



INVESTITIONSBERICHT

# Das Investment in Merseburg.

Verifort Capital HC1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG



**Sehr geehrte Anleger\*innen,**

wir freuen uns, dass der Healthcare-Immobilienfonds »Verifort Capital HC1« das zweite Fondsobjekt mit dem bereits platzierten Kapital angekauft hat. Die Investitionsstrategie des »Verifort Capital HC1« ist es, ein Portfolio aus Pflege- und Healthcare-Immobilien in Deutschland aufzubauen und Anlegern einen diversifizierten Zugang zu Investitionen in diesem stark wachsenden Zukunftsmarkt zu ermöglichen. Ziel ist es mit langlaufenden Mietverträgen und einem professionellen Asset Management den Anlegern ein planbares und langfristig wertsteigerndes Investment zu bieten.

Unsere Nähe zum Markt, die langjährige Immobilien-Expertise und eine konservative Kalkulation mit ausführlicher Analyse als auch die Auswahl des richtigen Standorts und Betreibers sind die Erfolgsfaktoren für diese Investitionsstrategie.

Die hier angekaufte Pflege- und Betreuungseinrichtung im Merseburg ist ein Paradebeispiel für unser Objektsourcing. Mit dem Haus »Sonne« finden die Bewohner einen Platz, an dem sie bis ins hohe Alter selbstbestimmt leben können, gut versorgt und betreut werden. Damit werden wir auch unserer sozialen Verantwortung gerecht. Die Senioreneinrichtung wurde 2016 kernsaniert und auf einen modernen und aktuellen Stand gebracht. Zur Erweiterung des Angebots wurden sechs Apartments für die Betreuung von Intensivpflegebewohner ausgestattet.

Weitere geeignete Objekte befinden sich bereits in der engeren Auswahl und sollen das Portfolio des AIFs bald ergänzen.

Wir stehen Ihnen gerne für Ihre Fragen zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Frank Huber, CEO

Thomas Heidelberger, COO

Rauno Gierig, CSO

# Die Fakten zum Objekt.

<b>Objektadresse</b>	Junkersstraße 6, 8, 10, 06217 Merseburg
<b>Immobilie</b>	Ambulant betreute Wohngruppe mit Intensivpflege
<b>Kaufpreis netto</b>	3.460.000 €
<b>Kaufpreis inkl. NK</b>	3.823.700 €
<b>Jahresnettokaltmiete</b>	245.727 €
<b>Grundstück</b>	ca. 2.059 m <sup>2</sup>
<b>Mietfläche</b>	ca. 1.149 m <sup>2</sup>
<b>Ankaufsfaktor</b>	14,1-fach
<b>Preis/m<sup>2</sup></b>	3.011 €/m <sup>2</sup>
<b>Baujahr</b>	1930, saniert 2016
<b>Energiestandard</b>	kein Energiestandard
<b>Stellplätze</b>	8 Außenstellplätze
<b>Generalpächter</b>	Merseburg Sonne GmbH
<b>Vermietungsstand</b>	100 %
<b>Leerstand</b>	Kein Leerstand



# Das Objekt.

- 4 Das Haus wurde ursprünglich um das Jahr 1930 erbaut. Im Jahr 2016 wurde eine umfassende Sanierung durchgeführt. Es wurden alle wesentlichen Gewerke saniert, welche für den Betrieb als Senioreneinrichtung relevant sind. Darunter fallen unter anderem der Einbau einer neuen Heizungsanlage, die komplette Erneuerung aller Bäder, der Einbau rollstuhlge-rechter Türen, die Erneuerung aller Oberböden, Anstrich bzw. Erneuerung sämtlicher Wände und Decken im Innen- und Außenbereich.



