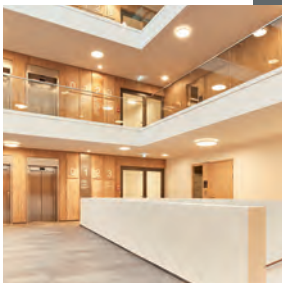




BVT Ertragswertfonds: Maßgeschneiderte Immobilieninvestitionen

Konzeptbroschüre



BVT Unternehmensgruppe: 50 Jahre Erfahrung machen sich bezahlt

*Deutsche Privatanleger und institutionelle Investoren vertrauen bei Sachwertbeteiligungen
seit 1976 auf die Expertise der BVT.*

9,5
Mrd.€

Gesamtinvestitionsvolumen

5,4
Mrd.€

bislang platziertes
Eigenkapital

230

Fonds

Rund
80.000

Anleger

Rund
4,4
Mrd.€

Assets unter
Management

BVT Ertragswertfonds Serie

486
Mio.€

Eigenkapital

36

Immobilien

>250

Mieter

97
%

durchschnittliche
langjährige
Vermietungsquote

Inhalt

BVT Ertragswertfonds – individuelle Strategien für Ihre Immobilieninvestitionen	3
Investitionskonzept.....	4
Serienüberblick.....	6
Exitbeispiel 1 – BVT Ertragswertfonds Nr. 1	8
Exitbeispiel 2 – BVT Ertragswertfonds Nr. 2.....	9
Investitionsbeispiele	10
Werterhalt statt „Stranded Assets“	12
Geschäftsbereich Immobilien Deutschland	14
Starke Partner.....	15
Ihre Ansprechpartner	16







BVT Ertragswertfonds – individuelle Strategien für Ihre Immobilieninvestitionen

Der deutsche Immobilienmarkt ist derzeit weniger durch breite Dynamik als durch gezielte Differenzierung geprägt. Dieses Marktumfeld erfordert höchste Präzision und tiefgreifende Marktkenntnis.

BVT bietet mit den Ertragswertfonds eine fundierte Strategie für Ihren Investitionserfolg. Durch die Kombination aus jahrzehntelanger Erfahrung und einem exzellenten Netzwerk sichern wir Investoren den Zugang zu attraktiven Opportunitäten – auch abseits des öffentlichen Marktes. Unser Fokus liegt auf ertragsstarken Büro- und Handelsimmobilien sowie Ärzthäusern. Dabei bieten wir Ihnen:

- › **Exklusive Investmentlösungen:** Mit der gezielten Weiterentwicklung unserer Ertragswertfonds Serie bieten wir professionellen und semiprofessionellen Anlegern individuell konzipierte Spezial-AIFs, die durch attraktive Ausschüttungsrenditen und eine präzise Ausrichtung auf Investorenwünsche überzeugen.
- › **Vorteile einer „Inhouse-Lösung“:** Dank der engen Partnerschaft mit der unternehmensnahen GPM Property Management profitiert der Kunde von der Immobilienbetreuung aus einer Hand. Damit ist sowohl ein hocheffizientes Asset- und Property Management als auch ein umfassendes Netzwerk mit erstklassigen Transaktionsmöglichkeiten sichergestellt.
- › **Qualität und Nachhaltigkeit:** Wir konzentrieren uns auf Immobilien mit solider Substanz und nutzen einen konsequenten Manage-to-ESG-Ansatz, um auch Bestandsobjekte nachhaltig und wertsteigernd für die Zukunft zu erschließen.
- › **Individuelle Reporting-Lösungen:** Wir bieten institutionellen Investoren maßgeschneiderte Reporting-Lösungen, die präzise auf ihre spezifischen Anforderungen abgestimmt sind. Ob aufsichtsrechtliche Anforderungen durch Bafin, EZB, EBA, EIOPA oder Anforderungen aus Verbänden oder institutseigenen Steuerungseinheiten – unsere Reports erfüllen regulatorische Standards und passen sich zugleich flexibel an Investorenvorgaben und Schnittstellen an. Die Erfüllung von Anforderungen durch CRR, CRD und Solvency II sind seit Jahren Bestandteil unserer Reportings.

Vertrauen Sie bei Ihren Immobilieninvestitionen auf BVT

Wir verbinden die Erfahrung aus unterschiedlichen Marktzyklen mit innovativen Ansätzen, um Ihre Anlageziele auch in einem dynamischen Umfeld zu realisieren. Die Verlässlichkeit unseres Konzeptes unterstreicht die beeindruckende Bilanz unserer Ertragswertfonds Serie mit einem Gesamtvolumen von bislang 486 Mio. EUR Eigenkapital und 36 Objekten.

Investitionskonzept

BVT Ertragswertfonds – Fokus auf Ertrag und Stabilität

Die BVT Ertragswertfonds stehen seit über zwei Jahrzehnten für eine spezialisierte und wertorientierte Anlagestrategie auf dem deutschen Immobilienmarkt. Seit der Konzeption im Jahr 2004 fokussiert sich die Serie konsequent auf ertrags- und ausschüttungsorientierte Immobilieninvestments, wobei sie ihre Wurzeln in der langjährigen Erfahrung der BVT Unternehmensgruppe hat, die bereits seit 1992 erfolgreich deutsche Immobilienfonds realisiert. Im Bereich Immobilien USA sind wir bereits seit 1976 aktiv.

