

Institutional Quarterly



Boomtown Orlando Wenn Arbeitsmarkt und Infrastruktur wachsen, sollten Investoren einsteigen. [Seite 2](#)

Erfolgreiche USA Was der umstrittene US-Präsident richtig macht, schätzt Prof. Steffen Metzner ein. [Seite 5](#)

Mieter mit Zukunft Im deutschen Einzelhandel behaupten sich die Lebensmittelanbieter. [Seite 3](#)

Ausgabe 2 – 2018

Nachgedacht

Außenpolitisch mag Donald Trump nach nur einem Jahr Amtszeit bereits erheblichen Schaden verursacht haben, doch wenn man sich die wirtschaftlichen Rahmendaten der USA anschaut, müssen selbst Trump-Kritiker ihre Meinung revidieren. Entgegen allen Erwartungen sprechen die Fakten zunächst für die Wirtschaftspolitik des kontroversen Präsidenten. Dass gesunkene Arbeitslosenzahlen, umfangreiche Steuersenkungen und eine frohlockende Börse gut für die USA sind, ist klar. Doch wie verändert dies die Weltwirtschaft? Prognosen dazu sind zunächst verhalten, zu komplex erscheinen die Wechselreaktionen im internationalen Finanzkonstrukt. Welchen Einfluss Trump auf seine Handelspartner hat und wie deutsche Anleger, die in die erfolgreichen US-Immobilien-Fonds der BVT investieren, von diesen Zahlen durchaus profitieren können, möchten wir in dieser Ausgabe für Sie beleuchten. Ich wünsche Ihnen viel Spaß mit der aktuellen Ausgabe.



US-Wirtschaft auf Erfolgskurs

Donald Trump liefert weitaus bessere Ergebnisse, als Skeptiker befürchtet hatten

Als Donald Trump vor rund anderthalb Jahren zum Präsidenten der Vereinigten Staaten gewählt wurde, befürchteten viele Ökonomen schon schlimmste Verwerfungen für die amerikanische und auch für die globale Wirtschaft. Trumps Versprechen „America first“ ließ bei zahlreichen Beobachtern die Furcht vor Abschottung und einem Ende des globalisierten Wirtschaftsgefüges aufkeimen, mit verheerenden Folgen für die Konjunktur.

Welche Folgen Trumps kürzlich beschlossene Strafzölle auf Aluminium und Stahl noch haben werden,

bleibt vorerst freilich offen. Doch eins hat das Publikum in den vergangenen rund 18 Monaten lernen können: Trump überrascht Freunde wie Gegner mit markigen Sprüchen, harten Drohungen und Ad-hoc-Entscheidungen per Twitter, doch der neue Präsident bleibt flexibel. Er rudert oft wieder zurück, vollzieht Kehrtwenden wie in seiner Nordkorea- und China-Politik und zeigt sich bereit zu Kompromissen und Versöhnung.

„Gute Deals“ will Trump, der erfolgreiche Immobilienmogul, für sein Land erzielen. Das hat er versprochen. Nach rund 18 Monaten im

Weißen Haus liest sich seine Bilanz weitaus besser, als von vielen erwartet wurde. Im vergangenen Jahr wuchs das Bruttoinlandsprodukt (BIP) der USA um 2,5 Prozent und damit sogar um ein halbes Prozent mehr als unter der Präsidentschaft Barack Obamas.

Auch der zuvor schon boomende Arbeitsmarkt setzte seine erfolgreiche Entwicklung fort. Zum Jahresende 2017 sank die Erwerbslosenrate auf nur noch 4,1 Prozent, was quasi Vollbeschäftigung entspricht. „Das Verbrauchervertrauen bewegt

Σ Lesen Sie weiter auf Seite 4

Highlights

11 % mehr am Rhein

In den Rheinmetropolen sind Büroflächen so gefragt, dass die Mieten enorm steigen. [Seite 3](#)

Top Select investiert klug

Der aktuelle Top Select Fund diversifiziert die Investition nach Klassen, aber auch temporär. [Seite 6](#)



Hochattraktiv: Mezzanine

Entscheidend für den Erfolg ist die Auswahl der richtigen Partner und Projekte. [Seite 7](#)

Leuchtendes Symbol



Bereits 1928 wurde der Grundstein für das Chrysler Building gelegt. Bei der Eröffnung im Mai 1930 war es mit 319 Metern das höchste Gebäude der Welt. Nur knapp ein Jahr später wurde es jedoch vom Empire State Building mit knapp 400 Metern Höhe abgelöst. Das Chrysler Building entstand in einer bewegten Zeit: Die USA befanden sich in einer schweren Wirtschaftskrise, gleichzeitig fand ein unerbittlicher Wettlauf zwischen verschiedenen Architekten und Investoren statt, wer das höchste Gebäude der Welt bauen würde. Walter Percy Chrysler, Automobil-Mogul und Gründer des Chrysler-Konzerns, konnte das Rennen damals vorerst für sich entscheiden. In nur elf Monaten wurde das Gebäude errichtet. Allerdings sollte es noch knapp 20 Jahre dauern, bis das Bauwerk 1950 seinen ersten Profit brachte. 2008 übernahmen arabische Investoren des Emirats Abu Dhabi die Mehrheit des Buildings. Noch heute ist das Chrysler Building gut besucht, rentabel und prägt die Skyline von New York.



Ihr Tibor von Wiedebach-Nostitz
Geschäftsführender Gesellschafter
BVT Holding

– Impressum –

Herausgeber:
BVT Beratungs-, Verwaltungs- und Treuhandgesellschaft für internationale Vermögensanlagen mbH, Leopoldstraße 7, 80802 München

Redaktion:
Andreas Graf Rittberg (verantwortlich)
E-Mail: avr@bvt.de

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 Investorenblatt aufgeführten Informationen dienen allein der unverbindlichen Vorabinformation. Die Angaben stellen keine Anlageempfehlung 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, Leopoldstraße 7, 80802 München, anfordern.

Bildnachweise: Titelseite o.M.: iStock/Christopher Ames, o.r.: S. 6 M.r.: iStock/Farion O., r.M.: iStock/OzgunDondmaz, M.u.: iStock/Sung Yoon Jo, S. 2 L.u.: iStock/Miosotis Jade, r.u.: iStock/Nikada, S. 3 L.u.: iStock/2daft, S. 4 o.: iStock/Chris Müller, S. 6 o.L.: iStock/JG photography

Redaktionsstand: 19.06.2018

ZAHL DER AUSGABE

111.527.920.000 Euro



betrug 2017 die Summe der Exporte aus Deutschland in die USA. Das sind 4,31 Prozent mehr als im Vorjahr und setzt einen stetigen Anstieg seit 2002 fort. Exportschlager sind Kraftwagen und Kraftwagenteile mit knapp 29 Milliarden, Maschinen mit 19 Milliarden und pharmazeutische Erzeugnisse mit 13,5 Milliarden Euro. Produkte „Made in Germany“ sind in den USA beliebt, fast 9 Prozent der gesamten deutschen Exporte landen in den Vereinigten Staaten. Mehr als eine Million Jobs in Deutschland hängen direkt oder indirekt von den Exporten in die USA ab. Umgekehrt schaffen deutsche Unternehmen in den USA ebenfalls Hunderttausende Jobs. Somit sollte auch 2018 gute Resultate bringen, vorausgesetzt, die Politik stellt die Weichen dafür nicht.

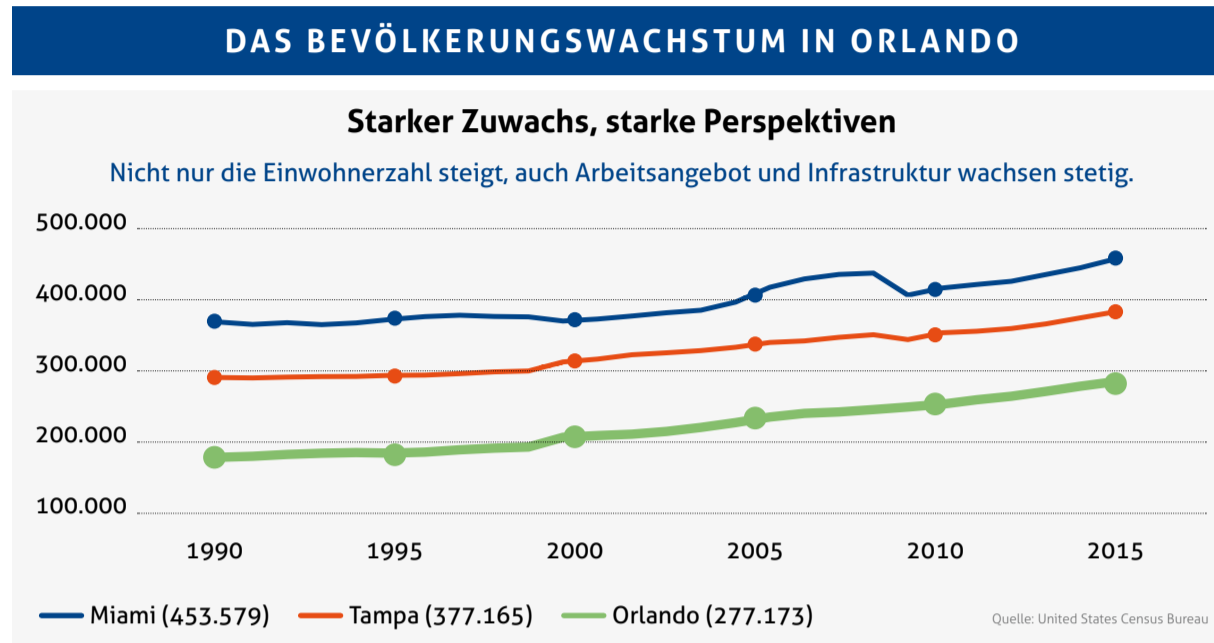
IMMOBILIEN USA

Orlando ist mehr als Disneyland

Die Stadt liegt im Ranking der boomenden Metropolen an der Spitze und zieht mehr Touristen an als New York. Der Job-Motor läuft auf Hochtouren.

