



Ver



Verifort Capital

2024

insight

2024 | insight

Das Magazin der
Verifort Capital.

Editorial.



Liebe Anlegerinnen und Anleger,

das vergangene Jahr war ohne Zweifel ein sehr herausforderndes. Hohe Preise und steigende Zinsen haben die Wirtschaft in Deutschland gedämpft, was sich auch spürbar auf den Immobilienmarkt ausgewirkt hat: Das Transaktionsvolumen bei Immobilien lag zum Jahresende 2023 mit rund 31,7 Milliarden Euro ganze 50 Prozent unter dem Vorjahreswert.

Dennoch blicke ich verhalten optimistisch nach vorne. Zum einen zeigt das Transaktionsvolumen im ersten Halbjahr 2024 ein leicht positiveres Bild, zum anderen werden auch bislang zurückhaltende Marktteilnehmer wieder aktiv – vor allem aber schafft die neue Marktlage attraktive Möglichkeiten für uns, Objekte zu günstigen Konditionen zu erwerben.

Das spielt uns jetzt in die Karten: Unsere Kernkompetenz und erwiesene Expertise liegt beim Ankauf und der Entwicklung von Bestandsimmobilien – passend dazu haben wir einen neuen Publikumsfonds in den Startlöchern, der mit einem besonderen Fokus auf Nachhaltigkeit genau eine solche Value-Add-Strategie verfolgt. Das heißt, wir machen Immobilien, die wir für den Fonds kaufen, mit unserem »Manage-to-Green«-Ansatz fit für die Zukunft und langfristig attraktiv für Investoren und Mieter.

Apropos Nachhaltigkeit: Dieses Thema liegt uns bei Verifort Capital und auch mir persönlich sehr am Herzen. Wir sind überzeugt, dass wir als Unternehmen im Immobiliensektor besonders in der Verantwortung stehen und haben bereits vor einigen Jahren ein eigenes ESG-Team gegründet sowie eine unternehmens-eigene ESG-Strategie implementiert. Unser Engagement und unsere bisherigen Erfolge in diesem Bereich wollen wir nachvollziehbar machen und nach außen tragen, weshalb wir in diesem Jahr wiederum einen umfangreichen ESG-Bericht veröffentlicht haben. Darin stellen wir detailliert vor, was wir bei unseren Nachhaltigkeitsmaßnahmen bereits erreicht haben und was wir uns für die Zukunft noch alles vorgenommen haben.

Auch bei den Immobilien in unserem Portfolio waren wir alles andere als untätig. Wir haben neue Mieter für unsere Gebäude gewonnen und Bestandsmieter mit langfristigen Verträgen an unsere Objekte gebunden. Als aktuelle Beispiele möchte ich hier zum einen das Bocholter »Quartier Neutor« nennen, das wir erst im Herbst 2023 erworben und die Mietsituation vor Ort durch langfristige

Vertragsverlängerungen und den Einzug neuer Einzelhändler deutlich verbessert haben. Zum anderen konnten wir im Kauflandcenter Dessau neben umfangreichen Sanierungsarbeiten mit sehr vielen Mietern die Verträge verlängern und namhafte Unternehmen neu dazu gewinnen. In einer Zeit, in der vielerorts das Aussterben des Einzelhandels prophezeit wird, ist das eine bemerkenswerte – wenn nicht sogar preisverdächtige – Leistung.

Dass unsere Expertise bei Bestandsimmobilien preisverdächtig ist, ist übrigens nicht nur unsere eigene Meinung. Das Fachmagazin immobilienmanager sah das genauso und hatte uns im Herbst 2023 für unsere Entwicklung eines Fachmarktzentriums im schwäbischen Burladingen für den immobilienmanager-Award 2024 in der Kategorie »Investment« nominiert. Diese Immobilie hatten wir im Jahr 2019 erworben und trotz der Einschränkungen der Corona-Jahre durch tiefgreifende Umbaumaßnahmen, mit denen wir dem Objekt einen Neubaucharakter verliehen haben, in kurzer Zeit wieder zu einem attraktiven Einkaufsziel gemacht. Zwar haben wir es damit in diesem Jahr noch nicht auf den ersten Platz geschafft, stolz sind wir aber dennoch allemal!

Auf den kommenden Seiten geben wir Ihnen noch mehr Einblicke zu diesen und weiteren Erfolgsgeschichten von Verifort Capital, sowie einen Überblick über die aktuelle Situation der deutschen Wirtschaft und des Immobilienmarkts.

Ich wünsche Ihnen eine spannende Lektüre!

