



## Altersvorsorge im Doppelsinn: Investieren in Sozialimmobilien

*Der demografische Wandel hat Deutschland fest im Griff – bis 2040 werden etwa 322.000 zusätzliche stationäre Pflegeplätze benötigt. Sozialimmobilien schaffen Abhilfe und sind zugleich ein tragfähiger Baustein für den langfristigen und nachhaltigen Vermögensaufbau. Der Fonds- und Asset-Manager Verifort Capital sieht darin einen Zukunftsmarkt und zeigt auf, welche Vorteile sich Anlegern bieten.*

**Über 90% der älteren Menschen leben heute in ganz standardmäßig ausgestatteten Wohnungen. Das bedeutet oft Einschränkungen in Bezug auf Mobilität und Teilhabe.**

**D**eutschland altert rapide. Schon heute ist jede zweite Person in Deutschland älter als 45 und jede fünfte Person älter als 66 Jahre, so das Statistische Bundesamt. Die geburtenstarken Jahrgänge von 1955 bis 1970, die sogenannten Babyboomer, bilden hierbei die größte Altersgruppe. Sie werden in den nächsten zwei Jahrzehnten aus der Erwerbstätigkeit ausscheiden. Der oft als schleichend empfundene demografische Wandel wird sich so in naher Zukunft deutlich beschleunigen. Dazu kommt: Gerade die Zahl der Menschen im hohen Alter – ab 80 Jahre – steigt beständig.

In den nächsten 20 Jahren sind also durch die aktuelle Altersstruktur ein Rückgang der deutschen Bevölkerung im Erwerbsalter und ein Anstieg der Seniorenzahlen klar vorgezeichnet, mit entsprechenden Folgen auch im Immobiliensektor. Denn „gewohnt wird immer“, doch um selbstbestimmtes Wohnen auch

im hohen Alter zu ermöglichen, sind drei Herausforderungen zu meistern: mehr adäquaten Wohnraum schaffen, ein angemessenes und angenehmes Wohnumfeld gestalten sowie ausreichende Hilfestrukturen umsetzen.

### Passender Wohnraum wird ein knappes Gut

Mit dem Begriff „altersgerechtes Wohnen“ werden Wohnformen bezeichnet, in denen Bewohner möglichst lange selbstständig leben können, etwa indem sie barrierefrei gestaltet sind – wobei auch andere Personengruppen, wie etwa Familien mit Kinderwagen, Gehbehinderte oder Menschen mit kognitiven Einschränkungen, von der Barrierefreiheit profitieren. Nur: Über 90% der älteren Menschen leben heute in ganz standardmäßig ausgestatteten Wohnungen. Das bedeutet oft Einschränkungen in Bezug auf Mobilität und Teilhabe – besonders, wenn

die Bewohner mit zunehmendem Alter auf Hilfe und Pflege angewiesen sind. Ein Umzug ins Pflegeheim schafft auch keine Abhilfe, meist weil die Plätze dafür schlicht fehlen. So rechnen die Forscher des RWI Leibniz-Instituts für Wirtschaftsforschung damit, dass die Zahl der pflegebedürftigen Menschen von aktuell rund 4,1 Millionen auf 4,9 Millionen im Jahr 2030 und auf 5,6 Millionen im Jahr 2040 steigen wird. Dementsprechend werden bis 2040 rund 322.000 zusätzliche stationäre Pflegeplätze benötigt.

### Investitionen dringend notwendig

Die bis dahin erforderlichen Investitionen beziffern die RWI-Forscher auf bis zu 125 Mrd. Euro. Öffentliches Kapital allein reicht dafür nicht aus. Dazu kommt: Die eigene Wohnung und das Wohnumfeld haben enormen Einfluss auf die Lebensfreude – auch im Alter. Gerade ältere Menschen verbringen den mit Abstand größten Teil ihres Alltags zu Hause; wer unterwegs ist, bleibt zumeist in der Umgebung. Ein intaktes Wohnumfeld ist daher zentral, es wirkt sich positiv auf die Gesundheit und Kompetenzen von älteren Menschen aus.

