

**»Wir investieren  
Ihr Geld dort, wo es  
produktiv arbeitet«**

Mehr erfahren:  
[www.bvt.de](http://www.bvt.de)

#### Neue Areale

Nach dem Umzug an den Münchener Ostbahnhof erschließt BVT nun neue digitale Areale.

#### Neue Ausrichtung

Grüne Energien sind bei BVT seit 30 Jahren ein Thema. Jetzt wird Nachhaltigkeit noch mehr fokussiert.

#### Neue Chancen

USA: Der größte Immobilienmarkt der Welt ist in Bewegung. Die Experten kennen die Potenziale.

# Geld dort investieren, wo es produktiv arbeitet

Es gibt Anlageklassen, die durch ihr ausgewogenes Rendite-Risiko-Profil hervorstechen. Das weiß man bei BVT und konzentriert sich auf ebendiese Bereiche.



**Immobilien Global** Als größte Volkswirtschaft der Welt haben die USA einiges zu bieten. Besonders interessant ist der dortige Immobilienmarkt. Ein nachhaltiger Trend seit Jahren: mieten statt kaufen – mit attraktiven Auswirkungen für Investoren, die diesen Trend bedienen.



**Immobilien Europa** Der deutsche Immobilienmarkt ist und bleibt im europäischen Vergleich ein attraktives Investitionsziel für inländische und ausländische Anleger. In unsicheren Zeiten bewährt sich eine solide Strategie abseits des Mainstreams.



**Energie und Infrastruktur** Seit der neuen, reduzierten Einspeisevergütung für erneuerbare Energien trennt sich aktuell die Spreu vom Weizen. Mit langjähriger Erfahrung, tiefen Marktkenntnissen und der Möglichkeit, die volle Wertschöpfungskette auszunutzen, bleiben erneuerbare Energien ein attraktives Investment.



**Multi-Asset** Dachfonds bieten eine hohe Diversifikation, eine einfache Struktur und Privatanlegern Zugang zu institutionellen Assets, der ihnen sonst verwehrt bliebe. Und wer bei der Auswahl der Anbieter auf die Kostenstruktur achtet, hat einen wertvollen Portfoliobaustein gefunden.

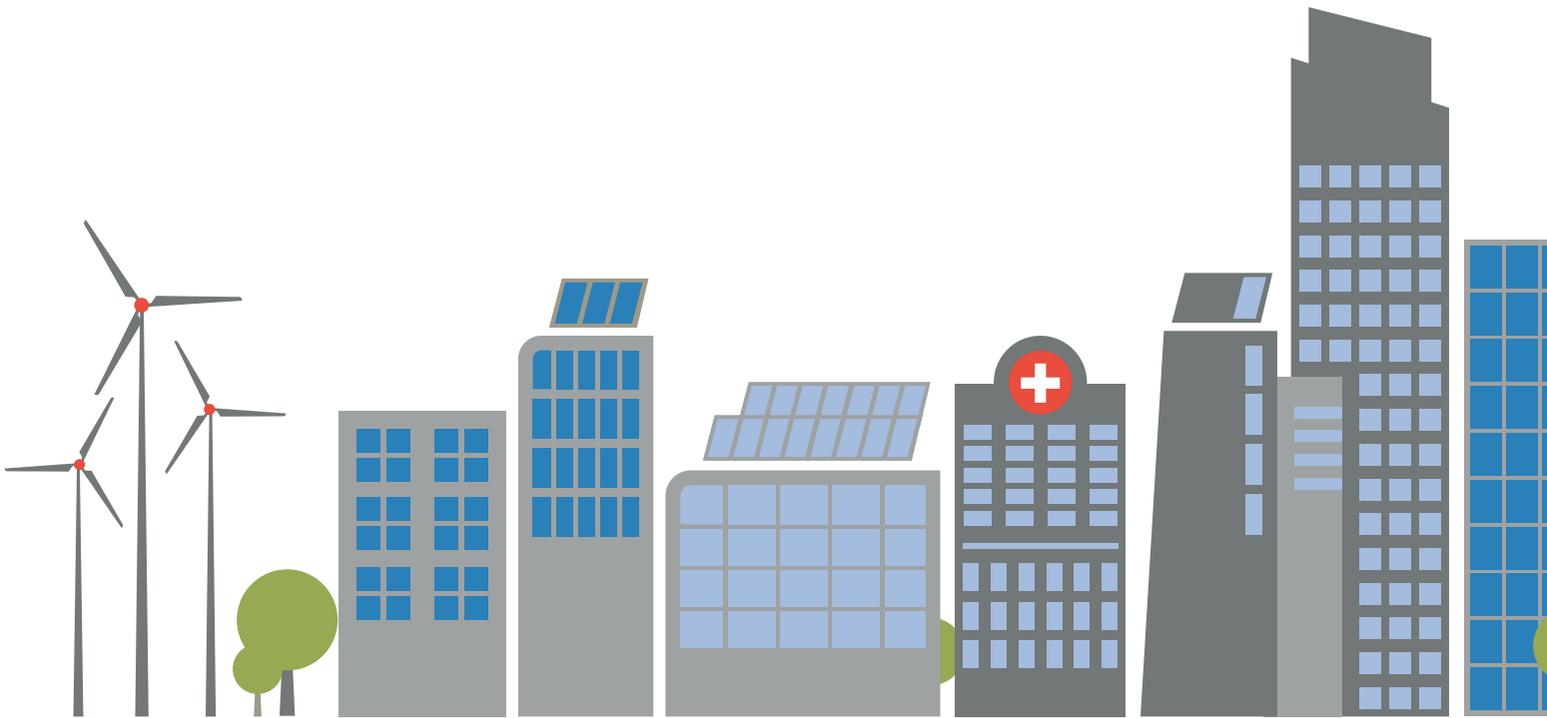
## Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Anlegerinnen und Anleger,

die weltweite Corona-Pandemie stellt nicht nur das tägliche Leben ordentlich auf den Kopf. Milliarden schwere Konjunkturpakete und Anleiheankaufprogramme der Notenbanken sorgen dafür, dass an den Märkten zwar ein Kursfeuerwerk nach dem anderen abgefeuert wird. Langfristig orientierte Anleger sind davon jedoch eher verunsichert. Es ist dieser Tage schwer zu unterscheiden, welche Titel durch kurzfristige Impulse „künstlich“ gepusht werden und welche langfristig nachhaltig sind. Aus diesem Grund orientieren sich immer mehr Anleger in Richtung Sachwerte. Mit ihrer Verlässlichkeit, Wertstabilität und soliden Renditen bilden Sachwerte eine tragende Säule in einem gut diversifizierten Portfolio – für Privatanleger und zunehmend auch für institutionelle Investoren. Das war nicht immer so – auch weil sich gerade im Bereich geschlossener Fonds Emittenten tummelten, die man gemeinhin als schwarze Schafe titulieren kann und deren Investitionsversprechen nicht immer Ergebnisse folgten. Doch insbesondere mit den seit Juli 2013 geltenden Regulierungsvorschriften des Kapitalanlagegesetzbuchs, kurz KAGB, hat die Branche eine Schrumpfkur durchgemacht, die durchaus gesund war und die ihre Attraktivität bei Anlegern deutlich erhöht hat. Gut konzipierte Produkte, die auf einer soliden und transparenten Grundlage fußen, werden auch deshalb zukünftig stark nachgefragt sein. Und wir sind davon überzeugt, dass wir als BVT Unternehmensgruppe Investoren eben genau diese Lösungen bieten können – in attraktiven und zukunftsfähigen Anlageklassen. Wir sind seit 45 Jahren am Markt aktiv und haben in dieser Zeit immer wieder unsere Innovationsfähigkeit bewiesen, ohne dabei unsere Wurzeln



**Tibor von Wiedebach-Nostitz**  
Geschäftsführender  
Gesellschafter  
BVT Holding und  
Geschäftsführer  
Kapitalverwaltungs-  
gesellschaft derigo

zu vergessen. Neuerungen und Bewährtes gehen bei uns Hand in Hand. Hinzu kommt ein motiviertes Team mit großer Expertise in den jeweiligen Anlageklassen sowie ein über die Jahre gewachsenes Netzwerk, das es uns in vielen Bereichen ermöglicht, Investitionen abseits des Mainstreams zu tätigen – zum Vorteil unserer Investoren. Dieses „BVT-Gesamtpaket“ führt zu einer hohen realisierbaren Rendite, die wiederum für zufriedene Anleger sorgt. Und das ist es, was uns jeden Tag aufs Neue antreibt. Doch letztlich kann ich Ihnen viel erzählen. Es sind die Fakten und Ergebnisse, die entscheiden. Und die haben wir Ihnen in diesem Magazin auf einen Blick zusammengefasst. Am Ende haben Sie hoffentlich ein umfassendes Bild von der BVT Unternehmensgruppe, unseren Produkten und den Anlageklassen, in denen wir aktiv sind – und Sie sind hoffentlich genauso überzeugt davon, dass wir Ihnen gut konzipierte Produkte bieten, die Sie als Baustein für ein diversifiziertes Portfolio im aktuellen Umfeld benötigen. ■



**Weiter, immer weiter – BVT bleibt in Bewegung**

Nach dem Umzug fokussiert sich die Unternehmensgruppe auf neue Areale in der digitalen Welt. **6**

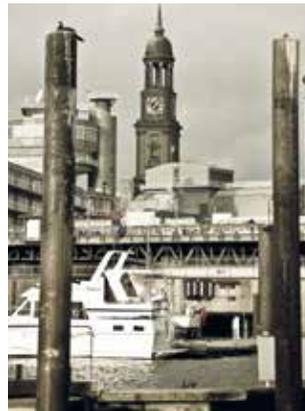
**Seit 45 Jahren sind Sachwerte unser Geschäft**

Neue Kapitalanlagen schaffen war das Ziel, als BVT 1976 in den Markt eintrat. Zahlreiche Anlageideen wurden seitdem verwirklicht. Ein Überblick. **10**



**USA: der vielleicht spannendste Immobilienmarkt der Welt**

Das Eigenheim ist out. Mieten liegt in den USA dafür im Trend. Nicht nur die jungen Millennials verändern den größten Immobilienmarkt der Welt. Eine Analyse. **12**



**»Warum nicht auch in Deutschland?«** BVT-Gründer Harald von Scharfenberg spricht über seine Anfänge in der Finanzwelt, das BVT-Erfolgsrezept und „grüne“ Pioniertaten. **16**

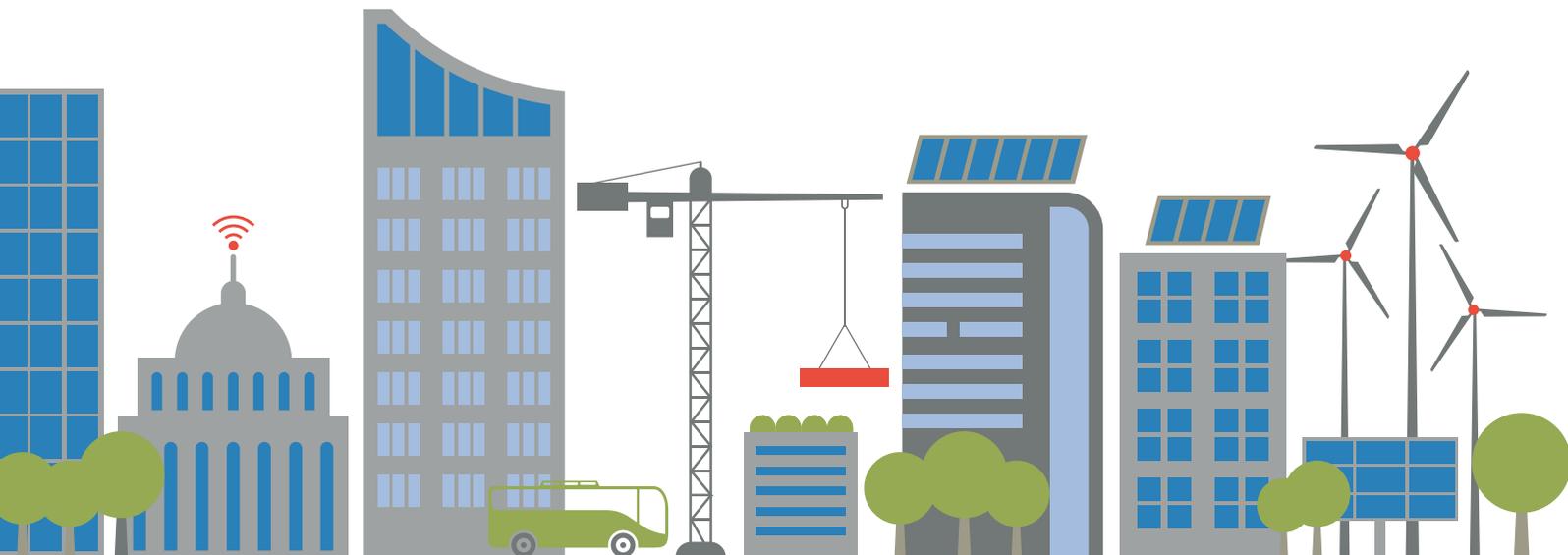


**Abseits des Mainstreams**

Europäische Immobilien – allen voran der deutsche Markt – sind seit Jahren sehr gefragt. BVT hat die Expertise und die Strategien, um in diesem Umfeld dennoch ein ausgewogenes Rendite-Risiko-Profil auszugestalten. **18**

**Die 80er-Jahre: Von Sachwertfinanzierung und Ökospinnern**

Wie BVT Geschäft und Nachhaltigkeit bestens zusammenbringen konnte. **22**



**Auf alle Eventualitäten vorbereitet** Trotz Änderungen im Erneuerbare-Energien-Gesetz: Mit dem richtigen Partner an der Seite bleibt der Bereich Energie und Infrastruktur für Anleger attraktiv. **24**

**Ein Kind der neuen Fondswelt** Mit dem Kapitalanlagegesetzbuch wurde 2013 ein neuer rechtlicher Rahmen für die Verwaltung geschlossener Fonds geschaffen. BVT gründete daraufhin die Kapitalverwaltungsgesellschaft derigo GmbH & Co. KG. **28**

**Die »richtige Verpackung« zählt** Viele Anleger suchen einfach strukturierte Produkte mit hoher Diversifikation und Zugang zu Assets, die eigentlich nur institutionellen Investoren vorbehalten sind. Diesen Wünschen werden die BVT-Portfolios gerecht. **30**

**Wo wir arbeiten, da kennen wir uns aus** Am größten Immobilienmarkt der Welt, in den USA, ist BVT seit 1976 aktiv. **34**

**Wie Nachhaltigkeit bei BVT gelebt wird** Umwelt- und Sozialverträglichkeit wie auch gute Unternehmensführung sind für BVT keine neuen Trends, sondern spielten bei Investitionsentscheidungen schon immer eine Rolle und wurden nun noch tiefer im Unternehmen verankert. **36**

**Zahlen – Daten – Fakten**  
Was in 45 Jahren BVT-Geschichte erreicht werden konnte. **38**

**Schlusswort** Auch zukünftig wird bei BVT gelten: Die nachhaltige Rendite für die Anleger bleibt das oberste Ziel. **39**

**Risikohinweise** **40**

**Spezialisierte Dienstleistungen** **43**



Im neuen Gebäude ist ausreichend Platz für das ganze Team der BVT Unternehmensgruppe.