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

Willkommen an Bord:
Frank Baier ist unser neuer CFO



08

Nachvollziehbare Nachhaltigkeit:
Unser ESG-Bericht für 2022 und 2023



07

**Kernkompetenz
stärken: Gewerbe-AIF
mit Value-Add-Strategie**

10

Klare Werte:
Das Fundament
unserer Arbeit

12

Im Finale:
Nominierung für die
immobilienmanager-Awards 2024



13

Langfristige Bindung:
Vertragsverlängerungen
im Bocholter »Quartier Neutor«



14

Volles Haus:
Mietverlängerungen
und Neumieter im
Kauflandcenter Dessau



16

Immer vor Ort:
Unser regionaler Ansatz
schafft Effizienz

17

Neue Möglichkeiten:
Immobilienkompetenzen
als Dienstleistung



18

**Marktmonitor
Deutschland**

24

Verifort Capital auf einen Blick

25

Unsere Fonds im Überblick



Willkommen an Bord: Frank Baier ist unser neuer CFO.

6

»Die Strategie und Philosophie von Verifort Capital haben mich sofort überzeugt!«



Zum 1. Juni 2024 hat Frank Baier bei Verifort Capital die Position des Chief Financial Officers (CFO) angetreten. Als Teil der Geschäftsführung verantwortet Frank Baier seitdem die Bereiche Accounting, Anlegerbuchhaltung, Controlling und Finanzierung sowie den Aufgabenbereich der Corporate IT. Er hat die Position von Frank Herrmann übernommen, der das Unternehmen auf eigenen Wunsch verlassen hat. Vor dieser neuen Stelle in der Geschäftsführung hat Frank Baier Verifort Capital bereits seit Januar 2024 als Senior Advisor unterstützt. Dadurch konnte er sich frühzeitig und umfassend in das Unternehmen und relevante Themen, die Prozesse und den Geschäftsbetrieb einarbeiten.

Publikums-AIF

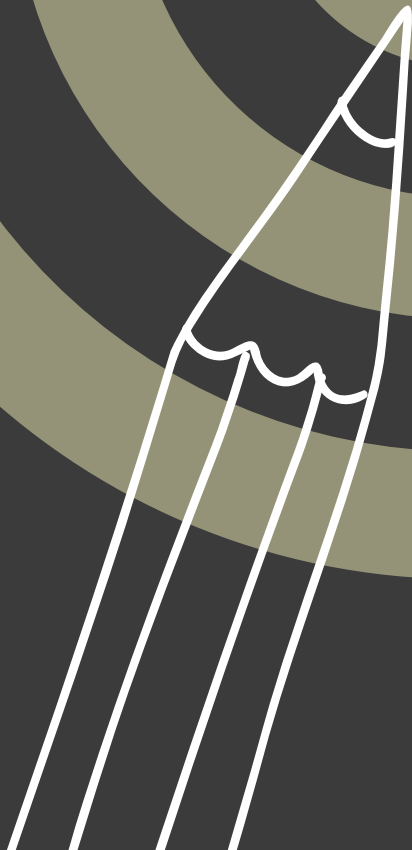
Kernkompetenz stärken: Gewerbe-AIF mit Value-Add-Strategie.


Z

Wir stehen kurz vor dem Start eines neuen Publikumsfonds, mit dem wir voll auf die Kernkompetenz von Verifort Capital setzen: Gewerbeimmobilien mit signifikanten Value-Add-Potenzialen. Das heißt konkret, dass wir nach Objekten suchen, 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 unserem »Manage-to-Green«-Ansatz fit für die Zukunft zu machen. Denn mit Blick auf die zunehmenden Nachhaltigkeitsansprüche liefern energetisch sanierte Immobilien, auch in der Vermietung, einen großen Wettbewerbsvorteil. 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 der 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://hh-asset.de/produkte> abrufbar. Die AIF-Verwaltungsgesellschaft kann beschließen, den Vertrieb zu widerrufen.

ENVIRONMENT SOCIAL GOVERNANCE





Nachvollziehbare Nachhaltigkeit: Unser ESG-Bericht für 2022 und 2023.

9

Wir bei Verifort Capital sind uns bewusst, dass wir gerade als Unternehmen im Immobilienbereich nicht nur eine wirtschaftliche, sondern auch eine ökologische und soziale Verantwortung tragen. Deshalb haben wir bereits vor einiger Zeit eine eigene, auf europäischen Richtlinien basierende ESG-Strategie entwickelt und ein ESG-Team aufgebaut, mit dem wir alle Bereiche unseres Handelns auf den Prüfstand stellen. Als Ergebnis dieses Prozesses haben wir im Mai 2024 einen umfassenden ESG-Bericht für die Jahre 2022 und 2023 veröffentlicht. In diesem stellen wir unsere bisherigen Maßnahmen und Erfolge vor, beispielsweise mit Blick auf die Zufriedenheit unserer Mitarbeiter*innen oder die Steigerung der energetischen Effizienz unserer Bestandsimmobilien. Genauso werfen wir in dem Bericht aber einen Blick nach vorne und erklären, wie wir die Erreichung unserer ESG-Ziele weiter vorantreiben wollen. Die Weiterentwicklung unseres Unternehmens unter Nachhaltigkeitsaspekten und die regelmäßige Bewertung des Erreichten ist natürlich ein fortlaufender Prozess. Deshalb wollen wir auch künftig mit regelmäßigen ESG-Berichten einen detaillierten Einblick in unsere Fortschritte bieten.