Wo es nicht (mehr) stimmt, leidet die Lebensqualität. So führt zum Beispiel das Wegfallen zentraler Einkaufsmöglichkeiten zu Einschränkungen bei der Selbstversorgung, fehlende Verkehrsverbindungen und lange Wege führen zu mangelnder ärztlicher Versorgung wie auch zu fehlenden Sozialkontakten. Auch hier werden also Investitionen dringend gebraucht, doch kann selbst der großzügigste Vater Staat jeden Euro nur einmal ausgeben.

### Ohne privates Kapital geht es nicht

Daher ist auch privates Kapital notwendig, um ein ausreichendes Angebot zu schaffen. Mit dem Verifort Capital HC2 etwa, einem AIF mit Healthcare- und Sozialimmobilien, können Anleger sinnvoll und zukunftsträchtig deutschlandweit in Objekte aus den Bereichen betreutes Wohnen, stationäre

Pflegeheime sowie ambulante und Tagespflege investieren und dem Mangel entgegenwirken.

### Fonds mit Healthcare- und Sozialimmobilien

Anders als der Vorgängerfonds Verifort Capital HC1 spannt der HC2 den Bogen jedoch weiter und nimmt noch zusätzliche Sozialimmobilien mit auf: Darunter sind Ärztehäuser und Objekte in Mischnutzung, wo beispielsweise auch Physiotherapiepraxen oder Apotheken ansässig sein können. Das Fondsmanagement sieht hierbei eine nachfragegerechte, professionelle Betreuung aller Altersstufen als zentrale gesellschaftliche Aufgabe, daher sind auch Kindertagesstätten als Objekte für den Fonds möglich. Als gesellschaftlich verantwortungsvolles Investment wird mit dem Fonds sowohl dem demografischen Wandel als auch der gebotenen Risikostreuung Rechnung getragen.

Der Fonds ist als ESG-konformer Artikel-8-Fonds registriert und investiert ausschließlich in schlüsselfertige Objekte von zertifizierten Betreibern. Verifort Capital verfügt hier über großes Know-how. Durch die Schwestergesellschaft Carestone, dem deutschlandweit größten Projektentwickler für Pflegeimmobilien, hat das Unternehmen sehr guten Zugang zu Objekten und Betreibern in diesem Bereich. Mit einer Mindestbeteiligung von 5.000 Euro richtet sich der Verifort Capital HC2 bewusst an Privatanleger, die so einfachen Zugang zum langfristig attraktiven Markt der Pflege- und Sozialimmobilien erhalten.

### Die Vorteile für Anleger

Aktuell können Anleger in diesem Immobiliensegment Renditen von drei bis vier Prozent pro Jahr erwarten – die dank regelmäßiger, indexierter Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung in einem buy-and-hold-Konzept kontinuierlich fließen. Die Laufzeit des Verifort Capital HC2 wird etwa zehn Jahre betragen, das Fondsvolumen rund 60 Mio. Euro. Die Risiken sind überschaubar: Bei Alternati-

ven Investmentfonds (AIFs) handelt es sich um eine stark regulierte Geldanlageform, die sich durch klare Investitionsstrategien und laufende Berichterstattung an die Anleger auszeichnet. •

**Mit dem Verifort Capital HC2 , einem AIF mit Healthcare- und Sozialimmobilien, können Anleger in Objekte aus den Bereichen betreutes Wohnen, stationäre Pflegeheime sowie ambulante und Tagespflege investieren.**

#### Rauno Gierig

Der Geschäftsführer von Verifort Capital ist seit 2019 bei dem Fonds- und Asset-Manager. Das Unternehmen ist auf die Bewirtschaftung und den Handel von Healthcare- und Gewerbeimmobilien spezialisiert. In seiner Tätigkeit als Chief Sales Officer verantwortet Gierig den internationalen Vertrieb der Gruppe sowie die Betreuung von Vertriebspartnern und Investoren. Der gelernte Bankkaufmann studierte an der Frankfurt School of Finance and Management und absolvierte seinen MBA an der Bocconi School of Management in Mailand.