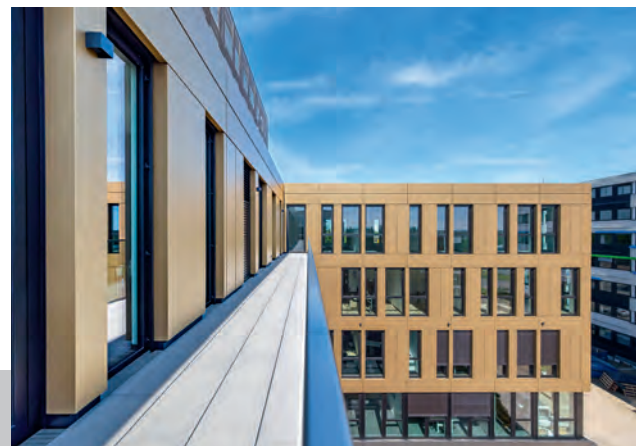
Evolution zum institutionellen Investment-Standard

Das Konzept der Ertragswertfonds Serie wurde kontinuierlich an die Anforderungen anspruchsvoller Anleger angepasst und professionalisiert.

- › **Zielgruppe und Struktur:** Während die ersten sechs Fonds als diversifizierte Portfoliolösungen konzipiert waren, richten sich die aktuellen Ertragswertfonds als exklusive Spezial-AIFs an professionelle und semi-professionelle Investoren, wie Stiftungen, Family Offices, Banken (Depot A), etc.
- › **Individuelle Gestaltung:** Die Fonds sind in der Regel auf ein Eigenkapitalvolumen ausgelegt und werden maßgeschneidert nach den spezifischen Rendite-Risiko-Profilen der Anleger gestaltet, was insbesondere im Depot-A-Bereich von Banken auf hohe Resonanz stößt.
- › **Erfolgsbilanz:** Die Leistungsfähigkeit des Konzepts wird durch attraktive Ausschüttungsrenditen untermauert, die bereits bei den ersten aufgelösten Fonds der Serie eindrucksvoll belegt wurden.



BVT Ertragswertfonds Nr. 6, Referenzobjekt Langenfeld



BVT Ertragswertfonds Nr. 9, Referenzobjekt Köln-Hürth

Operativ überzeugend durch die „Werkbank“ GPM

Ein entscheidender Wettbewerbsvorteil der Serie ist die enge Verzahnung mit der GPM Property Management GmbH, die als integrierter Dienstleister der BVT die kaufmännische und technische Betreuung der Objekte übernimmt.

- **Vermietungsperformance:** Dank regionaler Expertise und aktiver Mieterbetreuung konnten in den letzten zehn Jahren Mietverträge über 384.000 m² mit einem Mietertragsvolumen von mehr als 256 Mio. EUR verlängert oder neu abgeschlossen werden. Dank der hohen Mieterzufriedenheit liegt die historische Gesamtvermietungsquote der Serie im langjährigen Durchschnitt bei etwa 97 %.
- **Off-Market-Zugang:** Über das umfassende Netzwerk der GPM sichert sich die BVT exklusiven Zugang zu Immobilientransaktionen außerhalb des öffentlichen Marktes, was gerade in kompetitiven Marktphasen einen kritischen Erfolgsfaktor darstellt.
- **Manage-to-ESG:** Neben dem Erwerb ESG-konformer Immobilien ist ein weiterer Pfeiler der aktuellen Strategie die nachhaltige Erschließung älterer Bestandsimmobilien durch einen gezielten Manage-to-ESG-Ansatz, wodurch Objekte zukunftsfähig positioniert und langfristige Wertsteigerungen realisiert werden.

BVT- Fokus:

Ertragsstarke Büro- und Handelsimmobilien (Schwerpunkt Lebensmittel-einzelhandel und Nahversorgung) sowie Ärztehäuser unter Berücksichtigung von ESG-Faktoren

Flexible Reportinglösungen für Investoren

Die derigo GmbH & Co. KG ist die Kapitalverwaltungsgesellschaft der BVT Unternehmensgruppe und bündelt umfassendes Know-how im Bereich Sachwertanlagen. Als Initiator und Manager sämtlicher geschlossener AIF der BVT verantwortet die derigo die Konzeption, Strukturierung und laufende Verwaltung der Fonds.

Ein besonderes Merkmal der Gesellschaft ist die Integration effizienter technischer Lösungen, ein laufendes Reporting und die Bereitstellung von Daten auch für komplexe Datenschnittstellen. Dabei erfüllt die derigo die anspruchsvollen Reportinganforderungen institutioneller Investoren – einschließlich CRR- und Solvency II-konformer Berichte – individuell und präzise. Durch individuell aufbereitete Daten erhalten Investoren eine transparente und konsistente Informationsbasis, die es ihnen ermöglicht, ihre Fondsinvestitionen effizient zu steuern und unkompliziert den Anforderungen im Meldewesen nachzukommen. So verbindet die derigo regulatorische Anforderungen mit praxisorientierter Flexibilität – für eine Berichterstattung, die Mehrwert schafft.