Klare Werte: Das Fundament unserer Arbeit.

10

Unsere Werte »Verlässlichkeit, Transparenz und Werthaltigkeit« bilden die Grundlage, nach der wir als Unternehmen täglich arbeiten. Sie leiten uns im Verhalten zueinander und in unseren Beziehungen zu unseren Geschäftspartner*innen – sie bestimmen, wie wir unsere Geschäfte führen. Basis für diese Werte ist Integrität. Integrität bedeutet, dass wir im Einklang mit unseren Werten handeln, uns von ihnen leiten lassen.

Verlässlichkeit

Wir sind uns bewusst, dass wir jeden Tag mit dem Geld unserer Anleger*innen arbeiten. Das Einhalten der geltenden Gesetze und Vorgaben ist grundlegendes Prinzip unseres Unternehmens. Verlässliche Prozesse und Beziehungen zu unseren Kund*innen und Geschäftspartner*innen bilden das Fundament für den Erfolg.

Transparenz

Wir kommunizieren offen und fair miteinander. Wir schätzen unsere vielfältigen und talentierten Mitarbeiter*innen und unterstützen sie, damit sie ihr Potenzial entfalten können. Wir leben Chancengleichheit und behandeln alle Personen fair und unparteiisch, frei von Vorurteilen aufgrund von ethnischer Herkunft, Religion, Geschlecht und sexueller Orientierung. Mit Respekt, Fairness und Aufrichtigkeit begegnen wir unseren Anleger*innen und Geschäftspartner*innen. Wir beziehen ihre diversen Interessen in unsere Handlungen ein und sind bestrebt, mit werthaltigen Fondsprodukten und bestmöglichem Service Mehrwert für sie zu schaffen. Wir arbeiten partnerschaftlich und auf Augenhöhe mit ihnen zusammen, um langfristige persönliche Beziehungen zu etablieren.

Werthaltigkeit

Wir handeln ethisch korrekt, verantwortungsvoll und bewusst. Wir achten auf einen schonenden Umgang mit den natürlichen Ressourcen und nutzen die Chancen von Digitalisierung, Technologie und ESG. Indem wir so handeln und unsere Kultur in das Zentrum unserer Entscheidungen stellen, schützen wir die Grundwerte unserer Gesellschaft. Wir tragen Verantwortung für Ökonomie, Ökologie und Soziales.

Verlässlich.
Transparent.
Werthaltig.

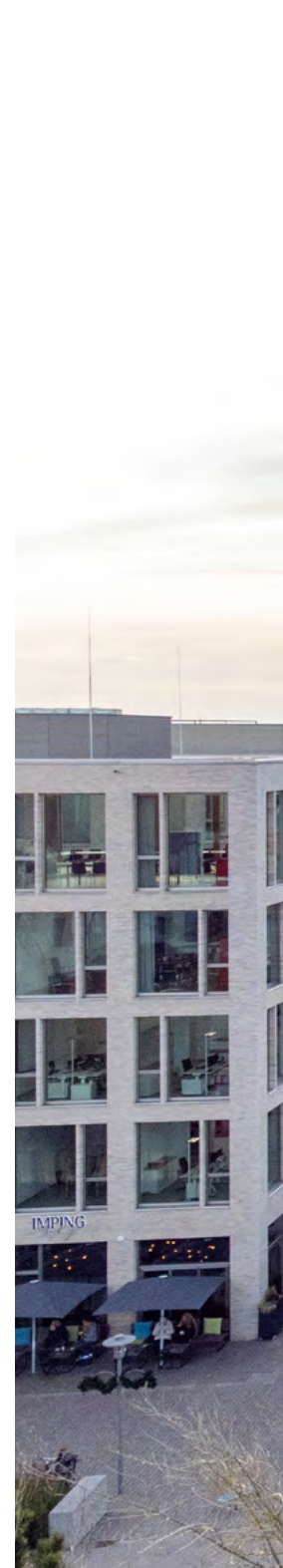
Im Finale:

Nominierung für die immobilienmanager-Awards 2024.

12



Große Ehre für Verifort Capital: Bei den immobilienmanager-Awards 2024 wurden wir in der Kategorie »Investment« nominiert und von der Fachjury unter die Finalisten gewählt. Zwar hatte es in diesem Jahr noch nicht für den ersten Platz gereicht, dennoch war für das Fachmagazin immobilienmanager unsere erfolgreiche Entwicklung eines Fachmarktzentrums im schwäbischen Burladingen auf jeden Fall nominierungswürdig. Wir hatten das Objekt im Jahr 2019 erworben und in kurzer Zeit, trotz der Einschränkungen der Corona-Jahre, durch gezielte Sanierungsmaßnahmen und viel Einsatz vor Ort wieder zu einem attraktiven Einkaufszentrum gemacht. Parallel konnten wir wichtige Ankermieter langfristig an den Standort binden und so die Attraktivität für potenzielle Investoren deutlich steigern. Im Ergebnis haben wir eine erhebliche Wertsteigerung erzielt und das Objekt mit deutlichem Gewinn weiterverkaufen können – in der Tat ein preisverdächtiger Erfolg!