Nummer eins beim Zuwachs an Jobs 2016, Nummer zwei beim Einkommenszuwachs und den zweiten Platz beim Bevölkerungswachstum: Diese Ränge hat das Forbes-Magazin der Disney-Stadt Orlando zugewiesen. Im Ranking der „America's Fastest-Growing Cities 2017“ nimmt die Florida-Metropole stets die obersten Plätze ein.

Als Walt Disney im Jahr 1963 auf der Suche nach einem Standort für seine Walt Disney World Orlando überflog, soll er „That's it“ gesagt haben. Das ist es! Die Stadt ist seitdem zur Tourismus-Hauptstadt der USA geworden, noch vor New York und Los Angeles. Mit Walt Disney begann der Aufschwung. Schon bald nachdem die Disney World 1971 ihre Tore geöffnet hatte, wurde Orlando weltberühmt und zog immer mehr Unternehmen aus der Freizeitbranche in ihren Bann. Das Universal Orlando Resort mit seinen spannenden Themen- und Actionparks sowie die Sea World Orlando ergänzen heute das Parkvergnügen mit exotischen Tieren und atemberaubenden Achterbahnerlebnissen. Orlandos Besucherzahlen steigen jährlich, bis auf 68 Millionen Menschen 2016. Im vergangenen Jahr wurden bereits innerhalb der ersten



sechs Monate 60,7 Millionen Touristen gezählt.

Anders als andere Vergnügungszonen im Lande haben sich die Spaßparks in Orlando als relativ krisenfest erwiesen. Auch 2008 und 2009 knickten die Besucherzahlen kaum ein. Das liegt daran, dass das Angebot der Freizeitparks in Orlando vor allem auf Familien mit kleinen Kindern abzielt. Andere Segmente in der Freizeitbranche hingegen erlitten während der Krisenjahre schwere Einbrüche. Orlando blieb vergleichsweise verschont. Zur Sta-

bilität trägt auch das weltbekannte Orange Convention Center bei. Es ist in den Vereinigten Staaten das zweitgrößte Kongresszentrum und bietet internationalen Gästen eine Fläche von mehr als 230.000 Quadratmetern.

Der Tourismus ist der größte, aber nicht einzige wirtschaftliche Motor der gesamten Metropolregion mit rund 2,5 Millionen Einwohnern. Auch Forschung, Bildung, Einzelhandel und Hightech geben der Region wirtschaftlichen Schwung. Bedeutsam ist der Rüstungs- und

Verteidigungssektor, denn Lockheed Martin und andere Unternehmen aus der Branche sind in Orlando ansässig. Die Pläne der US-Regierung, den Wehretat weiter zu erhöhen, dürften die Wirtschaft in der Region weiter beflügeln.

Laut Forbes entstanden in den Jahren 2014 bis 2017 durchschnittlich über 45.000 neue Arbeitsplätze jährlich. Die Arbeitslosenrate lag Ende vorigen Jahres mit nur 3,4 Prozent deutlich unter dem US-Durchschnitt. Dies gründet nicht zuletzt darauf, dass Orlando über einen

Pool bestens qualifizierter Fachkräfte verfügt. Mit 64.300 Studenten ist die University of Central Florida die größte der USA. Sie zählt national wie international zu den innovativsten Hochschulen überhaupt. Ergänzt wird diese Spitzenakademie durch 34 weitere Hochschulen, Colleges und technische Bildungsstätten im Umfeld. Innerhalb der vergangenen fünf Jahre ist die Zahl der Einwohner in der Metropolregion um über 12 Prozent gewachsen. Jährlich kommen rund 53.000 neue Bewohner hinzu. Die City Orlando als Kern des Ballungszentrums zählte 2016 rund 277.000 Einwohner.

Die einzigartige Dynamik an Wachstum und Business wird eingebettet in eine moderne und hoch-effiziente Verkehrsinfrastruktur aus Autobahnanschlüssen und Bahnverbindungen. Der Orlando International Airport erreichte im nationalen Vergleich im vergangenen Jahr Rang 13 unter den 25 am meisten frequentierten Flughäfen. Die Zahl der Fluggäste erzielte einen neuen Höchststand mit über 43 Millionen Personen. Orlando im sonnigen Florida bietet Touristen aus dem In- und Ausland übers gesamte Jahr hinweg milde bis tropische Temperaturen und der nächste Badestrand ist nicht weit entfernt.

Begehrter Wohnungsmarkt

Schnell steigende Mieten im Herzen Floridas



Lake Eola Park in Downtown Orlando, Florida

The hottest market for investors“, loben amerikanische Immobilieninvestoren die Boomtown in Florida. Wer in den Wohnungsmarkt investieren will, trifft mit Orlando zurzeit die beste Wahl. Das urteilt niemand Geringe-

res als der größte Verband der US-Wohnungswirtschaft, die National Apartment Association (NAA). In ihrer neuen Marktstudie zeigt die NAA auf, dass Orlando gegenwärtig zum bundesweit begehrtesten Standort in den USA geworden ist.

Die Mietpreise sind 2017 um fast 5 Prozent gestiegen, weitaus stärker als im langjährigen Durchschnitt. Der Nachfragedruck ist riesig. Leerstände gibt es kaum noch, da sich die Marktauslastung auf 95,8 Prozent erhöht hat – was deutlich über dem Durchschnitt rangiert. Dies liegt nicht zuletzt daran, dass Orlando einen großen Zustrom neuer Bewohner verbuchen kann. Besonders interessant ist dabei, dass gleichzeitig die Hauseigentumsquote immer noch weit unter dem Vorkrisenniveau liegt. Sie betrug im vorigen Jahr gerade mal 58,4 Prozent – gegenüber 71,8 Prozent im Jahr 2007. Damit liegt Orlando sogar noch deutlich unter dem US-Durchschnittswert von 62,9 Prozent. Die niedrige Hauseigentumsquote ist Ergebnis dessen, dass sich viele, vor allem jüngere Amerikaner, den Traum vom Eigenheim nicht mehr leisten können – oder auch nicht mehr anstreben, um flexibel auf die Anforderungen der modernen Arbeitswelt reagieren zu können. Für Investitionen im Mietwohnungsmarkt auf jeden Fall beste Voraussetzungen. BVT prüft aktuell verschiedene Projekte im Großraum Orlando/Tampa.

US-Steuerreform

Wie wirkt sie sich auf deutsche Anleger aus?

Mit dem Tax Cuts and Jobs Act trat am 1. Januar 2018 die größte Steuerreform der Vereinigten Staaten seit Ronald Reagan und bislang wichtigste Errungenschaft von Präsident Donald Trump in Kraft. Sie lockt mit einer auf 21 Prozent reduzierten Körperschaftssteuer, einer schonenderen Repatriierungssteuer zur Rückführung von Gewinnen und Vermögen aus dem Ausland und einer geringeren Besteuerung sogenannter C-Corporations. Privatper-



Projektentwicklungsfonds werden durch die US-Steuerreform noch interessanter.

sonen profitieren zunächst nur temporär von der Reform. Wie sie sich auf die Investition deutscher Anleger in US-amerikanische BVT-Projekte auswirkt, weiß Marcus Schaezke von International Investor Services, Inc., einem Unternehmen der BVT Unternehmensgruppe. Schaezke und sein Team bieten einen umfassenden Steuer- und Buchhaltungsservice für deutsche Staatsbürger, die in US-Immobilieninvestitionen investieren. „Aus US-steuerlicher Sicht haben die BVT-Projektentwicklungsfonds den Vorteil, dass keine laufenden Einkünfte, sondern Veräußerungsgewinne, also Long Term Capital Gain, erzielt werden. Hier gelten besondere Steuersätze, die abhängig von den gesamten USA-Einkünften des Steuerpflichtigen im Jahr der Veräußerung des Projektes 0, 15 oder 20 Prozent betragen können“, so Schaezke. Anleger können also durchaus profitieren, wenn sie die günstige US-Besteuerung für neue Investitionen nutzen.