## Weiter, immer weiter – BVT bleibt in Bewegung

**BVT hat im Werksviertel am Münchener Ostbahnhof eine neue Heimat gefunden.  
Nun fokussiert sich die Unternehmensgruppe auf neue Areale in der digitalen Welt.**

Als deutschlandweit und in den USA aktive Unternehmensgruppe gehört BVT nicht zu den Firmen, deren geografischer Standort maßgeblich für die Geschäfte ist. Und doch hat es grundsätzlich einen gewichtigen Einfluss, wo ein Unternehmen residiert. Zum einen durch die verfügbaren Mitarbeiter, zum anderen prägt auch die besondere Atmosphäre der Umgebung die tagtägliche Arbeit, die sich

etwa in der Architektur und in den Mikronetzwerken der Nachbarschaft widerspiegelt. In dieser Hinsicht hat BVT einen wesentlichen Entwicklungsschritt vollzogen, denn die Unternehmensgruppe hat ihren Sitz im Oktober 2019 von Schwabing ins neu entstehende Werksviertel verlegt. Mit der räumlichen Veränderung haben die Verantwortlichen zugleich die nächste Evolutionsstufe in der Unternehmens-

entwicklung ausgerufen – die vom „Spirit des Werksviertels“ profitieren dürfte. Das Areal am Ostbahnhof beherbergte einst klassische Industrie, im Zentrum lagen die Werke des Knödel-Fabrikanten Pfanni. Seit 2017 entsteht hier auf 39 Hektar sozusagen ein ganz neuer Stadtteil, der rund 1.200 Wohnungen, einen Konzertsaal und Gewerbeflächen für ungefähr 7.000 Arbeitsplätze umfasst. Schon jetzt haben sich in dem Ensemble aus alten, modernisierten Industriebauten und zeitgemäßer Architektur zahlreiche Kreative und Start-ups angesiedelt. Aber auch namhafte Branchengrößen entscheiden sich für den attraktiven Standort. Als innovatives, zukunftsweisendes Unternehmen passt BVT hervorragend in diese inspirierende Umgebung.

### Mehr Raum für Innovation

Mit dem Umzug schafft BVT auch Raumkapazitäten für das künftige Wachstum des Unternehmens. „Experten-Know-how ist die Grundlage unserer Unternehmertätigkeit. Daher sorgen wir mit weiteren kompetenten Mitarbeitern für die langfristige Tragfähigkeit und Qualität unseres Wachstums“, führt Harald von Scharfenberg, Gründer und geschäftsführender Gesellschafter der BVT Unternehmensgruppe, aus. „Wir freuen uns, dass es uns gelungen ist, unser Team mit weiteren fachkundigen, erfahrenen und starken Persönlichkeiten auszubauen.“

Zugleich fokussiert sich BVT in Zukunft stärker auf ihre Kernkompetenzen, sprich auf die erfolgreichsten Assetklassen. Insbesondere gehören dazu natürlich Immobilien in Deutschland und den USA, aber auch Energieerzeugung und Infrastruktur sowie Unternehmensbeteiligungen. Auf diesen Feldern verfügt BVT über eine Expertise, die über Jahrzehnte gewachsen ist und sich vielfach bewährt hat. Und auf all diesen Feldern gibt es noch jede Menge Investitionsbedarf, den BVT auch in Zukunft in attraktive Beteiligungschancen für institutionelle und private Anleger verwandeln wird.



► Die Anbindung des Werksviertels an den ÖPNV ist ein nachhaltiger Faktor.



### ► BVT goes digital

Nach dem räumlichen Umzug erschließt BVT auch digital neue Areale. Neben dem klassischen analogen Vertrieb sind ausgewählte BVT-Beteiligungen nun auch online via Finanzvertriebs-Plattform CrowdDesk für Vermittler zugänglich. Ein Großteil der neuen Produkte wird sowohl den Vertriebsspezialisten als auch den Anlegern auf eigenen Landingpages vorgestellt. Professionell produzierte Produktvideos komplettieren das Angebot.

Auch die unternehmenseigene Website wurde neu gestaltet. Sie besticht mit transparent und zeitgemäß aufbereiteter Information zu BVT und ihren Produkten.

Anleger und Vermittler werden eingeladen, die Mediathek mit Downloadbereich und einen BVT-Newsblog zu nutzen. Wer interessiert ist, abonniert zudem den Newsletter. Und mehr noch: Besucher sind dauerhaft am BVT-Messestand willkommen. Wo? Auf profino, der größten Informations- und Weiterbildungsplattform am deutschen Maklermarkt.

Hier stehen den über 22.000 Usern zahlreiche Services zur Verfügung. Neben aktuellen Branchennews können Vermittler am BVT-Messestand auf relevante Unterlagen und Experten-Webinare zugreifen.

Insgesamt geht es in den ineinandergreifenden digitalen Bereichen um die von BVT bespielten Märkte, und es werden spannende Unternehmenseinblicke geboten. Dabei steht das Thema Nachhaltigkeit, das die BVT bereits seit Jahrzehnten bewegt, besonders im Fokus. Mit den neuen BVT-Aktivitäten auf LinkedIn bekundet man zudem den Willen zu weiterer Vernetzung und Meinungsführerschaft.

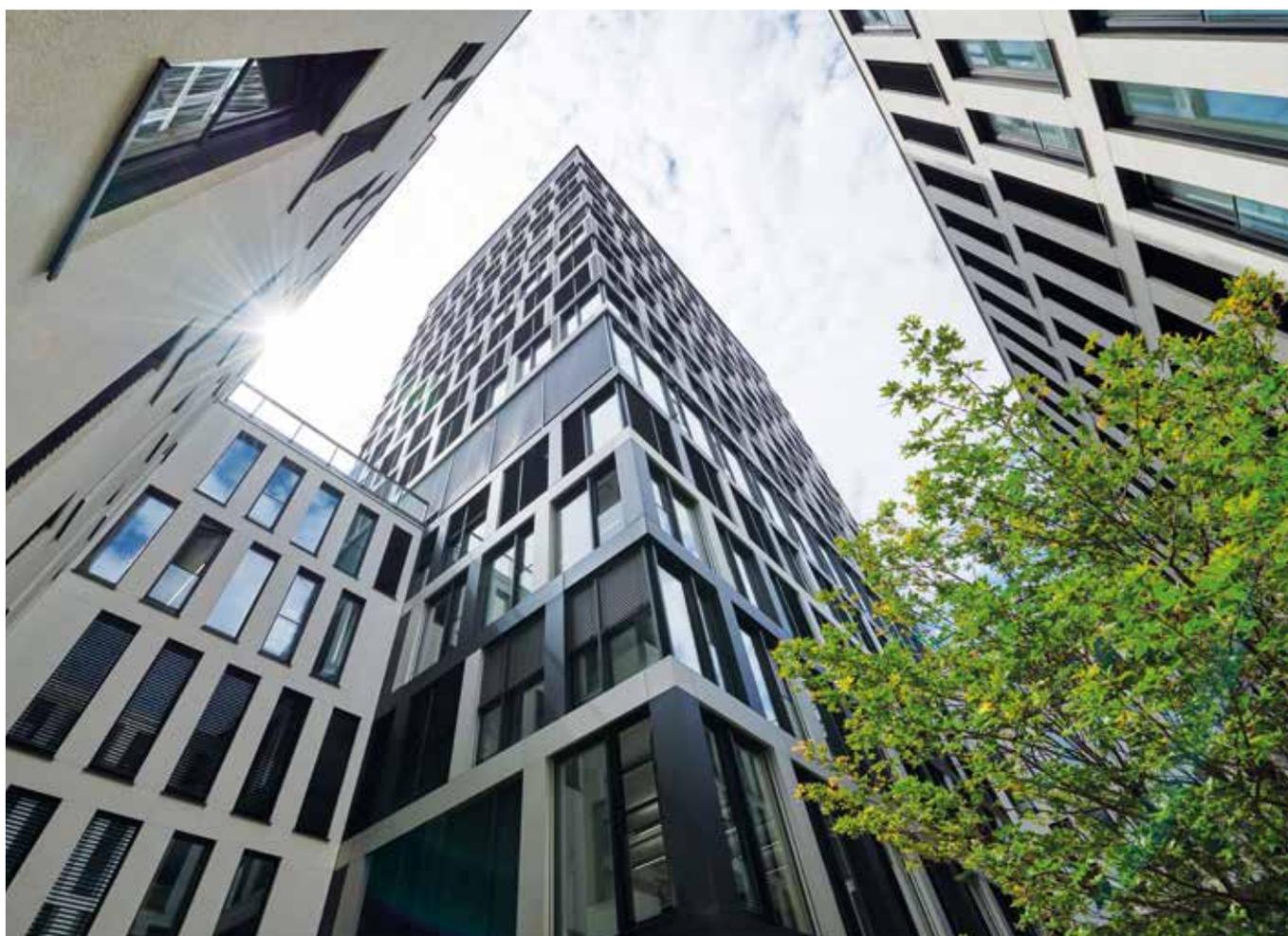
### Neuer Firmensitz für Nachhaltigkeit ausgezeichnet

Der von BVT bezogene Neubau entspricht dem BVT-Bekenntnis zu ökologischer, sozialer und ökonomischer Nachhaltigkeit. Besonders effiziente energiesparende LED-Beleuchtung mit automatischer Steuerung, die Verwendung nachhaltiger Baumaterialien und der insgesamt verminder-

te Ressourcenverbrauch sind letztlich auch förderlich für die Aufenthaltsqualität im Gebäude.

Da ist es nur folgerichtig, dass die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) dem neuen BVT-Firmensitz das „DGNB Zertifikat in Gold“ zuerkannt hat. Berücksichtigt werden neben der Ökobilanz des Gebäudes unter anderem auch der Ressourcenverbrauch oder die Risiken für die lokale Umwelt.

Mit all diesen Weichenstellungen und Novationen folgt BVT der Maxime „Wer aufhört, besser zu werden, hört auf, gut zu sein“. Nachhaltig soll beim Münchener Fondsinitiator nämlich neben Gebäuden, Projekten und Strategien vor allem eines sein: der unternehmerische Erfolg. ■



# Seit 45 Jahren sind Sachwerte unser Geschäft

Als BVT in den Markt eintrat, war das Ziel definiert: Kapitalanlagen schaffen, die unabhängig von der Volatilität der Börse funktionieren. Heute steht ein Gesamtinvestitionsvolumen von 7 Milliarden Euro zu Buche.

**1976** Mit Gründung der ersten Unternehmen in Deutschland und in den USA legt Harald von Scharfenberg den Grundstein der heutigen BVT Unternehmensgruppe als einer der ersten deutschen Anbieter unternehmerischer Beteiligungen in den USA.

**1981** Nach intensiver Auseinandersetzung mit dem Residential-Markt folgt im April 1982 der Erwerb der ersten Apartmentanlage in Nashville über ein Private Placement.



**1984** BVT erweitert ihre Produktpalette um deutsche Immobilienfonds mit Schwerpunkt Gewerbeimmobilien.

**1992** Über einen BVT-Fonds erfolgt die erste private Finanzierung eines kommunalen Heizkraftwerks in Deutschland.

**1994** Zusammen mit der Bayerischen Vereinsbank wird die US Retail Income Fund-Serie, die ausschließlich in sogenannte „Neighborhood Shoppingcenter“ investiert, eingeführt. Im selben Jahr erfolgt die Zusammenfassung der US-Projektentwicklungsfonds unter der Bezeichnung BVT Capital Partners-Serie.

**2000** Mit der BVT-CAM Private Equity Global Fund-Serie baut BVT den Geschäftsbereich Alternative Investments aus und trägt der Bedeutung von Private Equity als eigenständiger Assetklasse Rechnung.

**2003** BVT erschließt mit der weltweit erstmaligen Fondsförderung von Computer- und Videospiele im Rahmen des BVT Games Production Fund Dynamic einen Wachstumsmarkt.

## 1970er

**1979** Gemeinsam mit der Public Storage Inc., dem weltgrößten Betreiber von SB-Lagerhausanlagen, werden die BVT Public Storage Funds konzipiert und in Deutschland, später in den Niederlanden und der Schweiz platziert – eine erste echte Projektentwicklungsfondsserie, die dem Investor ermöglicht, an der Wertschöpfungskette einer Immobilie von Anfang an zu partizipieren. Im Folgenden Ausweitung auf Shoppingcenter, Bürogebäude, Apartmentanlagen und weitere US-Renditeimmobilien.



## 1980er

**1989** Als erstes Unternehmen in Deutschland legt BVT – unter dem Motto Umweltschutz als Kapitalanlage – systematisch Fonds zur Finanzierung umweltfreundlicher bzw. -entlastender Anlagen auf. Im Folgejahr wird mit dem ersten deutschen Windkraftfonds einer der seinerzeit größten Windparks Europas finanziert.



## 1990er

**1996** Über einen BVT-Fonds erfolgt die erste private Finanzierung einer kommunalen Kläranlage in Deutschland.



**1998** Auflegung des bislang größten BVT-Fonds Kraftwerke-Pool.

## 2000er

**2004** Gemeinsam mit dem führenden US-Developer Fairfield Residential LLC wird eine spezielle Produktlinie für die Entwicklung hochwertiger Apartmentanlagen aufgelegt: Die BVT Residential USA-Serie bietet Anlegern eine Investitionsmöglichkeit in den im Langfristvergleich ertragsstärksten US-Immobilienmarkt. Mit der BVT-Ertragswertfunds-Serie setzt BVT konsequent auf die sicherheitsorientierte Mischung solide vermieteter Gewerbeobjekte an zukunftsicheren Standorten mit hoher Wirtschaftsdynamik in Deutschland.

