so dass wir unsere Arbeit und unser Angebot noch besser auf die Ansprüche der Vertriebspartner und Anleger ausrichten können.

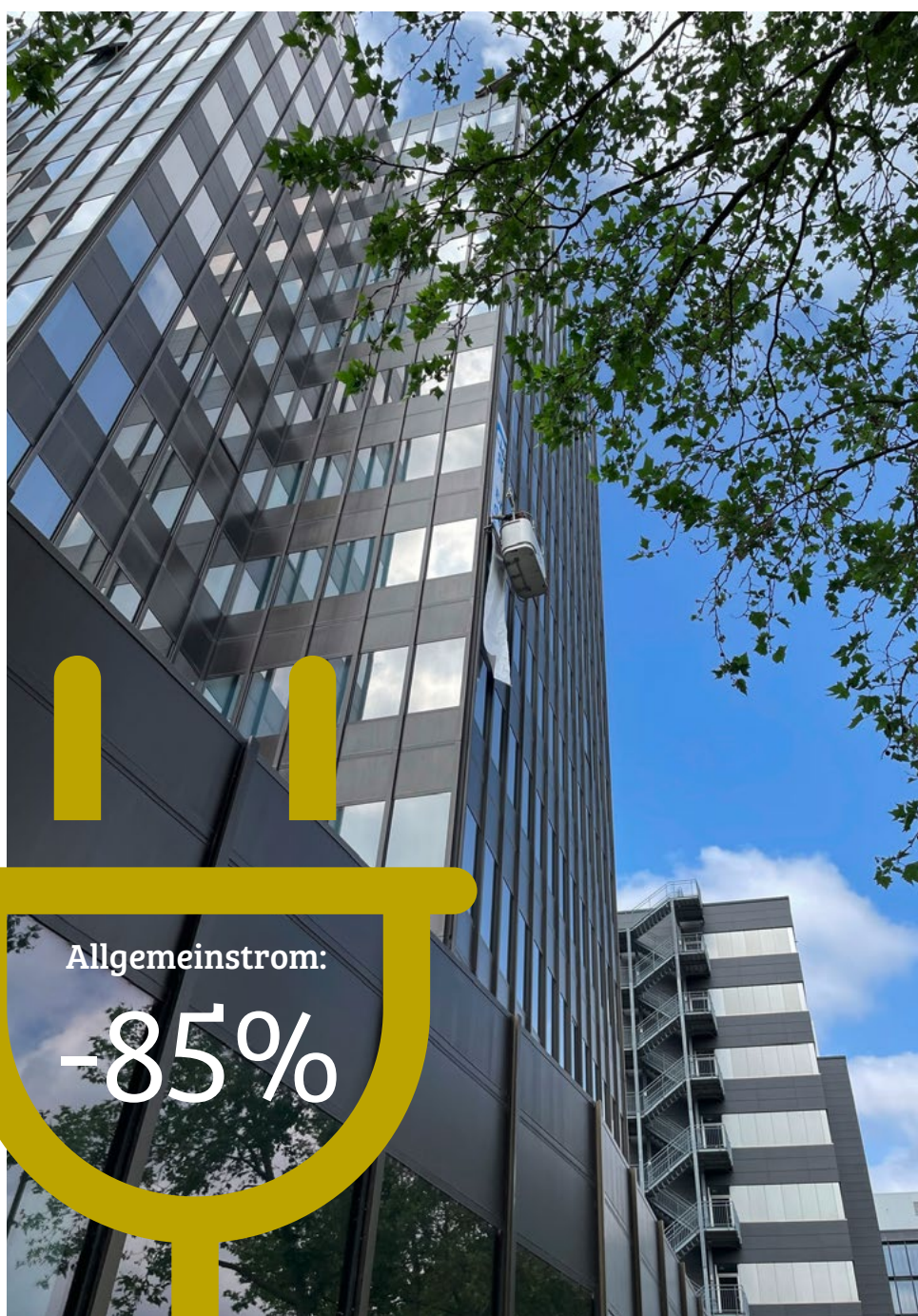


»Bei der Mischung aus kollegialem Miteinander, überzeugenden Produkten und spannenden Themen ist uns beiden die Entscheidung für Verifort Capital nicht schwer gefallen.« Jens Müller