Getreu dem Prinzip „Nachhaltigkeit auf allen Ebenen“ hat die derigo die UN Principles for Responsible Investment (UN PRI) unterzeichnet und verankert verantwortungsbewusstes Handeln fest in ihrer Unternehmensphilosophie.



BVT Ertragswertfonds Nr. 7,
Referenzobjekt Münster



BVT Ertragswertfonds Nr. 8, Referenzobjekt Dortmund

Serienüberblick

BVT Ertragswertfonds – die Standortwahl bietet Ertragspotenzial

Die BVT Ertragswertfonds Serie umfasst bislang Investitionen in 36 Immobilien bei einem Gesamtinvestitionsvolumen von 486 Mio. EUR. Der Investitionsfokus liegt auf Nordrhein-Westfalen. Ausgewählte Zielobjekte, der hohe Vermietungsstand und das Potenzial des starken Wirtschaftsstandorts Nordrhein-Westfalen bilden die Grundlage für den Investitionserfolg.

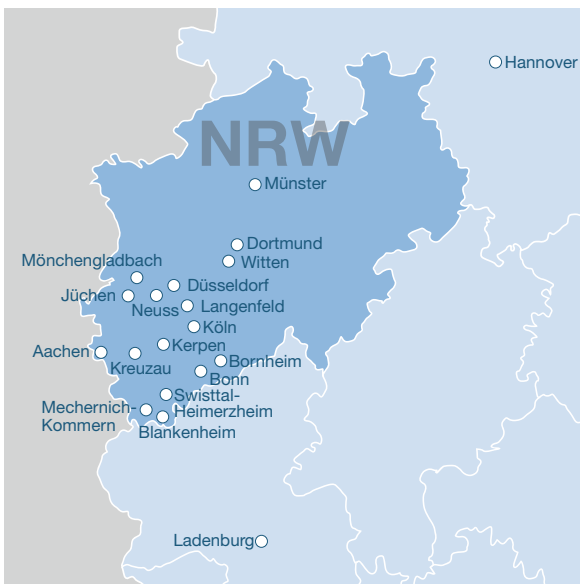
Die Fonds Nummer 1 bis Nummer 5 wurden als Beteiligungen nach dem Vermögensanlagengesetz (VermAnlG) konzipiert. Seit Fonds Nummer 6 erfolgt die Konzeption nach dem Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB).

BVT Ertragswertfonds Nr. 1 (2004 – 2022)

- › Investition in vier Objekte in Köln, Düsseldorf und Mönchengladbach
- › Logistik-, Gewerbe-, Büro- und Wohnimmobilien
- › Gesamtinvestitionsvolumen: 75,9 Mio. EUR
- › Liquidation zum 30.11.2022: Gesamtausschüttungen (Kapitalrückzahlung und Erträge) rund 271 %, bezogen auf die Nominalbeteiligung ohne Agio (Beteiligungsart 2, Einzahlung ab Januar 2005, vor Steuern) über 18 Jahre Laufzeit¹

BVT Ertragswertfonds Nr. 2 (2006 – 2026)²

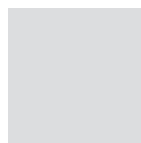
- › Investition in drei Objekte in Köln, Hannover und Jüchen (bei Mönchengladbach)
- › Büro-, Gewerbe-, und Handelsimmobilien
- › Gesamtinvestitionsvolumen: 46,0 Mio. EUR
- › Liquidation zum 31.12.2026: Gesamtausschüttungen (Kapitalrückzahlung und Erträge) rund 305 %, bezogen auf die Nominalbeteiligung ohne Agio (Einzahlung ab Januar 2006, vor Steuern) über 20 Jahre Laufzeit¹



BVT Ertragswertfonds Nr. 6,
Referenzobjekt Blankenheim



BVT Ertragswertfonds Nr. 8, Referenzobjekt Dortmund



¹ Die frühere Wertentwicklung lässt nicht auf zukünftige Renditen schließen. Die zukünftige Wertentwicklung unterliegt der Besteuerung, die von der persönlichen Situation des jeweiligen Anlegers abhängig ist und sich in der Zukunft ändern kann.

² Alle Objekte veräußert; Fonds in Liquidation.

BVT Ertragswertfonds Nr. 3 (seit 2007)

- › Investition in vier Gewerbeimmobilien in Köln, Bonn, Aachen und Bornheim
- › Gesamtinvestitionsvolumen: 42,7 Mio. EUR

BVT Ertragswertfonds Nr. 4 (seit 2008)

- › Investition in sieben Gewerbeimmobilien: drei Büroobjekte in Bonn, ein Produktions- und Lagergebäude in Bornheim-Hersel bei Bonn und drei Fachmarktzentren in Bornheim-Walberberg, Kerpen-Buir und Ladenburg
- › Gesamtinvestitionsvolumen: 49,5 Mio. EUR

BVT Ertragswertfonds Nr. 5 (seit 2010)