BVT ERTRAGSWERTFONDS NR. 6 GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVESTMENT KG (ERTRAGSWERTFONDS NR. 6)

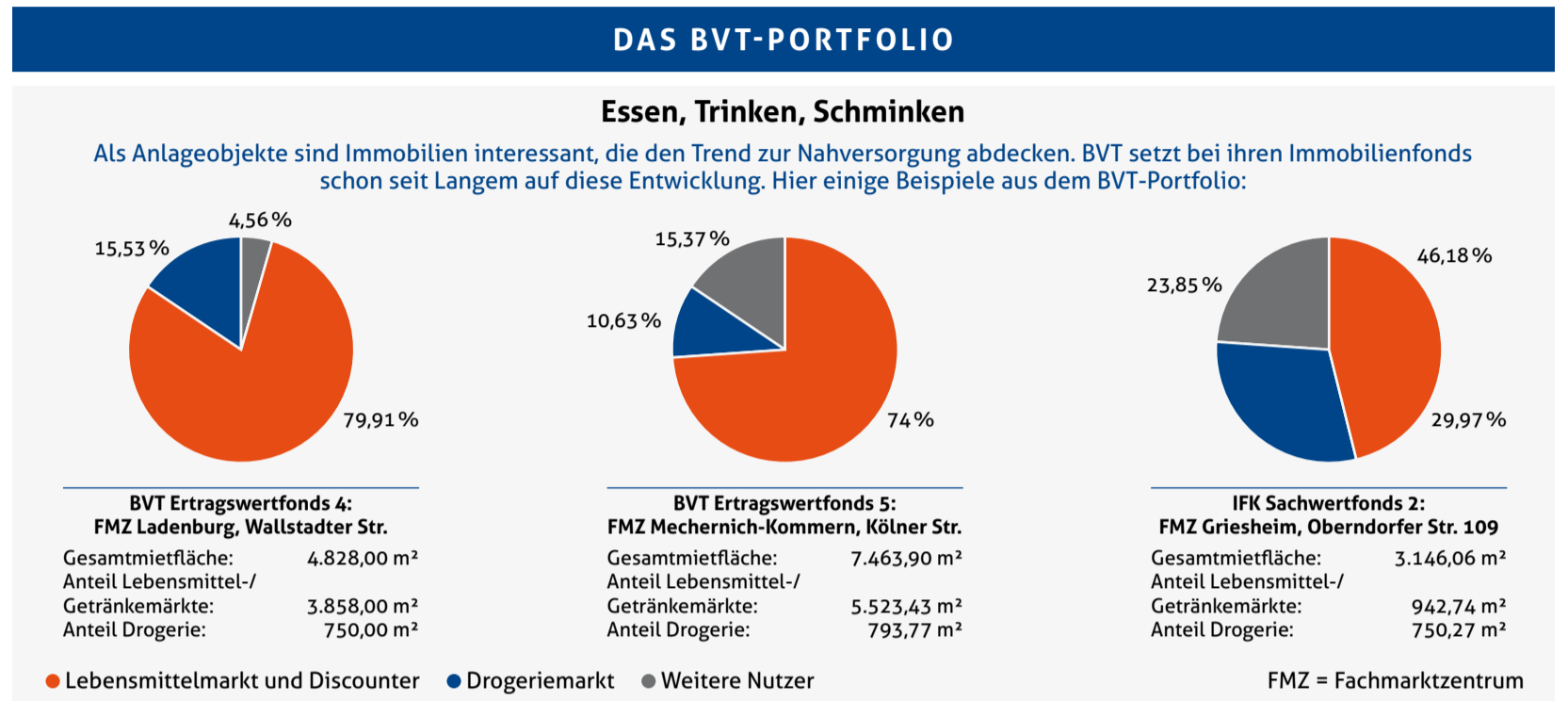
Kartoffeln & Co. liegen im Trend

Bei den Ladenumsätze gewinnt der Lebensmittelbereich gegenüber Non-Food. Dabei sind Nahversorgungsmärkte in Wohnortnähe attraktiv.

Bücher, Elektronik, Jeans und Shirts: Wer damit im Einzelhandel aufgestellt ist, zählt zu den Verlierern der Digitalisierung. Gewinner hingegen sind Lebensmittel-, Blumen-, Drogerie- und Zeitschriftenhändler. „Wir erleben eine nie dagewesene Umsatzverschiebung von Non-Food zu Food“, so Manuel Jahn, Head of Business Development bei Habona Invest.

Der kürzlich veröffentlichte Habona Report nennt deutliche Zahlen: Die Ladenumsätze für Bekleidung sind zwischen 2012 und 2017 um 7,6 Prozent gesunken, der Umsatz mit Unterhaltungselektronik sogar um 28,1 Prozent, obwohl der private Konsum insgesamt im selben Zeitraum um rund 12 Prozent zulegte. Für Investoren von Handelsimmobilien ist dies ein Signal zur Weichenstellung. Der Trend geht in Richtung Lebensmittel, Drogerieartikel, auch Tabakwaren, Blumen und Zeitschriften.

Diese Bereiche gehören zur Rubrik der Nahversorgung und wachsen noch stärker als der Non-Food-Bereich. Obwohl auch im Food-Segment der Internetvertrieb steigt, stößt er doch an enge Grenzen. Nach den Zahlen der Gesellschaft für Konsumforschung liegt die Onlinequote gerade mal bei rund 1 Prozent. Die Margen



bei Milch und Gemüse sind knapp, die Kosten für den Online-Handel hoch, denn die Ware muss während der Lieferung frisch gehalten werden. Aber bei steigendem Umsatz von Kartoffeln & Co. steigt der Bedarf an Verkaufsflächen, vor allem in erreichbarer Nähe statt auf der grünen Wiese an der Stadtgrenze. Die BVT investiert bereits seit 14 Jahren mit ihrer Ertragswertfonds-Serie in diese aussichtsreiche Immobilienklasse.

Auch der neue Ertragswertfonds Nr. 6 investiert neben einem Bürogebäude in ein Nahversorgungszentrum. Erwartet werden jährliche Ausschüttungen in Höhe von durchschnittlich 5 Prozent.^{1,2}

Mit diesem Schwerpunkt setzt sich die BVT vom umkämpften Terrain der institutionellen Investoren deutlich ab. Deren Fokus bei den Handelsimmobilien liegt auf den großvolumigen Shoppingcentern,

die oft für dreistellige Millionenbeträge gehandelt werden, nicht selten zum Preis der 30-fachen Jahresmiete. Bei Druck auf die Mieten durch Wettbewerbsintensivierung plus anhaltenden Investitionsbedarf kann dies zur Herausforderung werden. Anders bei Nahversorgungszentren: Der Mieterbestand ist relativ stabil, die Kosten für Umgestaltungen sind deutlich geringer als bei den Shoppingcentern, der Online-Handel ist

kaum eine Bedrohung. Vor allem Nahversorgungszentren mit Lebensmittelangebot an kleineren, gut gelegenen Standorten mit Parkraum sind die Gewinner des Trends. Die BVT Ertragswertfonds fokussieren auf solche Center und ermöglichen Privatanlegern so, ihr Portfolio über ertragsstarke und zukunftssträchtige Standorte zu streuen.

¹Ausnahme 2026: einmalige Reduzierung der Ausschüttung auf 0,8 %
²Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung

Büromieten im Aufwind

Im Rheinland sollen die Büromieten um bis zu 11 Prozent steigen. EWF-Anleger profitieren.



Seit 2002 lag der Büroleerstand in den Rheinmetropolen Köln, Düsseldorf und Bonn nicht mehr so niedrig wie derzeit. Die hohe Nachfrage trifft auf ein schmales Angebot, denn die Neubautätigkeit entwickelte sich in den letzten Jahren verhalten.

Infolgedessen erwartet Scope Investor Services laut einer neuen Studie bis 2021 ein kräftiges Wachstum bei den Mietpreisen. Am stärksten

soll es in Kölner Eins-a-Lagen mit 11,2 Prozent ausfallen, ausgehend vom 2017er-Niveau. In der Domstadt rechnen die Analysten abseits der Toplagen insgesamt mit 10,2 Prozent, in Bonn mit 9 und in Düsseldorf mit 8,6 Prozent.

Haupttreiber ist die steigende Bürobeschäftigtenzahl, die in den drei Städten mit ähnlichen Wachstumsraten anziehen soll wie die Mietpreise. Auch das Umland profitiert

von diesem Nachfrageschub: Für den Rhein-Sieg-Kreis etwa rechnet Scope mit 9,2 Prozent höheren Büromieten in den Top-Lagen und 8,3 Prozent in den Nebenlagen. Für An-

leger der Ertragswertfonds (EWF) von BVT bedeutet diese Entwicklung ein weiteres Chancenplus, denn der Fokus der EWF-Serie liegt auf dem Rheinland, und viele der Fonds sind

in Büroimmobilien investiert. So beinhaltet beispielsweise das Portfolio des aktuellen BVT Ertragswertfonds Nr. 6 ein Büro- und Laborgebäude in Langenfeld bei Düsseldorf.

BÜROS IN DER RICHTIGEN LAGE

Sowohl die Ertragswertfonds (EWF) als auch die IFK Sachwertfonds haben rechtzeitig in Büroimmobilien in Nordrhein-Westfalen investiert.