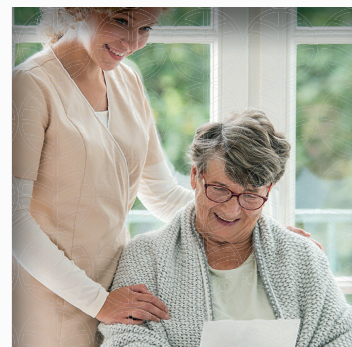
## Haus »Sonne«

Im Objekt wurden verteilt auf drei Etagen 29 Apartments errichtet.

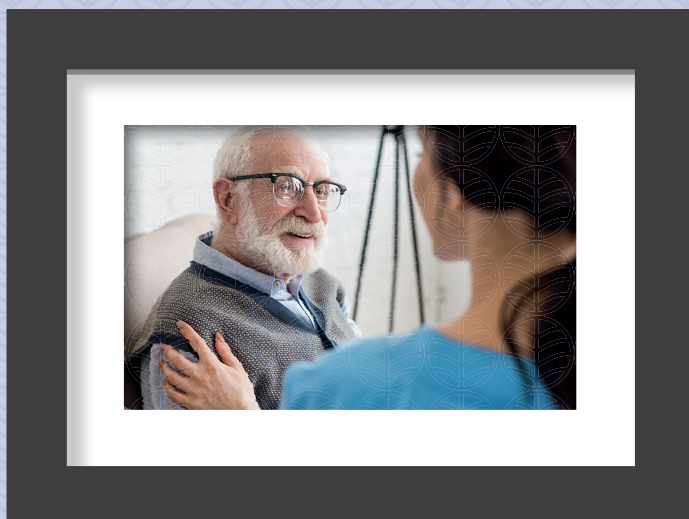
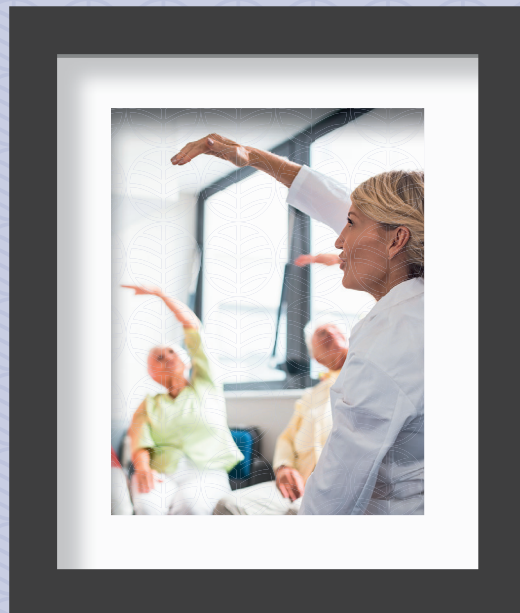
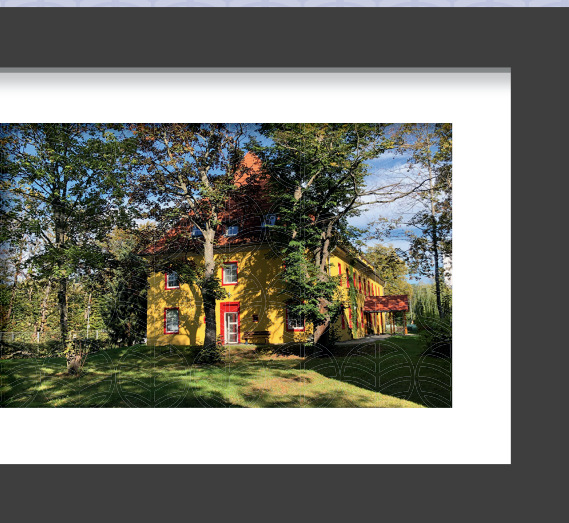
In diesen drei Etagen befinden sich ebenfalls Aufenthaltsräume für die

tägliche Nutzung der Bewohner sowie Räumlichkeiten für den Pflegedienst. Die Apartments sind alle mit einem eigenen behindertengerechten Badezimmer sowie einer Küchenzeile ausgestattet. Ein Teil des Erdgeschosses wurde für die Betreuung von Intensivpatienten ausgebaut. Weiteres Potenzial bietet ein möglicher Ausbau des Dachbodens.