Langfristige Bindung:

Vertragsverlängerungen im Bocholter »Quartier Neutor«.

Im Herbst 2023 hatten wir das Büro- und Geschäftshaus »Quartier Neutor« im nordrhein-westfälischen Bocholt angekauft und konnten seitdem die Mietsituation vor Ort Stück für Stück verbessern. Bereits während der Ankaufsphase hatte der Drogeriemarkt DM als Ankermieter seinen Mietvertrag verlängert und eine Vergrößerung seiner Flächen angekündigt. Im April 2024 konnten wir den Mietvertrag mit dem Bestandsmieter Cloetta Deutschland GmbH um weitere zehn Jahre verlängern. In diesem Zusammenhang haben wir auch konkrete Maßnahmen vereinbart, um am Standort einen Schritt hin zu mehr Nachhaltigkeit zu gehen, zum Beispiel durch Ladesäulen für Elektrofahrzeuge. Zu unseren Mietern in Bocholt wird künftig auch das Modeunternehmen Takko gehören, welches auf rund 500m² in die Fläche der ehemalige Postbankfiliale einzieht. Für uns sind diese langfristigen Zusagen der Mieter auch eine Bestätigung für die Attraktivität des »Quartier Neutor« als Standort für Unternehmen.

13



Volles Haus:

Mietverlängerungen und Neumieter im Kauflandcenter Dessau.

14

Vermietungsstand

96%



Das Kauflandcenter liegt direkt an der Autobahn A9 zwischen Berlin und Leipzig.

LEIPZIG

BERLIN

9



Neue E-Ladesäulen für acht Autos



Eine weitere aktuelle Erfolgsgeschichte aus unserem Asset Management ist unser Kauflandcenter Dessau in Sachsen-Anhalt: Nachdem wir intensive Verhandlungen mit der Stadt Dessau über die Bedeutung und die Zukunft des Objekts geführt hatten, haben wir das Einkaufszentrum umfangreich saniert und modernisiert und den Vermietungsstand deutlich verbessert. Zudem wurden die Indoor-Mall sowie die gesamte Gebäudefassade und der Parkplatz modernisiert – weitere Umbaumaßnahmen sind noch in vollem Gange. Parallel zu den Sanierungen haben sehr viele Mieter, unter anderem Unternehmen wie Kaufland, Decathlon oder die Drogeriekette DM sowie Apollo-Optik, ihre Verträge mit uns verlängert und ihre Verkaufsflächen modernisiert. Dadurch, dass wir außerdem namenhafte Mieter wie den Fahrradhersteller Cube, die Einzelhändler Pepco und Jysk sowie die Möbelkette Multipolster neu dazugewinnen konnten, haben wir im Kauflandcenter Dessau inzwischen einen Vermietungsstand von beachtlichen 96 % erreicht, und eine gewichtete Mietrestlaufzeit von 10 Jahren.