- › Investition in sechs Objekte: drei Büro-, Wohn- und Geschäftsgebäude in Köln, Düsseldorf und Neuss und drei Fachmarktzentren in Swisttal-Heimerzheim, Kreuzau und Mechernich-Kommern
- › Gesamtinvestitionsvolumen: 61,1 Mio. EUR

BVT Ertragswertfonds Nr. 6 (seit 2017)

- › Investition in zwei Objekte: eine Büro- und Laborimmobilie in Langenfeld, zwischen Düsseldorf und Köln, sowie ein Fachmarktzentrum in Blankenheim (Eifel)
- › Gesamtinvestitionsvolumen: 18,0 Mio. EUR

BVT Ertragswertfonds Nr. 7 (seit 2019)

- › Investition in zwei Objekte: ein Wohn- und Geschäftshaus in Witten sowie ein Büro- und Ärztehaus in Münster
- › Gesamtinvestitionsvolumen: 31,8 Mio. EUR

BVT Ertragswertfonds Nr. 8 (seit 2021)

- › Investition in ein neu errichtetes Ärztehaus in Dortmund, Phoenixsee
- › Gesamtinvestitionsvolumen: 32,3 Mio. EUR

BVT Ertragswertfonds Nr. 9 (seit 2021)

- › Investition in ein Büroensemble als Teil der Quartiersentwicklung „Campus Headquarters Köln-Hürth“, bestehend aus einem Büro-Bestandsgebäude und dem Neubau eines Bürogebäudes sowie dem Neubau eines Parkhauses
- › Gesamtinvestitionsvolumen: 52,6 Mio. EUR

BVT Ertragswertfonds Nr. 10 (seit 2022)

- › Investition in ein Büroensemble aus zwei neu errichteten Bürogebäuden in Dortmund, Phoenixsee
- › Gesamtinvestitionsvolumen: 26,4 Mio. EUR

BVT Ertragswertfonds Nr. 11 (seit 2023)

- › Investition in ein Büro- und Geschäftshaus in Bonn
- › Gesamtinvestitionsvolumen: 24,1 Mio. EUR

BVT Ertragswertfonds Nr. 12 (seit 2025)

- › Investition in ein Bürogebäude in Köln
- › Gesamtinvestitionsvolumen: 22,2 Mio. EUR



„Die Strategie nutzt die aktuell günstigen Einkaufsmöglichkeiten sowie die derzeit geringere Nachfrage am Markt, wodurch Investments gründlich geprüft werden können. Dank eines starken Netzwerks erhält das Team häufig Exklusivzugänge und Off-Market-Angebote – ein klarer Vorteil bei der Auswahl wertstabiler Immobilien.“

Axel Poppinga

Leiter des Geschäftsbereichs Immobilien Deutschland
BVT Unternehmensgruppe

Exitbeispiel 1 – BVT Ertragswertfonds Nr. 1

Erste Fondsauflösung mit überzeugendem Erfolg: rund 10,1 % p. a. für die Anleger¹

Im Jahr 2022 wurde mit dem BVT Ertragswertfonds Nr. 1 der erste Fonds der Serie liquidiert. Der bereits im Jahr 2004 aufgelegte Fonds demonstriert eindrucksvoll, wie eine konsequente Risikostreuung über verschiedene Nutzungsarten hinweg langfristig überdurchschnittliche Renditen generiert.

Diversifikation als Erfolgsgarant

Das Portfolio des Fonds umfasste ein Investitionsvolumen von 75,9 Mio. EUR und verteilte sich auf vier markante Multitenant-Immobilien in wirtschaftsstarken Regionen. Durch die Streuung auf insgesamt 56 Mietverträge in den Segmenten Logistik, Einzelhandel, Büro und Wohnen wurde eine hohe Cashflow-Stabilität erreicht.

- **Erfolgreicher Exit-Verlauf:** Den Auftakt der Veräußerungen bildeten ein Bürokomplex in Düsseldorf sowie eine Logistikimmobilie in Mönchengladbach.
- **Finale Meilensteine:** Im Jahr 2020 folgte der sehr erfolgreiche Verkauf des Büro- und Geschäftshauses „Köln, Breite Straße“, bevor der Fonds mit der Veräußerung des Objekts „Köln-Lind“ seinen letzten Meilenstein erreichte.

Überzeugende Performance-Daten

Die im Jahr 2022 abgeschlossene Liquidation untermauert die Attraktivität des Konzepts für renditeorientierte Investoren.

- **Gesamtausschüttung:** rund 271 % der Nominalbeteiligung (ohne Agio).¹
- **Jährliches Ergebnis:** rund 10,1 % p. a. (Einzahlung ab 2005, vor Steuern) über 18 Jahre Laufzeit.¹

Dieser erste Fondsabschluss der Serie bestätigt die Strategie der BVT, durch eine breite Diversifikation und aktives Management auch über komplexe Marktzyklen hinweg nachhaltige Werte für ihre Anleger zu schaffen.



BVT Ertragswertfonds Nr. 1, Referenzobjekt Düsseldorf



BVT Ertragswertfonds Nr. 1, Referenzobjekt Köln

¹ Die frühere Wertentwicklung lässt nicht auf zukünftige Renditen schließen. Die zukünftige Wertentwicklung unterliegt der Besteuerung, die von der persönlichen Situation des jeweiligen Anlegers abhängig ist und sich in der Zukunft ändern kann.