Fonds	Objekt	Übernahme	Mietfläche m ²
EWF 1	Objekt Köln, Breite Straße 161–167/Gertrudenstraße 30–36/Wolfstraße 18	2004	7.362
EWF 1	Objekt Düsseldorf, Schanzenstraße 54a und 56	2004	5.526
EWF 2	Objekt Köln, Christophstr. 2–12/Gereonstr. 58/ Probsteigasse 12–18	2005	8.580
EWF 2	Objekt Hannover, Badenstedter Straße 221 und 223	2005	3.241
EWF 3	Objekt Köln, „Corpus Haus“, Aachener Straße 186	2007	4.504
EWF 3	Objekt Bonn, Kennedyallee 91–103	2007	5.424
EWF 3	Objekt Aachen, „High-Tech-Center“, Kackertstraße 10	2007	9.146
EWF 4	Objekt Bonn, Euskirchener Straße 80	2009	6.822
EWF 4	Objekt Bonn, Oxfordstraße 15	2009	3.425
EWF 4	Objekt Bonn, Oxfordstraße 19	2009	3.038
EWF 5	Objekt Düsseldorf, Münsterstraße 246–248	2010	5.041
EWF 5	Objekt Neuss, Zollstraße 1–7	2010	2.192
EWF 5	Objekt Köln, Universitätsstraße 1/Luxemburger Straße 150	2010	3.772
EWF 6	Objekt Langenfeld, Elisabeth-Selbert-Straße 4	2016	4.772
IFK 1	Objekt Bonn, Heinrich-Konen-Str. 1	2008	8.720
IFK 1	Objekt Essen, Kruppstr. 41	2010	6.990
IFK 2	Objekt Düsseldorf, Ludwig-Erhard-Allee 9	2011	5.588
IFK 2	Objekt Bonn, Andreas-Hermes-Str. 7–9	2012	10.334

TITEL

➤ Fortsetzung von Seite 1

sich auf historischen Höchstständen“, lobt Christian Dürr, Geschäftsführer Immobilien Global der BVT Holding. „Der Consumer Confidence Index des Conference Board erreichte im April dieses Jahres einen Wert von 128,7 und hat seit Januar bereits um rund vier Punkte zugelegt. Damit liegt der Index aktuell auf einem Stand wie zuletzt 2001.“ Die US-Wirtschaft werde Prognosen zufolge auch in den kommenden beiden Jahren stark zulegen.

Doch während Trump und seine Republikaner die wirtschaftlichen Erfolge als eigene Leistungen feiern, behaupten Demokraten, der neue Präsident ernte nur das, was Obama zuvor gesät habe. Die Wahrheit dürfe wohl in der Mitte liegen. Denn neben den Präsidenten entscheidet in den USA die Zentralbank, das Federal Reserve System (Fed), nicht unwesentlich über die ökonomischen Rahmenbedingungen. „Die Fed beeinflusst die US-Wirtschaft durch ihre Zinspolitik direkter, als es Präsident und Kongress tun könnten“, meint ZDF-Korrespondentin Maya Dähne. Bis vergangenen Februar war die Fed vier Jahre lang von der Demokratin Janet Yellen geführt worden.

Dennoch, mit Trumps Wirtschaftspolitik sind laut einer Umfrage des Meinungsforschungsinstituts Gallup 58 Prozent der Befragten zufrieden. Da tut es auch keinen Abbruch, dass laut Statista im ersten Jahr der Regierung Trump die Staatsverschuldung um rund 1 Prozent auf 21,09



Der US-amerikanische Arbeitsmarkt im Aufwind: Allein der Apple-Konzern verspricht 20.000 neue Jobs.

Billionen US-Dollar bis März 2018 angestiegen ist. Auch das Außenhandelsdefizit konnte Trump bislang nicht bremsen. 2017 erreichte es dem Statistikdienst zufolge mit rund 863 Milliarden US-Dollar eine Größenordnung wie zuletzt 2008.

Doch auch die Schwächen gehen gewiss nicht allein auf das Konto des hellblonden Bad Boys, zu dem er oft in Medien stilisiert wird. Trump will ausgelagerte Jobs der großen Welt-

konzerne zurück in die USA holen. Das hat er seinen Wählern versprochen. Und es scheint zu funktionieren. Der Technologieriese Apple verspricht schon, 20.000 neue Jobs in seinem Heimatland zu schaffen.

Ermöglicht wird dies durch Trumps Steuerreform. Denn erst durch sie erhalten Apple und auch andere in den USA beheimatete Global Player den Anreiz, ihr im Ausland, oft in Steueroasen, geparktes

Kapital zurück auf den inländischen Markt zu holen. Auf Auslandsvermögen, das zurücktransferiert wird, fällt nunmehr ein stark reduzierter Steuersatz zwischen 8 und 15,5 Prozent an. Die Unternehmenssteuer haben Trump und sein Team von 36 auf 21 Prozent reduziert.

Über solche Schritte freuen sich Wirtschaft und Anleger. „Für den US-Immobilienmarkt sind dies weiterhin gute Nachrichten“, konstatiert

BVT-Manager Dürr. „Die Perspektiven für Investments im Segment Multi-Family Residential, in dem wir seit Jahren vorrangig aktiv sind, bleiben unserer Einschätzung nach unverändert attraktiv.“

Steuarentlastungen, wirtschaftliches Wachstum und zunehmende Beschäftigung sind relevante Faktoren für Investoren auf dem Immobilienmarkt. Die Preise ziehen weiter an. So erwartet die US-Maklervereinigung NAR (National Association of Realtors) in diesem Jahr eine Wertsteigerung von 5,5 Prozent. Im vergangenen Jahr erst waren die Immobilienpreise landesweit fast um 7 Prozent in die Höhe geschossen. Besonders Wohnimmobilien sind gefragt. Lawrence Yun, Chefökonom der NAR, spricht bereits von einer Angebotsknappheit, weil die Nachfrage groß sei, aber sich kaum noch Verkäufer finden ließen. Dies treibe die Preise massiv in die Höhe.

In diesem Umfeld sieht sich die BVT in ihrer Investmentstrategie bestätigt. Bereits seit 42 Jahren liegt der Fokus auf dem US-Immobilienmarkt. Mit 13 Experten ist die BVT an ihrem Standort Atlanta direkt am Markt präsent und bietet deutschen Anlegern Service aus erster Hand.

Als für Anleger besonders attraktiv erweist sich die Projektentwicklung von Wohnimmobilien, auf die sich BVT seit 2004 konzentriert. Nach den aktuellen Daten und den ersten Deals des neuen Präsidenten dürfte das Investitionsumfeld in den USA aller Voraussicht nach auch in den kommenden Jahren vielversprechend bleiben.

Keine Atempause bei Residential USA-Serie

Laufende Projektentwicklungen bei den Fonds 9 und 10, Folgefonds in Vorbereitung

Auf Class-A-Apartmentanlagen in boomenden US-Metropolen konzentriert sich die BVT Residential USA-Fondsserie – und bietet damit sowohl für Privats als auch für semiprofessionelle und professionelle Anleger attraktive Investitionsmöglichkeiten. Aktuell

wurde die Beteiligung von Residential USA 6 am Fondsobjekt Mosaic erfolgreich veräußert (siehe Artikel rechts). Erfreuliche Fortschritte vermelden zudem die Fonds 9 und 10¹. Die zum Residential USA 9 gehörige Apartmentanlage „Lakeway Commons“ in Boston, bestehend aus fünf

Gebäuden, ist seit Anfang April komplett bezugsfertig. Die Vermietungsaktivitäten laufen erfolgreich. Mit Stand Mitte Juni sind bereits über 65 Prozent der insgesamt 250 Wohneinheiten vermietet. Für zwei der drei Fondsobjekte des Residential USA 10¹, dessen Platzierung planmäßig zum 31. Dezember 2017 abgeschlossen wurde, starteten die Baumaßnahmen unmittelbar nach Abschluss der Closings des Grunderwerbs. Für das dritte Fondsobjekt „Inner Belt“ laufen die Due-Diligence-Maßnahmen.

Wegen der großen Investorenachfrage wird die Residential-Familie auch in diesem Jahr weiter wachsen. Parallel zu einem Publikums-AIF, der für das vierte Quartal 2018 geplant ist, konzipiert die BVT einen weiteren Residential USA-Fonds für institutionelle Investoren.¹ Der Investitionsfokus soll bei beiden über Boston hinaus ausgeweitet werden, aktuell sind für den (nicht risikogemischten) Publikums-AIF Projekte im Großraum Orlando/Tampa, Florida, in Prüfung – für den institutionellen Fonds¹ im Großraum New York und Washington D.C.

¹Kein Vertrieb an Privatanleger

Erfreulicher Abschluss für die Anleger in Las Vegas

Hochwertige Apartmentanlagen an ausgewählten Standorten – die BVT-Strategie zeigt Erfolg.



Insgesamt 456 Apartments in 8 Gebäuden gehören zur Class-A-Anlage „Mosaic“ in Las Vegas. Die Beteiligung von BVT Residential USA 6 wurde Ende April zu attraktiven Konditionen veräußert. Der Fonds hält damit nur noch eines von ursprünglich vier Objekten. Auch für dieses laufen bereits die Verkaufsvorbereitungen.



Die neuen BVT-Fonds setzen auf den wachsenden US-Wohnungsmarkt, hier die Apartmentanlage „Lakeway Commons“ des Residential USA 9 in Boston.¹

„Ausländisches Geld ist durchaus willkommen“

Dr. Steffen Metzner, Professor für Immobilienwirtschaft und -ökonomie an der NBS Northern Business School in Hamburg, über aktuelle Trends auf den US-Märkten

Herr Prof. Metzner, über ein Jahr nach Donald Trumps Amtsantritt geht es der US-Wirtschaft so gut wie schon lange nicht mehr. Die Wirtschaft wächst, die Arbeitslosenzahlen befinden sich im Sinkflug, die Börsenkurse haben um fast 20 Prozent zugelegt. 2017 jagte ein Dow-Jones-Rekord den nächsten. Was macht dieser politisch so umstrittene Präsident in der Wirtschaft richtig?