**2005** Exklusiv für die Deutsche Postbank AG legt BVT den BVT-PB Top Select Fund als Multi-Asset-Konzept auf.

**Scope Investment Award:** „Special Award – Innovation“.



**2006 Scope Investment Awards:** „Bestes Emissionshaus – Geschlossene Immobilienfonds Global“, „Bestes Emissionshaus – Geschlossene Private Equity Fonds“.



**2009** Der BVT-CAM Private Equity Global Fund VIII International Secondaries bietet Anlegern lukrative Chancen am Zweitmarkt. Investiert wird in „gebrauchte“ Private-Equity-Zielfondsanteile.

**Scope Investment Award:** „Special Award – Ehrenpreis“ für BVT-Gründer Harald von Scharfenberg.



**2012** BVT etabliert das Co-Invest-Programm, das privaten und institutionellen Anlegern den exklusiven Zugang zu ausgewählten Immobilienprojektentwicklungen aus den Segmenten Wohnen und Einzelhandel in Deutschland eröffnet.



**2013/2014** Mit der Gründung und Zulassung (2014) ihrer eigenen Kapitalverwaltungsgesellschaft derigo GmbH & Co. KG stellt die BVT die Weichen Richtung Zukunft.

**2017** Der Spezial-AIF BVT Residential USA 10, mit mehr als 100 Mio. US-Dollar platziertem Eigenkapital, bietet (semi-)professionellen Anlegern eine Beteiligungsmöglichkeit an drei Wohnanlagen im Großraum Boston.

**2018** BVT legt mit dem TS PE Pool II einen weiteren Private Equity Spezial-AIF für semiprofessionelle und professionelle Anleger auf. Er investiert als Dachfonds in ausgewählte Private-Equity-Fonds und andere zulässige Vermögensgegenstände. Sowohl in der BVT Ertragswertfonds-Serie als auch bei den BVT Residentials USA werden Folgefonds erfolgreich platziert.

**2019** Mit der BVT Residential USA 11 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG, die als Publikumsfonds konzipiert ist, wird die erfolgreiche Residential-Serie fortgesetzt. derigo unterzeichnet die UN „Principles for Responsible Investment“.



**2007** Die komplexen, aber hochattraktiven Private-Equity-Märkte in Asien, Osteuropa, Lateinamerika und Südafrika erschließt BVT ihren Anlegern über den BVT-CAM Private Equity New Markets Fund.

**2008** Der Bereich Energie und Umwelt wird mit dem BVT Umweltequity Solarpark 1 um einen ersten Solarpark erweitert.



**2010 Feri EuroRating Award:** „Bester Initiator Private Equity“.

**Scope Investment Award:** „Bestes Emissionshaus – Geschlossene Private Equity Fonds“.



**2011** Das Konzept des neuen BVT Real Rendite-Fonds greift die veränderten Marktbedingungen für Immobilienfinanzierungen auf und schließt bei Projektentwicklern eine Finanzierungslücke. Für Anleger eine Beteiligung mit kurzer Laufzeit und hohen Renditechancen.

**2014** Die BVT Unternehmensgruppe präsentiert mit dem BVT Concentio Vermögensstrukturfonds I ihren ersten nach dem Kapitalanlagegesetzbuch regulierten alternativen Investmentfonds (AIF), den die derigo exklusiv für die Tochter einer Landesbank konzipiert hat.

**2016** BVT feiert ihr 40. Firmenjubiläum.



**2020** Die BVT Concentio Energie & Infrastruktur GmbH & Co. Geschlossene Investment KG steht Privatanlegern zur Zeichnung offen. Der Portfoliofonds investiert in einen ausgewählten Mix aus Sachwertbeteiligungen und trägt dem Trend zur nachhaltigen Investition Rechnung.

BVT baut die Aktivitäten im Bereich Nachhaltigkeit mit der Gründung eines internen ESG-Teams und eines Beirats Nachhaltigkeit weiter aus.



# USA: der vielleicht spannendste Immobilienmarkt der Welt

**Das Eigenheim ist out. Mieten liegt in den USA dafür im Trend.  
Nicht nur die jungen Millennials verändern den größten Immobilienmarkt der Welt. Eine Analyse.**

Luxuriös wohnen am Meer –  
solche Villen auf Martha's  
Vineyard können sich nur  
wenige Amerikaner leisten.



Foto: iStock / Denis Tangney Jr



Ein 340 Hektar großes Grundstück, mehr als 1,6 Kilometer private Atlantikküste und Vorbesitzer mit dem prominenten Nachnamen Kennedy Onassis – wer ein solches Anwesen mit Pool und Tennisplatz auf der amerikanischen Insel Martha's Vineyard künftig sein Eigen nennen möchte, hat dazu aktuell die Möglichkeit – für umgerechnet etwa 57 Millionen Euro. Immer wieder macht der US-Immobi-

sondere in Ballungsräumen mit einem hohen Nachfrageüberhang. Zum anderen ist der starke Kulturwandel der letzten Jahre dafür verantwortlich, dass immer mehr Menschen Mietobjekte vorziehen.“ Worauf der USA-Experte anspielt: Die Subprime-Krise, die in den USA ihren Anfang nahm und sich zur weltweiten Finanzkrise ausweitete, lässt viele Amerikaner den Immobilienerwerb heute mit

bilität bedeutet. Zudem gibt es den urbanen Lifestyle mit schicken Bars, Restaurants, Galerien und Events eben nur im Herzen einer Stadt. Im Einfamilienhaus in einem der Vororte verfolgt man hingegen ein anderes Lebensmodell. Und dann ist da auch noch die Generation der Babyboomer, die aktuell zu sogenannten „Empty Nesters“ mutiert. Die Kinder sind aus dem Haus, die vielen Zimmer werden

.....

**»Die Immobilienwirtschaft in den USA zeigt noch immer Zeichen des Wachstums. Der Trend hin zur Miete könnte zusätzlich einen positiven Effekt haben.«**

Prof. Jen Cookke, Dozentin für Real Estate Development am Center for Real Estate des Massachusetts Institute of Technology (MIT)

.....



lienmarkt mit solch außergewöhnlich luxuriösen Angeboten auf sich aufmerksam. Sie sind jedoch die Ausnahme und absolut nicht die Regel. Denn für viele US-Amerikaner lautet die Devise derzeit eher: mieten statt kaufen. Die Gründe für diesen Wandel am größten Immobilienmarkt der Welt sind vielschichtig, wie Christian Dürr, BVT-Geschäftsführer, erklärt: „Zum einen sind Wohnimmobilien in den USA heute rar und teuer – insbe-

anderen Augen sehen. Auch Banken haben ihre Kreditvergaben deutlich verschärft. Gleichzeitig wollen vor allem die jungen Amerikaner mobil bleiben und bei Bedarf – zum Beispiel für einen neuen Job – unkompliziert den Wohnort wechseln. Gerade die Pandemie hat vor Augen geführt, dass unerwartete Ereignisse die Wirtschaft und den Arbeitsmarkt beeinträchtigen können – und Mieten in diesem Fall weniger Risiko und mehr Flexi-

nicht mehr benötigt und der Garten macht ohnehin zu viel Arbeit. Auch sie zieht es in die Städte – insbesondere in die sonnenverwöhnten Regionen der USA. Dort wollen sie ihren Lebensabend genießen und zentral wohnen, mit Concierge-Service, angebundenem Fitnessstudio und Gemeinschaftspool. Diese neuen Prioritäten der Amerikaner – ob jung oder alt – ziehen neben vielen inländischen Inves- ▶



Urban Lifestyle:  
Viele junge  
Amerikaner  
bevorzugen es,  
in der Stadt  
zu leben.



Foto: iStock / Leo Patrizi

► toren auch ausländische Investoren an. Insbesondere das klassische Multifamily-Housing – zu deutsch Mehrfamilienhaus – bietet unter Rendite-Risiko-Aspekten attraktive Investitionsmöglichkeiten. Aber auch andere wirtschaftliche Trends wie der stark wachsende Onlinehandel oder ein immer flexibler werdender Arbeitsmarkt bieten im Bereich Logistikimmobilien oder Co-Working-Offices spannende neue Opportunitäten. Allerdings, warnt Christian Dürr, sei der US-Immobilienmarkt sehr

.....  
*»Wir setzen auf kurzfristige Investments, die wir von der Erschließung über den Bau bis hin zur Vollvermietung begleiten.«*  
 .....

Christian Dürr,  
BVT-Geschäftsführer Immobilien Global

heterogen: „Insgesamt ist der Mietrend nachhaltig. Er entwickelt sich jedoch nicht überall in den USA mit der gleichen Dynamik. Entsprechend sorgfältig muss man die individuellen Immobilienprojekte auswählen, in die man investiert.“ Aus Sicht von Dürr ist aktuell vor allem der sogenannte Sunbelt, also der Süden der USA von San Francisco im Westen bis nach Charleston im Osten, attraktiv. Auch die Großräume um Städte wie Washington und Boston mit einer Vielzahl an hochbezahlten Hightech- und Uni-



versitätsjobs sind aus Sicht der BVT interessante Investitionsstandorte. Allerdings werden in den besonders attraktiven Städten der USA Baulücken oder kommerzielle Immobilien, die zu Wohnraum umgewandelt werden können, mittlerweile rar. Das heißt im Umkehrschluss, dass die Mieten hier deutlich steigen, was sie insbesondere für die Millennials zu teuer macht. „Grundsätzlich gilt als Faustregel für die Miete: 25 bis 30 Prozent des Einkommens“, erklärt Christian Dürr. „Aufgrund des knappen Angebots in vielen der besonders begehrten Städte resultiert daraus allerdings, dass man sich dort selbst mit einem Jahresnetto von 100.000 Dollar die direkten Innenstadtlagen nicht mehr leisten kann. Deshalb zieht es viele der gut verdienenden Millennials in die Randbezirke, die mit einer guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr immer noch attraktive Wohnorte sind.“ Bei derart komplexen Einflussfaktoren auf den US-Immobilienmarkt ist eine jahrelange Erfahrung bei der Auswahl der passenden Objekte natürlich von Vorteil. Seit 45 Jahren ist BVT am

Das BVT-Projekt „Lake Langanore“ in der Metropolregion Washington: Hochwertige Mietwohnungen mit bester Anbindung sind gefragt.

US-Immobilienmarkt aktiv. Dank eines Netzwerks ausgewählter Partner, mit denen man Immobilienentwicklungen gemeinsam realisiert, ist es so möglich, genau auf den Bereich des Marktes zu setzen, in dem die Wertschöpfung am größten ist. „Wir setzen in den USA mit unserer erfolgreichen Residential-Fondsserie beispielsweise gezielt auf kurzfristige Investments, die wir von der Erschlie-

ßung über den Bau bis hin zur Vollvermietung begleiten. Anschließend werden die Objekte verkauft“, erklärt Dürr. Das sei deshalb so lukrativ, weil mit einem kurzfristigen Anlagehorizont die Entwicklungsgewinne nicht verwässert werden. Und es sei ein Alleinstellungsmerkmal der BVT, die sich mit dieser Strategie in einem wachsenden Kreis von Investoren auf dem US-Markt bewegt. ■



# »Warum nicht auch in Deutschland?«

**BVT-Gründer Harald von Scharfenberg spricht über seine Anfänge in der Finanzwelt, das BVT-Erfolgsrezept und „grüne“ Pioniertaten.**



Hamburg lockte als Metropole.



Zum Studium nach Stuttgart ...



... als Trainee nach Chicago...

## Wie wurden Sie – trotz anderer Vorzeichen – zu einem Initiator und Innovator der Sachwertfinanzierung?

**Harald von Scharfenberg:** In der Tat hatte ich das Glück, als ältester Sohn für die Übernahme des elterlichen land- und forstwirtschaftlichen Betriebs vorgesehen zu sein. Allerdings kam ich auch früh mit der Hamburger Finanzwelt in Kontakt, die mir sehr viel spannender erschien als das heimische Landleben. Und so ergriff ich als junger Landwirtschaftsstudent die Gelegenheit, über IOS in den Strukturvertrieb von Fonds einzusteigen. Anschließend lernte ich das Bankgeschäft als Trainee bei einer Privatbank und später in London und den USA kennen. Zurück in Deutschland, begann ich als Unternehmensberater zu arbeiten und hatte hierdurch mehrfach in den USA zu tun. Dabei lernte ich den Öl- und Gas-Unternehmer George Locker kennen. Mit ihm gründete ich Mitte August 1976 sowohl in Deutschland als auch in den USA Firmen, die vorrangig Gasfonds auflegten und die zum Grundstein der BVT wurden. 1977 stieg ich mit einer weiteren Neugründung auch in die Immobilienfinanzierung ein. Richtig interessant wurde es, als ich mit dem Mini-Warehouse-Weltmarktführer Public Storage Inc. zusammen Projektentwicklungsfonds zu initiieren begann. Das war das erste Mal, dass deutschen Investoren in Form eines geschlossenen Fonds eine Anlage-

möglichkeit geboten wurde, über die sie ab dem Beginn der Wertschöpfung einer Immobilie partizipierten. Letztlich habe ich so den Beruf gefunden, der mir nicht nur Freude bereitet, sondern mich auch bis heute voll ausfüllt.

## Welche unternehmerischen Ziele und Grundsätze waren Ihnen damals bei der Gründung wichtig?

**von Scharfenberg:** Ich kann mich noch genau an den Moment erinnern, als ich im Oktober 1976 den allerersten Zeichnungsschein in Händen hielt. Natürlich habe ich mich darüber sehr gefreut und mich ungemein geehrt gefühlt, dass mir ein Dritter, der mich gar nicht persönlich kannte, dieses Vertrauen entgegenbrachte. Daraus hat sich



*»Von Anfang an hat mich die Finanzwelt interessiert, ich fand es einfach spannender, im blauen Anzug herumzulaufen statt mit einer Arbeitskluft über den Hof.«*

Harald von Scharfenberg



Foto: iStock/Visions by Attlee

... und nach New York.