# ESG

## Energetische Sanierung in Mannheim.

10



Allgemeinstrom:  
**-85%**





## Asset & Property Management

### **Nachhaltigkeit ist für uns bei Verifort Capital als Gründungsmitglied der Nachhaltigkeitsinitiative ECORE (ESG Circle of Real Estate) Kern der Unternehmensphilosophie.**

11

Dies spiegelt sich nicht nur in der Gründung unseres ESG-Teams und der Entwicklung unserer ESG-Strategie wider, sondern auch ganz konkret in den Maßnahmen, die wir in unserem Immobilienportfolio implementieren. Ein Beispiel hierfür ist die energetische Sanierung unseres Objektes in Mannheim, einer Büroimmobilie: Die Gebäude- und Anlagentechnik in dem Objekt befand sich auf dem Stand des Baujahres 1972 und war nach heutigen Standards entsprechend ineffizient und teuer im Betrieb. In Zusammenarbeit mit dem Facility Manager Sauter FM haben wir nach einer detaillierten Analyse umfangreiche Modernisierungen an der Lüftungs- und Klimaanlage des Gebäudes vorgenommen. Neben dem Einbau einer neuen technischen Gebäudeausstattung und einer Aufrüstung der Kühl- und Heizanlagen haben wir mit Fensterfolien auch passiven Hitzeschutz an der Gebäudefassade angebracht. Durch diese Maßnahmen konnten wir den Bedarf an Allgemeinstrom um ganze 85% reduzieren und mit Blick auf unsere ESG-Ziele einen großen Beitrag zu mehr Energieeffizienz leisten – gleichzeitig profitieren unsere Mieter von einem modernen und angenehmen Arbeitsumfeld sowie von den verringerten Energiekosten.



ECORE arbeitet daran, einheitliche Nachhaltigkeitsstandards für die Immobilienbranche zu etablieren. Dabei spielt auch die Etablierung einer einheitlichen Software zur Bewertung (Scoring) von Immobilien eine große Rolle. Das dynamische Model des Scorings enthält alle relevanten Aspekte zu Umwelt-, Sozial- und Governance-Fragen und wird fortlaufend an regulatorische und soziale Anforderungen angepasst. ECORE ist ein Zusammenschluss von Verwaltern, Fondsgesellschaften, Banken und Dienstleistern der Immobilienbranche, die daran arbeiten, den ESG-Standards der EU gerecht zu werden und einheitliche Nachhaltigkeitsstandards für die Immobilienbranche zu etablieren.



Galeria Kaufhof«  
Langfristiges Konzept  
für die Cottbuser Filiale  
in Rekordzeit.



**Im März 2023 ging die Ankündigung der Kaufhauskette Galeria Kaufhof durch die Medien, im Zusammenhang mit ihrer Insolvenz 47 ihrer deutschlandweit 129 Standorte zu schließen. Hiervon betroffen war unter anderem die Filiale in Cottbus, die sich in unserem Portfolio befand.**

Als Immobilieneigentümer sehen wir uns als Partner der Städte und entsprechend war uns wichtig, eine schnelle Anschlusslösung für die Galeria-Kaufhaus-Immobilie zu finden, um einen Leerstand in der Cottbuser Innenstadt zu vermeiden – und das haben wir in Rekordzeit erreicht. Dank unseres breiten Netzwerks und dem erfahrenen Transaktionsteam konnten wir noch im März mit dem Modehaus »Aachener« einen Nachmieter für einen Großteil der Flächen präsentieren. Nur wenige Wochen später im Mai haben wir eine Einigung über den Verkauf der gesamten Immobilie mit der Stadt Cottbus erzielt, die Teile des Bürgerservices sowie eine Bibliothek in dem Gebäude ansiedeln will. Diese Erfolgsgeschichte ist ein Beispiel dafür, wie wir mit gutem Asset Management und partnerschaftlichen Beziehungen zu Stakeholdern wie Mietern und der Stadt auch in kürzester Zeit auf neue Situationen reagieren können und Lösungen finden, die allen Beteiligten einen Mehrwert liefern.



# Verifort Capital HC1: Der erste »eigene« AIF von Verifort Capital ist voll investiert.

14



## DÖRPEN

Ambulant betreute Wohngruppen mit Tagespflege – das Konzept von »Haus Leni« und »Haus Frida« ist wie folgt zu beschreiben: Die Pflegebedürftigen mieten sich in ein voll möbliertes Apartment ein. Die Pflegeleistungen kann sich der Mieter über den ambulanten Pflegedienst vor Ort individuell und auf seine Bedürfnisse abgestimmt dazu buchen.