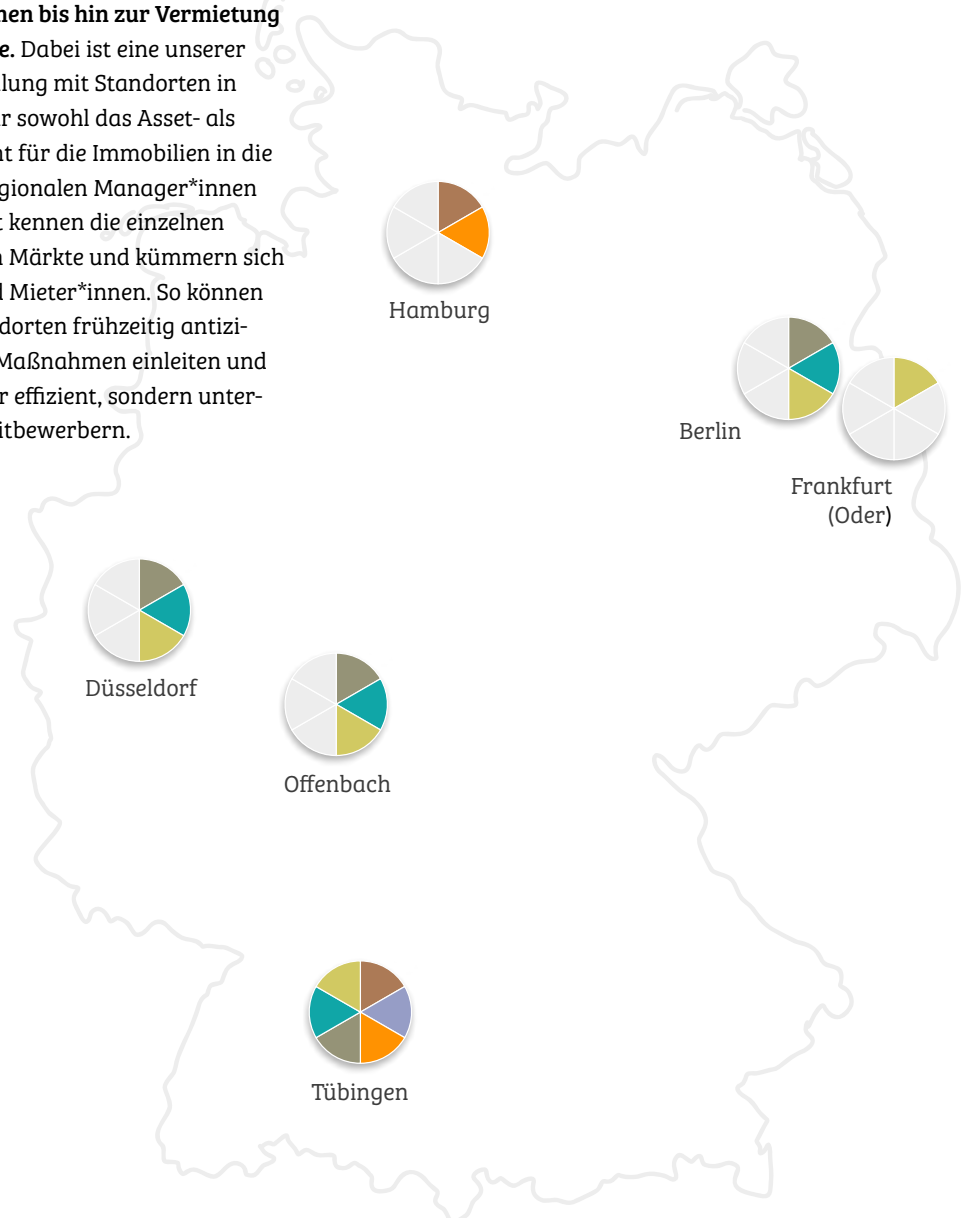
Immer vor Ort:

Unser regionaler Ansatz schafft Effizienz.

16

Mit unserem 360-Grad-Ansatz bilden wir die gesamte Wertschöpfungskette des Immobilieninvestments ab, von der Objektprüfung und dem Ankauf über individuelle Bau- und Sanierungsmaßnahmen bis hin zur Vermietung und dem Verkauf der Immobilie. Dabei ist eine unserer Stärken unsere regionale Verteilung mit Standorten in ganz Deutschland, durch die wir sowohl das Asset- als auch das Property-Management für die Immobilien in die Hände unseren hauseigenen regionalen Manager*innen legen können. Die Profis vor Ort kennen die einzelnen Fondsobjekte und die jeweiligen Märkte und kümmern sich individuell um die Gebäude und Mieter*innen. So können wir Entwicklungen an den Standorten frühzeitig antizipieren und gezielt notwendige Maßnahmen einleiten und umsetzen. Das ist nicht nur sehr effizient, sondern unterscheidet uns auch von vielen Mitbewerbern.

- Fund Management
- Investor Relations
- Distribution
- Transactions
- Asset Management
- Property Management



Neue Möglichkeiten:

Immobilienkompetenzen als Dienstleistung.

17

Wir zeigen mit unserer täglichen Arbeit immer wieder, dass wir Experten für Bestandsimmobilien sind – und das über die gesamte Wertschöpfungskette. Bisher haben wir unsere Expertise und Erfahrung in Bereichen wie Asset Management, Property Management oder Construction Management in erster Linie für die Immobilien in unseren eigenen Fonds eingebracht. Wir sehen im Markt inzwischen aber bei mehr und mehr Immobilieninvestor*innen, die diese Aufgaben nicht intern abdecken, wachsendes Interesse daran, diese Kompetenzen als Dienstleistung einzukaufen. Diesen Möglichkeiten stehen wir offen gegenüber und sehen hierin eine sinnvolle Erweiterung unseres bisherigen Geschäftsmodells. Dass wir unsere Expertise auch erfolgreich für Dritte einsetzen können, wissen wir: Unser Transactions-Team steuert beispielsweise bereits seit rund zwei Jahren den strukturierten Vermarktungsprozess für ein Verkaufsportfolio deren Eigentümer ein institutioneller Investor ist.

Außerdem wollen wir uns noch mehr dem Thema Kooperationen öffnen: Wir sind überzeugt, dass wir durch die Zusammenarbeit mit anderen Akteuren auf dem Immobilienmarkt, beispielsweise durch Joint Ventures, unsere eigenen Möglichkeiten deutlich erweitern und Zugang zu Projekten und Portfolios erhalten können, die für uns als einzelner Marktteilnehmer möglicherweise schwerer erreichbar wären.