Im weiteren Schritt soll das baugleiche, direkt anschließende Nachbargebäude auf denselben Modernisierungsstand wie das »Haus Sonne« gebracht werden, um weiteren Pflegebedürftigen, die Möglichkeit einer adäquaten Tagespflege zugutekommen zu lassen. Auch in dieses Objekt plant der Fonds zu investieren. Darüber hinaus besteht auf einem Nachbargrundstück weiteres Baureserveland, um an diesem Standort zukünftig einen Pflegecampus zu entwickeln.



»Hier fühle ich mich wohl und angekommen.«

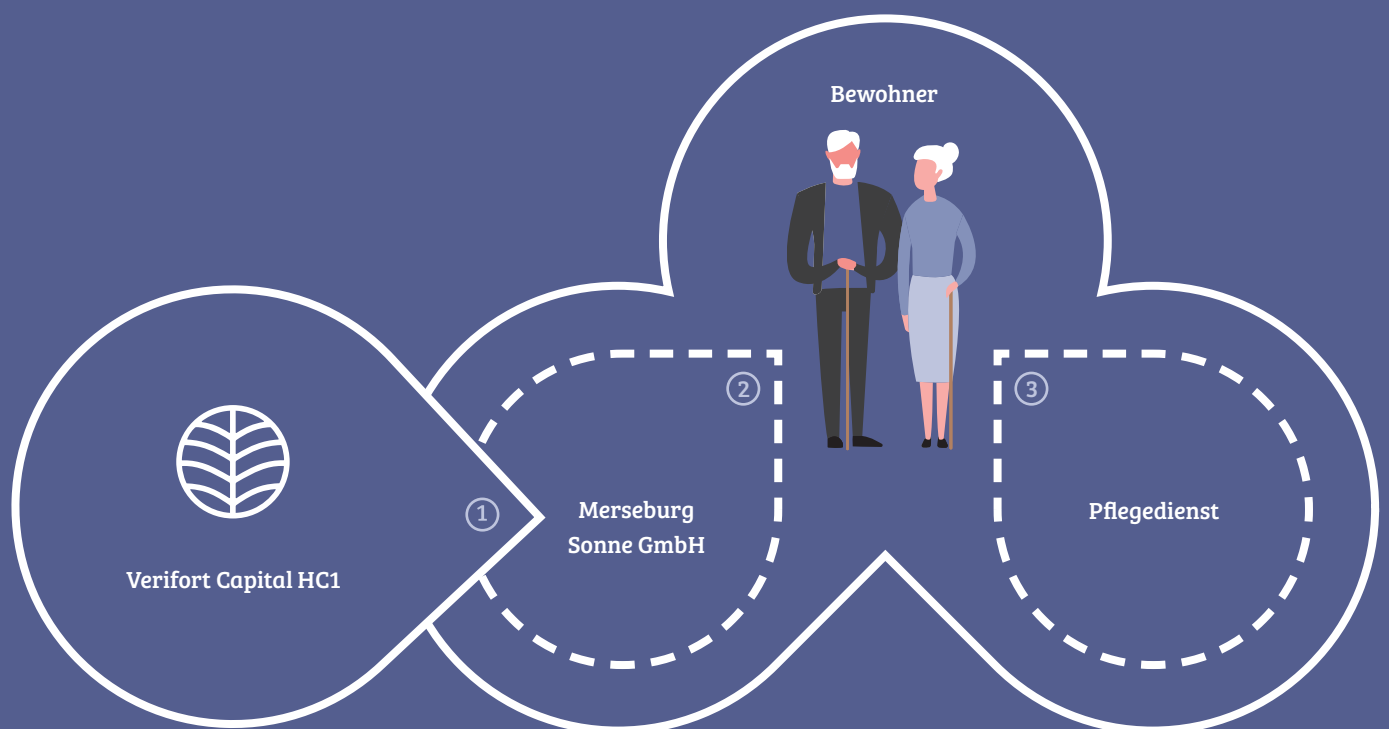


# Das Konzept.

6

Die Mieterin »Merseburg Sonne GmbH« hat einen langfristigen Generalmietvertrag ① über eine Festlaufzeit von insgesamt 25 Jahren für die komplette Liegenschaft abgeschlossen. Diese wiederum tritt als Vermieter ② gegenüber den pflegebedürftigen Bewohnern auf und vermietet an diese die Apartments. Um nicht als Seniorenheim, mit all den gesetzlichen Einschränkungen, eingestuft zu werden ist es aus rechtlichen Gründen notwendig, dass der Vermietungsbetrieb und der Pflegebetrieb unabhängig voneinander agieren und getrennt werden.

Bei der Vermietung stehen an Demenz- und Korsakow-Erkrankte mit einem Pflegegrad ab Stufe 3 im Vordergrund. Das Korsakow-Syndrom ist eine Erkrankung des Gehirns, welche sich vor allem durch starke Gedächtnisstörungen äußert. Grundsätzlich hat jeder Apartmentmieter das Recht bzw. die Möglichkeit sich für einen Pflegedienst seiner Wahl und für Betreuungsdienstleistungen ganz nach seinen persönlichen Bedürfnissen ③ zu entscheiden. Derzeit werden alle Bewohner von einem Pflegedienst versorgt.



# Der Vertrag.

## Der Mietvertrag

Mietgegenstand ist das erworbene Grundstück mit dem darauf befindlichen Gebäude, zum Zwecke des Betriebs einer Seniorenwohnanlage. Der Mietvertrag sieht eine Laufzeit von 25 Jahren vor, mit einer Verlängerungsoption von fünf Jahren.