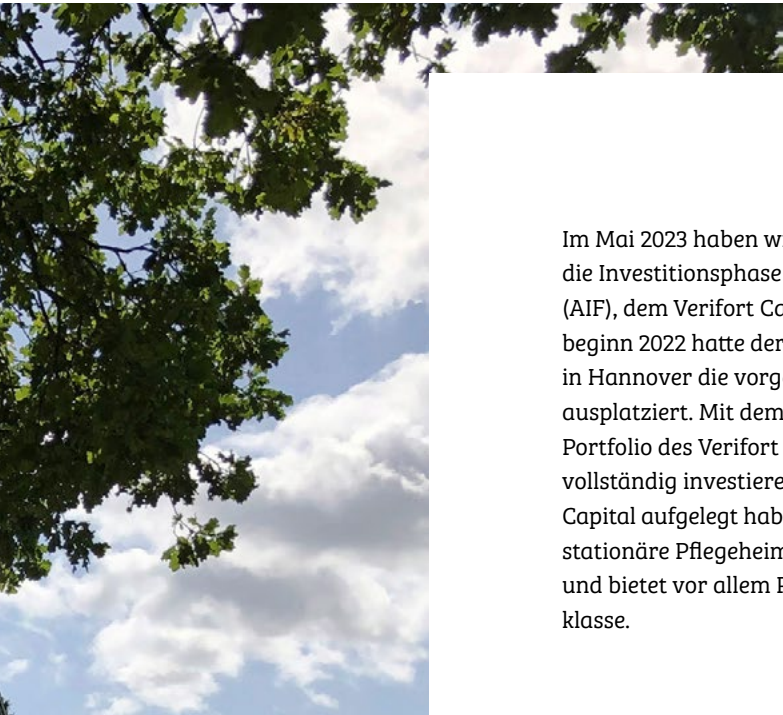




Merseburg I – ambulant betreute Wohngruppen mit Intensivpflege



Merseburg II – ambulant betreute Wohngruppen



Im Mai 2023 haben wir mit dem Ankauf einer Pflegeeinrichtung in Merseburg die Investitionsphase unseres ersten »eigenen« Alternativen Investmentfonds (AIF), dem Verifort Capital HC1, planmäßig abgeschlossen. Bereits zum Jahresbeginn 2022 hatte der Fonds mit dem Ankauf einer stationären Pflegeeinrichtung in Hannover die vorgesehene Risikomischung erreicht, im Sommer 2022 war er ausplatziert. Mit dem im Mai in Merseburg angekauften Objekt konnten wir das Portfolio des Verifort Capital HC1 weiter diversifizieren und das Anlagekapital vollständig investieren. Der Fonds ist das erste Neuprodukt, das wir als Verifort Capital aufgelegt haben und investiert in deutsche Immobilien aus den Bereichen stationäre Pflegeheime, betreutes Wohnen sowie Tages- und ambulante Pflege und bietet vor allem Privatanlegern einen Zugang zu dieser besonderen Assetklasse.



Hannover – Pflegeheim (reine stationäre Pflege)



16





## Verifort Capital HC2: Fortsetzung der Health&Care-Serie.

Nach dem erfolgreichen Auftakt mit dem Verifort Capital HC1 haben wir im Mai 2023 den Nachfolgefonds Verifort Capital HC2 gestartet und damit unsere Serie von Health&Care-AIFs fortgesetzt, die in Immobilien aus dem Segment der Pflege- und Sozialimmobilien in Deutschland investieren. Im Vergleich zum Vorgängerfonds setzt der Verifort Capital HC2 aber auf ein breiteres Anlagespektrum: Zusätzlich zu Immobilien aus den Bereichen stationäre Pflegeheime, betreutes Wohnen sowie Tages- und ambulante Pflege kann das Portfolio auch Einrichtungen wie Ärztehäuser, medizinische Versorgungszentren und andere medizinische Einrichtungen, etwa Apotheken, enthalten. Ebenso kommen Kindertagesstätten sowie Schulen und ähnliche Ausbildungsstätten in Frage. Denn der demografische Wandel führt nicht nur zu einer wachsenden Nachfrage nach Pflege- und Wohnplätzen, auch der Bedarf an medizinischer Versorgung sowie Betreuungs- und Ausbildungsmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche nimmt zu. Als Artikel-8-Fonds nach der EU-Offenlegungsverordnung leistet der AIF dabei einen wesentlichen Beitrag zur Verwirklichung sozialer Ziele. Die Anlagestrategie des Verifort Capital HC2 setzt, wie schon der Verifort Capital HC1, auf ein risikogestreutes Buy-and-Hold-Konzept, das den Anlegern durch regelmäßige Ausschüttungen eine langfristige und verlässliche Geldanlage bietet.