Exitbeispiel 2– BVT Ertragswertfonds Nr. 2

Die Erfolgsgeschichte wird fortgeschrieben: rund 10 % p. a. für die Anleger¹

Mit dem erfolgreichen Abschluss des BVT Ertragswertfonds Nr. 2 stellt BVT die Leistungsfähigkeit ihres auf Ertragskraft und Wertsteigerung ausgerichteten Fondskonzepts erneut unter Beweis. Nach dem finalen Verkauf des letzten Portfolio-Objekts im Jahr 2025 blicken Anleger auf ein Ergebnis, das die ursprünglichen Prognosen deutlich übertrifft.

Strategische Exits und beeindruckende Wertsteigerung

Der im Jahr 2005 aufgelegte Fonds investierte gezielt in drei Gewerbeimmobilien an den Standorten Hannover, Köln und Jüchen. Durch ein aktives Asset- und Portfoliomanagement konnte über die gesamte Laufzeit eine herausragende Performance erzielt werden:

- › **Signifikanter Wertzuwachs:** Insgesamt konnte das Fondsmanagement mit dem Verkauf der Objekte zwischen 2019 und 2025 rund 57 Mio. EUR erzielen. Das ist eine Wertsteigerung des Gesamtportfolios gegenüber dem Erwerb um 74 %.¹
- › **Revitalisierung als Renditehebel:** Besonders hervorzuheben ist das Büro- und Wohnensemble in Köln, das durch gezielte Repositionierungs- und Revitalisierungsmaßnahmen unter der Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten einen Wertzuwachs von rund 83 % verzeichnete.¹
- › **Resilienz durch Nahversorgung:** Das im Jahr 2025 veräußerte Fachmarktzentrum in Jüchen unterstrich mit einer durchgängigen Vermietungsquote von 100 % die Standortqualität und die Krisenfestigkeit des BVT-Anlagefokus.

Erstklassige Ergebnisse für unsere Anleger

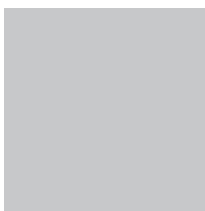
Die Bilanz nach rund 20-jähriger Laufzeit bestätigt die Attraktivität der Ertragswertfonds Serie für Investoren.

- › **Gesamtausschüttung:** ca. 305 % der Nominalbeteiligung (ohne Agio)^{1, 2}
- › **Jährliches Ergebnis:** ca. 10 % p. a. (Einzahlung ab Januar 2006, vor Steuern) über 20 Jahre Laufzeit.^{1, 2}

Dieser Projekterfolg unterstreicht die Kompetenz der BVT, durch tiefgreifende Marktkennntnis und operatives Know-how auch in dynamischen Marktphasen exzellente Ergebnisse für ihre Partner zu generieren.



BVT Ertragswertfonds Nr. 2, Referenzobjekt Köln



BVT Ertragswertfonds Nr. 2, Referenzobjekt Köln

¹ Die frühere Wertentwicklung lässt nicht auf zukünftige Renditen schließen. Die zukünftige Wertentwicklung unterliegt der Besteuerung, die von der persönlichen Situation des jeweiligen Anlegers abhängig ist und sich in der Zukunft ändern kann.

² Alle Objekte veräußert; Fonds in Liquidation.

Investitionsbeispiele



BVT Ertragswertfonds Nr. 10, Referenzobjekt Dortmund



BVT Ertragswertfonds Nr. 10, Referenzobjekt Dortmund

Objektbeispiel 1 Ertragswertfonds Nr. 10: Nach Ost kommt West

Investition in ein weiteres Objekt auf der ehemaligen Stahlwerksfläche in Dortmund. Der Fokus liegt auf Nachhaltigkeit.

Der BVT Ertragswertfonds Nr. 10 setzt die erfolgreiche Investitionsstrategie in nachhaltige Gewerbeimmobilien fort. Nach dem Engagement des BVT Ertragswertfonds Nr. 8 im PHOENIX-Ost-Areal beteiligt sich der BVT Ertragswertfonds Nr. 10 an einem modernen Bürokomplex auf dem Gelände PHOENIX West in Dortmund – einem Symbol für erfolgreichen Strukturwandel und nachhaltige Stadtentwicklung.

Das rund 7.500 m² große Objekt bietet moderne Arbeitswelten mit flexiblen Flächen, Bistro, Fitnessstudio, Lounge und Konferenzräumen. Es ist vollständig vermietet, energieeffizient konzipiert und kann der DGNB-Gold-Klassifizierung zugeordnet werden. Mit Wärmepumpen, Photovoltaikanlage und E-Ladeinfrastruktur erfüllt es höchste ökologische Standards.

Der Ertragswertfonds Nr. 10 ist als Spezial-AIF exklusiv für einen Bankpartner aufgelegt und bewirbt als erster Fonds der Serie ökologische und soziale Kriterien nach Artikel 8 der EU-Offenlegungsverordnung. Damit kombiniert er nachhaltige Immobilienqualität mit zukunftsorientierter Investmentkompetenz – ein weiterer Schritt, um verantwortungsbewusstes Investieren und wirtschaftlichen Erfolg zu verbinden.