## »Es wurde ein langjähriger Generalmietvertrag abgeschlossen.«

Die jährliche Gesamtmiete für das Objekt beträgt im ersten Jahr 245.727 €, dies entspricht einer monatlichen Mietzahlung von 20.477 €. Auch wurde im Mietvertrag eine Wertsicherungsklausel verankert, die Miete ändert sich automatisch nach Ablauf des dritten Mietjahres und sodann jedes neue Mietjahr. Die Anpassung der Miete entspricht 75% der Änderung des Verbraucherpreisindex im selben Zeitraum. Nebenkosten werden nach § 2 der Betriebskostenverordnung bezahlt. Für Dach und Fach ist der Vermieter zuständig, Wartungen, Instandhaltungen sowie Instandsetzungen der technischen Anlagen innerhalb des Mietgegenstandes obliegen der Mieterin inkl. Schönheitsreparaturen und Kleinreparaturen. Es wurden dem Mieter diverse Berichtspflichten an den Vermieter auferlegt, z. B. Auslastung der Apartments, Bilanzen, Wartungsnachweise.

Um eine höchstmögliche Sicherheit in Bezug auf den Mietvertrag herzustellen, wurden die folgenden Sicherheitsmechanismen implementiert: Es wurde zum einen eine Barkaution in der Höhe von drei Nettomonatsmieten zzgl. Betriebskostenvorauszahlung vereinbart. Als weitere Sicherheit ist eine harte Patronatserklärung der Zimmermann Häusliche Pflege GmbH, solventes Unternehmen im Pflegebereich, vereinbart. Des Weiteren tritt der Mieter dem Vermieter seine Ansprüche auf Mietzinszahlung und Nebenkostenvorauszahlungen aus den Untermietverträgen sicherungshalber ab.

## Der Generalmieter

Generalmieter für die gesamten Flächen ist die Merseburg Sonne GmbH aus Merseburg. Verkäufer der Immobilie und Generalmieter sind unter derselben Gesellschaft angesiedelt, somit ist es ein klassischer »Sale-and-lease-back«.