**Marktmonitor
Deutschland**



Die Folgen der globalen Krisen belasten die deutsche Wirtschaft.

Im nach wie vor von Krisen geprägten gesamtwirtschaftlichen Umfeld konnte die deutsche Wirtschaft im Jahr 2023 die Erholung vom tiefen Corona-Einbruch 2020 nicht fortsetzen. Insbesondere die weiterhin hohen Preise und ungünstige Finanzierungsbedingungen durch steigende Zinsen sowie eine geringere in- und ausländische Nachfrage dämpften die Wirtschaft. Dabei stellte sich dies in den einzelnen Wirtschaftsbereichen jedoch unterschiedlich dar: Während die Wertschöpfung im Produzierenden Gewerbe zurückging, konnten die meisten Bereiche des Dienstleistungssektors die Wirtschaft stützen. Die Baubranche als Ganzes wurde zwar durch die gestiegenen Baukosten und den anhaltenden Fachkräftemangel gebremst. Sie erreichte aber, besonders durch das Ausbaugewerbe und die starke Nachfrage nach energetischen Sanierungen, einen leichten Zuwachs.¹

Eckdaten der deutschen Wirtschaft

	2023	2022
BIP (preisbereinigt)	-0,2 %	1,8 %
Erwerbslosenquote²	2,8 %	2,9 %
Export	-0,2 %	15,6 %
Import³	-9,3 %	25 %
Bruttolöhne und -gehälter²	6,2 %	4,1 %

Veränderung gegenüber Vorjahr in Prozent, soweit nicht anders angegeben.

Immobilienmarkt dürfte die Talsohle durchschritten haben.

Die Immobilienbranche stand 2023, wie schon im Vorjahr, vor großen Herausforderungen. So hatte die Bauwirtschaft weiterhin mit Lieferengpässen, Fachkräftemangel und inflationär gestiegenen Rohstoff- und Materialpreisen zu kämpfen. Die über das Jahr verteilten Zinserhöhungen führten außerdem zu einem nachteiligen Finanzierungsumfeld, was sich negativ auf Bau- und Kaufinvestitionen auswirkte.⁴ Entsprechend drückte die zurückhaltende gesamtwirtschaftliche Lage auch auf das Transaktionsgeschehen auf dem Immobilienmarkt. Zum Jahresende 2023 lag das Transaktionsvolumen in Deutschland bei insgesamt nur noch 31,7 Mrd. €. Das ist ein Minus von über 50 % im Vergleich zu Vorjahr.⁵ Dennoch dürfte 2023 das Tief erreicht worden sein, aus dem sich der Immobilienmarkt nun wieder herauskämpft. So zeigt das Transaktionsvolumen in der ersten Jahreshälfte 2024 bereits ein positiveres Bild mit einem deutlichen Plus von rund 10 % gegenüber dem ersten Halbjahr 2023.⁶ Sollte es seitens der Europäischen Zentralbank EZB im Laufe des Jahres zu weiteren Zinssenkungen kommen, könnte dies dem Transaktionsgeschehen auf dem Immobilienmarkt weiteren Rückenwind verleihen.

Die rückläufige Nachfrage nach Immobilieninvestitionen hat im vergangenen Jahr auch zu deutlich gesunkenen Einkaufsfaktoren geführt und damit neue Chancen eröffnet. Investor*innen, die in einem solchen Umfeld den Markt genau im Blick haben und in der Lage sind, Objekte mit Wertsteigerungspotenzial zu identifizieren und weiterzuentwickeln, können in der aktuellen Marktphase von niedrigen Kaufpreisen profitieren.

