



WERBUNG | STAND: FEBRUAR 2022

Das Investment in Hannover.

Verifort Capital HC1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG



Das vollstationäre Pflegeheim

Die 2017 zuletzt modernisierte Pflegeeinrichtung verfügt über 81 Pflegeplätze, die aktuell vollständig belegt sind. Die durchschnittliche Belegungsquote der letzten Jahre lag stets über 95 %. Die Einrichtung ist Bestandteil eines gewachsenen wohnungswirtschaftlich geprägten Quartiers. Das Gebäude verfügt über vier Geschosse, wovon drei für die Pflege der Bewohner genutzt werden. Im Dachgeschoss befinden sich diverse Räume für das Pflegepersonal.

Der Pachtvertrag

Der Pachtvertrag datiert vom 01.10.2021 hat eine festgeschriebene Laufzeit von 20 Jahren. Der Pachtvertrag ist indexiert und bietet dem Fonds die Möglichkeit bei einer Verbraucherpreisindexerhöhung von 10 Prozentpunkten die Pacht um 60 % der VPI-Erhöhung anzupassen. Der Pächter hat pro Pflegeplatz einen pauschalen Betrag von 11.000 € erhalten und sich verpflichtet den Gesamtbetrag in Höhe von 891.000 € in Abstimmung mit dem Verpächter in die Modernisierung der Einrichtung und des Inventars zu investieren. Der Pachtgegenstand umfasst die Verpachtung einer Pflegeeinrichtung unabhängig von der Anzahl der regulatorisch zulässigen Anzahl der Pflegeplätze. Bei dem Pachtvertrag handelt es sich um einen klassischen Double-Net-Vertrag, was bedeutet, dass die Nebenkosten voll umlagefähig sind.

Der Betreiber

Betreiber der Einrichtung ist die Aquis Care II GmbH, die gemeinsam mit ihren verbundenen Unternehmen aktuell sieben Einrichtungen mit 396 Mitarbeitern unterhält. Bei der Aquis Care handelt es sich um ein Spin-off des zweitgrößten deutschen Pflegeheimbetreibers. Das Management verfügt über jahrelange Erfahrung im Betrieb von stationären Pflegeeinrichtungen in Deutschland.

Fakten zum Objekt

Objektadresse	Nordfeldstr. 13, 15, 30459 Hannover
Immobilie	Pflegeheim (reine stationäre Pflege)
Kaufpreis netto	7.600.000 €
Kaufpreis inkl. NK	8.319.000 €
Jahresnettokaltmiete	380.000 €
Grundstück	ca. 1.299 m ²
Mietfläche	ca. 2.902 m ²
Ankaufsfaktor	20,0-fach
Preis/m²	2.619 €/m ²
Baujahr	1958/1993
Generalpächter	AC II GmbH
Pflegeplätze	81
Vermietungsstand	100 %

Die Makrolage

Die Stadt Hannover zählt insgesamt ca. 543.000 Einwohner (2021). Im Stadtbezirk Ricklingen leben ca. 45.700 Einwohner, wovon ca. 13.000 im Stadtteil Ricklingen wohnen, in welchem sich das Investitionsobjekt befindet. Der Stadtbezirk Ricklingen ist der drittgrößte Stadtbezirk Hannovers und liegt im Südwesten des Stadtgebiets von Hannover.¹

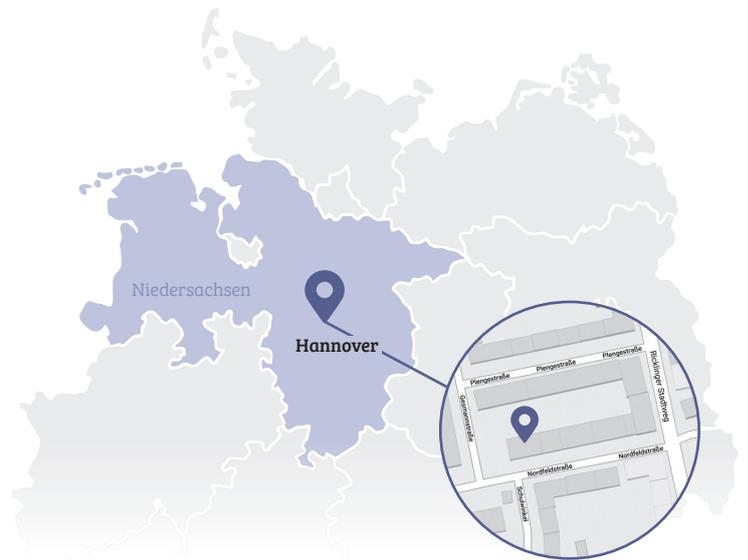
Durch die hohe Attraktivität des Standorts Hannover für junge Erwachsene durch verschiedene Hochschuleinrichtungen und den damit verbundenen Zuzug dieser Bevölkerungsgruppe, hat sich der prozentuale Anteil der über 65-Jährigen in den letzten Jahren leicht negativ entwickelt, während sie im Bundesland Niedersachsen grundsätzlich zugenommen hat. Während der Anteil der Ü65-Jährigen 2019 in Hannover noch bei 18,8%² lag, lag der entsprechende Anteil in Niedersachsen bei 22,1%.²