Die Merseburg Sonne GmbH wurde vom Verkäufer als Objektgesellschaft gegründet und übernimmt zukünftig die Rolle des Vermieters in der Wohnanlage gegenüber den Bewohnern oder des Pflegedienstes. Da dieses Unternehmen wenig Substanz zu bieten hat, wurde bei der Erstellung des Mietvertrags, auf ein hohes Maß an Sicherheiten geachtet, um einem Ausfall des Mieters entgegenzuwirken bzw. um Risiken zu minimieren. Da die überwiegende Zahl der Mietverträge mit den Bewohnern über das Sozialamt abgesichert sind, rechnet die Verifort Capital nicht mit einem Mietausfall.

# Die Makrolage.

**8** Merseburg ist eine Dom- und Hochschulstadt mit etwas über 35.000 Einwohnern, an der Saale im südlichen Sachsen-Anhalt.<sup>1</sup> Sie ist Verwaltungssitz des Saalekreises und Bestandteil des länderübergreifenden Ballungsraums der Großstädte Leipzig und Halle. In der maßgeblich von diesen beiden Oberzentren geprägten Metropolregion Mitteldeutschland fungiert Merseburg als Mittelzentrum.

Durch den demografischen Wandel wird auch Merseburg immer älter.<sup>2</sup> Die Bevölkerung zwischen 65–79 Jahren steigt prognosegemäß bis 2030 auf ca. 23 % an.<sup>2</sup>

Die Bevölkerungsentwicklung von Merseburg ist wie in den überwiegenden Regionen Ostdeutschlands rückläufig. Es wird bis 2030 ein Rückgang von 12,1 % der Bevölkerung prognostiziert.<sup>2</sup>

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

<b>Indikatoren<sup>2</sup></b>	<b>2018<sup>2</sup></b>	<b>2030 (Prognose)<sup>3</sup></b>
Durchschnittsalter	46,6	49,4
Anteil 65- bis 79-Jährige	18,2 %	23,0 %
Anteil ab 80-Jährige	8,2 %	9,5 %

1 | Stadt Merseburg (2021): Zahlen und Fakten. URL: <https://www.merseburg.de/de/zahlen-fakten.html> (letzter Zugriff: 22.06.2021)

2 | Statistische Ämter der Länder; ZEFIR; eigene Berechnungen; ies; Deenst GmbH; Statistische Ämter des Bundes und der Länder zitiert nach Bertelsmann Stiftung (o. J.): Demographischer Wandel. URL: <https://www.wegweiser-kommune.de/daten/durchschnittsalter+anteil-65-bis-79-jaehrige+anteil-ab-80-jaehrige-1+merseburg+2018+tabelle> (letzter Zugriff: 07.07.2021)

3 | Statistische Ämter der Länder; ZEFIR; eigene Berechnungen; ies; Deenst GmbH; Statistische Ämter des Bundes und der Länder zitiert nach Bertelsmann Stiftung (o. J.): Demographischer Wandel. URL: <https://www.wegweiser-kommune.de/daten/durchschnittsalter-1+anteil-65-bis-79-jaehrige-1+anteil-ab-80-jaehrige-2+merseburg+2030+tabelle> (letzter Zugriff: 07.07.2021)







# Der Pflegemarkt.

## 10 Situation am Pflegemarkt im Saalekreis

Merseburg gehört zum Saalekreis (Bundesland Sachsen-Anhalt), im Jahr 2020 lebten dort 183.434 Einwohner.<sup>4</sup> Im Jahr 2019 gab es in Sachsen-Anhalt 129.672 Pflegebedürftige Personen und im Saalekreis 9.915 Pflegebedürftige Personen.<sup>5</sup>

Im Jahr 2019 wurden 22,5% der Pflegebedürftigen in Sachsen-Anhalt stationär gepflegt und drei viertel der Pflegebedürftigen zu Hause durch Angehörige oder ambulante Dienste versorgt. In Sachsen-Anhalt haben 2019 somit 29.213 Pflegebedürftige stationäre Pflegeeinrichtungen in Anspruch genommen.<sup>6</sup> Für den Saalekreis bedeutet das ca. 2.230 Pflegebedürftige in stationären Einrichtungen.