BVT Ertragswertfonds Nr. 10, Referenzobjekt Dortmund

Objektbeispiel 2 BVT Ertragswertfonds Nr. 11: Vielversprechendes Bürogebäude in NRW

Mit dem BVT Ertragswertfonds Nr. 11 stärkt die BVT ihre erfolgreiche Fondsserie durch den Ankauf eines voll vermieteten Bürogebäudes im Herzen Bonns, einem der attraktivsten Bürostandorte Nordrhein-Westfalens. Das Objekt aus dem Jahr 2001 überzeugt durch seine zentrale Lage, sehr gute Verkehrsanbindung und eine breit diversifizierte Mieterstruktur mit renommierten Unternehmen und Institutionen.

Der als Spezial-AIF exklusiv für das Depot A eines Bankpartners konzipierte Fonds folgt der bewährten BVT-Strategie: stabile Ertragsquellen durch langfristige Mietverträge, risikoreduzierte Streuung und nachhaltige Standortwahl. Damit zeigt sich auch in einem anspruchsvollen Marktumfeld, dass das Multi-Tenant-Konzept der Ertragswertfonds für professionelle sowie semiprofessionelle Anleger attraktive und verlässliche Perspektiven bietet – mit einem klaren Fokus auf Wertbeständigkeit und Kontinuität.



BVT Ertragswertfonds Nr. 11, Referenzobjekt Bonn



BVT Ertragswertfonds Nr. 11, Referenzobjekt Bonn

Objektbeispiel 3 BVT Ertragswertfonds Nr. 12: Büroobjekt in Filetlage von Köln

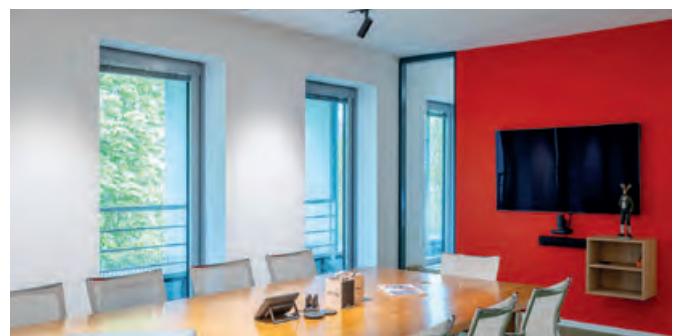
Auch den BVT Ertragswertfonds Nr. 12 hat die BVT exklusiv für einen Einzelinvestor konzipiert, der das gesamte Fondsvolumen gezeichnet hat. Der Fonds investiert in das Bürogebäude „Rheinzeit“ in zentraler Kölner Lage – nur wenige Minuten vom Rhein und der Innenstadt entfernt.

Das Objekt umfasst rund 3.700 m² Bürofläche sowie 35 Außenstellplätze und präsentiert sich nach umfassenden Modernisierungen als hochwertiger, langfristig werthaltiger Standort. Mit einer Vermietungsquote von 97,9 %, dem Land Nordrhein-Westfalen als Hauptmieter sowie einer durchschnittlichen Mietvertragslaufzeit von ca. zwölf Jahren bietet die Immobilie stabile Erträge.

Köln zählt zu den dynamischsten Bürostandorten Deutschlands, mit steigenden Durchschnittsmieten und positiven Wachstumsprognosen. Damit verbindet der Ertragswertfonds Nr. 12 solide Immobilienqualität, attraktive Lage und verlässliche Mieterstrukturen – ein weiteres Beispiel für erfolgreiches Immobilienmanagement der BVT im institutionellen Segment.



BVT Ertragswertfonds Nr. 12, Referenzobjekt Köln



BVT Ertragswertfonds Nr. 12, Referenzobjekt Köln

Werterhalt statt „Stranded Assets“

Büroimmobilien gewinnen ihre Führungsposition unter den Gewerbeinvestments zurück – Michael Guggenberger erklärt, wie BVT den langfristigen Wert von Bestandsimmobilien sichert.



Michael Guggenberger

Leiter Fonds- und Assetmanagement Immobilien Deutschland
BVT Unternehmensgruppe

Werterhalt durch nachhaltiges Management: BVT-Strategie für Bestandsimmobilien

In diesem dynamischen Marktumfeld könnte dem nachhaltigen Management von Bestandsimmobilien eine noch größere Bedeutung zukommen. Michael Guggenberger, Leiter Fonds- und Assetmanagement Immobilien Deutschland bei der BVT Unternehmensgruppe, erläutert:

„Wir unterziehen unser gesamtes Portfolio einer Nachhaltigkeits-Due Diligence und identifizieren Maßnahmen, die zur Einhaltung der CO₂-Klimaziele der Bundesrepublik Deutschland notwendig sind. Diese Maßnahmen werden, soweit wirtschaftlich und ökologisch sinnvoll, in die Budgetplanung der Fonds übernommen und umgesetzt. Somit sichern wir nicht nur die Werthaltigkeit der Fondsobjekte, sondern steuern auch unseren Anteil zum Klimawandel in der Immobilienbranche bei.“

Die BVT-Fonds weisen Vermietungsquoten von rund 97 % auf und haben dank langfristiger Finanzierungen während der Niedrigzinsphase ihre Zinskosten gesichert.