Prof. Steffen Metzner: Die USA profitierten zuletzt davon, dass sich ihre Wirtschaftsstruktur auf wachstumsstarke Segmente konzentriert. Der Dienstleistungssektor bestimmt circa 79 Prozent der Wirtschaftsleistung, gemessen am BIP, während dieser Wert in Deutschland nur bei circa 69 Prozent liegt. Innovative – und gleichzeitig sehr große – Hightech-Unternehmen wie Apple, Microsoft, Amazon oder Alphabet, also Google, haben ihren Sitz in den USA. Diese Strukturen ermöglichen ein schnelles Wachstum in einem weltweit günstigen Konjunkturfeld.

Im Gegensatz zu Europa, wo Innovationen von Politik und Interessengruppen auch gern einmal als Bedrohungen propagiert werden, existiert in den USA ein generell positives Umfeld für neue Technologien, Unternehmensgründungen und Risikokapital. Jede Regierung – gleich ob demokratisch oder republikanisch – ist sich dieser Stärke bewusst. Auch Donald Trump hindert hier nicht. Niedrige Steuern halten gerade diese hochflexiblen Branchen im Inland.

Welche Auswirkung haben die „Trumponomics“ auf die US-Immobilienmärkte?

Prof. Metzner: Die Immobilienmärkte folgen regelmäßig der allgemeinen Wirtschaftsentwicklung, wobei gewisse Time-Lags und Übertreibungen bekannterweise markttypisch sind. Mehr Beschäftigung im Dienstleistungsbereich führt zu mehr Nachfrage nach Büroflächen, was Mieten und Immobilienwerte steigen lässt. Die Beschäftigten fragen zudem Wohnraum nach und können sich dabei auch höhere Preise leisten.

Sehr niedrige Zinsen trugen ebenfalls zur Preisentwicklung bei – mit der gleichen Monatsrate ließen sich immer höhere Kaufpreise finanzieren. Am Horizont zeigen sich jedoch erste Eintrübungen der positiven

Stimmung. Die US-Notenbank erhöhte den Leitzins erstmals um 0,25 Prozentpunkte, weitere Zinsschritte sind angekündigt. Damit scheint eine Zinswende eingeleitet. Angesichts der hohen Verschuldungsrate von Unternehmen und Haushalten in den USA sind negative Effekte

weise bremsend eingreifen. Der von der Fed erhöhte Leitzins ist als ein solches Zeichen zu verstehen. Die letzten Steuersenkungen dienen im Wesentlichen zwei Zielen. Zum einen sind sie „stimmenökonomisch“ zu sehen. Wahlkampfversprechen werden also nach Erhalt

„Eine Überregulierung kann schädlich sein.“

zuerst in den Finanzierungsmärkten, später vermutlich auch in der Realwirtschaft zu erwarten.

Der ehemalige Notenbankchef Alan Greenspan warnt bereits vor einer Überhitzung der Märkte und sieht in der Steuerreform vom Dezember 2017 einen Risikofaktor. Sind diese Sorgen berechtigt?

Prof. Metzner: Märkte verlaufen immer mehr oder weniger zyklisch. Bei Übertreibungen sollte die Wirtschafts- und Geldpolitik klassischer-

der Wählerstimmen eingelöst beziehungsweise die Entlastungen liefern Anreize für die weitere Zustimmung.

Zum anderen zielen die unterschiedlichen Regelungen auch darauf, bisher im Ausland verwahrtes Kapital internationaler Unternehmen wieder ins Inland zurückzuführen. Beide Ansätze sind sicher politisch legitim und nicht unbedingt pauschal zu verurteilen.

Wie viel Regulierung braucht ein

funktionierender Immobilienmarkt?

Prof. Metzner: Immobilien sind aus volkswirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht überaus relevant. Die Immobilienmärkte können daher nicht sich selbst überlassen werden. Eine Überregulierung kann jedoch ebenso schädlich sein. Wir erleben dies derzeit in einigen deutschen Wohnungsmärkten, wo die Kombination von Baurecht, Mietrecht, Umweltstandards, Bürokratie und technischen Normen den Neubau faktisch erliegen lässt und zu erheblicher Wohnungsknappheit führt.

Die Regulierung sollte sich daher auf die wesentlichen Probleme und Risiken konzentrieren. So ist eine maximale Wärmedämmung sicher nicht in allen Klimazonen und für alle Immobilienarten sinnvoll. Die Baulandausweisung muss sich am tatsächlichen Flächenbedarf und der darstellbaren Infrastruktur orientieren, was letztendlich nur auf lokaler Ebene diskutiert werden kann. Direkte Preiseingriffe – zum Beispiel über das Mietrecht – haben sich

meist als kontraproduktiv herausgestellt. Hier sollte man weniger die Märkte selbst regulieren, sondern besser einzelne Marktteilnehmer angemessen unterstützen, etwa durch eine individuelle finanzielle Förderung.

Bei einer Wohneigentumsquote von gut 63 Prozent in den USA spielt das Mietrecht für die Politik naturgemäß eine geringere Rolle als in Deutschland mit überwiegender Mietnutzung. Wichtig sind bei einer hohen Eigentumsquote dagegen Fragen der Finanzierung und der entsprechenden Risiken. Hier sollte der Handlungsbedarf regelmäßig überprüft werden.

Trump's viel zitiertes Motto lautet: „America first“. Was bedeutet das für ausländische Investoren im Immobilienmarkt?

Prof. Metzner: Ausländisches Geld ist durchaus willkommen. Die amerikanischen Immobilienmärkte – hier ist vor allem das institutionelle Segment gemeint – gehören zu den professionellsten und transparentesten der Welt. Es ist nicht abzusehen, dass sich daran in absehbarer Zeit für deutsche Investoren etwas ändert. Möglicherweise besteht jedoch ein Interesse daran, dass amerikanische Investoren verstärkt im eigenen Land investieren. Wird dies durch geeignete Instrumente gefördert, ergeben sich Effekte in den jeweiligen Auslandsmärkten aus Sicht der USA, so vielleicht auch in Deutschland.

Was raten Sie Anlegern, die in US-amerikanische Immobilienfonds investieren wollen?

Prof. Metzner: Der Markt hat bereits ein hohes Preisniveau erreicht. Eine „Erholung“ von diesem Ansturm ist mittelfristig wahrscheinlich. Immobilienzyklen kennen auch die Phase der Marktberichtigung. Erfahrungsgemäß werden Randlagen und qualitativ schlechtere Objekte dann eher leer stehen als Top-Objekte in integrierten CBD-Lagen. Auch lang laufende Mietverträge mit bonitätsstarken Mietern bieten bei Gewerbeimmobilien eine gewisse Absicherung in der Krise. Generell sollten Investoren bei Bestandsimmobilien einen langen Anlagehorizont wählen, kurzfristige Gewinne sind aktuell weniger wahrscheinlich. Angesichts tendenziell steigender Zinsen sind Fonds mit einer hohen Eigenkapitalquote zu bevorzugen.



MULTI-ASSET

IFK SELECT ZWEITMARKTPORTFOLIO GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVESTMENT KG
(IFK SELECT ZWEITMARKTPORTFOLIO FONDS)

Gebraucht und chancenreich

Über den IFK Select Zweitmarktportfolio Fonds investieren Privatanleger in ein breit gestreutes Zweitmarkt-Portfolio aus Immobilienbeteiligungen.



Seit einigen Jahren lassen sich auch im Immobiliensegment über entsprechende Marktplätze „gebrauchte Fondsanteile“ handeln. Während auf dem Erstmarkt die Renditen sinken, profitieren Investoren beim Kauf von Zweitmarkt-Fondsanteilen vom Verkaufsdruck des bisherigen Anlegers und Preisvorteilen. Weil die Emissionen schon vor einigen Jahren erfolgten, liegen zudem mehr Informationen über die Wirtschaftlichkeit der Immobilien vor – auch das steigert die Chancen des Investments.

BVT bietet nun auch Privatanlegern den Zugang zu diesem Markt. Über den IFK Select Zweitmarktportfolio Fonds investieren sie gleich in ein ganzes Bündel von Immobilienbeteiligungen. Das Kapital des voll regulierten Publikums-AIF fließt in Anteile an den Spezial-AIF Real Select Secondary Office Fund (Fokus Büroimmobilien) und Real Select

Secondary Fund (Fokus Einzelhandel, Logistik-, Wohn- oder Serviceimmobilien). So ergibt sich eine breite Streuung und in der Folge eine Risikoreduktion.