Für die Pflegebedürftigen in der Region Saalekreis stehen derzeit 40 Pflegeeinrichtungen mit insgesamt 1.906 Pflegeplätzen zur Verfügung. Das bedeutet heute schon eine Bedarfsunterdeckung von mehr als 300 Plätzen.

Die Pflegeheime in dieser Region beschäftigen insgesamt 1.217 Mitarbeiter.<sup>7</sup> Generell ist ein deutlicher Anstieg im Bundesland Sachsen-Anhalt, in den letzten 10 Jahren, zu erkennen. Die Anzahl der Pflegebedürftigen im Vergleich von 2009 bis 2019 ist um 60,7% angestiegen.<sup>6</sup>

### Pflegemarkt in Merseburg

Bis zum Jahr 2030 werden prognosegemäß ungefähr 29.500 Personen in Merseburg leben.<sup>8</sup> Geht man von einer gleichbleibenden Quote der Pflegebedürftigkeit wie im Saalekreis (Pflegebedürftige/Bewohner) aus, so werden voraussichtlich im Jahr 2030 ca. 1.600 Personen Pflege in Anspruch nehmen müssen.

- 4 | Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt (2021): Statistischer Bericht 2020. Bevölkerungsstand, Bevölkerung nach Alter und Geschlecht, S. 29. URL: [https://statistik.sachsen-anhalt.de/fileadmin/Bibliothek/Landsaemter/StaLa/startseite/Themen/Bevoelkerung/Berichte/Bevoelkerungsstand/6A104\\_2020-A.pdf](https://statistik.sachsen-anhalt.de/fileadmin/Bibliothek/Landsaemter/StaLa/startseite/Themen/Bevoelkerung/Berichte/Bevoelkerungsstand/6A104_2020-A.pdf) (letzter Zugriff: 02.07.2021)
- 5 | Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt (2021): Statistischer Bericht 2019. Pflege. Ambulante Pflegedienste, stationäre Pflegeheime, Pflegegeld, S. 10. URL: [https://statistik.sachsen-anhalt.de/fileadmin/Bibliothek/Landsaemter/StaLa/startseite/Themen/Oeffentliche\\_Sozialleistungen/Berichte/Pflege/6K801\\_2019-A.pdf](https://statistik.sachsen-anhalt.de/fileadmin/Bibliothek/Landsaemter/StaLa/startseite/Themen/Oeffentliche_Sozialleistungen/Berichte/Pflege/6K801_2019-A.pdf) (letzter Zugriff: 02.07.2021)
- 6 | Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt (2021): Kurz und Knapp. URL: <https://statistik.sachsen-anhalt.de/themen/bildung-sozialleistungen-gesundheit/gesundheitswesen/pflege/> (letzter Zugriff: 06.07.2021)
- 7 | Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt (2021): Statistischer Bericht 2019. Pflege. Ambulante Pflegedienste, stationäre Pflegeheime, Pflegegeld, S. 13. URL: [https://statistik.sachsen-anhalt.de/fileadmin/Bibliothek/Landsaemter/StaLa/startseite/Themen/Oeffentliche\\_Sozialleistungen/Berichte/Pflege/6K801\\_2019-A.pdf](https://statistik.sachsen-anhalt.de/fileadmin/Bibliothek/Landsaemter/StaLa/startseite/Themen/Oeffentliche_Sozialleistungen/Berichte/Pflege/6K801_2019-A.pdf) (letzter Zugriff: 02.07.2021)
- 8 | Statistische Ämter der Länder; ies; Deenst GmbH; eigene Berechnungen; Statistische Ämter des Bundes und der Länder zitiert nach Bertelsmann Stiftung (o. J.): Bevölkerung nach Altersgruppen. URL: <https://www.wegweiser-kommune.de/daten/bevoelkerung-nach-altersgruppen+merseburg+2030+tabelle> (letzter Zugriff: 06.07.2021)
- 9 | AWO Regionalverband Halle-Merseburg e. V. (2021): Betreutes Seniorenwohnen Merseburg. URL: <https://www.awo-halle-merseburg.de/angebote/senioren/betreutes-seniorenwohnen/betreutes-seniorenwohnen-merseburg/> (letzter Zugriff: 07.07.2021)
- 10 | Haus der Betreuung und Pflege Curanum Merseburg (2021): Detailbeschreibung. URL: <https://www.bestens-umsorgt.de/einrichtungen/1027-seniorenheim-haus-der-betreuung-und-pflege-curanum-merseburg/> (letzter Zugriff: 06.07.2021)
- 11 | medi mobil Pflegeheim im Thietmar Forum (o. J.): Unsere Pflegeheime. URL: <https://www.medimobilhalle.de/pflegeheim> (letzter Zugriff: 06.07.2021)
- 12 | Pflegeheim Kursana Domizil Merseburg Haus Laurentius (2021): Familär und modern: unser Pflegeheim in Merseburg. URL: <https://www.kursana.de/merseburg/wohnen/> (letzter Zugriff: 06.07.2021)
- 13 | Seniorenresidenz Mühleninsel GmbH (o. J.): Seniorenresidenz. URL: <https://pflege-vogel.de/wp-content/uploads/2017/07/Seniorenresidenz-Webseite-1.pdf> (letzter Zugriff: 06.07.2021)