Von „Stranded Assets“ zu nachhaltigen Ertragsquellen

Besonders herausfordernd ist der Umgang mit älteren Immobilien, die aufgrund ihrer Eigenschaften zu „Stranded Assets“ werden könnten. Für diese Objekte hat BVT einen pragmatischen Ansatz entwickelt. Wenn energetische Sanierungen wirtschaftlich nicht darstellbar sind, verwendet das Unternehmen eine andere Strategie:

„Sollte das bei einzelnen Objekten wirtschaftlich nicht darstellbar sein, geben wir diese in die Vermarktung“, erläutert Guggenberger.

Diese Objekte mit einem Volumen unter 12 Mio. EUR finden laut Guggenberger stets Nachfrage im privaten Segment. Dank günstigen Einkaufs und hoher Darlehenstilgung konnten in der Vergangenheit noch Verkaufsgewinne erzielt werden.

ESG als Werttreiber statt Kostenfaktor

Bei geschlossenen Immobilienfonds empfindet Guggenberger einen deutlichen Trend: „Wir sehen einen Schwerpunkt bei der energetischen Sanierung von Bestandsimmobilien (Stichwort Manage-to-ESG), da hierbei neben dem Beitrag zur Nachhaltigkeit auch noch interessante Renditen erwirtschaftet werden können.“

Bei Bestandsimmobilien können durch den günstigen Einkauf in der Regel bis zu 1,5 Jahresmieten als Nachhaltigkeits- oder Revitalisierungsbudget ausgewiesen werden. „Wir legen unseren Fokus auf die Anbindung der Immobilie an ein Fernwärmenetz sowie die Erneuerung von Bauteilen unter Berücksichtigung energetischer Aspekte, die ihr Lebensalter überschritten haben“, präzisiert Guggenberger. Diese Investitionen senken auch die Betriebskosten.

Finanzielle Auswirkungen für Anleger: Vorsorge statt Renditeeinbußen

Die finanziellen Auswirkungen für Anleger hält Guggenberger für kontrollierbar: „Wir haben die niedrigeren Finanzierungskosten aus der Niedrigzinsphase genutzt und Liquiditätsreserven in den Fondsgesellschaften aufgebaut. Nach aktuellem Kenntnisstand kann ein Großteil der notwendigen Maßnahmen hieraus beglichen werden.“

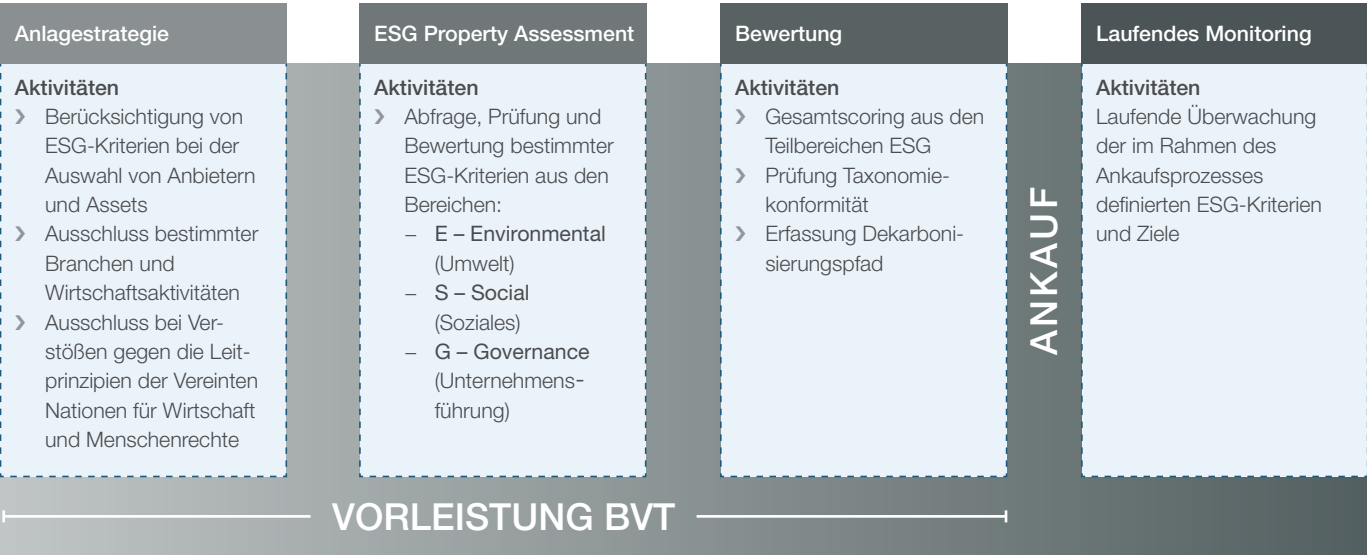


BVT Ertragswertfonds Nr. 3, Referenzobjekt Bonn

Geschäftsbereich Immobilien Deutschland

ESG im Investitionsprozess der Assetklasse Immobilien Deutschland

Für die Auflegung künftiger AIF, die ökologische oder soziale Merkmale nach Artikel 8 der Offenlegungsverordnung oder – ggf. bei Neubauten – ökologisch nachhaltige Investitionen nach Artikel 9 der Offenlegungsverordnung bewerben, wird die nachfolgende ESG-Investitionsstrategie zugrunde gelegt:



„Die BVT prüft ihre Immobilienportfolios eingehend auf Nachhaltigkeit“

(BVT Assetmanagement)



Starke Partner

GPM Property Management: Ein Gewinn für die Investoren

Mit einem starken und zuverlässigen Partner an der Seite lässt es sich besser und erfolgreicher wirtschaften. Gerade die Verwaltung von Gewerbeimmobilien erfordert besonderes Wissen und umfangreiche Expertise, um den wirtschaftlichen Erfolg des Objekts zu gewährleisten. Mit der GPM Property Management bündelt die BVT innerhalb der Unternehmensgruppe ihr umfangreiches Property-Management-Know-how in der kaufmännischen und technischen Betreuung deutscher Gewerbeimmobilien. Dabei zählt sich die professionelle Betreuung zahlreicher Immobilienobjekte durch GPM auch für Anleger aus. Die Leistungsfähigkeit wird durch eindrucksvolle Zahlen belegt.

Vermietungsquote
über alle von GPM
verwalteten Objekte:

95%



Anzahl der von GPM
betreuten Objekte

51

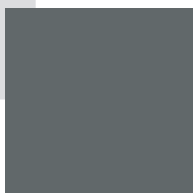
>700

Mietergesamtzahl



GPM
Property Management GmbH

15 Mitarbeiter



Ihre Ansprechpartner

Wir stehen Ihnen gerne für Ihre Fragen zur Verfügung:



Axel Poppinga

Leiter
Immobilien Deutschland

Axel.Poppinga@bvt.de
0162 2853405



Michael Guggenberger

Leiter Fonds- und Asset-
management Immobilien
Deutschland

Michael.Guggenberger@bvt.de
0162 2853403



Martin Krause

Leiter Vertrieb
Institutionelle Kunden

Martin.Krause@bvt.de
0162 2853402



Jens Freudenberg

Leiter Vertrieb
Private Kunden

Jens.Freudenberg@bvt.de
0173 1544008



Marko Oechslein

Leiter
Investorenservice

investorenbetreuung@bvt.de
089 38165-179





Hinweise

Dies ist eine Marketing-Anzeige. Bei den von der BVT angebotenen Kapitalanlagen ihrer Kapitalverwaltungsgesellschaft derigo GmbH & Co. KG handelt es sich um Anteile an Investmentgesellschaften. Es besteht keine Kapitalgarantie; die Anlage kann zu einem finanziellen Verlust führen. Der Anleger geht eine langfristige Bindung ein, die mit Risiken verbunden ist. Insbesondere sind eine Verschlechterung des Marktumfeldes und der Mietraten im Markt sowie eine Verschlechterung der wirtschaftlichen Gegebenheiten möglich. Darüber hinaus können sich Verkaufsfaktoren und Immobilienbewertungen künftig ohne Möglichkeit der Vorhersage ändern. Der Anteil an einer Investmentgesellschaft ist nur eingeschränkt handelbar. Es besteht das Risiko, dass der Anleger seinen Anteil nicht veräußern oder keinen dem Wert des Anteils angemessenen Preis erzielen kann. Der Anleger sollte daher bei seiner Anlageentscheidung alle in Betracht kommenden Risiken einbeziehen. Eine Darstellung der wesentlichen Risiken enthalten die für das Beteiligungsangebot erstellten Verkaufsunterlagen. Derzeit werden im Rahmen der Ertragswertfonds Serie keine Anteile vertrieben. Sollte ein weiteres Produkt der Ertragswertfonds Serie aufgelegt werden, so wird dies ein Spezial-AIF sein, der nicht an Privatanleger vertrieben wird. Wird für einen derartigen Spezial-AIF der Vertrieb durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht gestattet, sind die Informationen gemäß § 307 Absatz 1 und 2 KAGB und ggf. das Basisinformationsblatt (bei Vertrieb an semi-professionelle Anleger) in ihrer jeweils aktuellen Fassung sowie ggf. der letzte veröffentlichte Jahresbericht bei der BVT Beratungs-, Verwaltungs- und Treuhandgesellschaft für internationale Vermögensanlagen mbH, Tölzer Straße 2, 82031 Grünwald, oder bei der derigo GmbH & Co. KG, Rosenheimer Straße 141 h, 81671 München, erhältlich. Potenzielle Anleger sollten diese Unterlagen lesen, bevor sie eine endgültige Anlageentscheidung treffen.

Redaktionsstand: Februar 2026

Mehr erfahren
www.bvt.de



BVT Beratungs-, Verwaltungs-
und Treuhandgesellschaft
für internationale
Vermögensanlagen mbH
Tölzer Straße 2
82031 Grünwald
Telefon: +49 89 38165-206
Telefax: +49 89 38165-201
E-Mail: interesse@bvt.de
Internet: www.bvt.de