2023 AUF EINEN BLICK¹

21

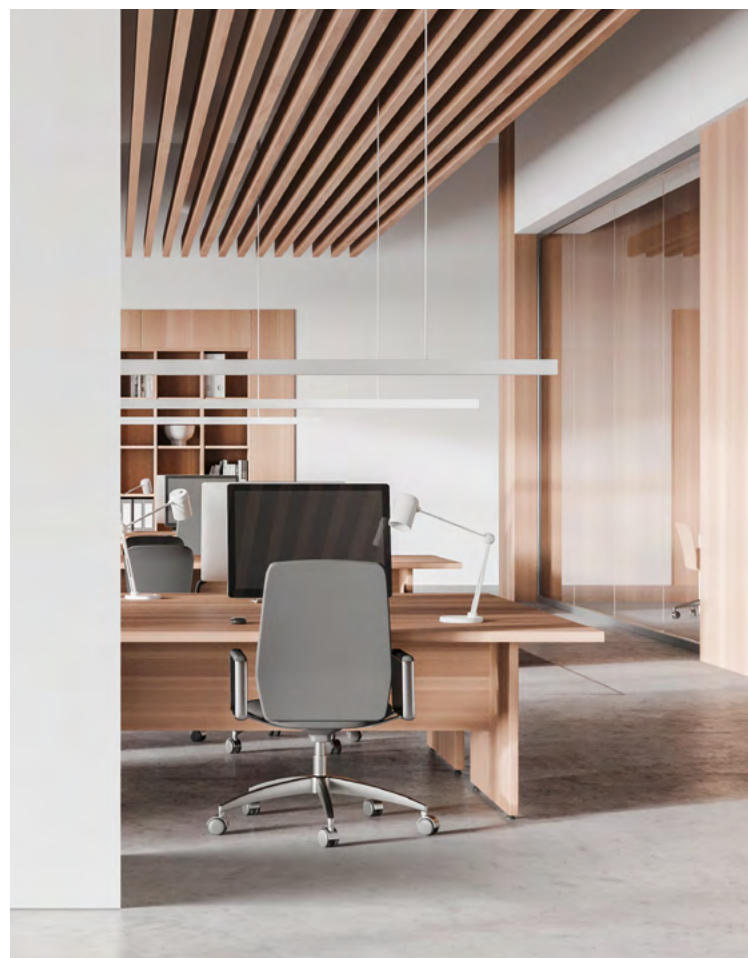
- Gesamtwirtschaft in Deutschland kam 2023 ins Stocken
- Private und staatliche Konsumausgaben sind gesunken
- Verarbeitendes Gewerbe im Vergleich zum Vorjahr insgesamt im Minus
- Staat konnte Finanzierungsdefizit 2023 erheblich verringern
- Deutscher Arbeitsmarkt weiterhin robust mit so vielen Erwerbstätigen wie noch nie
- Besonders die Dienstleistungsbereiche konnten erneut wachsen und die Wirtschaft stützen

Büro



22

Das Transaktionsvolumen für Büroimmobilien lag im Jahr 2023 mit rund 5,6 Mrd. € nur bei etwa einem Viertel des Vorjahreswertes. Damit hat dieser Sektor seinen Status als gefragteste Assetklasse eingebüßt und landete knapp hinter den Handelsimmobilien nur noch auf Platz drei. Die nominellen Mietpreise sind im Jahr 2023 über alle Standortkategorien gestiegen. In den für Verifort Capital relevanten B-Städten beispielsweise ist das Spitzenmietniveau auf 17,30 €/m² gestiegen. Auch in den C- und D-Städten sind steigende Mietpreise zu verzeichnen. Ebenso haben die Bürobeschäftigtenzahlen – trotz des Einflusses von Remote Work – im Vergleich zu 2022 leicht zugenommen. Neben einem verhältnismäßig starken Wachstum in den A-Städten war dies 2023 auch in den B- und C-Städten der Fall.⁴ In Zukunft dürfte sich die Nachfrage nach Büroflächen vor allem auf moderne, hochwertige Flächen fokussieren. Für Anleger*innen und für Investor*innen eröffnen sich also Chancen, wenn für günstige Bestandsimmobilien die wirtschaftlichen und ökologischen Wertsteigerungspotentiale erkannt und entwickelt werden.



Einzelhandel



Nominell betrachtet hat sich der Einzelhandel in Deutschland im Jahr 2023 positiv entwickelt und konnte den Umsatz in nahezu allen Bereichen steigern – dies ist jedoch im Wesentlichen auf die hohe Inflation zurückzuführen, weshalb preisbereinigt im Vergleich zum Vorjahr ein Minus von fast 4% steht. Die Kaufzurückhaltung dürfte vor allem an den aus Sicht vieler Menschen unsicheren Zukunftsaussichten resultieren. Das Transaktionsvolumen für Einzelhandelsimmobilien ist, vergleichbar mit dem Gesamtmarkt für Immobilieninvestments, stark zurückgegangen und lag bei 5,4 Mrd. €. Das ist ein Minus von 43% zum Vorjahr

und der niedrigste Stand seit 2009. Doch auch in diesem Segment bieten sich Investmentchancen. Der stationäre Handel hat den Trend des Vorjahres fortgesetzt und weiter Marktanteile vom Onlinehandel, der von den Corona-Jahren 2020 und 2021 stark profitiert hatte, zurückgewonnen.⁴ Zwar war auch das erste Halbjahr 2024 mit Blick auf die Anzahl der Transaktionen noch schwach. Jedoch könnte es hier zu einer Wende kommen, da sich auf Eigentümerseite vermehrt Verkaufsvorbereitungen abzeichnen⁷ – für Investoren, die sich frühzeitig entsprechend positionieren, können sich daraus attraktive Chancen ergeben, denn auch in diesem Marktsegment sind die Immobilienpreise aufgrund rückläufiger Nachfrage gesunken.

Sozialimmobilien

Der Transaktionsmarkt für Gesundheits- und Sozialimmobilien ist im Jahr 2023 nach dem Rückgang im Jahr 2022 weiter zurückgegangen und lag nur noch bei rund 1 Mrd. €. Davon entfielen etwa 826 Mio. € auf Pflege- und Seniorenheime sowie betreutes Wohnen und 194 Mio. € auf medizinische Versorgungseinrichtungen⁴. Sicherlich dürften einzelne Betreiberinsolvenzen, zu denen es 2023 leider gekommen war, zur Verunsicherung auf Investorenseite beigetragen haben. Dennoch wird die mittel- und langfristige Nachfrageentwicklung aufgrund des demografischen Wandels positiv bleiben, da der Bedarf an geeigneten Wohn- und Pflegeplätzen durch den stockenden Neubau nicht gedeckt werden kann. Dies schafft weiterhin langfristige Investitionsoportunitäten, setzt aber auch eine detaillierte Marktkenntnis und Analyse der relevanten Investitionskriterien voraus. Für Investor*innen, die das nötige Know-How haben, um Betreiber*innen und die regionale Nachfrage bewerten zu können, stellen Bestandobjekte in diesem Bereich weiterhin eine gute Anlagemöglichkeit dar.



- 1 | https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressekonferenzen/2024/bip2023/pm-bip.pdf?__blob=publicationFile (letzter Zugriff: 08.08.2024)
- 2 | <https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Volkswirtschaftliche-Gesamtrechnungen-Inlandsprodukt/Tabellen/inlandsprodukt-gesamtwirtschaft.html> (Stand Mai 2024)
- 3 | https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Aussenhandel/Tabellen/gesamtentwicklung-aussenhandel.pdf?__blob=publicationFile (letzter Zugriff: 08.08.2024)
- 4 | »Frühjahrgutachten Immobilienwirtschaft 2024«, ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V. 2024
- 5 | »<https://www.jll.de/de/presse/Auf-dem-Investmentmarkt-fuer-Immobilien-ist-der-Tiefpunkt-erreicht> (letzter Zugriff: 08.08.2024)
- 6 | <https://www.jll.de/de/presse/Positiver-Trend-auf-dem-Investmentmarkt-kommt-jetzt-in-den-Zahlen-an> (letzter Zugriff: 08.08.2024)
- 7 | <https://pdf.euro.savills.co.uk/germany-research/market-in-minutes-einzelhandel-investmentmarkt-q2-2024.pdf> (letzter Zugriff: 08.08.2024)

Verifort Capital auf einen Blick.

24

Verifort Capital ist ein auf Gewerbe- und Health&Care-Immobilien spezialisierter Immobilienfonds- und Asset-Manager. Das Unternehmen steht mit seinem Investmentansatz für Verlässlichkeit, Transparenz und Werthaltigkeit und verbindet mit der umfassenden Expertise seiner Mitarbeiter*innen zwei Welten: die Immobilien- und die Fondswelt.

Bei seinen Gewerbeimmobilien verfolgt Verifort Capital eine Value-Add-Strategie, bei der Objekte mit Wertsteigerungspotenzial mit einem großen Fokus auf energetische Sanierung restrukturiert und optimiert werden, um sie anschließend erfolgreich zurück an den Markt zu bringen. Mit seinen Health&Care-Fonds investiert Verifort Capital darüber hinaus langfristig in Pflege- und Betreuungseinrichtungen, mit dem Fokus auf Bestandshaltung und laufende Erträge.

Durch die regionalen Standorte in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt (Oder), Hamburg, Offenbach und dem Hauptsitz in Tübingen kennen die Profis vor Ort die einzelnen Fondsobjekte und die jeweiligen Märkte – so kann sich Verifort Capital schnell und effizient um die ganze Wertschöpfungskette der Immobilien kümmern.

Als einer der ersten Asset- und Property-Manager in Deutschland ist Verifort Capital zudem nach DIN ISO 9001:2015 zertifiziert.



Fondsname	Nutzungsarten	Emissionsvolumen	Emissionszeitraum
Gewerbeimmobilien			
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 ⁹)	ca. 20 Mio. € ¹⁰	in Planung
Sozialimmobilien			
Verifort Capital HC1	Healthcare	15.000.000 €	23.11.2021 – 30.06.2022
Verifort Capital HC2	Health&Care (Artikel 8 ⁹)	31.301.000 € ¹⁰	in Platzierung

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

10 | Zielvolumen

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 2024

Bildnachweise

S. 7: stock.adobe.com – diy | S. 17: stock.adobe.com – Robotoyo | S. 18: stock.adobe.com – flashmovie |
S. 22 (oben): stock.adobe.com – ImageFlow | S. 22 (unten): stock.adobe.com – bernardbodo |
S. 23: stock.adobe.com – Halfpoint





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

T +49 7071 3665 100
F +49 7071 3665 77
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

Erfahren Sie mehr über unsere
neuesten Aktivitäten auf:



Bestandsimmobilien
entwickeln. Nachhaltig
Werte schaffen.