Foto: iStock/Wilderoze

Kalifornien war Vorreiter bei der Windenergie.

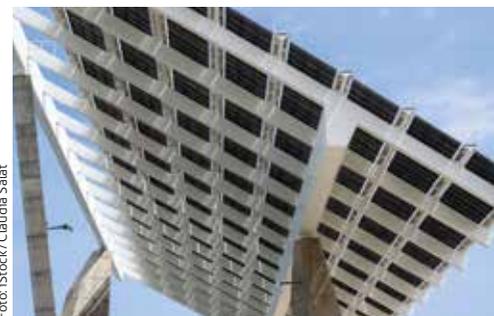


Foto: iStock/Claudia Salat

BVT fokussiert bereits auf grüne Energien.

für mich der Ansporn entwickelt, dieses mir anvertraute Geld gut anlegen zu wollen. Das hat sich von Anfang an in der Konzeption unserer Anlageprodukte niedergeschlagen. Doch nicht zu vergessen: Wir standen anfangs mit unseren USA-Beteiligungsangeboten in Konkurrenz zu den am grauen Kapitalmarkt vorherrschenden Verlustzuweisungsmodellen mit einem sich daraus ergebenden geringen Eigenkapitaleinsatz. Bei unseren USA-Immobilien-Investments gab es keine derartigen steuerlichen Vorteile. Für alle damaligen Anbieter von US-Immobilienfonds galt es, die Vorkosten in einem wirtschaftlich vernünftigen und tragbaren Rahmen zu kalkulieren. Unsere von Anfang an solide Konzeption hat sicher dazu beigetragen, uns den Weg in zahlreiche Bankhäuser zu öffnen. Ein wesentlicher Grund dafür, dass Banken bereit waren, mit uns als junger Firma zusammenzuarbeiten, war jedoch, dass ich in insgesamt über 100 unserer Fonds als persönlich haftender Gesellschafter oder „General Partner“ fungierte, also voll mit meinem Vermögen haftete. Damit gelang es BVT bereits in den Anfangsjahren, als einer der wenigen Anbieter eng mit Banken zusammenzuarbeiten und dadurch eine erstklassige Klientel als Kunden zu gewinnen.

**Was hat Sie später veranlasst, als Pionier in die Finanzierung „grüner“ Energieerzeugung einzusteigen?**

**von Scharfenberg:** Zum einen besteht hier eine besondere Affinität, da unsere Familie bereits seit Ende des 19. Jahrhunderts regenerative Energie in Form von Wasserkraft nutzt und bis heute als privates Energieversorgungsunternehmen (EVU) mehrere Städte und Dörfer in Nordhessen und Thüringen mit Strom versorgt. Dadurch beschäftigte mich schon früh die Frage, ob sich solche Investitionen auch über geschlossene Fonds finanzieren ließen. Ein weiterer Denkanstoß ergab sich zum anderen durch unsere Aktivitäten in den USA, wo ich mit Interesse verfolgt habe, dass nach der ersten großen Ölkrise 1973 der Staat Kalifornien 1976 ein quasi erstes Einspeisegesetz für Energie aus Windkraftanlagen verabschiedete. Hinzu kam, dass in Deutschland mit Beginn der 1980er-Jahre eine zunehmende Sensibilisierung der Bevölkerung für umweltfreundliche und umweltentlastende Energieerzeugung aufkam und damit das Interesse, solche Projekte zu finanzieren. Damit war die Saat für eine neue BVT-Anlageklasse gelegt.

**Was macht Sie im Hinblick auf BVT besonders stolz?**

**von Scharfenberg:** Dass wir nach 45 Jahren in einem Markt, der bedauerlicherweise bis 2013 immer wieder durch Skandale gebrandmarkt war, mehr denn je als verlässliches, vertrauenswürdiges Unternehmen anerkannt werden – das erfüllt mich mit Zufriedenheit. ■



# Abseits des Mainstreams

Europäische Immobilien – allen voran der deutsche Markt – sind seit Jahren sehr gefragt. Doch die Corona-Krise hat gezeigt: Für ein ausgewogenes Rendite-Risiko-Profil ist eine alternative Strategie sehr sinnvoll.

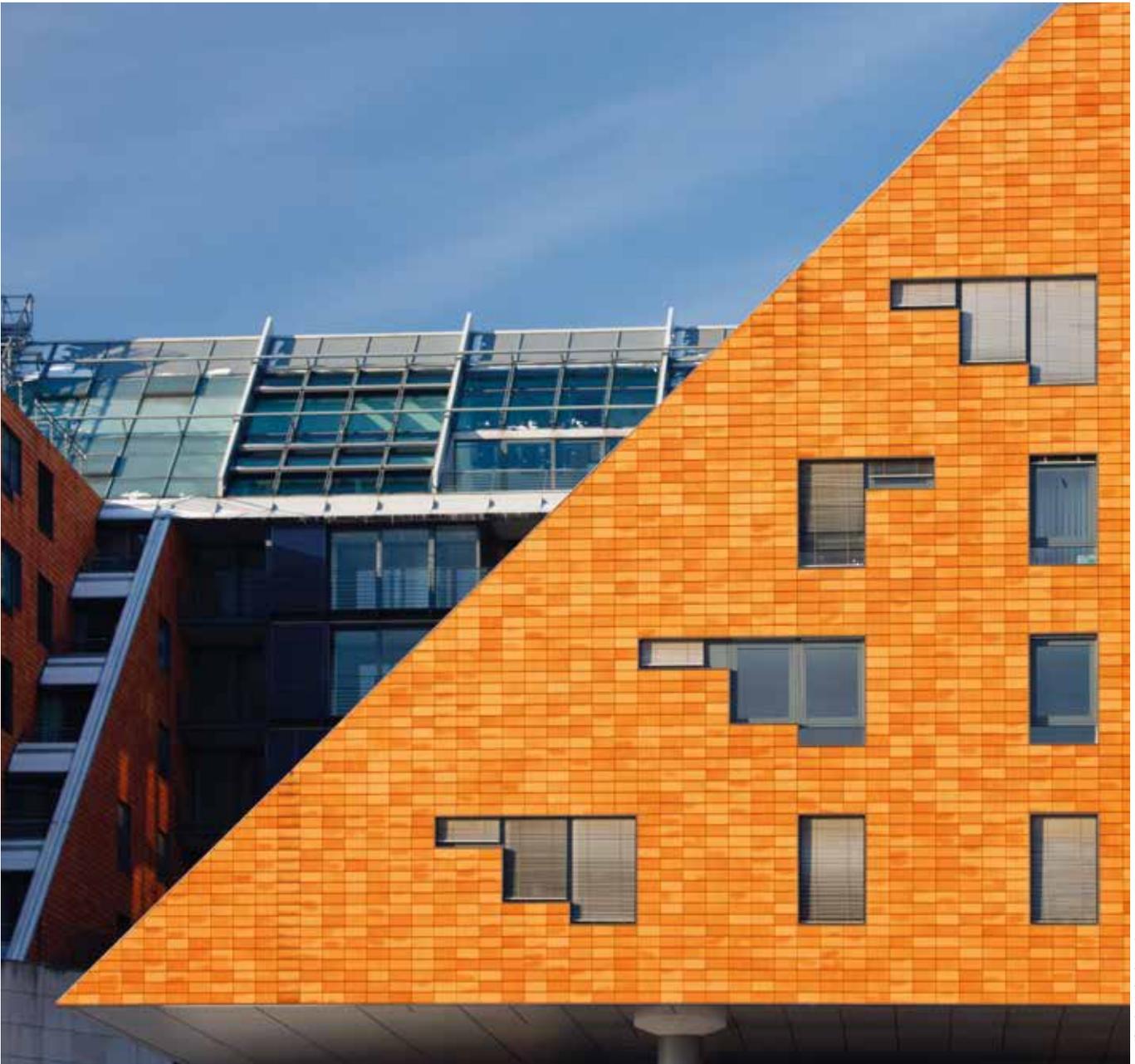


Foto: iStock / Michael Utech

In den attraktiven Metropollagen – wie in Berlin – sind die Preise für Investoren weitgehend ausgereizt.



*»In allen deutschen Metropolen lassen sich noch gute Objekte finden, die auch für Investoren interessant sind – allerdings kaum in den beliebten Stadtteilen. Dort sind zunehmend auch die Preise wie in Berlin oder München ausgereizt.«*

Immobilienexperte Prof. Harald Simons, Empirica AG, Berlin

Es ist ein kontroverses Bild, das wir aktuell am deutschen Immobilienmarkt zu sehen bekommen. Einerseits wird Wohnen in vielen Regionen immer teurer – nicht zuletzt, weil sich der deutsche Immobilienmarkt auch bei ausländischen Investoren großer Beliebtheit erfreut. Andererseits sorgen die pandemiebedingt seit Monaten leeren deutschen Fußgängerzonen für einen Einbruch bei Gewerbeimmobilien und hier insbesondere im Einzelhandel des sogenannten periodischen Bedarfs. Damit stellen sich viele Anleger dieser Tage die Frage, ob ein Investment in deutsche Immobilien überhaupt noch attraktiv ist. Für die Immobilienspezialisten der BVT Unternehmensgruppe ist das keine Frage. Denn dort setzt man seit rund 20 Jahren auf eine gezielte Risikostreuung der Immobilieninvestments über verschiedene Objekte mit vielen Mietern und ganz unterschied-

lichen Nutzungsarten. Hoch im Kurs bei den Experten von BVT stehen außerdem Büro- und Praxisimmobilien sowie Einzelhandelsimmobilien mit Ankermietern aus der Lebensmittelbranche, wie Axel Poppinga, BVT-Geschäftsführer Immobilien Europa, betont: „Diese Strategie geht seit vielen Jahren für Anleger auf und hat sich gerade seit Pandemiebeginn als krisenfest behauptet.“ Außerdem suchen er und seine Kollegen nach attraktiven Objekten außerhalb der Top-Lagen in den Top-Städten. Denn insbesondere hier würden sich verstärkt die ausländischen Investoren umschauen, wie Poppingas Kollege Michael Guggenberger, Leiter Fonds und Asset Management im Geschäftsbereich Immobilien Europa bei BVT, ergänzt: „Deutsche Immobilien sind bei ausländischen Investoren seit vielen Jahren stark nachgefragt. Vor allem beobachten wir in letzter Zeit,

dass die Investitionsgrößen ausländischer Investoren kleiner werden, womit sich das Transaktionsvolumen erhöht.“

Der Grund, dass das ausländische Engagement auch bei kleineren „Tickets“ steigt, ist der Angebotssituation geschuldet. Einerseits ist auch in Deutschland der Urbanisierungstrend deutlich zu spüren. Entsprechend mehr Menschen zieht es in die großen Städte, von denen Deutschland als dezentrales Land gleich mehrere hat. Das heißt, die Nachfragesituation auf dem Immobilienmarkt ist in weiten Teilen des Landes äußerst stabil. Auf der anderen Seite sorgen die historisch niedrigen Zinsen für günstige Finanzierungsmöglichkeiten – und ein Ende dieser Niedrigzinsära ist bislang nicht in Sicht.

Die kontroverse Haltung gegenüber dem deutschen Immobilienmarkt ist also in Teilen nachvollziehbar, ►



► zeigt aber ein sehr einseitiges Bild, wie Axel Poppinga bestätigt: „In den Core-Lagen der deutschen Top-7-Städte ist das Angebot an attraktiven Immobilien mittlerweile sicherlich sehr überschaubar.“ Und sein Kollege Michael Guggenberger fügt hinzu: „Uns ist in den A-Lagen der A-Städte

»Das Rendite-Risiko-Profil  
vieler Immobilien  
innerhalb unserer  
ABBA-Strategie ist sehr gut.«

Axel Poppinga,  
BVT-Geschäftsführer Immobilien Europa

auch die Transaktionszeit oftmals zu knapp. Als Investor muss man aufgrund der großen Nachfrage nach solchen Immobilien schnell sein. Eine Due Diligence mit Google Maps, sprich einfach nur schauen, ob die Immobilie auch tatsächlich steht, reicht uns natürlich nicht.“

Nicht nur deshalb setzt man bei BVT schon seit Jahren auf die bewährte ABBA-Strategie. Das heißt, für die Immobilienbeteiligungen sucht man nach attraktiven Werten in den B-Lagen der A-Städte oder nach A-Lagen in B-Städten. „Der große Vorteil an dieser Strategie: Die Nachfrageseite ist nicht so überlaufen wie bei Core-Immobilien in A-Städten. Wir haben also genügend Zeit, ein Investment zu prüfen, bekommen aufgrund unseres starken Netzwerks auch schon einmal eine sechswöchige Exklusivität oder Immobilien angeboten, die überhaupt noch nicht auf dem Markt sind. All das erleichtert es natürlich ungemein, passende, wertstabile Immobilien für unsere Portfolios zu finden und auszuwählen“, führt Michael Guggenberger aus. Auf Qualität müssen Anleger bei der



Foto: iStock/Karin de Marniel

Auch eine B-Stadt kann interessante Objekte in A-Lagen zu bieten haben.



Foto: iStock/Jacquelidu

BVT-ABBA-Immobilienstrategie dennoch nicht verzichten. Denn B- oder gar C-Stadt bedeutet keinesfalls eine schwächere Wirtschaftskraft oder eine hohe Arbeitslosenquote. Im Gegenteil, gerade in großen Ballungsräumen wie dem Ruhrgebiet haben viele B- und C-Städte eine ebenso gute Anbindung an Autobahnen oder Flughäfen, bieten ihren Einwohnern mehr Lebensqualität zu günstigeren Mietpreisen als die Großstadt und Unternehmen zahlen in der Regel auch weniger Gewerbesteuer. All diese Faktoren machen Immobilien außerhalb der Core-Lagen für Anleger

attraktiv, wie auch Axel Poppinga bestätigt: „Das Rendite-Risiko-Profil vieler Immobilien innerhalb unserer ABBA-Strategie ist sehr gut und ausgewogen, wir können die Portfolios besser diversifizieren und auch die Volatilität ist vergleichsweise gering. Der Erfolg in den knapp 20 Jahren, in denen wir diese Strategie bisher verfolgen, gibt uns recht.“ Zudem gibt Michael Guggenberger zu bedenken, dass insbesondere in B-Städten wirklich für den Bestand gebaut werde. Das sorgt für eine höhere Preisstabilität und gute Auslastung der Immobilien. ■

Zahlreiche Faktoren wie etwa eine geringere Gewerbesteuer für Unternehmen sprechen für Investitionen auch in kleineren Städten.