**Hinweis:** Für eine Anlageentscheidung sind allein der Verkaufsprospekt und das Basisinformationsblatt maßgeblich. Diese Unterlagen und eine Zusammenfassung der Anlegerrechte sind kostenlos in deutscher Sprache unter <https://fondswelt.hansainvest.com/de/downloads-und-formulare/download-center> abrufbar. Interessenten wird vor einer Kaufentscheidung nachdrücklich das Lesen dieser Unterlagen empfohlen. Die AIF-Verwaltungsgesellschaft kann beschließen, den Vertrieb zu widerrufen.

Publikums-AIF

# Kernkompetenz: Neuer Gewerbe-Value-Add AIF.

18



**Neben der Fortsetzung der Health&Care-Reihe planen wir im Herbst 2023 die Erweiterung unseres Produktportfolios um einen Fonds im Bereich Gewerbe-Value-Add.**

Mit diesem neuen Publikums-AIF setzen wir voll auf die Kernkompetenz von Verifort Capital, die Entwicklung von Gewerbe-Bestandsimmobilien. Hierbei verfolgen wir einen Value-Add-Ansatz: Wir suchen gezielt nach Objekten mit Potenzial, die wir mit unserem eigenen Asset- und Property-Management weiterentwickeln, um sie anschließend wertgesteigert wieder in den Markt zu geben. Dabei legen wir einen besonderen Fokus auf das Thema Nachhaltigkeit, um die Objekte mit Blick auf die zunehmenden ESG-Anforderungen im Immobilienbereich fit für die Zukunft zu machen. Gerade an kleineren Standorten wie in B- und C-Städten liefern energetisch sanierte Immobilien, auch in der Vermietung, einen großen Wettbewerbsvorteil.

Mit unserem Team identifizieren wir schon bei der Objektprüfung den möglichen Sanierungsbedarf und sind damit in der Lage, die Immobilien kurzfristig so weiterzuentwickeln, dass sie als ESG-konforme Immobilien langfristig attraktiv sind. Mit seiner auf nachhaltige Wertsteigerung abzielenden Value-Add-Strategie richtet sich der Fonds vor allem an solche Anleger, die entsprechend ihrer Portfoliostrategie an den Chancen des Immobilienmarktes und der wachsenden Bedeutung von ESG bei Transformation der Branche partizipieren möchten.

**Hinweis:** Ein Verkaufsprospekt sowie das Basisinformationsblatt für dieses angekündigte Produkt existieren derzeit noch nicht. Diese Unterlagen und eine Zusammenfassung der Anlegerrechte sind nach Gestattung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistung mit Beginn der Vertriebsphase kostenlos in deutscher Sprache unter <https://fondswelt.hansainvest.com/de/downloads-und-formulare/download-center> abrufbar. Die AIF-Verwaltungsgesellschaft kann beschließen, den Vertrieb zu widerrufen.



# Neuer Gewerbe-Fonds für professionelle Investoren.

NEU  
Spezial-AIF

19

Ebenfalls einen Gewerbe-Value-Add-Ansatz verfolgt ein neuer offener Spezial-AIF, den wir aktuell gezielt für professionelle und semiprofessionelle Investoren entwickeln. Die Anlagestrategie ist hierbei ähnlich wie bei dem neuen Publikums-AIF: Wir restrukturieren gewerbliche Liegenschaften wie Büro-, Handels- oder Logistikimmobilien in Innenstadtlagen in B- und C-Städten unter anderem energetisch, so dass sie einschlägigen Nachhaltigkeitsvorgaben entsprechen und damit sowohl für Mieter als auch Investoren langfristig interessant sind. Durch den Spezial-AIF, der auf der Ankaufsseite, anders als unsere Bestandsfonds einen Portfolioansatz in B- und C-Städten verfolgt, bieten wir erstmals auch institutionellen und semiprofessionellen Anlegern die Möglichkeit in diesem Marktsegment zu investieren.