Die Auswahl geeigneter Zielfonds für die beiden Spezial-AIF erfolgt mit größter Sorgfalt in einem zweistufigen Prozess. Eine durch einen externen Analysten über Jahre vorgenommene Datenerhebung dient im ersten Schritt als Grundlage für die qualifizierte wirtschaftliche Beurteilung potenzieller Zielfonds. Für die als aussichtsreich beurteilten Zielfonds erstellt der Experte eine Wirtschaftlichkeitsprojektion über die folgenden zehn Jahre. Im zweiten Schritt des Auswahl- und Investitionsprozesses prüft die derigo GmbH & Co. KG als Kapitalverwaltungsgesellschaft anhand dieser Zielfondsanalysen ein mögliches Investment. Unter Einschaltung ihres umfangreichen Markt-, Immobili-

AUSWAHL- UND INVESTITIONSPROZESS

Die Auswahl der Zielfonds erfolgt in zwei Stufen:

1. Stufe

Externer Analyst erstellt Zielfondsanalysen für die aussichtsreichsten Fonds

- berücksichtigt insbesondere die Wirtschaftlichkeitsparameter: Vermietungssituation, Standort- und Immobilienqualität, künftige Anschlussfinanzierung, späterer Objektverkauf etc.

2. Stufe

derigo GmbH & Co. KG prüft und verifiziert Zielfondsanalysen

- Beurteilung eines möglichen Investments auf Basis langjähriger Sachwertexpertise
- Festlegung eines sinnvollen maximalen Ankaufskurses
- Finale Investitionsentscheidung unter Einbeziehung der Verwahrstelle

en- und Strukturierungs-Know-hows kommt sie zu einem Ergebnis, ob und zu welchem Ankaufskurs Fondsanteile erworben werden sollen. Die finale Investitionsentscheidung erfolgt unter Einbeziehung der Verwahrstelle, des Bankhauses Hauck & Aufhäuser.

TOP SELECT FUND VI GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVESTMENT KG
(TOP SELECT FUND VI)

Kontinuierliche Investments

Der Top Select Fund VI nutzt den Diversifikationseffekt.

Es ist eine beliebte Entscheidungshilfe für Unentschlossene: Sie werfen eine Münze und tippen auf Kopf oder Zahl. Spielt man dieses Spiel einmalig, liegt die Wahrscheinlichkeit, richtig zu raten, bei 50 Prozent. Macht man seine Entscheidung von zwei Würfeln abhängig, liegt die Wahrscheinlichkeit einer richtigen Annahme nur noch bei 25 Prozent. So ähnlich verhält es sich auch, wenn man versucht, den idealen Ein- und Ausstiegszeitpunkt für ein Investment zu finden. Wer auf das sogenannte Market-Timing setzt, ist davon überzeugt, aufgrund von Informationen vorhersagen zu können, wann die exakten Hoch- und Tiefphasen eines Marktes eintreten. Doch wie gering die Wahrscheinlichkeit ist, hier richtig zu liegen, zeigt eben schon der klassische Münzwurf. Kurz: Den perfekten Ein- und Ausstiegszeitpunkt zu finden ist wie ein Sechser im Lotto – einmalig schon schwer zu erreichen und ganz sicher nicht reproduzierbar. Wesentlich besser bedient ist daher, wer kontinuierlich investiert.

Denn so lassen sich Preisschwankungen über den Investitionszyklus ausgleichen. Und sogar Konjunkturzyklen – also das wellenförmige Auf und Ab einer Volkswirtschaft – in verschiedenen Investitionsregionen können geglättet werden.

Genau diese kontinuierliche Investitionsstrategie verfolgt auch das Fondsmanagement des Top Select Fund VI. Der Multi-Asset-Fonds nutzt Diversifikationsaspekte also gleich auf mehreren Ebenen: Neben der Streuung über diverse Assetklassen, Länder und Regionen erfolgen Investitionen und die Wiederanlage von Liquidität über die gesamte Aufbauphase des Fonds von 12,5 Jahren. Die unterschiedlichen Konjunkturzyklen in den verschiedenen Investitionsregionen und deren positive Aspekte für Anleger werden also gezielt genutzt.



Sonnige Aussichten

Equity-Geber profitieren steuerlich von US-Solaranlagen.

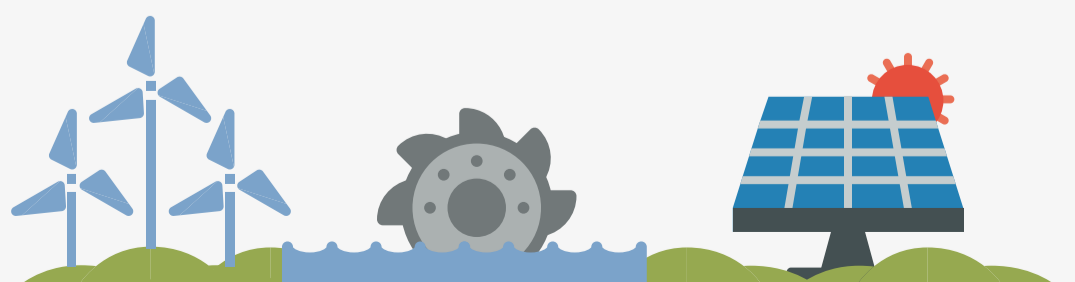
Zur Unterstützung der Solarindustrie sieht das US-Steuerrecht besondere Fördermöglichkeiten vor. Für Investoren bieten sich bei Investitionen in Solaranlagen attraktive Möglichkeiten. Generell gilt, dass ein Investor, der zum Zeitpunkt der Inbetriebnahme in eine Solaranlage investiert ist, eine Steuergutschrift (Investment Tax Credit) in Höhe von 30 Prozent der Anschaffungskosten erhält. Wertminderungen lassen sich, trotz angenommener Nutzungsdauer von bis zu 35 Jahren, bereits im ersten Jahr als Bonus-Abschreibung monetarisieren. Interessant ist, dass die Gutschrift und die Sonderabschreibungen – gegebenenfalls bereits bei Steuervoranmeldung – mit bestimmten Einkunftsarten verrechnet werden können. Bei geringen jährlichen Steuerverbindlich-

keiten können Investoren Steuervergünstigung und Abschreibungen über mehrere Jahre nutzen. Über das Investitionsmodell „Partnership Flip“ können Tax-Equity- und Sponsor-Equity-Geber im Rahmen eines Joint Venture Gewinne, Abschreibungen und Steuervergünstigungen in der Projekt-Anfangsphase aufteilen. Anhand eines vereinbarten Schlüssels nutzt in den ersten fünf Jahren der Tax-Equity-Geber die Steuernachlässe und Abschreibungen fast vollständig. Dafür erhält der Sponsor-Equity-Geber die Überschüsse des Projektes. In der Folge kehrt sich das Verhältnis der Partizipation um. Auch deutsche Investoren mit US-Steuerverbindlichkeiten können das Modell nutzen. BVT erschließt aktuell für professionelle Investoren passende Investitionsmöglichkeiten.

ENERGIE UND UMWELT: 4 SAUBERE WEGE FÜR INVESTITIONEN

Bereits in den 80er-Jahren hat BVT Energie und Umweltschutz als Wachstumsmarkt mit beträchtlichem Potenzial für Anleger identifiziert. Seitdem hat BVT unterschiedliche Wege zur Finanzierung umweltfreundlicher Projekte erschlossen und privatem Kapital zugänglich gemacht. Ausgewählte Investments in die Energie- und Umwelttechnik bieten Investoren die Möglichkeit, Projekte zu finanzieren, die mit ihren ökologischen Grundwerten in Einklang stehen.

Einzelinvestment	Co-Investition	Portfoliofonds	Managed Account
Vermittlung einzelner Wind-, Solar- oder Wasserkraftanlagen	Vermittlung einzelner Wind- oder Solaranlagen in Kooperation mit Stadtwerken in Deutschland	Diversifiziertes Portfolio im Bereich regenerative Energien	Individuelle und exklusive Zusammenstellung eines auf die Wünsche des Investors zugeschnittenen Portfolios im Bereich regenerative Energien
Europa, USA, Kanada	KAGB-konforme Strukturierung möglich	Deutschland, ergänzend Euroraum	Umsetzung/Verwaltung gem. der vom Investor vorgegebenen Anlagestrategie
Mindestinvestment i. d. R. 5 Mio. €	Mindestinvestment i. d. R. 5 Mio. €	Mindestinvestment i. H. v. 10 Mio. €	Mindestinvestment i. d. R. 100 Mio. €
Laufzeit variabel	Laufzeit variabel	Laufzeit ca. 10 Jahre (ggf. + Verlängerungsoption)	Laufzeit variabel



Am Ursprung der Wertschöpfungskette

BVT setzt regelmäßig Mezzanine-Beteiligungsangebote auf. Neue Projekte in Aussicht

Die BVT konzipiert seit 1984 Investitionsmöglichkeiten in deutsche Immobilien. Mit einem ersten Mezzanine-Fonds bot BVT ab 2011 die Möglichkeit, die Finanzierung von Immobilienprojektentwicklungen mittels Mezzanine-Kapital zu begleiten. Zum einen partizipieren Investoren bei Projektentwicklungen zu einem sehr viel früheren Zeitpunkt an der Wertschöpfungskette einer Immobilie. Zum anderen hatten sich die Finanzierungsbedingungen von Banken seit der Finanzmarktkrise infolge neuer Regulierungsvorschriften deutlich verschärft, sodass auch Projektentwickler mit sehr guter Bonität inzwischen Bedarf an zusätzlichem Eigenkapital haben, um ihre Projekte aufzustellen. Hierzu bieten sich Mezzanine-Beteiligungen als nachrangiges Kapital an.