# Die 80er-Jahre: Von Sachwertfinanzierung und Ökospinnern

Wie BVT Geschäft und Nachhaltigkeit zusammenbringen konnte.



2017 ging der Windpark Fläming II mit modernster Technik ans Netz.



Foto: Regine Rohmund

Das Wasserwerk in Wanfried liefert seit über 120 Jahren grünen Strom.

Wer einmal die Kraft und Leistungsfähigkeit einer wassergetriebenen Mühle erlebt hat, weiß, welches Potenzial in natürlichen Energien steckt. BVT-Gründer Harald von Scharfenberg erlebte das schon als Kind, denn früher hatten alle großen Güter wie der Stammsitz seiner Familie eigene Mühlen, die in der Regel durch Wasserkraft betrieben wurden. Obwohl weitab der industriellen Zentren gelegen, entschied sich die Familie bereits 1896 dazu, die überschüssige Energie der Mühle zur Elektrifizierung des Gutsbetriebs zu nutzen. Ein weiteres Wasserkraftwerk folgte Anfang des 20. Jahrhunderts. Damit war der Grundstein des heutigen Energieversorgers e-wikom gelegt.

So gab es einen vorgezeichneten Weg, Ökologie und Ökonomie zusammenzuführen. Ururenkel und Geschäftsmann von Scharfenberg war bereits Ende der 70er-Jahre fasziniert von den ersten Windparks in Kalifornien, auch bestückt mit deutscher Technik des MAN Aeroman. Sie waren unter dem Eindruck der Ölkrise entstanden und versprachen zudem mit zu damaliger Zeit hohen Einspeisevergütungen in den USA innerhalb weniger Jahre gute Gewinne für Investoren.

## Das deutsche Umweltbewusstsein erwacht

Anfang der 80er war mit dem Aufkommen der grünen Bewegung auch das politische Klima entstanden, um bei den Deutschen ein neues Umweltbewusstsein zu schaffen. Die Grüne Partei gewann an Zulauf und es entstand ein generelles Interesse daran, umweltfreundliche und nachhaltige Energieerzeugung zu finanzieren. Die kalifornischen Windkraftanlagen motivierten von Scharfenberg, nun auch in Deutschland die wirtschaftliche Machbarkeit für solche Anlagen zu überprüfen.

## Neue Assetklasse wurde geboren

Das war auch die Geburtsstunde einer neuen Assetklasse bei der BVT. So wurde nach intensiven Vorbereitungen Ende der 80er-Jahre die deutschlandweit erste Beteiligungsmöglichkeit an einem Windpark angeboten. Zusammen mit einem Partner aus Husum entstanden die 50 Anlagen des Windparks Nordfriesland I und II im Friedrich-Wilhelm-Lübke-Koog vor Sylt. Der Windpark zählte damals zu den größten in Deutschland – ein Meilenstein der Geschichte der BVT.



Mit dem Nordfriesland-Windpark I und II leistete BVT Pionierarbeit.

### Umweltfreundliche Energieerzeugung boomt

Umweltentlastende Energieformen wurden immer mehr zum Thema. Neben Windenergie bildete die Kraft-Wärme-Kopplung einen weiteren Schwerpunkt der BVT. Mit modernsten Anlagen ermöglicht diese Technologie einen weit-aus höheren Nutzungsgrad als konventionelle Kraftwerke und sorgt damit indirekt für erhebliche CO<sub>2</sub>-Einsparungen.

*Der Aeroman von MAN war die erste in Deutschland industriell hergestellte Windkraftanlage und wurde Ende der 70er-Jahre 400 Mal in die USA verkauft.*

### Öko-Pionier aus Überzeugung

Harald von Scharfenberg hatte das Potenzial umweltfreundlicher Energieversorgung als einer der Ersten



Ein Repowering im BVT-Windpark Flomborn II steigerte die Erträge.

erkannt und konnte sich damals zu Recht als Öko-Pionier feiern lassen.

Diese ersten „grünen Geschäfte“ der 80er-Jahre bestätigten von Scharfenberg in der Überzeugung, dass sich Ökologie und Ökonomie nicht ausschließen mussten.

So wurden die 80er-Jahre zur Initialzündung für vielfältige Umweltprojekte. Das Konzept geht bis heute auf: von kommunalen Kraftwerken über Kläranlagenfonds, Solarkraft und Windkraft bis hin zur Finanzierung verkehrsberuhigender Projekte des öffentlichen Nahverkehrs.

Wer den großen Energieversorgern Mitte der 90er-Jahre prognostiziert hätte, dass sie 20 Jahre später zur eigenen Zukunftssicherung Milliarden in regenerative Technologien investieren werden, wäre wohl als Fantast verunglimpft worden. So hat sich aus den Ideen der „ökologischen Spinner“ eine heute am Markt etablierte Assetklasse entwickelt, zu der BVT auch ihren Teil beitragen konnte.

Die Innovationskraft Harald von Scharfenbergs und seiner Teams hat so nicht nur viele Investoren glücklich gemacht, sondern auch bis heute einen Fußabdruck in der deutschen Finanzwirtschaft hinterlassen. ■



# Auf alle Eventualitäten vorbereitet

**Trotz Änderungen im Erneuerbare-Energien-Gesetz: Ein Engagement im Bereich Energie und Infrastruktur ist für Anleger mit dem richtigen Partner an der Seite nach wie vor ein attraktives Investment.**



Foto: iStock/Yangphoto



„Welche Gesellschaft kann schon von sich behaupten, seit knapp 130 Jahren im Bereich erneuerbarer Energien tätig zu sein?“, lacht Karsten Hönicke. Worauf der Geschäftsbereichsleiter Energie und Infrastruktur bei BVT anspielt: Die Familie des BVT-Gründers Harald von Scharfenberg hat bereits Ende des 19. Jahrhunderts ein Wasserkraftwerk betrieben. Und auch die BVT-Unternehmensgruppe nahm knapp 100 Jahre später eine Vorreiterrolle ein: 1989 initiierte sie den ersten Publikumsfonds für Windkraft-

wie Karsten Hönicke zu berichten weiß: „Wir treffen tatsächlich immer wieder auf Widerstand beim Bau neuer Windkraft- oder Photovoltaikanlagen in Deutschland. Träger öffentlicher Belange, wie sie offiziell zusammengefasst werden, sorgen sich meist um den Schutz von Tierarten wie dem Rotmilan, Fledermäusen oder Feldhamstern. Es ist aber möglich, solche Bedenken aus dem Weg zu räumen, indem man einen Ausgleich für den Flächenverbrauch schafft.“

flächen wie neuen Biotopen oder Streuobstwiesen hat der Geschäftsbereich Energie und Infrastruktur von BVT bereits Erfahrung. „Es ist wichtig, sich dieser möglichen Widerstände bewusst zu sein. Natürlich hat es monetäre Einbußen zur Folge, wenn Windkraftanlagen zu bestimmten Zeiten abgeschaltet werden müssen. Daher braucht es eine gewisse Erfahrung, um in der Planungsphase alle Eventualitäten einzukalkulieren und in der Renditeerwartung zu berücksichtigen“, führt Karsten Hönicke

**»Ist eine Tierart wie der Rotmilan in der Nähe von Windkraftanlagen heimisch, müssen diese beispielsweise genehmigungsrechtlich während der Brutzeit der Vögel abgeschaltet werden.«**

Karsten Hönicke, Geschäftsbereichsleiter Energie und Infrastruktur



anlagen – lange bevor erneuerbare Energien dank der auf politischer Ebene beschlossenen Energiewende in aller Munde und auf der Agenda der Investoren weit oben waren. Doch auch wenn grüne Energie derzeit regelrecht „en vogue“ ist, verlaufen Bau und Planung neuer Anlagen und Parks nicht immer reibungslos,

Bei BVT sind Schutzmaßnahmen für gefährdete Tiere beispielsweise deshalb bereits in der Planung integriert. Ist eine Tierart wie der Rotmilan in der Nähe von Windkraftanlagen heimisch, müssen diese beispielsweise genehmigungsrechtlich während der Brutzeit der Vögel abgeschaltet werden. Auch im Anlegen von Ausgleichs-

weiter aus. Zudem lohne es sich immer, die Bürger im direkten Umfeld von Anlagen mitzunehmen. Bei BVT gelingt das beispielsweise, indem sie direkt als Kommanditisten über sogenannte Bürgerbeteiligungsmodelle vom Betrieb der Anlagen profitieren. Eine Alternative sei eine monetäre Abgabe pro Kilowattstunde produ- ▶



Foto: iStock / M. Schauer

BVT sichert die Umweltverträglichkeit ihrer Windparks unter anderem durch das Anlegen von Biotopen.

► zierten Stroms, die der Gemeinde und damit ebenfalls den Bürgern zugutekomme. Jahrelange Erfahrung und gute Kontakte sind aber auch noch aus einem anderen Grund wichtig. Denn seit 2017 gibt es keine im Vorhinein feststehende fixe Einspeisevergütung mehr für erneuerbare Energien. Stattdessen wurde der gesetzliche Anspruch auf eine EEG-Vergütung durch ein Auktionsverfahren abgelöst, das darüber entscheidet, ob einem Anlagenbetreiber für eine Erzeugungsanlage ein Anspruch auf EEG-Förderung zusteht. Nur wer im Rahmen dieses Verfahrens – ausgeschrieben werden jährlich beispielsweise im Bereich Windenergie an Land zwischen 2.800 und 4.200 Megawatt – einen Zuschlag erhält, wird in Zukunft gefördert. Dieses Gebotsverfahren, durchgeführt von der Bundesnetzagentur, bestimmt

mit dem Zuschlag gleichzeitig die Vergütungshöhe für die jeweilige Anlage. Grundsätzlich gilt: Wer die Produktion von Strom unter Inanspruchnahme der geringsten staatlichen Förderung anbietet, erhält den Zuschlag. Dies hat zu einem deutlichen Rückgang

.....  
*»Ein Investment in erneuerbare Energien in Deutschland ist aus Anlegersicht immer eine gute Basis.«*  
 .....

Karsten Hönicke, Geschäftsführer  
Geschäftsbereich Energie und Umwelt

.....  
 der gesetzlichen Vergütungshöhen geführt. Als weiterer Aspekt kommt hinzu, dass durch die (anfängliche) Privilegierung gewisser Teilnehmer im Ausschreibungsverfahren einerseits und die stark rückläufige Anzahl von

Baugenehmigungen für Erneuerbare-Energien-Anlagen andererseits viel weniger Projekte auf dem Markt verfügbar sind. Gleichzeitig steigt die Nachfrage nach Investitionsmöglichkeiten in nachhaltige Assets, was in den letzten Jahren zu steigenden Preisen etwa für Wind- oder Solarparks geführt hat. „Die Änderung der Einspeisevergütung im Erneuerbare-Energien-Gesetz wirkt sich natürlich auf die Rendite der Anlagen aus. Hier braucht es jede Menge Erfahrung, um Windparks oder große Photovoltaikanlagen zu managen und den Renditeerwartungen der Investoren gerecht zu werden. Aus meiner Sicht trennt sich genau hier die Spreu vom Weizen“, erklärt Karsten Hönicke die derzeitige Situation. Die BVT sieht der Energie- und Umweltexperte hier gut aufgestellt. Schließlich kann man die gesamte Wertschöpfungsket-



te erneuerbarer Energien bedienen. Konkret heißt das, dass die BVT von der Planung über den Bau von Parks und Anlagen bis hin zum Repowering und Abbau bestehender Parks alles im Firmenverbund abdecken kann. Der deutsche Markt ist für die BVT dabei ein wichtiges Standbein, wie Karsten Hönicke weiter ausführt: „Ein Investment in erneuerbare Energien in Deutschland ist aus Anlegersicht immer eine gute Basis, da Parks und Anlagen hierzulande äußerst wertstabil sind – allerdings bei geringerer Verzinsung. Für ein ausgewogenes Portfolio im Bereich Energie und Infrastruktur empfiehlt es sich daher, auch außerhalb der deutschen Landesgrenzen nach attraktiven Projekten Ausschau zu halten.“ Er und sein Team tun das beispielsweise im Bereich Windenergie bei unseren europäischen Nachbarn. Mit Blick auf Photovoltaik sei Südeuropa interessant. In beiden Regionen gebe es mehr Wind respektive Sonne, auch die Einspeiseregulungen seien andere – unter Diversifizierungsaspekten wichtige Kriterien. Die USA seien ebenfalls ein interessanter Markt, wenn auch ganz anders reguliert als der europäische, wie Karsten Hönicke berichtet: „In den USA bilden Stromlieferverträge (Power Purchase Agreements) die wirtschaftliche Grundlage für den Betrieb von

Erzeugungsanlagen. Darüber hinaus gibt es verschiedene Anreize für Investitionen in erneuerbare Energien. Beispielsweise können Zertifikate für die Einspeisung pro Kilowattstunde Strom erworben werden, es

gibt steuerliche Anreize und sogar Zuschüsse für Direktinvestitionen. Aber auch hier gilt: Erfahrung mit den Besonderheiten des Marktes sind für den Investitionserfolg aus unserer Sicht unabdingbar.“ ■

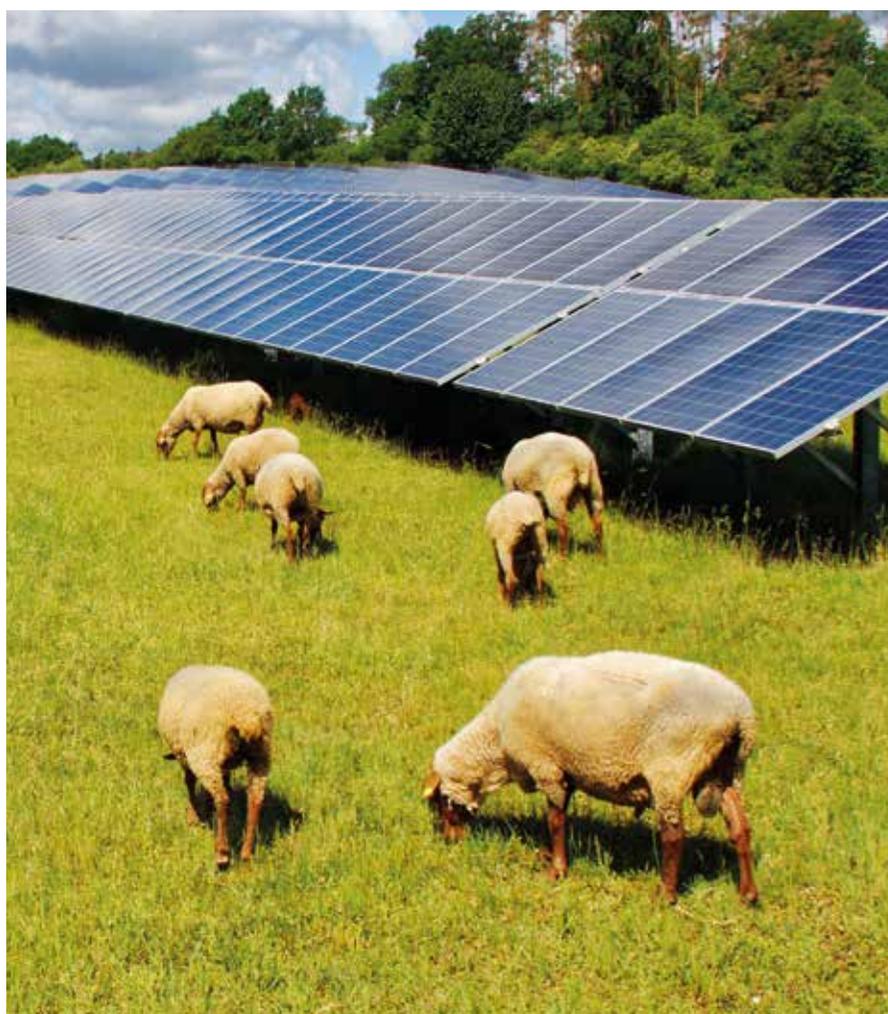


Foto: iStock / Karl-Friedrich Hohl

2020 ist der Zubau in der Photovoltaik in Deutschland auf knapp 5 Gigawatt gestiegen.