In Merseburg stehen u. a. folgende Einrichtungen neben der häuslichen Pflege durch ambulante Pflegedienste zur Verfügung.

<b>Einrichtung</b>	<b>Betreuungsform</b>	<b>Pflegeplätze</b>
AWO Betreutes Seniorenwohnen Merseburg <sup>9</sup>	Betreutes Wohnen	46
Haus der Betreuung und Pflege Curanum Merseburg <sup>10</sup>	Stationäre Pflege	214
Merseburg Sonne GmbH	Ambulant betreutes Wohnen	35
medi mobil Pflegeheim im Thietmar Forum <sup>11</sup>	Stationäre Pflege, Betreutes Wohnen	22
Pflegeheim Kursana Domizil Merseburg Haus Laurentius <sup>12</sup>	Stationäre Pflege, Kurzzeitpflege	132
Seniorenresidenz Mühleninsel GmbH <sup>13</sup>	Betreutes Wohnen, Tagespflege	19
<b>Gesamt*</b>		<b>468</b>

\* In der Tabelle sind soweit alle Pflegeeinrichtungen aufgeführt, bei denen die Anzahl der Pflegeplätze öffentlich einsehbar ist. Darüber hinaus gibt es am Standort noch weitere Einrichtungen, die Pflegedienstleistungen anbieten.



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 in deutscher Sprache können telefonisch angefordert werden oder sind auf der Website zum Download abrufbar (Kontakt Daten siehe unten). 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
- Geringere als prognostizierte Ausschüttungen und Gesamtmittelrückflüsse
- Immobilienspezifische Risiken, z. B. Mieterbonität, negative Marktentwicklung, Finanzierungsrisiken
- Risiken durch Veränderungen der wirtschaftlichen, steuerlichen und/oder rechtlichen Rahmenbedingungen

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



Benötigen Sie weitere Informationen? Nehmen Sie direkt Kontakt mit uns auf – wir helfen Ihnen gerne weiter.

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

Telefon: +49 7071 3665 100  
Telefax: +49 7071 3665 788  
E-Mail: [info@verifort-capital.de](mailto:info@verifort-capital.de)

Alle Informationen zu den Verifort Capital Immobilienbeteiligungsgesellschaften sowie Details zu den Beteiligungsmöglichkeiten finden Sie im Internet unter:

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