**Hinweis:** Offenes Spezial-Investmentvermögen nach § 284 KAGB, zugelassen sind nur semiprofessionelle und professionelle Investoren, die keine natürlichen Personen oder Personengesellschaften sind.

# 20 Wirtschaft erholt sich in 2022 trotz zahlreicher Herausforderungen.

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war 2022 geprägt vom Krieg in der Ukraine und seinen Folgen, insbesondere den extremen Energiepreiserhöhungen, Liefer- und Materialengpässen sowie dem zunehmenden Fachkräftemangel. Trotz dieser Herausforderungen konnte sich die Wirtschaft in Deutschland insgesamt gut behaupten – wenngleich dies sich in einzelnen Wirtschaftsbereichen sehr unterschiedlich darstellte: Während beispielsweise einige Dienstleistungsbereiche nach Wegfall der Corona-Beschränkungen von Nachholeffekten profitieren konnten, bremsten hohe Kosten sowie Fachkräfte- und Materialmangel die Entwicklung in Branchen wie dem Bau- oder dem Verarbeitenden Gewerbe.<sup>1</sup>

## Eckdaten der deutschen Wirtschaft

	2022	2021
<b>BIP (preisbereinigt)</b>	1,9%	2,6%
<b>Erwerbslosenquote<sup>2</sup></b>	2,9%	3,3%
<b>Export</b>	14,3%	14,3%
<b>Import<sup>3</sup></b>	24,1%	17,3%
<b>Bruttolöhne und -gehälter<sup>2</sup></b>	4,1%	3,3%

Veränderung gegenüber Vorjahr in Prozent, soweit nicht anders angegeben.

1 | [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressekonferenzen/2023/bip2022/pm-bip.pdf?\\_\\_blob=publicationFile](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressekonferenzen/2023/bip2022/pm-bip.pdf?__blob=publicationFile) (letzter Zugriff: 25.08.2022)

2 | <https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Volkswirtschaftliche-Gesamtrechnungen-Inlandsprodukt/Tabellen/inlandsprodukt-gesamtwirtschaft.html> (letzter Zugriff: 25.08.2022)

3 | [https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Aussenhandel/Tabellen/gesamtentwicklung-aussenhandel.pdf?\\_\\_blob=publicationFile](https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Aussenhandel/Tabellen/gesamtentwicklung-aussenhandel.pdf?__blob=publicationFile) (letzter Zugriff: 25.08.2022)



## Marktmonitor Deutschland

# 2022 auf einen Blick<sup>1</sup>

- Gesamtwirtschaft in Deutschland konnte sich 2022 gut behaupten
- Finanzierungsdefizit des Staates war etwas geringer als im Vorjahr
- Private Konsumausgaben waren wichtigste Wachstumsstütze der Wirtschaft
- Gastgewerbe und Verkehr profitierten von der Aufhebung der Corona-Restriktionen
- Hohe Preise und Materialmangel bremsten Industrieproduktion und Bau
- Arbeitsmarkt weiter robust in schwierigem Umfeld

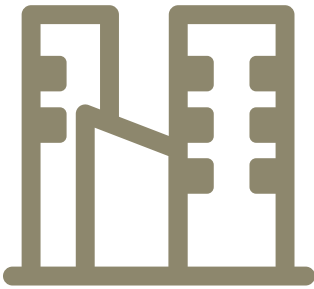


# Der Immobilienmarkt erlebt eine Wende.

2022 war nicht nur politisch eine »Zeitenwende«, auch die Immobilienbranche durchlebte große Veränderungen. Eine große Belastung für den gesamten Immobiliensektor waren Materialengpässe und hohe Preissteigerungen bei Baumaterial, was zusammen mit gestiegenen Finanzierungskosten zu einem Rückgang bei den Bauinvestitionen geführt hat, sowohl bei Wohn- als auch bei Nichtwohnbauten.<sup>4</sup> Ebenso wirkte sich die unsichere gesamtwirtschaftliche Lage sowie das hohe Zinsniveau deutlich auf das Transaktionsvolumen für Immobilien in Deutschland aus, das mit knapp 63 Mrd. € mehr als 40 % unter dem Vorjahresvolumen lag<sup>5</sup>. Ein wichtiger Grund hierfür liegt sicherlich in den stetig gestiegenen Zinsen, die einerseits klassische Finanzanlagen für institutionelle Investoren wieder attraktiver gemacht haben, andererseits aber auch zu höheren Finanzierungskosten für Immobilieninvestitionen geführt haben. Vor dem Hintergrund dieser Entwicklung könnte sich der Investitionsschwerpunkt bei Immobilien in Zukunft wegbewegen von der Suche nach einem Ausgleich für Null- und Negativzinsen, hin zu einer Rolle für Immobilien als Inflationsschutz und Realzinssicherung.<sup>6</sup> Abseits der Metropolen könnten sich im Zuge sinkender Kaufpreisfaktoren Chancen für opportunistischere Investoren eröffnen.