# Ein Kind der neuen Fonds-Welt: derigo stößt zur BVT-Familie

Mit dem Kapitalanlagegesetzbuch wurde 2013 ein neuer rechtlicher Rahmen für die Verwaltung geschlossener Fonds geschaffen – die Geburtsstunde der BVT-Kapitalverwaltungsgesellschaft derigo GmbH & Co. KG.



Die deutsche Ertragswertfonds-Serie wählt solide Immobilien aus.



Den US-Immobilienmarkt erschließt die bewährte Residential USA-Serie.

Vom „grauen“ zum „weißen“ Kapitalmarkt: Im Juli 2013 trat das Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) in Kraft, mit dem der Gesetzgeber dem zuvor wenig regulierten Markt der geschlossenen Fonds ein enges rechtliches Korsett verpasste. Die schwarzen Schafe, die den Ruf der Branche immer wieder mit Skandalen lädiert hatten, sollten so aus dem Markt gedrängt, die Anleger besser geschützt werden. Geschlossene Fonds werden seitdem als alternative Investmentfonds (AIF) aufgelegt und von Kapitalverwaltungsgesellschaften (KVG) gemanagt. Das Fondsvermögen befindet sich in der Obhut einer Verwahrstelle.

## Erfolgsgeschichte fortgeschrieben

Für die BVT Unternehmensgruppe mit ihren ohnehin hohen Sicherheits- und Anlegerschutz-Standards bedeuteten die neuen Anforderungen inhaltlich keine Hürde. Organisatorisch allerdings war eine größere Umstrukturierung erforderlich, um dem KAGB gerecht zu werden. Und so wurde von BVT in Kooperation mit Dr. Werner Bauer, geschäftsführender Gesellschafter der Top Select Management GmbH, im Juni 2013 die derigo GmbH & Co. KG ins Leben gerufen. Im Jahr darauf erhielt die BVT-Tochter

von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) die Erlaubnis, AIF aufzulegen und zu verwalten. Seitdem managt die regulierte externe Kapitalverwaltungsgesellschaft die geschlossenen BVT-AIF, als Verwahrstelle fungiert die renommierte Frankfurter Privatbank Hauck & Aufhäuser.

Die Erfolgsgeschichte der Unternehmensgruppe wird seither von den derigo-Experten maßgeblich fortgeschrieben. Sie bündeln das umfassende Know-how der Gesellschafter und der BVT-Partner in den Bereichen Immobilien Deutschland und USA, Energie und Infrastruktur, Unternehmensbeteiligungen und Portfoliofonds.

## »Hervorragend aufgestellt«

„Als Initiator verantworten wir die Konzeption und Verwaltung der geschlossenen AIF von BVT und der Top Select Fund-Serie, außerdem managen wir die noch investierenden ausplatzierten Bestandsfonds. Auch für externe Kooperationspartner entwickeln wir Fondsserien mit unterschiedlichen Schwerpunkten. Dank unserem Fundament – der in Jahrzehnten angesammelten Markterfahrung und -kompetenz zweier erfolgreicher Sachwertfonds-Akteure –



Regenerative-Energien-Investments zählen zu den Kompetenzfeldern von BVT/derigo.

sind wir für diese anspruchsvollen Aufgaben hervorragend aufgestellt“, führt Claudia Bader aus, die in der derigo-Geschäftsführung für das Risikomanagement verantwortlich zeichnet. Neben ihr leiten Tibor von Wiedebach und Nostitz-Jänkendorf, Dr. Werner Bauer (beide Portfoliomanagement) und Günter Renz (Finanzen und Controlling)

.....

***Das Risikomanagement unterscheidet sich zwar von Asset zu Asset, doch immer kommt ein mehrstufiger, bewährter und stetig optimierter Prozess zum Tragen.***

.....

die derigo-Geschicke. „Zusätzlich zum Markt-Know-how sind für nachhaltigen Erfolg aber auch Faktoren wie hohe Flexibilität und stringentes Risikomanagement ausschlaggebend“, fügt Claudia Bader hinzu.

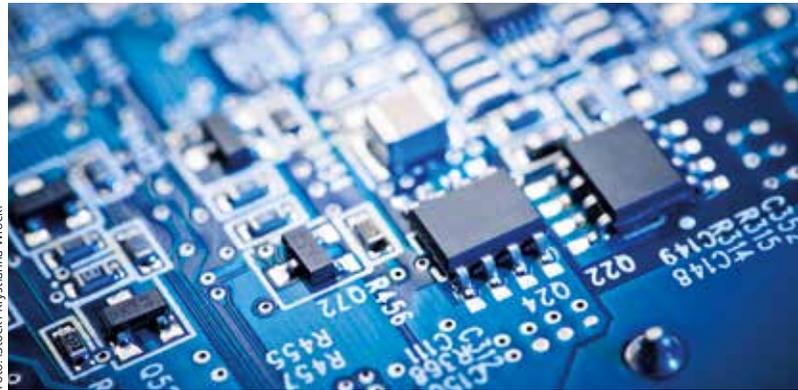


Foto: Stock / Shansakala  
Foto: Stock / Krystiana Wrocki

Unternehmensbeteiligungen und Multi-Asset runden das Portfolio ab.

### **Mehrstufige Risikoprüfung vor jeder Akquise**

So geht jeder Fondskonzeption ein tiefgreifendes Markt-screening voraus, bei dem alle Chancen und Risiken akribisch aufgearbeitet und gegeneinander abgewogen werden. Die einzelnen Investitionsobjekte werden auf Herz und Nieren geprüft, ebenso natürlich die Kooperationspartner. Zugleich gilt: Rechtliche Risiken wie Genehmigungsfragen werden ausgeschaltet, bevor die derigo in die Investition einsteigt. Das Risikomanagement unterscheidet sich zwar von Asset zu Asset, doch immer kommt ein mehrstufiger, bewährter und stetig optimierter Prozess zum Tragen.

Eine weitere Stärke der derigo liegt in ihren effizienten technischen Lösungen, die nicht nur bei der Assetauswahl unterstützen, sondern auch beispielsweise beim Datenmanagement und beim Reporting nach verschiedenen Maßgaben. Nachhaltigkeit auf allen Ebenen lautet die Maxime, wie sich auch in der Unterzeichnung der UN-„Principles for Responsible Investment“ durch derigo zeigt. Es sind am Ende die Erfolgsrezepte, die auch BVT zu einem etablierten Player am Markt der Sachwert- und Private-Equity-Investitionen gemacht haben. ■



# Die »richtige Verpackung« zählt

Wer als Anleger einfach strukturierte Produkte in hoher Diversifikation sucht sowie Zugang zu Assets, die eigentlich nur institutionellen Investoren vorbehalten sind, ist bei den BVT-Portfoliofonds genau richtig.

Die Assetklasse Infrastruktur –  
beispielsweise solche Hafenanlagen –  
ist nur ein Bestandteil im  
Bereich Portfoliofonds.



Foto: iStock/mf-guddyx



In der Theorie ist Geldanlage eigentlich kinderleicht: Ziele und Risikoneigung definieren, Zeithorizont festlegen und dann muss das zur Verfügung stehende Kapital nur noch ausreichend diversifiziert werden – über Anlageklassen, Regionen, Vermögensverwalter, Nutzungsarten, Währungen und natürlich auch über den Kaufzeitpunkt. Und schon wird deutlich, warum die Praxis so man-

Kapitalverwaltungsgesellschaft der BVT Unternehmensgruppe. Dr. Bauer verantwortet das Portfoliomanagement und betreut den Bereich Dach- und Portfoliofonds bei BVT. Seit 2005 konzipiert er Fonds, die in die Assetklassen Immobilien, Private Equity, Energie und Infrastruktur sowie Transport investieren. „Assets sind letztendlich nicht für Anleger gemacht. Erst die Verpackung macht

für Anleger. Denn geschlossene Fonds stabilisieren ein Depot, da sie weniger anfällig für die Schwankungen der Kapitalmärkte sind. Eine breite Streuung über diverse Anlageklassen optimiert zudem das Rendite-Risiko-Profil eines Portfolios. Und indem das Kapital zahlreicher Anleger gebündelt wird, ist die Mindestanlage für jeden einzelnen verhältnismäßig gering, während doch Zugang zu As-

**»Mit der richtigen Verpackung erhalten auch Privatanleger Zugang zu institutionellen Assets mit hohen Mindestanlagesummen und erreichen damit eine neue Dimension der Diversifikation.«**

Dr. Werner Bauer,  
Geschäftsführender Gesellschafter derigo GmbH & Co. KG



chen Investor vor Herausforderungen stellt. Diversifikation mag zunächst trivial klingen, ihre professionelle Umsetzung ist es ganz sicher nicht – auch weil der Zugang zu bestimmten Assets mit geringer Korrelation zu traditionellen Anlagen oftmals durch eine Mindestanlagesumme beschränkt ist.

Das weiß auch Dr. Werner Bauer, Geschäftsführender Gesellschafter der derigo GmbH & Co. KG, der eigenen

sie investierbar. Und mit der richtigen Verpackung erhalten auch Privatanleger Zugang zu institutionellen Assets mit hohen Mindestanlagesummen und erreichen damit eine neue Dimension der Diversifikation.“

Mit der „richtigen Verpackung“ spielt Dr. Bauer auf die Portfoliofonds der BVT an. Grundsätzlich bieten solche Dachfonds sowohl aus Sicht der Risikooptimierung als auch mit Blick auf die Renditechancen viele Vorteile

sets mit hoher Mindestanlage geboten werden kann.

Bestes Beispiel ist die Anlageklasse Private Equity, für die es BVT gelungen ist, einen exklusiven Zugang auch für Privatanleger zu schaffen. Denn: Die Mindestanlagesummen großer institutioneller Tranchen von renommierten Private-Equity-Zielfonds sind hoch. „Private-Equity-Investments sind insbesondere im Mid- und Large-Market für uns attraktiv. Al- ▶



Foto: iStock/Dennis Targrey

Als Experte für Immobilien kann BVT auf einen erfolgreichen Track Record bei der Auswahl von Zielfonds und -objekten verweisen.

► In der Regel liegen Finanzierungen im Mid-Market bereits zwischen 50 und 500 Millionen Euro. Das vermittelt einen Eindruck, über welche Volumina wir hier sprechen“, unterstreicht Dr. Bauer. Um Anlegern den Zugang zu diesen attraktiven Anlagezielen zu vereinfachen, bündelt BVT schlicht sämtliche Private-Equity-Investments der Gruppe in einem Investmentpool – so erfolgreich, dass mittlerweile bereits der dritte Fonds für gezielte Investitionen in Primary und Secondary Private Equity Fonds aufgelegt wurde. Investiert wird in Zielfonds, die von

erfolgreichen und erfahrenen Private-Equity-Managern für institutionelle Kunden aufgelegt werden. Bereits bei der Auswahl der Zielfonds kommt der Diversifikationsaspekt zum Tragen, wie Dr. Bauer erklärt: „Bei Private-Equity-Investments handelt es sich um Vertrauensinvestitionen, weshalb die Manager bei der Auswahl für uns im Vordergrund stehen. Hier achten wir besonders auf den Track Record der Manager und die spezifische Wertschöpfungsstrategie. Schließlich muss es ihnen gelingen, für ein bestehendes Un-

ternehmen eine Idee zu entwickeln, mit dem eine Wertsteigerung erzielt werden kann. Hierfür führen wir auch zahlreiche persönliche Gespräche. Zu guter Letzt achten wir darauf, dass sich die Regionen, Branchen und auch der Investitionszeitpunkt der ausgewählten Zielfonds unterscheiden, sodass das Portfolio des Investmentpools breit gestreut ist.“ Gerade unterschiedliche Investitionszeitpunkte sind ein wichtiger Aspekt für eine erfolgreiche Diversifikation. Wer beispielsweise 2006 oder 2007 den Großteil seines Vermögens



investiert hat, wusste leider erst 2008/2009, dass der Zeitpunkt nicht ungünstiger hätte sein können. Bei den Top Select-Fonds hat man die Investitionsspanne daher mit zwölf Jahren sehr weit gezogen.