Das Ziel ist nicht ein langfristiges Investment, wie häufig bei Immobilien üblich, sondern es ist kurz- bis mittelfristig ausgestaltet. Das bedeutet, in das Projekt wird Mezzanine-



BVT stellt seit Jahren erfolgreich Mezzanine-Kapital bereit, so auch für die Modernisierung eines Fachmarktcenters in Mannheim.

Kapital eingebracht und durch den Verkauf oder eine Anschlussfinanzierung der Immobilien wieder zurückgeführt. Dadurch ist der Vorteil eines relativ zeitnahen Rückflusses von Kapital und Verzinsung zu erwarten. Da der Markt für Projektentwickler recht intransparent ist, kommt es darauf an, den richtigen Partner für das

Investment zu finden.

Die BVT verfügt über eine 40-jährige Historie bei Immobilienbeteiligungen und arbeitet im Bereich Mezzanine-Kapital mit einem Spezialisten, der ADMODUS Mezzanine GmbH & Co. KG, im Rahmen eines Gemeinschaftsunternehmens zusammen. Zentrales Kriterium für ein mög-

liches Investment ist natürlich die Bonität des Entwicklers, eventuell mit zusätzlichen Sicherheiten. Aber auch die Projektreife, Projektart und der Projektstandort spielen eine eminente Rolle. Wichtig ist auch, in welchen Segmenten das Investment stattfindet. So sind für Mezzanine-Beteiligungen mittelständische Ent-

wickler genauso ideal wie kapitalmarktfähige, die häufig überregional mit beträchtlichen Volumina erfolgreich am Markt tätig sind.

Das Angebot zielt auf Dealflows in Mezzanine-Co-Investments, an denen Family Offices oder vermögende Kapitalgeber ab etwa 250.000 Euro als stille Beteiligung partizipieren können. Außerdem stehen institutionellen Anlegern individuelle Investitionsmöglichkeiten offen, die den favorisierten Projektvolumina der Kapitalgeber angepasst sind.

Im Fokus stehen vor allem deutsche Wohn- und Handelsimmobilien an nach klar definierten Kriterien ausgesuchten Standorten. Um den großen Bedarf an hervorragenden Investmentmöglichkeiten über Mezzanine-Beteiligungen zu decken, hat sich BVT entschlossen, einen Mezzanine-Fonds eigens für die Zielgruppe institutioneller Investoren (das umfasst sowohl professionelle als auch semiprofessionelle Anleger) zu initiieren. Dieser ist noch für 2018 geplant.

Wohnungsneubau für Studenten in Berlin-Wedding

In der Hauptstadt fehlen Mikroapartments. Ein neues Projekt schafft Mezzanine-finanzierte Neubauten.

Im Wedding tut sich was: Im Stadtquartier Gesundbrunnen wird Wohnraum für Studenten geschaffen. Das fast 16.000 Quadratmeter große Areal wird komplett saniert, damit hier ein attraktives Umfeld entsteht. Die stark sanierungsbedürftigen Studentenwohnheime werden abgerissen und machen damit den Weg frei für eine neue Bebauung.

So entstehen an dieser Stelle 598 Mikroapartments mit 184 Pkw-Stellplätzen in einer Tiefgarage. Da die Hauptzielpersonen vorwiegend Studenten oder Berufseinsteiger sind, werden auch über 450 Fahrradstellplätze geschaffen. Berlin unterliegt weiterhin einem starken

Zustrom: Die Einwohnerzahl stieg binnen drei Jahren um 144.000 Menschen, die nach Wohnraum suchen. Viele Studenten oder Berufsanfänger sind unter den Zugezogenen, dadurch wächst der Bedarf an guten Studentenwohnungen und -apartments. Zurzeit fehlen in Berlin fast 6.800 gehobene Mikroapartments. Zentral in Berlin gelegen, entspricht das Projekt Gesundbrunnen diesem Anforderungsprofil. Auch die Anbindung an den Berliner Nahverkehr ist entsprechend gut.

Über die BVT-ADMODUS Mezzanine GmbH & Co. KG haben interessierte Investoren die Möglichkeit, an der Projektentwicklung mittels Mezzanine-Kapital teilzuhaben.



Mit dem ersten Bauabschnitt kann voraussichtlich 2019 begonnen werden.

IMMOBILIEN DEUTSCHLAND

Übersicht über abgeschlossene Mezzanine-Projekte

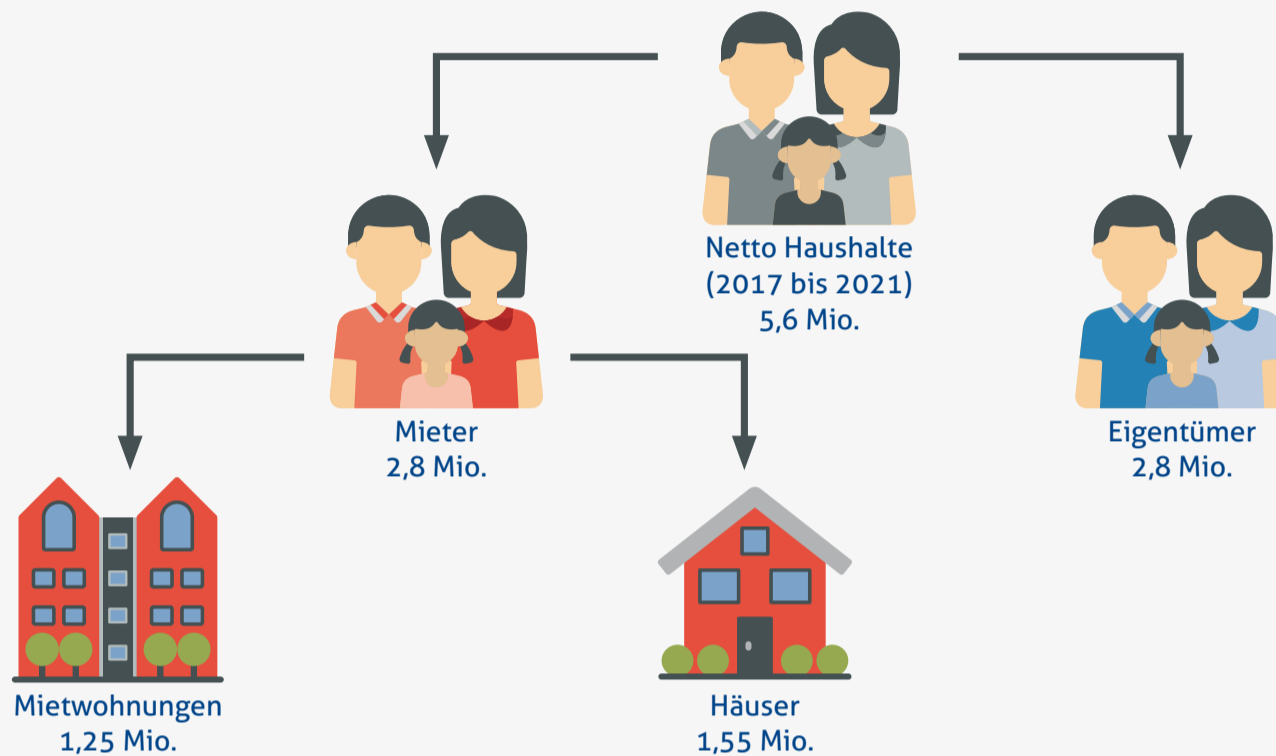
EH: Einzelhandel, FMZ: Fachmarktzentrum, WB: Wohnbau

Ort	Art	Projektentwickler	Gesamtinvestition in TEUR	Mezzanine-Kapital in TEUR	Laufzeit Monate	Erzieltes Multiple	IRR ^{1,2}	Zeitraum der Kapitalüberlassung
Perl a. d. Mosel/Saarland	EH/FMZ		8.100	1.140	12	1,16x	16,10%	05/2012-06/2013
Eschweiler/Nordrhein-Westfalen	EH/FMZ		6.850	1.250	16	1,22x	16,67%	11/2012-03/2014
Nürnberg/Bayern	WB/Studentenapartments		18.400	1.000	12	1,15x	14,70%	09/2013-09/2014
Goch/Nordrhein-Westfalen	EH/FMZ		13.400	2.000	12	1,15x	15,44%	11/2013-11/2014
Weinheim/Baden-Württemberg	Denkmal-WB		23.000	4.400	4	1,11x	29,67%	05/2014-01/2015
EH-Bestandsportfolio/Norddeutschland	EH/FMZ	kapitalmarktfähig	6.000	1.200	15	1,12x	9,15%	05/2014-09/2015
Berlin-Tempelhof/Berlin	EH/FMZ	kapitalmarktfähig	16.000	1.950	19	1,09x	6,83%	05/2014-12/2015
Erlangen/Bayern	EH/FMZ/Ärztehaus		19.000	4.250	18	1,21x	12,91%	07/2014-02/2016
München/Bayern	Premium-WB		33.300	2.600	28	1,38x	14,50%	09/2013-02/2016
Potsdam-Babelsberg/Brandenburg	WB/Studentenapartments		9.370	2.000	12	1,15x	14,64%	03/2015-03/2016
Potsdam-Marina/Brandenburg	WB		14.300	1.500	16	1,11x	11,26%	08/2015-08/2016
Mannheim/Baden-Württemberg	EH/FMZ	kapitalmarktfähig	33.350	2.000	21	1,13x	7,11%	04/2015-01/2017
Ingolstadt/Bayern	Denkmal-WB		11.800	1.100	12	1,15x	13,54%	03/2016-04/2017
München-Forstenried/Bayern	Mischnutzung		27.800	3.800	12	1,13x	12,67%	06/2016-06/2017
Lübeck/Schleswig-Holstein	WB		15.200	800	17	1,20x	13,51%	05/2016-10/2017
Dannenberg/Niedersachsen	EH/FMZ		7.570	1.250	21	1,22x	12,23%	02/2016-11/2017
Berlin-Friedrichshain	WB		21.900	4.400	19	1,29x	17,37%	05/2016-12/2017
Gesamt			287.740	37.640				
Durchschnittlich gewichtetes Multiple						1,19x		
Gesamt-IRR aller abgeschlossenen Projekte²							13,53%	