## Aktives Management und lokale Kenntnisse können Chancen schaffen

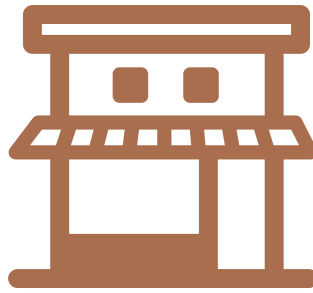
Um auch in einem solchen Umfeld langfristig Wertsteigerung erreichen zu können und eine attraktive Alternative für Investoren zu bieten, ist die aktive Immobilien-Bewirtschaftung eine der bedeutendsten Aufgaben. Durch aktives Management können Objekte aufgewertet und für Mieter weiterentwickelt werden, was sowohl Miet- als auch Wertsteigerungen ermöglicht. Insbesondere bei Objekten an B-, C- und D-Standorten ist hierbei tiefe Marktkenntnis sowie Präsenz vor Ort und das Wissen um regionale und lokale Eigenheiten wichtig, etwa mit Blick auf regionalpolitische Planungen oder die Entwicklung ortsansässiger Unternehmen.



## Büro

Büroimmobilien waren 2022 mit einem Transaktionsvolumen von rund 21,8 Mrd. €. die gefragteste Immobilien-Assetklasse in Deutschland, wenngleich dieser Wert unter dem Durchschnitt der vergangenen Jahre liegt.

Die nominellen Mietpreise sind 2022 flächendeckend gestiegen, besonders in den A-Städten, wo der gewichtete Durchschnitt der Spitzenmieten von 35,70 €/m<sup>2</sup> auf 38,60 €/m<sup>2</sup> wuchs. In relevanten B-Städten zeigt sich eine ähnliche Entwicklung, wenn auch auf niedrigerem Niveau. Zwar haben die Preiskorrekturen 2023 bisher für ein nachlassendes Transaktionsvolumen gesorgt. Sobald sich der Preisbildungsprozess stabilisiert hat, dürfte es jedoch zu einer deutlichen Marktbelegung mit neuen Investitionsoportunitäten kommen. Hierbei wird auch die Bedeutung der Energiebilanz immer wichtiger, so dass ESG-konforme Objekte deutlich attraktiver werden als solche mit ESG-Defiziten.<sup>4</sup> Investoren, die klare Konzepte zur nachhaltigen Entwicklung ihrer Objekte haben, dürften hiervon profitieren.



## Einzelhandel

Trotz der herausfordernden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen konnte sich der Einzelhandel in Deutschland im Jahr 2022 positiv entwickeln. Dabei profitierte er auch von Nachholeffekten nach den Lockerungen der Corona-Beschränkungen, so dass der stationäre Handel eine Umsatzsteigerung von 9,3 % auf 548,7 Mrd. € verzeichnen konnte. Der Transaktionsmarkt für Einzelhandelsimmobilien war mit Rückenwind in das Jahr 2022 gestartet, wurde jedoch im Frühjahr vom Krieg in der Ukraine sowie der hohen Inflation abgebremst. Gerade die steigenden Finanzierungskosten, bedingt durch die Zinswende, haben sich auf das Investitionsverhalten ausgewirkt. Das Transaktionsvolumen für Einzelhandelsimmobilien lag 2022 bei 9,4 Mrd. € und damit 18 % unter dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre bei 11,4 Mrd. €. Auch in diesem Immobiliensegment dürfte aber, wenn sich ein neues Preisniveau gefunden hat, mit einer Belegung des Transaktionsmarkts zu rechnen sein.<sup>4</sup> Für Investoren, die sich frühzeitig entsprechend positionieren, können sich daraus attraktive Chancen ergeben.