Einen Interessenkonflikt aufgrund sogenannter Kick-backs, der Vertriebsprovisionen, vermeidet man in den Portfoliofonds von BVT übrigens konsequent. Werden Provisionen gezahlt, werden diese zu 100 Prozent an den Dachfonds weitergeleitet. „Es

.....  
**»Wir geben die Vergütungen,  
 die wir durchaus bei  
 Investitionen erhalten,  
 direkt an den Fonds weiter.«**  
 .....

Dr. Werner Bauer, Geschäftsführender  
 Gesellschafter derigo GmbH & Co. KG

darf nicht das Ziel sein, durch möglichst hohe Provisionen von Zielfonds hohe Vergütungen einzu-

streichen. Einen solchen Konflikt vermeiden wir konsequent und geben die Vergütungen, die wir durchaus bei Investitionen erhalten, direkt an den Fonds weiter, sodass sie den Investoren zugutekommen. Zudem haben institutionelle Fonds ohnehin eine geringe Kostenstruktur. Mit der pauschalen Kritik, Dachfonds seien doppelt teuer, kommt man bei unseren Portfoliofonds also nicht weit“, schließt Dr. Bauer überzeugend ab. ■



Foto: iStock/Silkwayrain

Neben Solarprojekten sind die BVT-Fonds ebenso in Windkraft, Wasser und nachhaltige Infrastruktur investiert.

# Wo wir arbeiten, da kennen wir uns aus.

Der größte Immobilienmarkt der Welt, die USA, bietet denjenigen Chancen, die über Fachwissen verfügen. BVT ist seit 1976 an vielen Standorten mit unterschiedlichsten Projekten erfolgreich.



## Veräußerte Objekte:

- BVT Public Storage Funds
- US Retail Income Funds
- BVT Capital Partners Funds
- BVT Residential USA Funds

## Objekte „under Management“:

- BVT Retail USA Portfolio Fund
- BVT Residential USA Funds

## Projektentwicklungsfonds (Development Funds)

### Capital Partners Funds

Investitionsfokus überwiegend Einzelhandel:  
22 Fonds, Gesamtinvestitionsvolumen 511 Mio. USD

### Residential USA Funds

Investitionsfokus Multifamily-Apartmentanlagen:  
15 Fonds, Gesamtinvestitionsvolumen über 1,5 Mrd. USD

## Ausschüttungsorientierte Fonds (Income Producing Funds)

### Public Storage Funds

Investitionsfokus SB-Lagerhäuser:  
12 Fonds, Gesamtinvestitionsvolumen 81 Mio. USD

### US Retail Income Funds / Retail USA Portfolio Fund

Investitionsfokus Einzelhandel:  
9 Fonds, Gesamtinvestitionsvolumen 538 Mio. USD



Investitionsvolumen in US-Immobilien seit 1976 (Stand: 12.2020)



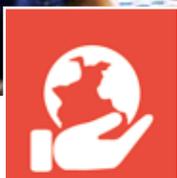
# Wie Nachhaltigkeit bei BVT gelebt wird

**Die Verankerung eines ESG-Teams und eines hochkarätigen unabhängigen Beirats Nachhaltigkeit zeigen, wie ernst Umwelt- und Sozialverträglichkeit wie auch gute Unternehmensführung für BVT sind. Die ESG-Faktoren spielen bei BVT schon lange in Investitionsentscheidungen hinein.**

Bereits im Jahr 1989 hat BVT in ihrem Geschäftsbereich Energie und Infrastruktur als erstes Emissionshaus in Deutschland Windkraftanlagen durch einen Publikumsfonds für Privatanleger finanziert. Seit über 30 Jahren belegt BVT damit, dass sich Ökologie und Ökonomie erfolgreich verknüpfen lassen.



Foto: iStock / lowo77



## ESG-Team sorgt für Progression

Dieser Tradition und dem allgemein gestiegenen Interesse an nachhaltigen Investitionen folgend, war die Gründung eines ESG-Teams 2020 ein weiterer Meilenstein in der Geschichte von BVT. Das interne ESG-Team besteht aus Vertretern aller Unternehmensbereiche. Es definiert das ESG-Programm und sorgt dafür, dass ESG-Initiativen innerhalb des Unternehmens umgesetzt, evaluiert und ständig weiterentwickelt werden. Dabei werden die Fortschritte auf Unternehmensebene jährlich geprüft. Natürlich ist auch geplant, über Aktivitäten bei der Umsetzung der Prinzipien regelmäßig zu berichten.



Dr. Ralph Poirel, Karsten Müller-Uthoff,  
Prof. Dr. Eicke R. Weber, Dr. Carsten Liesener (v.l.)

## ESG-Beirat aus prominenten Fachleuten berät strategisch

Im Rahmen ihrer ESG-Maßnahmen (Environmental, Social and Governance) wird die BVT Unternehmensgruppe von einem unabhängigen Beirat Nachhaltigkeit unterstützt. Diese Neuerung unterstreicht die Bedeutung der Kriterien Umwelt- und Sozialverträglichkeit sowie gute Unternehmensführung über den gesamten Wertschöpfungsprozess des Unternehmens. Aufgabe des Beirats ist es, die BVT bei der Ausrichtung ihrer Investitions- und Unternehmenspolitik auf die Anforderungen nachhaltig investierender Anleger im Einklang mit den Zielvorgaben der Vereinten Nationen und der Europäischen Union in den Bereichen Umwelt, Soziales und Unternehmensführung zu beraten.



Foto: iStock / SB

### Immobilien ohne Neuland-Verschleiß

Im Bereich Immobilien ist der sogenannte „Flächenfraß“ bei größeren Projektentwicklungen häufig ein wichtiges Thema. Werden Naturflächen versiegelt, bedeutet das einen Verlust an Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Zudem gehen Objekte auf der grünen Wiese in der Regel mit zusätzlichen Verkehrsemissionen einher. Nachhaltiger ist es daher, bereits genutzte Grundstücke zu revitalisieren und mit zeitgemäßer Bebauung zu versehen. Die Nutzung solchen „Brownfield Lands“ wird auch von den Projektentwicklern der Residential USA-Fondsserie von BVT bevorzugt.



### BVT-Firmensitz für Nachhaltigkeit ausgezeichnet

Schon bei der Auswahl des neuen BVT-Firmensitzes wurde der Aspekt der Nachhaltigkeit großgeschrieben. Denn das Highrise wurde auf „Brownfield Land“ gebaut. Beim Bau selbst wurde Wert auf nachhaltige Materialien und geringen Energieverbrauch bei gleichzeitig hoher Aufenthaltsqualität gelegt. So hat die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) das Gebäude mit dem „DGNB Zertifikat in Gold“ ausgezeichnet. Der moderne Firmensitz spiegelt das Credo wider, das BVT auch bei der Fondsaufgabe erfolgreich macht: Ökologische und ökonomische Nachhaltigkeit zahlt sich am Ende für alle Seiten aus.

# 45 Jahre Erfahrung machen sich bezahlt

Deutsche Privatanleger und institutionelle Investoren vertrauen seit 1976 auf die Expertise der BVT. Daneben ist die Zusammenarbeit mit kompetenten Partnern ein weiterer wichtiger Erfolgsfaktor.



## BVT und ihre Fachpartner

 **Wind- und Solaranlagen**  
Betriebsführung und technische Beratung

 **Projektierung**  
Planung von Windenergieanlagen von A bis Z

 **Solaranlagen**  
Investitionsprojekte Sonnenenergie

 **Energie**  
Stromversorgung & Netzbetreiber

 **Asset-Management**  
Objektpositionierung,  
infrastrukturelles, kaufmännisches &  
Vermietungsmanagement



## Liebe Leserinnen und Leser,

wir bei der BVT Unternehmensgruppe haben uns der Aufgabe verschrieben, gemeinsam mit unseren Investorenpartnern Werte hervorzubringen. Werte, die lange Bestand haben und die den Menschen nützlich sind. Egal ob Immobilien, Energieerzeugung oder Infrastruktur: Die im Rahmen unserer Beteiligungsangebote initiierten und unterstützten Sachwerte stillen einen dringenden Bedarf und lassen das Geld der Anleger produktiv arbeiten. Dieses Ziel verfolgen wir auch bei der Auswahl von Investitionen in Unternehmensbeteiligungen.

Damit schaffen wir, nicht nur in Zeiten volatiler Kapitalmärkte und niedriger Zinsen, ein wichtiges Standbein für Privatanleger und institutionelle Investoren, die eine gesunde Diversifizierung ihres Vermögens anstreben. Flexibilität und Innovationsfreude liegen seit der Unternehmensgründung in den BVT-Genen. Schon die ursprüngliche Geschäftsidee, deutschen Investoren US-Beteiligungsmöglichkeiten anzubieten, war 1976 eher exotisch. Weitere innovative und nachhaltige Projekte folgten.

Überhaupt ist BVT in puncto Nachhaltigkeit vorn dabei, wie nicht nur das Bekenntnis der BVT-Tochter derigo zu den UN-„Prinzipien für verantwortliches Investieren“ unterstreicht. Seit August 2020 stellt ein internes ESG-Team die Ausrichtung auf Unternehmensebene sowie bei Investitionsentscheidungen sicher. Es erhält beratende Unterstützung durch einen Beirat Nachhaltigkeit, der sich aus externen Experten verschiedener Disziplinen zusammensetzt. Die sich in der BVT-Geschichte spiegelnde unternehmerische Fantasie wird stets von kaufmännischer Vorsicht und Akkuratess unterfüttert – oberstes Ziel ist immer eine nachhaltige Rendite für die Anleger. Darauf gründet das Vertrauen, dessen BVT sich bei Privatanlegern wie institutionellen Investoren erfreut. Wir sind für dieses Vertrauen dankbar und nehmen es als Ansporn, auch weiterhin hart für das Wohl unserer Anleger zu arbeiten. Ideen haben wir, wie könnte es anders sein, noch reichlich in der Pipeline. Wir freuen uns auf gemeinsame neue Projekte!

## Ihre BVT-Geschäftsführung

## Impressum

### Herausgeber:

BVT Unternehmensgruppe  
Rosenheimer Straße 141 h  
81671 München

### Art Direction / Layout:

Sabine Müller

### Verlag:

Alsterspree Verlag GmbH  
Kurfürstendamm 173/174  
10707 Berlin  
www.alsterspree.de

**Hinweis:** Daten bzw. Informationen können sich trotz sorgfältiger Recherche als nicht richtig herausstellen

oder kurzfristig verändern. Die Redaktion kann daher weder Haftung noch Garantie für die Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen. Die in diesem Magazin aufgeführten Informationen dienen allein der unverbindlichen Vorabinformation. Die Angaben stellen keine Anlage-

empfehlung dar und können eine Beratung des Investors nicht ersetzen. Investoren prüfen eigenverantwortlich, ob ein Investment für sie geeignet ist. Sie können die aus ihrer Sicht erforderlichen Unterlagen sowie ggf. konkrete Beteiligungsmöglichkeiten bei der BVT Beratungs-

Verwaltungs- und Treuhandgesellschaft für internationale Vermögensanlagen mbH, Tölzer Straße 2, 82031 Grünwald, anfordern.

Unser Druck ist zu 100% klimaneutral.



**Hinweis:** Bei den im Rahmen dieses Magazins abstrakt beschriebenen Investitionsmöglichkeiten handelt es sich um unternehmerische Beteiligungen, die mit Risiken verbunden sind. Die für eine Anlageentscheidung maßgebliche Beschreibung der Risiken und sonstiger wesentlicher Einzelheiten erfolgt in den für die jeweilige Investitionsmöglichkeit erstellten gesetzlichen Verkaufsunterlagen. Diese Dokumente (in deutscher Sprache) sind jeweils während der Dauer des Vertriebs kostenlos in Papierform erhältlich bei der BVT-Kapitalverwaltungsgesellschaft derigo GmbH & Co. KG, Rosenheimer Straße 141 h, 81671 München, sowie in elektronischer Form unter [www.derigo.de](http://www.derigo.de). Etwas nachteilige Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren werden nicht nach den Maßgaben der Verordnung (EU) 2019/2088 berücksichtigt, da derzeit keine rechtssicheren Methoden zu deren Messung zur Verfügung stehen.

# Risiken einer Investition in geschlossene Investmentvermögen

Bei den im Rahmen dieses Magazins abstrakt beschriebenen Investitionsmöglichkeiten handelt es sich um unternehmerische Beteiligungen, die mit Risiken verbunden sind. Die für eine Anlageentscheidung maßgebliche Beschreibung der Risiken und sonstiger wesentlicher Einzelheiten erfolgt in den für die jeweilige Investitionsmöglichkeit erstellten gesetzlichen Verkaufsunterlagen. Diese Dokumente (in deutscher Sprache) sind jeweils während der Dauer des Vertriebs kostenlos in Papierform erhältlich bei der derigo GmbH & Co. KG, Rosenheimer Straße 141 h, 81671 München, sowie in elektronischer Form unter [www.derigo.de](http://www.derigo.de).

Nachfolgend werden wesentliche Risiken dargestellt, die im Zusammenhang mit einer Beteiligung an einem geschlossenen Investmentvermögen auftreten können. Diese Darstellung ist nicht abschließend. Die Risiken und ihre Eintrittswahrscheinlichkeiten hängen maßgeblich von der spezifischen Konstruktion des Investmentvermögens, dem jeweiligen Investitionsobjekt und den individuellen Rahmenbedingungen des jeweiligen als Beteiligung angebotenen geschlossenen Investmentvermögens ab. Hierbei ist zu beachten, dass sich auch mehrere Risiken kumulieren und gegenseitig verstärken können, was zu besonders starken Veränderungen des Wertes des Investmentvermögens führen kann. Die konkreten Risiken einer angebotenen Beteiligung sind einzig dem Risikokapitel des jeweiligen Verkaufsprospekts zu entnehmen und können über die nachstehend aufgeführten Risiken hinausgehen.

## Anlegerspezifische Risiken

**Verlustrisiken:** Geschlossene Investmentvermögen sind ihrem Charakter nach unternehmerische Beteiligungen und insofern nicht mit festverzinslichen Kapitalanlagen vergleichbar. Sie unterliegen nicht der staatlichen Einlagensicherung. Die in den Verkaufsunterlagen angegebenen

Prognosen zur wirtschaftlichen Entwicklung des Investmentvermögens sollten nicht mit einem Garantiezins verwechselt werden. Es besteht das Risiko, dass die in den Verkaufsunterlagen dargestellten Prognosen zur wirtschaftlichen Entwicklung der Beteiligung nicht eintreffen. Es kann zu einem Verlust bis hin zum Totalverlust des eingesetzten Kapitals kommen.