¹Die vorstehenden Zahlenangaben beziehen sich auf die Vergangenheit – die Wertentwicklung früherer Vermögensanlagen ist kein verlässlicher Indikator für die Ergebnisse künftiger Vermögensanlagen bzw. Beteiligungsangebote.
²Erläuterung IRR-Renditekennziffer: Die IRR-Renditekennziffer wird mit der Methode des internen Zinsfußes (Internal Rate of Return) berechnet. Sie drückt die effektive Verzinsung des jeweils noch gebundenen Kapitals aus. Sie darf deshalb nicht mit der Verzinsung (Rendite) des anfänglich investierten Kapitals gleichgesetzt werden, wie sie z. B. für Bundesanleihen oder andere festverzinsliche Wertpapiere angegeben wird.
 Stand: 31.12.2017

Warum die USA als Standort punkten

Die Grafik zeigt die prognostizierte Entwicklung der Bauinvestitionen im Zeitraum 2017 bis 2021. Wohneigentum und Wohnen zur Miete halten sich die Waage. Das ist eine große Chance für Kapitalanleger, die auf Immobilien bauen.



Quelle: Green Street Advisors

Drei Fragen an Christian Dürr, BVT-Geschäftsführer Immobilien Global



Wo sieht BVT in den USA Potenzial für lukrative Wohnimmobilien-Investments?

Christian Dürr: Insbesondere seit 2013 ist BVT auf den Großraum Boston fokussiert. Gleichzeitig sind wir jedoch offen für weitere zukunftssträchtige Märkte. Regelmäßig analysieren wir die Metropolregionen hinsichtlich relevanter Kriterien wie Job- und Bevölkerungswachstum, durchschnittliches Haushaltseinkommen und dessen Wachstum. Wichtig für die Beurteilung des Marktes sind zudem die Absorptionsquote neu geschaffener Mehrfamilienhauswohnungen sowie die Anzahl von Bauanträgen und der in Bau befindlichen Wohneinheiten. Hierbei haben wir Orlando und Tampa als besonders wachstumsstark identifiziert. In puncto Jobwachstum konnten die Städte sowohl 2016 als auch 2017 US-weit

die ersten beiden Plätze belegen. Welche Netzwerke nutzt BVT, um solche Chancen zu erschließen?

Dürr: BVT arbeitet im Rahmen von Joint Ventures mit örtlichen Developern zusammen, die geeignete Grundstücke identifizieren. Sie nehmen alle Vorarbeiten im Rahmen des Predevelopments bis zur Baureife dieser Grundstücke vor und führen den Bau im Rahmen von Maximalpreisverträgen mit Generalunternehmern durch. Die Mehrzahl unserer heutigen Developer-Kontakte ergibt sich aus gezielter Kontaktaufnahme mit für uns interessanten Unternehmen, die wir aus unserem Büro in Atlanta screenen und in den jeweiligen Märkten gezielt ansprechen. Darüber hinaus kommen Developer auch direkt auf uns zu, da sich BVT mittlerweile einen Namen in der Branche als zuverlässig und lieferfähig erworben

hat, wenn es um die Bereitstellung des erforderlichen Eigenkapitals für ein Projekt zu einem festgelegten Zeitpunkt geht.

Mitgliedschaften in Verbänden wie zum Beispiel AFIRE, in deren Rahmen sich die Immobilienbranche in regelmäßigen Abständen trifft, austauscht und kontakten kann, sind dabei sehr wichtig. Einmal im Jahr nehmen wir an der National Housing Conference teil, wo sich speziell die Developer und sonstigen Marktteilnehmer des Residential-Apartmentbereichs zum Erfahrungsaustausch zusammenfinden.

Von welchen Vorteilen profitiert BVT als langjähriger Marktteilnehmer?

Dürr: BVT hat den Markt für Residential Apartments bereits im Jahr 2003 entdeckt, also lange bevor viele heutige Anbieter präsent

waren. Damals haben wir unsere Zusammenarbeit mit dem seinerzeit größten US-Residential-Developer, Fairfield Residential, begonnen und gemeinsam in kurzer Zeit elf Projekte durchgeführt. Durch die besonderen Erfahrungen des Marktführers, der es gewohnt war, ansonsten mit führenden internationalen Pensionsfonds als Equity-Partner zusammenzuarbeiten, haben wir sehr schnell gelernt, wie man in diesem Bereich Märkte beurteilen und erfolgreich angehen kann.

Die lange Präsenz am amerikanischen Markt und die Expertise, die BVT dort aufweisen kann, bilden für Anleger zudem eine solide Grundlage auch in stürmischeren Marktzeiten. Das können wir mit unseren Asset-Management-Erfolgen insbesondere während der letzten Weltwirtschaftskrise eindrucksvoll belegen.

Bei den in dieser iQ vorgestellten Beteiligungsmöglichkeiten Ertragswertfonds Nr. 6, Top Select Fund VI und IFK Select Zweitmarktportfolio Fonds handelt es sich jeweils um Beteiligungen an einem geschlossenen alternativen Investmentfonds (AIF) im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB). Die Beteiligung an einem geschlossenen AIF ist eine unternehmerische Beteiligung, die mit Risiken verbunden ist. Anleger stellen der jeweiligen Investmentgesellschaft Eigenkapital zur Verfügung, das durch Verluste aufgezehrt werden kann. Die Beteiligungen sind nur eingeschränkt handelbar. Es besteht das Risiko, dass sie nicht veräußert werden können. Die Beteiligungen weisen aufgrund der vorgesehenen Zusammensetzung des jeweiligen Investmentvermögens und der Abhängigkeit von der Marktentwicklung sowie den bei der Verwaltung verwendeten Techniken eine erhöhte Volatilität auf. Das bedeutet, dass der Wert der Anteile auch innerhalb kurzer Zeiträume erheblichen Schwankungen nach oben und nach unten unterworfen sein kann. Es bestehen weitere Risiken, die in den Verkaufsprospekten für den Ertragswertfonds Nr. 6, den Top Select Fund VI sowie den IFK Select Zweitmarktportfolio Fonds erläutert werden. Die vorgenannten Unterlagen erhalten Sie – jeweils in deutscher Sprache und kostenlos – in Papierform von Ihrem Anlageberater oder von der derigo GmbH & Co. KG, Leopoldstraße 7, 80802 München, sowie in elektronischer Form unter www.derigo.de. Bei den in dieser iQ vorgestellten Mezzanine-Beteiligungsangeboten (Beteiligungen als stiller Gesellschafter an den Projektgesellschaften, die das jeweilige Projekt realisieren) handelt es sich um Vermögensanlagen im Sinne des Vermögensanlagegesetzes (VermAnlG), für die kein Verkaufsprospekt aufgestellt wird; eine Prospektspflicht besteht nicht (§ 2 Absatz 1 Ziffer 3 VermAnlG). Mit den stillen Gesellschaftsbeteiligungen sind unternehmerische Risiken verbunden, die überwiegend aus den von den Projektgesellschaften vorgenommenen Projektentwicklungen und deren Finanzierung resultieren. Die Ansprüche der Investoren gegen die jeweilige Projektgesellschaft sind nachrangig gegenüber allen sonstigen Verbindlichkeiten der Projektgesellschaft, auch gegenüber den nachrangigen Forderungen Dritter. Sie können nicht geltend gemacht werden, solange und soweit dies einen Grund für die Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Projektgesellschaft herbeiführen würde. Auch hier bestehen weitere Risiken, die in den Verkaufsunterlagen für das jeweilige Beteiligungsangebot erläutert werden. Diese Verkaufsunterlagen erhalten Sie – jeweils in deutscher Sprache und kostenlos – von Ihrem Anlageberater oder von der BVT Beratungs-, Verwaltungs- und Treuhandgesellschaft für internationale Vermögensanlagen mbH, Leopoldstraße 7, 80802 München.

Ihr Kontakt zur BVT Unternehmensgruppe



Andreas Graf von Rittberg
Geschäftsführer
Tel.: +49 (0)89 38165-161
E-Mail: avr@bvt.de



Martin Krause
Prokurist
Tel.: +49 (0)89 38165-209
E-Mail: mk@bvt.de



Jens Freudenberg
Vertriebsdirektor
Tel.: +49 (0)89 38165-203
E-Mail: jf@bvt.de