## Pflege

In den vergangenen Jahren hat, auch aufgrund der wachsenden Nachfrageprognose sowie der branchenüblich langfristigen Mietverträge, das Investoreninteresse an Gesundheits- und Sozialimmobilien immer mehr zugenommen. Dennoch kam es aufgrund der steigenden Kosten und unsicheren Rahmenbedingungen im Jahr 2022 zuletzt zu rückläufigen Investitionen. Das Transaktionsvolumen in diesem Sektor betrug rund 2,3 Mrd. €, wovon etwa 1,7 Mrd. € auf Pflege- und Seniorenheime und 638 Mio. € auf Kliniken und Ärztehäuser entfielen. Während die Spitzenrenditen für Pflegeheime in den Jahren 2012 bis 2022 von 7,4 % auf 3,9 % gesunken waren, ergab sich hier 2022 erstmals wieder eine Steigerung auf 4,2 %.

Die Prognose für diese Assetklasse dürfte auch langfristig positiv bleiben. Trotz des Investoreninteresses hat sich in den vergangenen Jahren die Bedarfslücke in dieser Assetklasse vergrößert.<sup>4</sup> Da, unter anderem aufgrund der Kapazitätsgrenzen im Baugewerbe und des Fachkräftemangels, auf absehbare Zeit keine ausreichenden Neubauten für Pflege- und Sozialeinrichtungen auf den Markt kommen, dürfte die Bedeutung von Bestandsobjekten weiter zunehmen.

4 | »Frühjahrgutachten Immobilienwirtschaft 2023«, ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V. 2023

5 | »Market in Minutes: Investmentmarkt Deutschland«, Savills, [https://www.savills.de/research\\_articles/260049/337862-0](https://www.savills.de/research_articles/260049/337862-0) (letzter Zugriff: 15.08.2023)

6 | <https://www.jll.de/de/presse/Deutscher-Investmentmarkt-beendet-2022-mit-angezogener-Handbremse> (letzter Zugriff: 15.08.2023)

# Die Verifort Capital Fonds.

## 24 Unsere Immobilienfonds im Überblick.

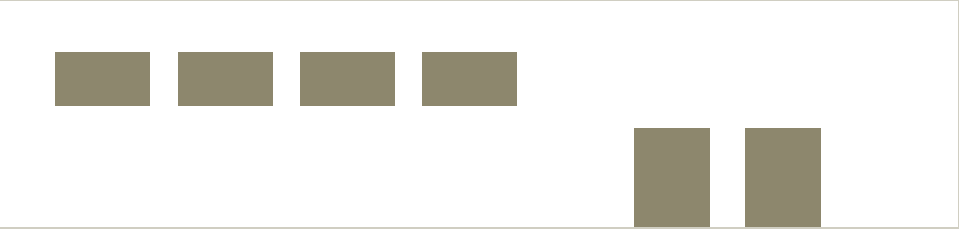
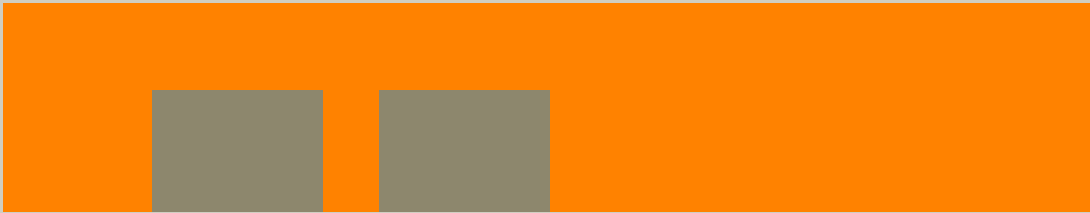
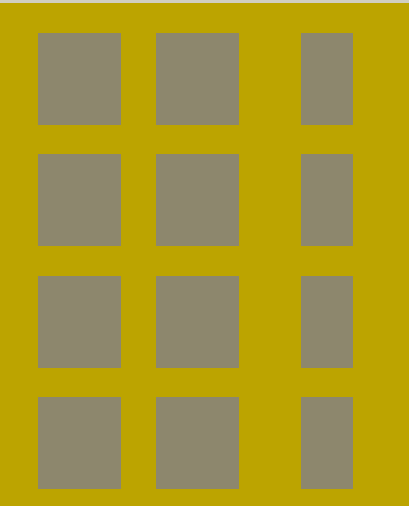
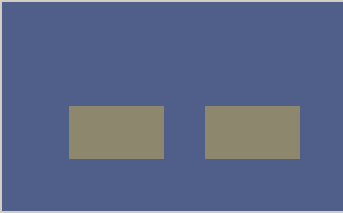
Fondsname	Nutzungsarten	Emissionsvolumen	Emissionszeitraum
<b>Publi</b>			
<b>Gewerbe</b>			
Verifort Capital I	Office, Retail, Light Industrial	10.000.000 €	01.05.2002 – 30.06.2004
Verifort Capital III	Office, Retail, Light Industrial	15.000.000 €	01.07.2004 – 30.06.2005
Verifort Capital IV	Office, Retail, Light Industrial	100.000.000 €	01.07.2005 – 31.12.2008
Verifort Capital VI	Office, Retail, Light Industrial	65.000.000 €	25.08.2008 – 31.12.2009
Verifort Capital VII	Office, Retail, Light Industrial	55.000.000 €	01.02.2010 – 30.09.2010
Verifort Capital VIII	Office, Retail, Light Industrial	75.000.000 €	01.09.2010 – 30.04.2011
Verifort Capital IX	Office, Retail, Light Industrial	117.000.000 €	01.05.2011 – 31.01.2012
Verifort Capital X	Office, Retail, Light Industrial	200.000.000 €	01.02.2012 – 30.04.2013
Verifort Capital XI	Office, Retail, Light Industrial	234.000.000 €	01.05.2013 – 21.07.2014
Verifort Capital XII	Office, Retail, Light Industrial	10.000.000 €	24.05.2015 – 31.05.2017
VC Value Add Plus	Office, Retail, Light Industrial (Artikel 8 <sup>9</sup> )	ca. 20 Mio. € <sup>10</sup>	in Planung
<b>Healthcare</b>			
Verifort Capital HC1	Healthcare	15.000.000 €	23.11.2021 – 30.06.2022
Verifort Capital HC2	Health&Care (Artikel 8 <sup>9</sup> )	31.301.000 € <sup>10</sup>	in Platzierung
<b>Spezial AIF</b>			
<b>Gewerbe</b>			
VCR2Green <sup>11</sup>	Office, Retail, Light Industrial (Artikel 8 <sup>9</sup> )	150.000.000 € <sup>10</sup>	in Vorbereitung