### Eingeschränkte Verfügbarkeit über die Beteiligung:

Beteiligungen an geschlossenen Investmentvermögen sind langfristige Investitionen. Anleger können ihre Anteile in der Regel nicht zurückgeben. Eine ordentliche Kündigung der Beteiligung ist vor dem Hintergrund der langfristigen Liquiditätsbindung gesetzlich ausgeschlossen. Anlegern stehen daher nur die gesetzlichen Kündigungsrechte aus wichtigem Grund zu. Außerordentliche Kündigungen können mit finanziellen Einbußen verbunden sein.

Es besteht allerdings die Möglichkeit, die Beteiligung an einen Dritten zu übertragen, z. B. durch Verkauf. Dies geschieht insbesondere über sogenannte Zweitmarktplattformen. Diese sind jedoch nicht mit Wertpapierbörsen vergleichbar. Es besteht insofern das Risiko, dass aufgrund der geringen Handelsvolumina, der Abhängigkeit von der Nachfrage auf Käuferseite und der Zustimmungsbedürftigkeit des Investmentvermögens zum Verkauf dieser nicht gelingt. Die Suche nach einem Käufer sowie die Abwicklung des Verkaufs können durchaus längere Zeit in Anspruch nehmen. Gegebenenfalls ist mangels Nachfrage eine Veräußerung der Anteile nicht oder nur zeitlich verzögert möglich. Es besteht das Risiko, dass die Veräußerung gegebenenfalls mit Abschlägen der Kaufpreishöhe im Vergleich zum ursprünglich eingesetzten Kapital verbunden ist.

## Wirtschaftliche und unternehmerische Risiken

**Allgemeine Risiken:** Die Beteiligung an einem geschlossenen Investmentvermögen ist ein langfristiges Engagement.

Das Ergebnis und der Erfolg der Beteiligung hängen von einer Vielzahl variabler Faktoren, insbesondere der Entwicklung des Marktumfeldes, ab. Auch wenn Sachwerte in der Vergangenheit bei langfristigen Vergleichen grundsätzlich wertbeständiger als Geldwerte waren, können auch Sachwertinvestitionen einem Inflationsrisiko unterliegen. Mit Inflationsrisiko ist gemeint, dass ein Anleger infolge einer Geldentwertung einen Vermögensschaden erleidet. Sofern ein geschlossenes Investmentvermögen in ausländischer Währung notiert, die wesentlichen Erträge im ausländischen Währungsraum erzielt werden oder aber Einnahmen und Ausgaben bzw. Verbindlichkeiten in unterschiedlichen Währungen erfolgen, kann sich ein Fremdwährungsrisiko ergeben.

Bei Investmentvermögen mit diversifizierter Anlagestrategie können zusätzliche Risiken dadurch entstehen, dass der Erwerb geeigneter Investitionsobjekte zu den bei Auflage des Investmentvermögens angenommenen Preisen nicht realisierbar ist. Darüber hinaus kann unter Umständen die geplante Investition gar nicht mehr durchgeführt werden. Im Rahmen einer dann notwendigen Rückabwicklung kann den Anlegern aufgrund bereits getätigter Ausgaben (Strukturierung, Vertriebskosten, Beratungskosten, Nebenkosten etc.) unter Umständen nicht mehr die volle Anlagesumme zurückerstattet werden.

Im Rahmen der Konzeption, des Vertriebs sowie der laufenden Bewirtschaftung und Verwaltung geht das geschlossene Investmentvermögen eine Vielzahl von Verträgen mit Dienstleistern wie der KVG, der Verwahrstelle, dem Verkäufer oder Ersteller, dem Objektmanager oder dem Nutzer des Investitionsobjekts ein. Es besteht das Risiko, dass sich die Vertragspartner nicht vertragsgemäß verhalten. Dies kann insbesondere der Fall sein, wenn sich die Bonität der Vertragspartner verschlechtert. Der Ausfall von Vertragspartnern kann zu Verzögerungen im Betrieb und höheren Aufwendungen sowie verringerten Einnahmen führen, die sich negativ auf die Auszahlungen an die Anleger auswirken.

Von zentraler Bedeutung ist, dass der Nutzer des Investitionsobjektes in der Lage ist, seine Zahlungspflichten zu erfüllen. Ist dies nicht der Fall, kann das die prognostizierten

Ergebnisse und Rückflüsse an die Anleger negativ beeinflussen und zu Einnahme- und/oder Wertverlusten führen. Sofern ein geschlossenes Investmentvermögen im Ausland investiert bzw. wesentliche Zahlungsströme von ausländischen Schuldnern vorgesehen sind, kann sich hieraus zudem ein Länder- und Transferrisiko ergeben. Politische Instabilität, Devisenmangel oder Transferbeschränkungen von Geldzahlungen aus dem Ausland können erhebliche Auswirkungen auf die Entwicklung des entsprechenden Investmentvermögens haben. Aber auch bei Investitionen im Inland ist zu beachten, dass das Risiko besteht, dass sich die rechtlichen oder wirtschaftlichen Rahmenbedingungen während der im Durchschnitt 10- bis 15-jährigen Laufzeit nachteilig verändern können.

Das Vorstehende gilt auch für potenzielle steuerliche Risiken. Zu dem jeweiligen geschlossenen Investmentvermögen werden in den Verkaufsunterlagen steuerliche Hinweise erteilt. Diese berücksichtigen die Rechtslage zum Zeitpunkt der Aufstellung der Verkaufsunterlagen. Künftige Änderungen der Gesetze, der Rechtsprechung oder der Auffassung der Finanzverwaltung können sich nachteilig auf die steuerliche Situation des Investmentvermögens und der Anleger auswirken.

**Fremdfinanzierungsrisiko:** Geschlossene Investmentvermögen nehmen zur Finanzierung der geplanten Investition neben dem Beteiligungskapital regelmäßig Kredite (sogenanntes Fremdkapital) bei Banken auf. Kredite werden regelmäßig durch die Investitionsobjekte selbst besichert. Für die Anleger wirkt das zusätzlich eingesetzte Fremdkapital dabei wie eine Art Hebel, der den relativen Einfluss eintretender Wertschwankungen auf das investierte Eigenkapital verstärkt (auch Leverage-Effekt genannt). Je höher der Anteil der Fremdfinanzierung, desto stärker wirkt sich der Wertverlust des Sachwertes auf den Verlust des investierten Eigenkapitals aus.

Können bei negativer Entwicklung der laufenden Einnahmen die aufgenommenen Kredite nicht mehr vertragsgemäß bedient werden oder im Falle der Kündigung des Kreditvertrages durch die Bank nicht zurückgeführt werden, besteht die Möglichkeit, dass die Bank die Zwangsverwertung der Investitionsobjekte anordnet. Nach Auslauf ►

- des aufgenommenen Kredits können Anschlussfinanzierungen erforderlich sein. Sollten diese nicht oder nur zu ungünstigeren Konditionen abgeschlossen werden können, kann sich dies ebenfalls negativ auswirken.

## Spezielle Risiken bestimmter Arten von geschlossenen Investmentvermögen

### Spezielle Risiken bei geschlossenen Immobilien-

**Investmentvermögen:** Das wirtschaftliche Ergebnis eines geschlossenen Immobilien-Investmentvermögens hängt wesentlich von den Anschaffungs- und/oder Herstellungskosten, der Entwicklung des konkreten Standortes und dort insbesondere der Nachfrage nach Immobilien der vorgesehenen Nutzungsart und Ausstattungsqualität ab. Es besteht insbesondere das Risiko, dass die prognostizierten Mieteinnahmen nicht erreicht werden, z. B. weil Mieter ausfallen oder im Falle von Kündigungen oder nach vertragsgemäßem Ablauf des Mietvertrages keine Anschlussvermietung stattfinden kann bzw. diese nur zu ungünstigeren Konditionen möglich ist. Ferner hängt die wirtschaftliche Entwicklung des geschlossenen Investmentvermögens vom Umfang erforderlicher Instandhaltungs- oder Umbaumaßnahmen ab, die mit nicht kalkulierten Kosten verbunden sein können.

### Spezielle Risiken bei Erneuerbare-Energien-Investment-

**vermögen:** Der Erfolg geschlossener Erneuerbare-Energien-Investmentvermögen hängt zunächst davon ab, ob die kalkulierten Kosten für die Herstellung und Instandhaltung der Anlagen eingehalten werden und ob die Annahmen der Anlagenhersteller über die technische Leistungsfähigkeit und den Verschleiß zutreffen. Abweichungen vom prognostizierten Ertrag aufgrund von Klimaschwankungen und baulichen Veränderungen auf Nachbargrundstücken (insbesondere eine Verschattung von Sonnen- und Windenergieanlagen) können ebenfalls negative Auswirkungen haben. Es besteht das Risiko, dass sich bei einer Änderung oder Aufhebung der gesetzlichen Bestimmungen zu den Einspeisevergütungen oder bei verfehlten Annahmen über die künftigen Marktpreise die Höhe der Vergütungen aus dem Verkauf der produzierten Energie reduziert.

### Spezielle Risiken bei Private-Equity-Investmentver-

**mögen:** Der wirtschaftliche Erfolg eines geschlossenen Private-Equity-Investmentvermögens hängt wesentlich von der Wertentwicklung der Ziel-Investments ab (Zielfonds oder Unternehmensbeteiligung). Es besteht u. a. das Risiko, dass das Portfolio des Zielfonds keine ausreichende Anzahl an Beteiligungen enthält bzw. das Zeichnungskapital nicht ausreichend investiert wird. Soweit über eine Zielfonds-konstruktion investiert wird, besteht das Risiko, dass die Entscheidungsfindung der Zielgesellschaft nur begrenzt transparent ist und nicht beeinflusst werden kann. Unsichere Wirtschafts- und Kapitalmarktverhältnisse können zudem dazu führen, dass Unternehmensbeteiligungen entweder gar nicht oder aber nur zu einem im Vergleich zum Anschaffungspreis niedrigeren Preis verkauft werden können.

### Ergänzende Risikohinweise im Zusammenhang mit

**Covid-19.** Im Zusammenhang mit der Covid-19-Pandemie können sich in der Bau-, Vermietungs- und Exitphase zusätzliche Risiken ergeben. So kann während der Bauphase, trotz Vorbereitung, nicht ausgeschlossen werden, dass es aufgrund der erhöhten Sicherheitsauflagen zu Verzögerungen gegenüber der Bauplanung kommt. Dies schließt vor allem Verzögerungen bei Drittleistungen von Zulieferern, bei der Ausstellung von Genehmigungen und bei Bauabnahmen ein. Verspätete Fertigstellungen können höhere Baukosten nach sich ziehen. Aufgrund der negativen Auswirkungen der Covid-19-Pandemie für die Gesamtwirtschaft besteht während der Vermietungsphase ein erhöhtes Risiko unterplanmäßiger Erträge. Ein temporärer Nachfragerückgang kann demnach Anfangsmieten unterhalb der Erwartungen, die Erfordernis von Mietanreizen und eine längere Vermietungsphase zur Folge haben. Weiterhin kann die negative wirtschaftliche Entwicklung zu einer erhöhten Zurückhaltung aufseiten potenzieller Käufer führen, was sich durch einen unterplanmäßigen Kaufpreis oder durch eine Verzögerung des Objektverkaufs bemerkbar machen kann. ■

# Spezialisierte Dienstleistungen

## IIS: Full Service rund um die US-Steuererklärung

Wer in US-amerikanische Immobilien investiert, ist verpflichtet, gegenüber der dortigen Finanzbehörde IRS eine Steuererklärung abzugeben. Privaten Kunden bietet die International Investor Services (IIS) Inc., ein Tochterunternehmen der BVT Equity Holdings Inc., mit Sitz in Atlanta, hierzu umfangreiche Serviceleistungen.

Auf Basis ihrer 35-jährigen Tätigkeit bündelt die IIS wie kaum ein anderer Anbieter umfangreiches Know-how im Umgang mit der US-Steuergesetzgebung speziell für deutsche Anleger. Ein erfahrenes Team aus Steuerberatern, Buchhaltern und weiteren Steuerexperten übernimmt dabei sowohl das Erstellen und Übermitteln der kompletten Steuererklärung als auch die gesamte Korrespondenz mit der Finanzbehörde. Deutsche Anleger brauchen lediglich einen kurzen Fragebogen auszufüllen sowie eine Bevollmächtigung auszustellen. Unmittelbar nach Einreichen der Erklärung erhalten sie einen Bericht über die Höhe einer gegebenenfalls erfolgenden Steuererstattung. Die dabei verwendeten Erstattungsschecks der Behörde werden nach Prüfung durch die IIS direkt an den Anleger weitergeleitet. Sollte es zu einer Steuernachzahlung kommen, ermittelt die IIS zeitnah den zu erwartenden Betrag und veranlasst alles Nötige für einen korrekten und termingerechten Ausgleich gegenüber der Behörde.

Auf Wunsch werden die Kosten des Services direkt mit den Ausschüttungen des jeweiligen Fonds verrechnet.

International Investor Services Inc.

c/o BVT Holding GmbH & Co. KG

Marcus Schaetzke

Rosenheimer Straße 141 h, 81671 München

Telefon: +49 89 381 65-156

Fax: +49 89 381 65-151

msc@bvt.de

## GPM: Werterhalt durch professionelles Property Management

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. Schwerpunkt der Unternehmenstätigkeit der GPM mit ihren Standorten in Berlin, München und Köln sind spezialisierte Dienstleistungen im Bereich von Gewerbeimmobilien für deutsche wie auch internationale Kunden. Hierzu zählen unter anderem die Unterstützung beim Vertrags- und Vermietungsmanagement sowie die Bereiche Kostenoptimierung und Qualitätsmanagement. Bei Objekten, deren Nutzungsansatz einer Überarbeitung bedarf, verfügt die GPM dank ihrer deutschlandweiten Perspektive über besonders vielfältige Handlungsmöglichkeiten. ■

GPM Property Management GmbH

Tibor von Wiedebach und Nostitz-Jänkendorf

Rosenheimer Straße 141 h, 81671 München

Telefon: +49 89 381 65-0

Fax: +49 89 381 65-101

info@gpm-management.de

## GPM: Leistungen