Nachfolgend in tabellarischer Form die Entwicklung der »potentiellen« Pflegebedürftigen der Altersgruppe ab 65 Jahren:

Indikatoren ³	2019 ³	2030 (Prognose) ⁴
Durchschnittsalter	42,4	44,5
Anteil 65- bis 79-Jährige	12,6 %	16,1 %
Anteil ab 80-Jährige	6,2 %	6,5 %

Die Mikrolage

Die Nordfeldstraße liegt im Stadtteil Ricklingen. Die an das Investitionsobjekt angrenzende Umgebungsbebauung besteht in allen Richtungen aus Wohnbebauung in Form von 3 bis 4-geschossigen Mehrfamilienhäusern in geschlossener Bauweise. Südwestlich der Liegenschaft befindet sich die Peter-Ustinov-Oberschule Hannover. Im Umfeld der Nordfeldstraße sind einige Arztpraxen, Einkaufsmöglichkeiten und weitere Schulen angesiedelt. Die unmittelbar angrenzende Bebauung befindet sich in einem durchschnittlich bis gut gepflegten Zustand. Des Weiteren besteht ein Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr in fußläufiger Entfernung. Die U-Bahnhöfe Beekestraße und Schünemannplatz, wo die Linien 3, 7 und 17 verkehren, sind fußläufig in 5 Minuten erreichbar.



Pflegemarkt in der Region Hannover

Im Jahr 2019 lebten 1.157.115 Einwohner⁵ in der Region. Davon waren 33.170 über 85 Jahre alt. Bis 2030 wird die Anzahl der Ü85-Jährigen prognosegemäß um 55,3 % steigen.⁶ Statistisch gesehen sind 55,5 % der 85–90-Jährigen und 82,8 % der Ü90-jährigen Pflegebedürftig.⁷

Für die Anlageentscheidung sind allein der Verkaufsprospekt, die wesentlichen Anlegerinformationen sowie die Zeichnungsunterlagen maßgeblich. Interessenten wird vor einer Kaufentscheidung nachdrücklich das Lesen dieser Unterlagen empfohlen. Die wesentlichen Anlegerinformationen sowie der Verkaufsprospekt und eine Zusammenfassung der Anlegerrechte in deutscher Sprache können telefonisch angefordert werden oder sind auf der Website unter www.verifort-capital.de/vchc1-unterlagen abrufbar. Zudem kann die AIF-Verwaltungsgesellschaft beschließen den Vertrieb zu widerrufen.

Die wesentlichen Risiken des Fonds

- Ein wirtschaftlicher Totalverlust des vom Anleger erbrachten Kapitals inkl. Ausgabeaufschlag
- Risiken durch Veränderungen der wirtschaftlichen, steuerlichen und/oder rechtlichen Rahmenbedingungen
- Geringere als prognostizierte Ausschüttungen und Gesamtmittelrückflüsse

Eine ausführliche Darstellung der Risiken finden Sie in Kapitel »14. Risiken« des Verkaufsprospekts.

1 | Strukturdaten der Stadtteile und Stadtbezirke 2021; Seite 30 URL: <https://bit.ly/3BBhs5c> (letzter Zugriff: 21.01.2022)

2 | Statistische Ämter der Länder, ZEFIR, eigene Berechnungen: Demographischer Wandel. URL: <https://bit.ly/3gQL3OA> (letzter Zugriff: 11.02.2022)

3 | Statistische Ämter der Länder, ZEFIR, eigene Berechnungen: Demographischer Wandel. URL: <https://bit.ly/3sHmk52> (letzter Zugriff: 11.02.2022)

4 | Statistische Ämter der Länder, ZEFIR, eigene Berechnungen: Demographischer Wandel. URL: <https://bit.ly/3uU009g> (letzter Zugriff: 11.02.2022)

5 | Statistische Ämter der Länder, ZEFIR, eigene Berechnungen: Demographischer Wandel. URL: <https://bit.ly/3gQN79i> (letzter Zugriff: 10.02.2022)

6 | Region Hannover, Landeshauptstadt Hannover, Schriften zur Stadtentwicklung Heft 134, Seite 22. URL: <https://bit.ly/3oUFinr> (letzter Zugriff: 10.02.2022)

7 | Niedersächsisches Ministerium für Soziales, Landespflegebericht Niedersachsen 2020, Seite 28. URL: <https://bit.ly/3GMMZSU> (letzter Zugriff: 10.02.2022)