9 | Artikel 8 der Verordnung (EU) 2019/2088 zu nachhaltigkeitsbezogenen Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor

10 | Zielvolumen

11 | Offenes Spezial-Investmentvermögen nach § 284 KAGB, zugelassen sind nur semiprofessionelle und professionelle Investoren, die keine natürlichen Personen oder Personengesellschaften sind.





# Rechtliche Hinweise.

**26** Bei den in diesem Dokument enthaltenen Informationen handelt es sich um Marketingmaterial, das ausschließlich Werbezwecken dient.

Für alle Aussagen und Darstellungen in diesem Dokument ist alleiniger verantwortlicher Herausgeber dieser Informationen die Verifort Capital Group GmbH.

Alle in diesem Dokument enthaltenen Angaben und Informationen wurden von der Verifort Capital Group GmbH oder Dritten sorgfältig recherchiert und geprüft. Trotzdem können die Verifort Capital Group GmbH oder Dritte keine Gewähr für Fehlerfreiheit, Genauigkeit, Vollständigkeit und Aktualität übernehmen.

Die in diesem Dokument bereitgestellten Informationen stellen keine individuelle Beratung dar und können diese nicht ersetzen. Dieses Dokument stellt weder ein Angebot noch eine Aufforderung zum Kauf dar, und weder dieses Dokument noch irgendetwas in diesem Dokument bildet die Grundlage für ein Angebot oder die Verpflichtung, ein Angebot zu unterbreiten.

© Verifort Capital | Stand September 2023

#### Bildnachweise

Titelseite: stock.adobe.com – Smileus | S. 16: stock.adobe.com – Halfpoint, zinkevych (links unten)  
S. 17: stock.adobe.com – Halfpoint | S. 18: stock.adobe.com – ty





Verifort Capital Group GmbH  
Konrad-Adenauer-Str. 15  
72072 Tübingen

T +49 7071 3665 100  
F +49 7071 3665 77  
[info@verifort-capital.de](mailto:info@verifort-capital.de)

Alle Informationen zu den Verifort Capital  
Immobilienbeteiligungsgesellschaften  
sowie Details zu den Beteiligungsmöglich-  
keiten finden Sie im Internet unter:

[www.verifort-capital.de](http://www.verifort-capital.de)

Erfahren Sie mehr über unsere  
neuesten Aktivitäten auf:





