

# Institutional Quarterly



**Die Büros der Zukunft** Mit Coworking-Spaces sind Investoren in der Immobilienbranche gut aufgestellt. [Seite 2](#)

**Nachhaltigkeit in der Finanzwelt** René Herrmann von Independent Credit View ordnet den Trend ein. [Seite 5](#)

**Erneuerbare Energien in Zahlen** Investitionen, Jobs, Preisentwicklungen und mehr im Überblick. [Seite 8](#)

Ausgabe 3 – 2018

## Nachgedacht

Meldungen über schmelzende Gletscher, Überflutungen und Dürreperioden häufen sich. Der Mensch wird spätestens jetzt zum Umdenken gezwungen. Ressourcen müssen nicht nur geschont werden, es müssen Quellen genutzt werden, die nicht versiegen. Wasserkraft, Sonnen- und Windenergie sind nicht nur klimafreundlich, sondern auch unbegrenzt vorhanden.

Aufgetaucht ist der Begriff der „Energiewende“ erstmals in den 70ern, als die Anti-Atom-Bewegung – eine kleine Gruppe von Andersdenkenden – eine Abkehr von den herkömmlichen Brennstoffen forderte. Die Weichen sind gestellt, bis 2030 sollen laut EU-Vorgabe 32 Prozent der Energie aus klimafreundlichen Quellen erzeugt werden.

Die BVT zählt bei der Energiewende zu den Vorreitern und hat 30 Jahre Erfahrung. Während Politik und Wirtschaft Alternativen in der Energiegewinnung noch skeptisch gegenüberstanden, ergriffen BVT-Experten längst die Chancen, die in der Nutzung von Sonne und Wind stecken. Viel Vergnügen beim Lesen der iQ wünscht Ihnen



## Europas saubere Zukunft

Bis 2030 soll ein Drittel der Energie aus klimafreundlichen Quellen kommen.

So viel steht fest: Europa steuert um. Weg von Öl und Kohle – hin zu Wind und Sonne. Die rußige Old Economy mit ihren schwarzen Rauchschwaden und stinkenden Motoren dürfte bald Geschichte werden. Denn die europäischen Mitgliedsstaaten haben sich jüngst gemeinsam mit dem Europäischen Parlament, dem Europäischen Rat und der Kommission auf ein ehrgeiziges Ziel geeinigt. Bis 2030 sollen 32 Prozent des gesamten Energieverbrauchs aus erneuerbaren Quellen gespeist werden. Europa will mit diesem Schritt einen deutlichen Beitrag zum Klimaschutz

leisten und die Emission von Treibhausgasen um mindestens 40 Prozent gegenüber 1990 reduzieren, wie die Brüsseler Behörden auf ihrer Homepage verkünden.

Die Ziele sind hoch gesetzt und erfordern ein gewaltiges Wachstum der gesamten Branche. Laut EU-Statistik wurden 2016 erst 17 Prozent der Energiemenge aus erneuerbaren Quellen erzeugt. Bis 2030 muss sich der Anteil nahezu verdoppeln. Doch der Wachstumstrend verläuft längst in stabilen Bahnen. Zwischen 2004 und 2016 hat sich der Anteil der regenerativen Energien europaweit bereits einmal verdoppelt. Schwe-

den hat schon einen Anteil von über 50 Prozent erreicht, Finnland rund 40 Prozent. Die Große Koalition in Berlin strebt eine radikale Wende bei der Stromerzeugung an. Bis 2030 sollen drei Viertel des Stroms aus erneuerbaren Quellen kommen, 2017 waren es laut Umweltbundesamt bereits 36,2 Prozent.

Viele europäische Länder aber stehen noch relativ am Anfang. Der Investitionsbedarf ist riesig. So rechnet die EU mit einer jährlichen Summe in Höhe von 38 Milliarden Euro, die notwendig werden, um ihre Klima-

Σ Lesen Sie weiter auf Seite 4

## Highlights

### BVT initiiert Dachfonds

Bündelung ermöglicht die Partizipation an renommierten Private-Equity-Fonds. [Seite 7](#)

### Solarenergie in den USA

Warum dieser Sektor für Investoren spannend ist. [Seite 3](#)



### Trends am Zweitmarkt

Warum „gebrauchte“ Immobilienfonds so begehrt sind. [Seite 7](#)

## Wo alles begann



Als am 22. Februar 1977 der niedersächsische Ministerpräsident Ernst Albrecht die Bevölkerung darüber informierte, dass im Wendland ein Atommülllager entstehen sollte, war das der Startschuss für eine beispiellose Protestaktion. Mehr als 500 Traktoren und Zehntausende Menschen aus der Region machten sich in Richtung Hannover auf, um gegen die Pläne zu demonstrieren. Diese wurden zwar nur eine Woche später auf Eis gelegt, allerdings errichtete das Land Niedersachsen 1982 ein Atommüll-Zwischenlager in Gorleben, bis 2011 sollten insgesamt 13 Transporte mit radioaktivem Müll ins Wendland rollen. 1986 kam es zum GAU von Tschernobyl – einer der schwersten Reaktor-katastrophen der Geschichte. Es sollte aber noch einmal 14 Jahre dauern, bis der Atomausstieg und somit die Energiewende vom Bundestag beschlossen wurden. Doch seitdem findet ein kontinuierliches Umdenken statt, und dieses hat mit den engagierten Protesten der Aktivisten in den 1970ern begonnen.



**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/Shansekala, o.r.: iStock/Kurzon, r.M.: iStock/Tero Vesalainen, u.M.: iStock/Instamatics, S. 2 o.L.: iStock/BongkarnThanyakij, S. 3 o.L.: iStock/Sean Pavone, u.L.: iStock/Phonlamai Photo, u.r.: iStock/Gary Kavanagh, S. 4. o.M.: iStock/Reimphoto, u.r.: iStock/Ben Schonewille, S. 6 o.r.: iStock/Querbeet, S. 7 o.L.: iStock/Chris At, r.M.: iStock/PPAM Picture, u.M.: iStock/Meinzahn

Redaktionsstand: 26.09.2018

## ZAHLE DER AUSGABE

# 24.400.000

neue Jobs sollen weltweit im Bereich erneuerbarer Energien bis 2030 entstehen. Dieses Ergebnis prognostizierte die „International Renewable Energy Agency“ (Irena), der 155 Staaten und die EU angehören. Bereits 2017 verdienten 10,3 Millionen Beschäftigte in der Branche ihr Geld – das ist ein Plus von 5 Prozent gegenüber dem Vorjahr. 330.000 Beschäftigte werden in Deutschland gezählt – davon allein 160.000 in der Windkraftbranche. Bis 2050 würde der Energie-Umbau den Verlust von 7,4 Millionen Arbeitsplätzen im Bereich fossile Energien zur Folge haben, auf der anderen Seite sollen im Bereich erneuerbare Energien 19 Millionen neue Arbeitsplätze entstehen. Unterm Strich werden also 11,6 Millionen neue Arbeitsplätze geschaffen.

# IMMOBILIEN DEUTSCHLAND

## Boom bei Büroimmobilien: Coworking

Die flexibel vermieteten Arbeitsflächen für kreative Freelancer und Start-ups haben sich in nur einem Jahr verfünffacht. Jetzt nutzen auch große Konzerne den Sharing-Trend.



76.800 flexible Arbeitsplätze auf 764.000 Quadratmetern Fläche.

Eine dynamisch wachsende Nachfrage nach Coworking-Plätzen kommt aus der GIG Economy, attestiert Thomas Beyerle, Head of Group Research beim Immobiliendienstleister Catella. Die GIG Economy ist jene Arbeitswelt, in der kurzfristige Honoraraufträge über Internetplattformen an mobile Selbstständige vergeben werden. „Auch getrieben durch eine stetig steigende Investorenachfrage erwarten wir weiterhin eine starke Zunahme an Flexible-Workspace-Centern sowie deren Ausbau“, prognostiziert Beyerle.

Tatsächlich ist das Modell des Schreibtisch-Sharings bereits 1995 in Berlin entstanden, rekonstruiert nun JLL in einem Marktbericht. „Verwendet wurde der Begriff Coworking dann erst 2006 im Citizen Space in San Francisco.“ Das Interesse an diesem Modell habe später mit einer zunehmenden Verknappung kurzfristig vermietbarer Büroflächen in zentralen Lagen zugenommen. Die Ausbreitung der Sharing Economy sei eines der treibenden Momente des Booms, meinen die Analysten von JLL. Inzwischen nutzten auch Großunternehmen zunehmend Coworking Spaces, „um einzelne Teams in ein kreatives Umfeld auszulagern, um dort Talente zu finden

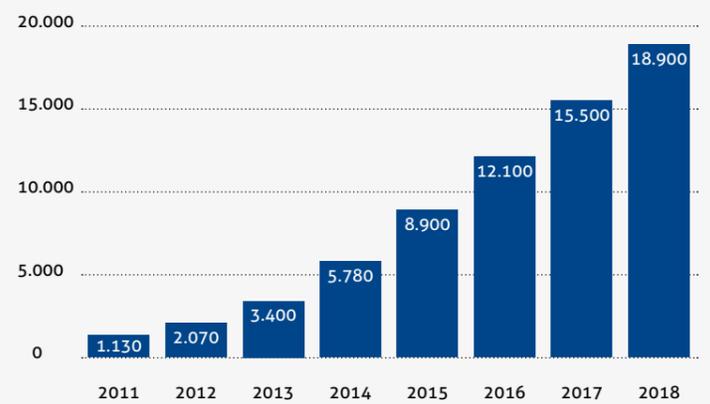
Eine freiberufliche Texterin teilt sich den Arbeitsplatz mit einem Grafiker, der von Köln aus für ein Unternehmen in Tokio arbeitet, und einem Zwei-Mann-Start-up aus der IT-Branche. Global, selbstbestimmt, flexibel. Mit diesem kreativen Umfeld und der sozialen Vernetzung bestehen beste Voraussetzungen für die Ideen von morgen.

Coworking Spaces sind aktuell der Trend auf dem Büroimmobilienmarkt. Kein Segment wächst rasanter als die Flächen für flexibel genutzte Arbeitsplätze. In Deutschland

wie auch europaweit hat sich innerhalb nur eines Jahres die Flächenanmietung verfünffacht. In den sieben deutschen Metropolen Berlin, München, Hamburg, Düsseldorf, Köln, Stuttgart und Frankfurt wurden im vergangenen Jahr 200.000 Quadratmeter Coworking-Fläche vermietet, wie aus einer aktuellen Studie des Immobiliendienstleisters Savills hervorgeht. Im Mai 2018 gab es danach insgesamt 429 bereits eröffnete und 58 geplante Coworking-Zentren in den sieben Großstädten. Insgesamt, so rechnet Savills, bestünden dann

### EIN BÜROMARKT MIT POTENZIAL

#### Stabile Nachfrage nach Coworking Spaces



Die Statistik zeigt die Anzahl der Coworking Spaces weltweit, die in den Jahren zwischen 2011 und 2017 entstanden sind – mit einem Ausblick auf 2018. Im vergangenen Jahr gab es 15.500 Coworking Spaces weltweit, dort arbeiteten rund 1,27 Millionen Menschen.

Quelle: deskmag.com

und zu binden, um Schwankungen in der Belegschaft und Projektarbeit ausgleichen zu können“.

Der Trend zu kleineren Einheiten und zum Rückbau überschüssiger Größen findet sich in verschiedenen Immobiliensegmenten wieder. Das Downsizing, so Ernst & Young, durchziehe aktuell auch die Wohnungswirtschaft und die Industrieimmobilien. Denn Flächeneffizienz sei ein Thema bei großen wie auch

kleinen Unternehmen. Bei BVT rücken die Coworking-Räume zunehmend in den Fokus. So hat der BVT Ertragswertfonds 1 nun ein markantes Objekt mit rund 250 flexiblen Arbeitsplätzen in zentraler Lage in Köln an den niederländischen Betreiber Spaces mit langfristiger Perspektive vermietet. Voraussichtlich Ende des 1. Quartals 2019 sollen dort bereits die ersten mobilen Freelancer ihre Schreibtische nutzen.

## Neue Büro-Konzepte erwünscht

Daniel Grimm, Development Director Germany bei International Workplace Group, zur Marktentwicklung



Welche neuen Büro-Konzepte werden zukünftig eine Rolle spielen?

**Daniel Grimm:** Flexibilität, Mobilität und Digitalisierung erfordern neue Büro-Konzepte, die Raum für verschiedene Tätigkeiten und unterschiedliche Nutzer bieten. Die Zahl der klassischen Einzelbüros wird sich auch aus Kostengründen

weiter verringern. Flexible Arbeitsplatzlösungen wie Desk-Sharing und Coworking werden dagegen noch weiter an Bedeutung gewinnen. Gleichzeitig wünschen sich die Nutzer temporäre Rückzugsmöglichkeiten wie ThinkTanks, Telefonboxen oder Break-out-Bereiche und Möglichkeiten, sich mit anderen Nutzern in dedizierten Bereichen austauschen und vernetzen zu können. Eine deutlich geringere Anzahl klassischer Büros wird sich daher zukünftig um eine Kernzone aus flexiblen Arbeitsplätzen und Community-Bereichen gruppieren. **Inwieweit wirken sich die neuen Konzepte auf den Büroimmobilienmarkt aus?**

**Grimm:** Der Flächenbedarf vieler Großnutzer sinkt durch die Nutzung flexibler Arbeitsplatzlösungen, teilweise reduzieren sich die Büroflächen um bis zu 50 Prozent. Gleichzeitig verkürzen

sich die Planungshorizonte vieler Unternehmen, sodass langfristige Anmietungen häufig nur noch für die Unternehmenszentrale getätigt werden. Damit ergeben sich für Vermieter und Entwickler neue Herausforderungen: Zum einen müssen Gebäude so konzipiert werden, dass sie auch mit neuen Büro-Konzepten effizient genutzt werden können, zum anderen wird es zunehmend schwieriger, langfristig Mieter zu finden.

**Wie wird sich aus Ihrer Sicht die Nachfrage nach Coworking Spaces in den kommenden Jahren entwickeln?**

**Grimm:** Coworking Spaces, ebenso wie klassische Business Center, bilden die Brücke zwischen den neuen Anforderungen der Nutzer und den Gebäudeeigentümern. Mit der zunehmenden Flexibilisierung der Arbeitswelt und den Möglichkeiten der Digitalisierung wird sich daher der Trend zu flexiblen Arbeitsplatzlösungen weiter fortsetzen. Aktuell stellt die Coworking-Branche weniger als 1 Prozent der Büroflächen in Deutschland dar, perspektivisch erwarte ich 10 bis 15 Prozent.

## Fit für die Zukunft

Flexible Grundrisse bieten Sicherheit für den Ausstieg.



Als Unternehmen, das die langfristige Sicherheit der Investition fokussiert, hat BVT im vergangenen Jahr über die BVT Ertragswertfonds Nr. 6 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG (BVT EWF 6) ein Bürogebäude in Langenfeld, nahe Köln, erworben. Damit hat der Publikums-AIF in einen ertragsstarken B-Standort im Rheinland investiert.

Vermietet ist die Immobilie derzeit komplett an MacDermid Enthone, ein führendes Unternehmen aus dem Bereich Spezialchemie. Mac-

Dermid Enthone nutzt die Büroflächen bereits seit 2001, 2016 erfolgte die Verlängerung des Mietvertrags um weitere zehn Jahre. Trotz langfristiger Vermietung: Schon bei der Vorauswahl des Objekts achtete das Fondsmanagement des BVT EWF 6 darauf, dass die Grundrisse der Gebäude Potenzial für die Zukunft bieten. So wäre auch in Langenfeld eines Tages ein Umbau beispielsweise in Coworking Space problemlos möglich. Ein Aspekt, der das Sicherheitskonzept rund um den Ausstieg noch steigert.

# Gute Gründe für Mietwohnungen

Auch wenn die Bautätigkeit zugenommen hat, bleiben Mehrfamilienhäuser in wachsenden US-Metropolen für Investoren eine solide Bank. Sie werden besonders stark nachgefragt.

Die Nachfrage ist demografisch getrieben und nicht zyklusabhängig“, antwortete der Greystar-Gründer und -CEO Bob Faith kürzlich auf die Frage, warum der US-Multifamily-Sektor bei Investoren so beliebt ist. „Es ist eine sehr sichere Weise, in den USA zu investieren.“ Damit bringt Faith – Herr über ein 25-Milliarden-Dollar-

Immobilienimperium mit 400.000 Einheiten – das wichtigste Wesensmerkmal dieses Marktsegments auf den Punkt. Wie in Deutschland gibt es auch jenseits des Atlantiks einen robusten Trend zum Wohnen in der Metropole. Dort ist Bauland begrenzt und teuer. Die Preise für Einfamilienhäuser haben stark angezogen, während die Kreditvergabepraxis der

Banken verschärft wurde. Zudem wollen immer mehr Menschen flexibel bleiben. Diese Treiber halten die Nachfrage nach Mietwohnungen in den Ballungsgebieten hoch. Weitere fundamentale Faktoren wie der prosperierende US-Arbeitsmarkt und die wachsende Zahl der Haushalts-Neugründungen begünstigen den Multifamily-Markt ebenfalls. Die Mie-

ten stiegen zuletzt laut Jones Lang LaSalle (JLL) um 2,3 Prozent p.a., obwohl die Zahl der Fertigstellungen deutlich zugelegt hat. Anders als hierzulande haben Vermieter in den USA bei der Festlegung der Mietpreise große Freiheit, wie auch Greystar-Chef Faith betont: „Das Großartige an Mietwohnungen ist, dass wir üblicherweise Einjahres-Mietverträge haben – wenn die Inflation zurückkommt, sind wir bestens abgesichert, da wir die Mieten anheben können.“

Diese Vorteile von US-Apartments überzeugen auch Investoren weltweit. Im ersten Quartal 2018 beliefen sich die diesbezüglichen Investitionen auf 33,7 Milliarden US-Dollar, fast ein Drittel mehr als im Vorjahresquartal, wie JLL vermeldet. Vorn dabei ist BVT, die seit Jahrzehnten über exklusive Marktzugänge und Insider-Know-how im Bereich US-Immobilien verfügt. Mit der Residential USA Fund-Serie können professionelle, semi-professionelle und Privatanleger in lukrative Apartment-Projektentwicklungen an ausgewählten, prosperierenden US-Standorten investieren. Einen Schwerpunkt bildet die stark wachsende Wissenschafts- und Wirtschaftsmetropole Boston im nordöstlichen Bundesstaat Massachusetts, wo schon mehrere Tausend Class-A-Apartments unter BVT-Beteiligung gebaut und erfolgreich veräußert wurden. Die aktuell in der Pipeline befindlichen Fonds der Residential USA-Serie – einer für professionelle und semiprofessionelle Anleger sowie ein weiterer für Privatanleger – nehmen aber auch andere sehr attraktive Standorte ins Visier. So ist ein Projekt in Orlando, Florida, geplant, 2017 die US-Großstadt mit dem zweitgrößten Wachstum. Stärker noch als die Zahl der Arbeitsplätze (+3,6 Prozent) legten im vorigen Jahr die durchschnittlichen Mieten im Großraum zu: um 4 Prozent. Gute Aussichten für Investoren!



Boston, Massachusetts, bleibt ein hoch interessanter Immobilienmarkt.

## Schöne Ausblicke in den USA

Deutsche Unternehmen sind in Bestlaune. Das Wachstum geht in diesem Jahr weiter.

Die deutschen Unternehmen in den Vereinigten Staaten sind zurzeit so optimistisch wie kaum zuvor. Vor allem was die Wachstumsaussichten betrifft. Zu diesem Ergebnis kommt die KPMG in ihrem aktuellen German American Business Outlook 2018. Zum ersten Mal seit Beginn der Umfrageserie seien sich 100 Prozent der befragten Unternehmen darin einig gewesen: Wir werden in diesem Jahr wachsen.

Der Optimismus ist auch für die Amerikaner von beachtenswerter Bedeutung. Die Firmen aus Deutschland verfügen über rund 700.000 Arbeitsplätze und investieren 250 Milliarden Euro in die amerikanische Wirtschaft. Dieses Gewicht, so der Ausblick von KPMG, wird in diesem Jahr noch weiter zunehmen. „Mehr

denn je setzen die Unternehmen dabei auf Übernahmen und Zukäufe.“

Auch die gesamtwirtschaftliche Lage in den Staaten beurteilen die deutschen Unternehmen positiv. Mögliche Risiken trübten kaum die Stimmung, berichtet KPMG. Um sich gegen Fachkräftemangel zu wappnen, bilden die Betriebe verstärkt eigenen Nachwuchs aus. Die duale Ausbildung nach deutschem Muster ist in den USA noch eine Randerscheinung, doch laut KPMG bei den Azubis sehr beliebt.

Handelsbeschränkungen aufgrund protektionistischer Maßnahmen fürchten die deutschen Unternehmen trotz Diskussionen in der Politik kaum. Vielmehr verstärkt die bislang am weitesten reichende Steuerreform der Trump-Regierung die Hoffnung auf sprudelnde Gewinne.



Automobilkonzerne gehören zu den größten deutschen Betrieben in den USA.

## Ein Markt mit Potenzial: Solarenergie in den USA

Der Ausbau von Solarenergie boomt in den USA – dabei ist der Markt unter anderem von den Steuervergünstigungen im Markt abhängig.

Im Windenergiebereich sind die Production tax credits (PTC), im Solarbereich die Investment tax credits (ITC) maßgeblich. Der US-Kongress hat bereits vor zwei Jahren entschieden, dass es diese Steuervorteile auch in diesem Jahr und darüber hinaus geben wird.

Das ist für die Solarenergie ein großer Schritt nach vorn. Denn bereits heute sind die USA der am stärksten wachsende Wettbewerbsmarkt für Solarstromanlagen weltweit – mit Wachstumsraten von rund 30 Prozent pro Jahr.

Und dieser Trend setzt sich – beflügelt auch von den Steuervorteilen – ungebrochen fort. Insgesamt befürworten knapp 90 Prozent der Amerikaner den Bau von Solarkraftwerken. Seit 2013 wurden zahlreiche zusätzliche Solarparks in den USA gebaut. Inländische Investoren haben die tax credits über den Fünf-Jahres-Zeitraum ausgenutzt und die Anlagen stehen nun zum Verkauf.

Die Zugänge zum Markt für erneuerbare Energien sollen künftig auch für deutsche Investoren geöffnet werden. Hier kann sich eine interessante Projektpipeline ergeben, mit den Vorteilen: Objekte mit geringem Risiko, geringer Volatilität, als langfristige Renditebringer oder mit hoher Abnahmesicherheit.

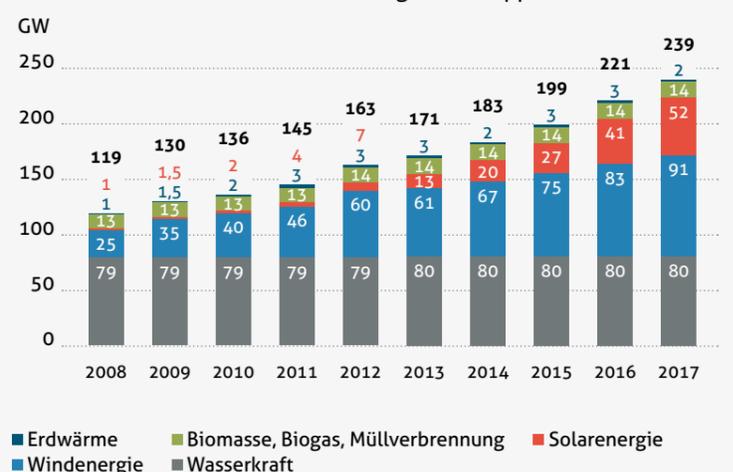


Kalifornien bietet zahlreiche Standorte für Solaranlagen.

### USA: ERNEUERBARE ENERGIEN

#### Steigerung um 100 Prozent

In den vergangenen zehn Jahren hat sich die installierte Leistung aus erneuerbaren Energien verdoppelt.



Quelle: © Bloomberg Finance LP 2018

## TITEL

➤ Fortsetzung von Seite 1

schutzziele zu erreichen. Das Geld muss nicht nur in den Bau von Photovoltaik- und Windkraftanlagen fließen, sondern auch in die Energieeffizienz: saubere Motoren, Wärmedämmung und Energieeinsparung.

Für die Lenker in Brüssel sind die Milliarden, die jetzt investiert werden sollen, Gewinne für die Wirtschaft von morgen. Saubere Luft bedeutet mehr Gesundheit und Lebensqualität. Die Abhängigkeit von Öl- und Gasimporten wird reduziert, die Versorgungssicherheit erhöht. Der Umstieg auf die CO<sub>2</sub>-arme Ökonomie schafft neues Wachstum und gibt dem Arbeitsmarkt gute Impulse.

Auch wenn die Kosten für den Umstieg auf eine CO<sub>2</sub>-arme Energieversorgung zunächst gigantisch erscheinen, so dürften sie die Wettbewerbsfähigkeit Europas kaum belasten, sondern noch stärken. Auch das alte Energiesystem ist in die Jahre gekommen und müsste so oder so schrittweise erneuert werden, kalkuliert Brüssel. Wind und Sonne gibt es kostenfrei im Gegensatz zu Kohle und Öl. Das Geld, das in neue, ökologisch verträgliche Anlagen investiert wird, zahlt sich rasch durch die Ersparnisse beim Verbrauch aus. Volkswirtschaftlich rechnen die Brüsseler Behörden lediglich mit einer Verschiebung der Kosten: deutlich weniger Ausgaben für den Kauf der Brennstoffe, dafür höhere Investitionen, also Kapitalkosten. „Sofern die Ziele kosteneffizient erreicht werden,



dürfte das Energiesystem im Jahr 2030 nur 0,15 Prozent mehr kosten“, heißt es in einer Berechnung auf der EU-Homepage. Dabei ist der technologische Modernisierungsschub mit seinen Wettbewerbsvorteilen noch nicht einmal berücksichtigt.

In Deutschland haben alternative Energiesysteme bereits eine lange Tradition. Abgesehen von den alten dörflichen Wind- und Wassermühlen, gibt es bereits seit den 1980er-Jahren ernsthafte Versuche. Auch

wenn anfangs kaum jemand in Politik und Wirtschaft daran glaubte, die Strategen der BVT erkannten schon ganz zu Anfang die Chancen, die in der wirtschaftlichen Nutzung von Wind und Sonne schlummerten. 1989 startete die BVT den ersten deutschen Windkraftfonds und finanzierte damit den damals europaweit größten Windpark in Nordfriesland. Doch das waren erst die Anfänge. Bislang hat BVT laut Performancebericht insgesamt über

1,3 Milliarden Euro in erneuerbare Energieanlagen investiert.

Aktuell richtet die BVT ihr Augenmerk auf semi-professionelle und institutionelle Investoren, die zurzeit verstärkt nach attraktiven und nachhaltigen Anlagefeldern suchen. Auch Stadtwerke gehören zur Zielgruppe. Die Münchener Investment-Manager bieten dafür verschiedene Wege zu einer Beteiligung auf dem aussichtsreichen Zukunftsmarkt der regenerativen Energien an.

Mit Einzelinvestments ab fünf Millionen Euro werden ausgewählte Wind-, Solar- und Wasserkraftanlagen vermittelt. Bei einer Co-Investition ebenfalls ab fünf Millionen Euro vermittelt die BVT einzelne Wind- und Solaranlagen in Kooperation mit deutschen Stadtwerken. Der Einstieg in einen diversifizierten Portfolifonds ermöglicht die Beteiligung an mehreren attraktiven Anlagen ab zehn Millionen Euro mit einer Laufzeit von rund zehn Jahren mit Verlängerungsoption. Für Großanleger bietet sich ein Managed-Account an, bei dem ab 100 Millionen Euro ein auf die Wünsche des Investors individuell und exklusiv zugeschnittenes Portfolio zusammengestellt und nach der vorgegebenen Strategie verwaltet wird.

Für Privatanleger, die in grüne Energie investieren wollen, empfiehlt sich beispielsweise der Kauf einer eigenen Photovoltaikanlage als Direktinvestment. Im brandenburgischen Sieversdorf hat die BVT gemeinsam mit dem Projektinitiator e-solar GmbH einen neuen Aufdach-Solarpark fertiggestellt. Die einzelnen Solaranlagen können direkt erworben und betrieben werden (siehe Artikel unten). e-solar übernimmt für die Anleger die laufende Wartung und Verwaltung. Die Vergütung pro Kilowattstunde ist dank Erneuerbare-Energien-Gesetz für 20 Jahre gesetzlich festgelegt. Eine Sachwertanlage ohne Fondsgebühren, mit voller Transparenz und gesetzlicher Einspeisevergütung!

## Wind komplett nutzen

Repowering eröffnet neue Möglichkeiten, von einem Standort zu profitieren.

Schon früh erkannte die BVT den Nutzen der Windenergie. Bereits 1989 wurde der erste deutsche geschlossene Fonds für einen Windpark in Nordfriesland aufgelegt. Damit waren Investoren bei BVT von Anfang an dabei. Seit dieser Zeit wurden insgesamt zehn Windkraftprojekte von BVT ins Le-

ben gerufen und erfolgreich betreut. Bis Jahresende 2018 wird BVT insgesamt 6 Windparks in 4 Betreiber-gesellschaften repowert haben. Beim Repowering werden die alten Anlagen durch deutlich leistungsfähigere neue Turbinen ersetzt.

In diesem Zusammenhang bemerkenswert ist, dass der gesamte Pro-

zess von der Genehmigungsphase über die Inbetriebnahme und den laufenden Betrieb bis hin zur Veräußerung, dem Rückbau oder einem Repowering durch die BVT begleitet wird. Für sie als Betreiberin der Anlage ist es das Hauptanliegen, für eine ertragsoptimierte Vermarktung des Stroms zu sorgen.

Bei Neuanlagen wird zunächst mittels eines Windgutachtens die Ertragslage eingeschätzt. Wird der Standort positiv bewertet, folgen die Projektierung und dann Aufbau und Inbetriebnahme der Anlage.

Erreichen die Windkraftanlagen ein gewisses Alter oder fallen nach der gesetzlich vorgegebenen Laufzeit aus der EEG-Vergütung, so ist Repowering die Option schlechthin. Zum einen hat sich der Standort in der Vergangenheit durch seine Erträge bewährt, zum anderen bietet der technische Fortschritt einen Schub für die Stromproduktion. So ist sichergestellt, dass die komplette Wertschöpfungskette des Standorts erhalten bleibt und sogar noch verbessert wird.



## Sonnige Renditen

BVT und e-solar bieten Solar-Direktinvestments.



Die Sonne muss gar nicht so vom Himmel brennen wie in diesem Sommer, um den Besitzern von Photovoltaikanlagen (PVA) erfreuliche Renditen zu beschern. Schon die durchschnittliche Sonneneinstrahlung in Deutschland macht ein Investment in Solarenergie sehr attraktiv. Denn die Vergütung pro Kilowattstunde ist gesetzlich für 20 Jahre festgelegt.

Diese Planungssicherheit hebt PVA unter den soliden Sachwerten hervor. Für ein solches Investment braucht man nicht einmal eigene Flächen, um Solarmodule installie-

ren zu können. Zusammen mit dem PVA-Projektinitiator e-solar GmbH, einem Unternehmen der BVT-Gruppe, bietet BVT Privatanlegern Direktinvestments an. Die Investoren erwerben damit als eigenständige Unternehmer jeweils eine eigene Solaranlage, also keine Fondsanteile oder sonstige Beteiligungen. Aktuell stehen Teilanlagen eines kürzlich fertiggestellten Aufdach-Solarparks im brandenburgischen Sieversdorf zum Verkauf. Die e-solar übernimmt auch die laufende Wartung, die Verwaltung und die Versicherung für die Anleger.

# „Kein Label ersetzt den gesunden Menschenverstand“

Nachhaltigkeit ist auch an den Finanzmärkten ein Megatrend. Über Chancen, Risiken und Etikettenschwindel sprachen wir mit René Hermann, Partner und Verantwortlicher für den Bereich Research bei Independent Credit View (I-CV) in Zürich.

**Herr Hermann, „ESG“ ist momentan in aller Munde, wenn es um Nachhaltigkeit geht. Wie bewerten Sie als Experte für Kreditrisiken den aktuellen Hype?**

**René Hermann:** Ich sehe das Ganze mit gemischten Gefühlen. Environmental, Social und Governance sind natürlich hehre Ziele, die auch wir bei unseren Bewertungen im Blick haben. Aber diese momentane Goldgräberstimmung kann ich nicht nachvollziehen. Es werden für viel Geld Auswertungen erstellt, Labels und Scores vergeben. Das Problem dabei ist, dass oftmals genau bei den Unternehmen, die sich ein solches Label leisten und damit ihre Nachhaltigkeit besonders stark nach außen kommunizieren, in Wirklichkeit vieles im Argen ist. Um die Kriterien zu erfüllen, reicht es aber in vielen Fällen aus, eine bestimmte Policy vorweisen zu können, also irgendwo schriftlich fixiert zu haben, dass man nachhaltig handeln will. Wie die Realität aussieht, steht aber auf einem ganz anderen Blatt. Die Datenqualität ist deshalb mehr als fraglich.

**Also bringen die Labels im Endeffekt gar nichts?**

**Hermann:** Das kann man so pauschal auch nicht sagen. Aber die Anleger sollten sich vor Augen führen, wer seine Nachhaltigkeit besonders lautstark kommuniziert und warum. Ein mittelständisches deutsches Unternehmen beispielsweise kippt natürlich keine Schadstoffe in die Umwelt, lässt keine Kinder für sich arbeiten und gewährt seinen Mitarbeitern tarifgerechte Löhne, Pausen und Urlaubszeiten. Das ist selbstverständlich und wird deswegen nicht groß nach außen getragen. Wer hingegen in einem Land sitzt, in dem Umweltsünden, Korruption und Menschenrechtsverletzungen an der Tagesordnung sind, der hat großes Interesse daran, sich öffentlichkeitswirksam davon zu distanzieren. Nur muss man dann eben schauen, wie es in der Realität aussieht. Kein Label oder Score ersetzt den gesunden Menschenverstand.

**Woran können denn Anleger erkennen, wie es tatsächlich um das Unternehmen steht?**

**Hermann:** Es gibt verschiedene Hinweise, die Sie als Anleger erkennen können. Wenn Sie beispielsweise feststellen, dass in einem Unternehmen die Personalfuktuation sehr hoch ist, spricht das

nicht für gute Arbeitsbedingungen. Außerdem gibt es bestimmte Frühwarnsysteme. Steht etwa in den Medien, dass Anschuldigungen im Bereich Bilanzmanipulation geprüft werden, ist Vorsicht geboten. Auch

Blick haben. Das ist natürlich mit einigem Aufwand verbunden – genau deshalb boomen ja die vorgefertigten Labels und Scores so stark.

**Auf Nachhaltigkeitsberichte, die aus den Unternehmen selbst**

daten, vor allem Volatilität und Unternehmensbewertungen. Beim sogenannten Konkurrenzvergleich überprüfen wir das Geschäftsmodell auf seine Stabilität und auf ESG-Faktoren, außerdem analysieren wir die Stärken und Schwächen des jeweiligen Sektors. In persönlichen Gesprächen schließlich ermitteln wir die weichen Faktoren: die Finanzpolitik des Unternehmens etwa, eventuelle Kontroversen, die Unternehmensstrategie und Corporate Governance. All das zusammen ermöglicht uns, nicht nur das aktuelle Ausfall- und Verlustrisiko zu bewerten, sondern auch die zukünftige Zahlungsfähigkeit des Unternehmens.

**Das heißt, Nachhaltigkeit ist für Sie mehr als eine saubere Umwelt und glückliche Mitarbeiter?**

**Hermann:** Unbedingt. Es gibt auch eine wirtschaftliche Nachhaltigkeit, und die ist aus Anlegersicht genauso wichtig wie die soziale und die umweltpolitische.

**Nachhaltigkeit soll künftig auch bei Investitionen gesetzlich vorgeschrieben werden. Finden Sie das gut?**

**Hermann:** Nein, ich halte solche Regulationen aus mehreren Gründen für problematisch. Zum einen wird damit impliziert, dass sich die institutionellen Anleger bislang nicht um Nachhaltigkeitsfaktoren gekümmert haben, und das stimmt nicht. Zum anderen kann ich es nicht gutheißen, wenn die Politik das Marktgeschehen beeinflussen will. Die Vergabe von Nachhaltigkeits-Labels und der Druck, diese bei der Investition zu berücksichtigen, dienen genau wie Subventionen dazu, die Geldströme bewusst zu lenken. Und das hat in der Vergangenheit selten wirklich gut funktioniert. Letzten Endes stellen solche Maßnahmen sogar ein Risiko für die Investition dar, weil sich die Rahmenbedingungen jederzeit ändern können, man als Anleger aber nicht weiß, ob sich das Konzept wirtschaftlich überhaupt trägt. Der Fokus auf nachhaltige Investitionen – im Sinne grüner Investitionen – soll vor allem dafür sorgen, dass die Klimaziele aus dem Pariser Abkommen eingehalten werden können, denn die öffentliche Hand schafft die ehrgeizigen Investitionsvorgaben nicht allein.

**Zwei wichtige Bereiche für nachhaltige Investitionen sind Wind- und Sonnenenergie. Was sollten die Anleger hierbei beachten?**

**Hermann:** Wind- und Sonnenenergie sind saubere und zukunfts-trächtige Geschäftsfelder. Aber auch hier darf die oft subjektive Auslegung des Nachhaltigkeitsbegriffs die betriebswirtschaftlichen Realitäten nicht übersteuern. Fakt bleibt, dass diese Energieformen in Deutschland auf absehbare Zeit nur komplementär eingesetzt werden können, weil wir sie noch nicht speichern können. Wer sich dafür entscheidet, sollte deshalb unbedingt auch betriebswirtschaftliche Faktoren im Blick haben.

Zudem sind Wind- und Sonnenparks der Witterung, Offshore-Anlagen auch der Salzkorrosion ausgesetzt. Wartung und Verschleiß sollten daher ebenfalls kritisch gewürdigt werden. Für lohnenswert erachte ich zudem Investitionen in die Entwicklung von Technologien zur Speicherung regenerativer Energien.

**„Es gibt Hinweise, die Sie als Anleger erkennen können.“**

Streiks sind mit Kosten für das Unternehmen verbunden und deuten auf tiefgreifende Probleme hin. Im Industriesektor besteht zudem das Risiko von Havarien. Wie oft ist schon etwas passiert? Wie viel investiert das Unternehmen in die Sicherheit? Gibt es gute Notfallpläne? All das sollten Interessenten im

**stammen, legen Sie demzufolge wenig Gewicht. Wie also erfolgt die professionelle Analyse bei Ihnen im Haus?**

**Hermann:** Wir nutzen verschiedene Quellen. Da ist zunächst der Geschäftsbericht mit den harten Fakten, also Bilanzen, Cashflows usw. Dazu kommen die Markt-



# ENERGIE- UND INFRASTRUKTUR

## Volle (Wind-)Kraft voraus

Im Windpark Emlichheim ist das Repowering bald abgeschlossen.

Der Windpark Emlichheim Nord/Süd erhält eine Auffrischung. Derzeit entstehen zwölf neue Anlagen – sechs Kraftanlagen in Heesterkante wurden bereits fertiggestellt und sind ans Netz gegangen. Parallel läuft die Errichtung von sechs Windrädern in Vorwald, fünf davon sind bereits fertig.

Der Bau der neuen Windkraftanlagen erfordert äußerste Präzision: Soll die Stabilität des Turms und seines 275 Tonnen schweren Aufbaus gewährleistet sein, darf die Abweichung vom senkrechten Lot der 150 Meter vom Boden bis zur Nabe höchstens vier Zentimeter betragen. In Emlichheim übernehmen diese verantwortungsvollen Arbeiten die Monteure der von der BVT Windpark Emlichheim GmbH & Co. KG beauftragten Firma Enercon. Ende September dieses Jahres sollen sich alle neuen Windräder drehen. Ist eine neue Anlage 300 Stunden gelaufen, erfolgt die Abnahme und Übergabe

an BVT. Gewartet wird der Windpark aber weiterhin von Enercon. Von den 21 alten, im Jahr 2000 gebauten Windkraftanlagen werden 17 zurückgebaut. Die restlichen vier bleiben stehen und liefern auch zukünftig Strom. Ihre Leistung liegt aktuell noch bei 1,5 Megawatt, sie weisen einen Flügeldurchmesser von 64 Metern und eine Nabenhöhe von 85 Metern auf.

Mit deutlich größeren Ausmaßen und höherer Leistung gehen die neuen Stromerzeuger einher: Sie haben einen Flügeldurchmesser von rund 115 Metern und erreichen bei einer Nabenhöhe von 149 Metern an ihrer äußersten Stelle eine Höhe von 206,98 Metern. Ihre Leistung beläuft sich auf drei Megawatt. So lässt sich mit dem gesamten Park trotz geringerer Bestückung ein wesentlich höherer Stromertrag erzielen: Nach Abschluss des Projekts wird er insgesamt eine Leistung von 36 MW aufweisen und rund 112.164 MWh Energie pro Jahr produzieren, was in etwa dem Bedarf von 28.000 Haushalten entspricht. Neue Windkraftanlagen sind zuverlässiger und wartungsärmer als alte.

Rund 70 Millionen Euro hat sich die Betreibergesellschaft das Repowering des Windparks kosten lassen – eine Investition, die sich für die Investoren auszahlen dürfte.

Nachdem BVT bereits 1995 den ersten Kläranlagenfonds (Zwickau) in Deutschland aufgelegt hatte, folgte im Jahr darauf der Fonds Straßenbahnbetriebshof Halle. Mit einer namhaften Großbank entwickelte sie ein Finanzierungskonzept mit teilweise besseren Konditionen, als sie klassische Kommunalkredite boten. Zwischenzeitlich traten aufgrund einer Gesetzesänderung die Barwertvorteile im Ergebnis gegenüber einem Kommunalkredit jedoch in den Hintergrund. Für BVT entfiel damit die Grundlage für weiteres Engagement im Bereich Infrastruktur.

deutlich über den im Prospekt prognostizierten 11,4 Prozent (IRR).<sup>1,2</sup> Als innovativ ausgerichteter Initiator ist BVT bereits seit Jahrzehnten im Bereich Infrastruktur aktiv. Der Investitionsbedarf von Kommunen, gerade auch im Bereich der Infrastruktur, ist oft erheblich, nicht zuletzt auch, um steigenden Umweltauflagen nachzukommen. Häufig können die damit verbundenen Kosten jedoch nicht allein mit öffentlichen Mitteln finanziert werden. Immer mehr Gemeinden entscheiden sich deshalb, das Projekt gemeinsam mit einem privaten Investor in Form einer ÖPP zu verwirklichen.

## Prognose übertroffen

Der Infrastruktur-Fonds Straßenbahnbetriebshof Halle bescherte Anlegern mehr als im Vorfeld kalkuliert.



Finden Kommunen gemeinsam mit privaten Anbietern Lösungen für Investitionsprojekte, ergibt sich daraus eine öffentlich-private Partnerschaft (ÖPP). Der von BVT auf Grundlage einer ÖPP initiierte Fonds Straßenbahnbetriebshof Halle ist kürzlich erfolgreich abgeschlossen worden. Für die 233 Anleger hat sich die langfristige Beteiligung – die Gesamtinvestitionssumme belief sich auf 40 Millionen Euro – als lukrativ erwiesen. So lag die tatsächlich erzielte durchschnittliche Jahresrendite nach Steuer mit 14 Prozent

Wertentwicklungen in der Vergangenheit sind kein verlässlicher Indikator für die Wertentwicklung künftiger Beteiligungen.

<sup>1</sup>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.

der Solarpark bis zum Auslaufen der EEG-Vergütung am 31. Dezember 2027 eine – für heutige Verhältnisse – extrem hohe Einspeisevergütung von 37,96 Cent/KWh (entspricht 379,6 Euro/MWh). Zudem wird eine 2010 durchgeführte Umfinanzierung der Fremdmittel zu günstigeren Konditionen für eine weitere Verbesserung des Auszahlungspotenzials sorgen.



## Sonne satt

Die Ausschüttungen des Solarparks Königsbrück liegen fast durchgehend über den Prognosen.

Auf einem Gelände in Königsbrück, etwa 25 Kilometer nördlich von Dresden, bietet sich dem Betrachter ein ungewöhnliches Bild: Hier fängt ein Solarpark in trauter Nachbarschaft mit einer angrenzenden Alpakafarm Sonnenenergie ein. Errichtet wurde die Photovoltaikanlage 2007 mit 16,7 Millionen Euro des Fonds BVT Umweltequity Solarpark 1. Der Park

besteht aus 63.000 modernen Dünnschicht-Modulen von First Solar mit einer installierten Leistung von 4,4 MWp. Er deckt den Strombedarf von rund 1.500 Haushalten.

Seit der Inbetriebnahme im Jahr 2007 übertraf der Stromertrag den prognostizierten Ertrag spürbar und lag nur in einem Jahr unter der erwarteten Stromproduktion – also eine reiche Ernte zur Freude der

Anleger. Aufgrund dessen liegen die bisherigen kumulierten Ausschüttungen des Fonds deutlich höher als angenommen: Zum 31. Dezember 2017 betragen sie 84 Prozent<sup>1</sup> und damit 18 Prozentpunkte mehr als die im Prospekt prognostizierten 66 Prozent. Hierin spiegelt sich auch das gute Sicherheitskonzept des Fonds wider. Unter anderem umfasste es drei unabhängige Ertragsgutachten für den Solarpark. Das niedrigste Gutachten wurde dabei als Basis für die Kalkulation angesetzt.

Auch für die zukünftige Laufzeit ist davon auszugehen, dass sich der Fonds positiv entwickelt. So erhält

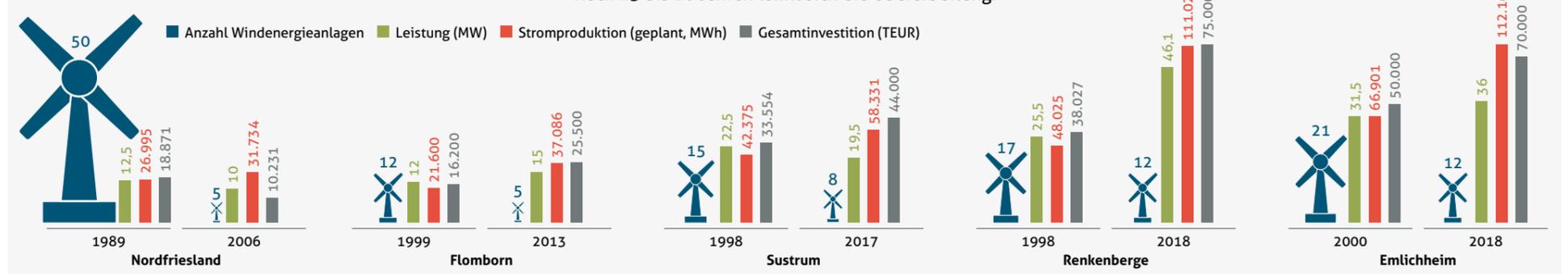


der Solarpark bis zum Auslaufen der EEG-Vergütung am 31. Dezember 2027 eine – für heutige Verhältnisse – extrem hohe Einspeisevergütung von 37,96 Cent/KWh (entspricht 379,6

Zudem wird eine 2010 durchgeführte Umfinanzierung der Fremdmittel zu günstigeren Konditionen für eine weitere Verbesserung des Auszahlungspotenzials sorgen.

## REPOWERING IN ZAHLEN – STARKE LEISTUNGSSTEIGERUNG

Nach 15 bis 20 Jahren lohnt sich die Überarbeitung.



# MULTI-ASSET UND MEZZANINE



## TS PE Pool, die Zweite

**BVT legt mit dem TS PE Pool II einen neuen Dachfonds auf, um die Private-Equity-Investitionen aller BVT Multi-Asset-Fonds zu bündeln.**

Die Mindestanlagesummen großer institutioneller Tranchen für renommierte Private-Equity-Zielfonds sind hoch. Um den Zugang zu diesen attraktiven Anlagezielen für Anleger zu vereinfachen, bündelt BVT daher die Private-Equity-Investments aller BVT Multi-Asset-Fonds in einem Investmentpool – und das so erfolgreich, dass aktuell bereits der zweite TS PE Pool aufgelegt wird.

Analog zum bereits geschlossenen und erfolgreich investierten TS PE Pool I wird auch der TS PE Pool II ein Portfolio aus Primary und Secondary Private Equity Funds beziehungsweise Mischfonds aufbauen. Angestrebt wird eine Beteiligung an mindestens 40 Zielunternehmen, wobei der Fokus klar auf Private Equity Buyout Funds liegt, die primär in Zielunternehmen mit Sitz und/oder wesentlicher Tätigkeit in Europa und Nordamerika investieren, sowie auf Small-, Mid-, Large- und Mega-Market-Finanzierungen. Finanzierungen von Zielunterneh-

men mit einem Unternehmenswert zwischen 50 und 500 Millionen Euro werden als Mid-Market-, zwischen 500 Millionen und einer Milliarde Euro als Large-Market- und über einer Milliarde Euro als Mega-Market-Finanzierungen bezeichnet. Möglich ist zudem eine Beimischung von Venture-Capital-Fonds.

Der Vorgängerfonds TS PE Pool I hat von Dezember 2015 bis November 2016 insgesamt sieben Beteiligungen mit einem Volumen von 21,8 Millionen Euro zeichnen können. Und auch für den neuen TS PE Pool II wurden schon zwei Investitionen getätigt. Dabei handelt es sich zum einen um einen Zielfonds mit einem diversifizierten Portfolio aus 10 bis 20 Unternehmensbeteiligungen primär in Nordamerika und in den Sektoren Healthcare, Business & Financial Services, Consumer sowie Media & Communication Services. Zum anderen ist im Juli eine weitere Beteiligung an einem Secondary-Fonds getätigt worden. Das Hauptaugenmerk des Pools liegt auf der bereits

angesprochenen Bündelung aller Private-Equity-Aktivitäten der Multi-Asset-Fonds, die BVT verantwortet. Grundsätzlich sollen aber auch Drittanleger die Möglichkeit haben, eine Direktinvestition in den TS PE Pool II zu tätigen.

Der Fonds wurde als Spezial-AIF konzipiert, eine Beteiligung steht deshalb nach Freigabe des Vertriebs durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht ausschließlich professionellen und semi-professionellen Anlegern offen.

Das Zielvolumen des neuen Dachfonds soll bei über 32 Millionen Euro liegen. Angestrebt ist eine Laufzeit bis zum 31. Dezember 2029, mit Verlängerungsoption bis Ende 2032. Die prognostizierte Zielrendite für Investoren soll bei über 10 Prozent (IRR) p. a. liegen.<sup>1,2</sup>

<sup>1</sup> Prognose: Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung einer Beteiligung.  
<sup>2</sup> 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.

## Immobilienfonds: Topseller am Zweitmarkt

**Das anhaltende Niedrigzinsumfeld hat geschlossene Immobilienfonds zum Verkaufsschlager werden lassen.**

Geschlossene Immobilienfonds sind der Hit am Zweitmarkt. Mit mehr als 66 Prozent entfiel der größte Umsatzanteil der Deutschen Zweitmarkt AG im zweiten Quartal auf das Segment. Auch bei der Fondsbörse Deutschland hatten Immobilienfonds im selben Zeitraum mit knapp 63 Prozent den größten Umsatzanteil – obwohl sie damit merklich hinter dem Anteil zurückblieben, den man dort gewohnt ist.

Kai von Ahnen, Leiter Vertrieb bei der Fondsbörse Deutschland Beteiligungsmakler AG, sieht den Grund für den Boom im regelrechten Anlagenotstand, den Investoren im anhaltenden Niedrigzinsumfeld zu spüren bekommen. Seit fünf Jahren beobachtet von Ahnen diesen Megatrend – ein Zeitraum, in dem die Kurse merklich gestiegen sind: „Immobilien-Beteiligungen konnten mit

einem Durchschnittskurs von 104 Prozent bereits zum dritten Mal in diesem Jahr die 100-Prozent-Marke knacken.“

Ein solcher Markt lockt leider auch unseriöse Ankäufer. Somit müssen die Experten von zweitmarkt.de immer wieder Anlegerwarnungen herausgeben. „Aktuell liegt uns ein Schreiben einer Darmstädter Rechtsanwaltssozietät vor, in dem im Namen Dritter den Kommanditisten eines geschlossenen Immobilienfonds ein Kaufangebot zum Preis von 125 Prozent unterbreitet wird. An der Fondsbörse Deutschland wurden und werden die Anteile dieses Fonds jedoch zu Kursen um 360 Prozent gehandelt – fast das Dreifache des angebotenen Preises“, so von Ahnen. Gebrauchte Immobilienfonds sind also nicht nur der Megatrend am Zweitmarkt, es wird sogar mit dubiosen Methoden um sie gekämpft.



## Burggalerie in Mühlhausen

**Das Einkaufszentrum in der Thüringer Kreisstadt wird revitalisiert. Neue Ankermieter stehen schon fest.**

Die Burggalerie in Mühlhausen, einer Kreisstadt in Thüringen, wird umfassend saniert. Das Fachmarktzentrum wurde 1998 errichtet und verfügt über eine Gesamtmietfläche von etwa 6.100 Quadratmetern sowie 232 Parkplätze. Dem Projektentwickler ist es gelungen, bereits vor Beginn des Umbaus zugkräftige neue Mieter zu gewinnen. So werden Woolworth mit 1.450 Quadratmetern und Rossmann mit 950 Quadratmetern in der Burggalerie mieten. Weiterer Ankermieter ist der regionale Elektronikfachhändler Herfag.

Der Projektentwickler konnte das Objekt in Mühlhausen zu einem Kaufpreisfaktor des 9,4-Fachen der derzeitigen Jahresnettokaltemiete erwerben – ein günstiger Objektankauf, der nach erfolgreicher Revitalisierung Basis für eine gewinnbringende Weiterveräußerung sein dürfte.

Ein Teil der geplanten Umbaukosten wird über eine Mezzanine-Finanzierung des Initiators BVT-AD-MODUS Mezzanine GmbH & Co. KG getragen. Mit dem Baukostenbudget in Höhe von etwa 2,9 Millionen Euro sollen beispielsweise eine räumliche



Klein, aber fein: Mühlhausen ist Thüringens neungrößte Kreisstadt.

Neukonzeption der Mietflächen mit teilweisem Mietflächenausbau für Neumieter, Umbau und Vergröße-

rung der Zufahrt zum Parkdeck sowie die Neugestaltung der Fassade, der Außenanlage und des Lichtkon-

zepts finanziert werden. Mühlhausen befindet sich in zentraler Lage in Deutschland und auch in Europa und überzeugt durch seine Nähe zu wichtigen Verkehrswegen wie der A4 oder der A38. Zudem stützt sich die Wirtschaft der Kreisstadt auf einen stabilen Mittelstand. Innovations- und Wachstumsmotoren sind die Zulieferindustrie im Automobil- und Schienenfahrzeugbereich sowie die Leicht- und Elektroindustrie. Das Einkaufszentrum selbst befindet sich in einem städtebaulich attraktiven Umfeld direkt an der historischen Stadtmauer, in die es teilweise implementiert wurde. Das Objekt ist zudem mit der Fußgängerzone der Kreisstadt verbunden, was die Attraktivität zusätzlich erhöht. Der zentrale Busbahnhof befindet sich unmittelbar neben der Burggalerie.

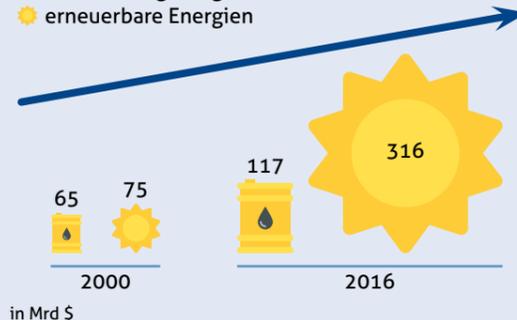
## EINBLICKE

# CO<sub>2</sub>-Emissionen gebremst

Der Höhepunkt der weltweiten CO<sub>2</sub>-Emissionen könnte vorerst erreicht sein. Weitere Anstrengungen sind jedoch nötig. Laut Pariser Klimaschutzabkommen müssen die globalen Treibhausgasemissionen in der zweiten Jahrhunderthälfte auf netto null sinken, um einen gefährlichen Klimawandel zu vermeiden.

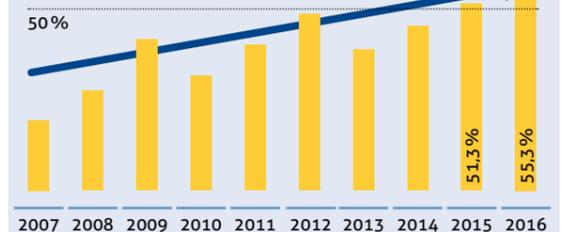
## Globale Investitionen nehmen zu

- fossile Energieträger
- erneuerbare Energien



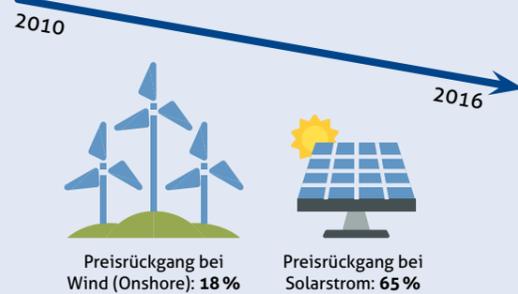
## Erneuerbare legen zu

Anteil erneuerbarer Energien an der Zubaurate in der Stromerzeugung weltweit



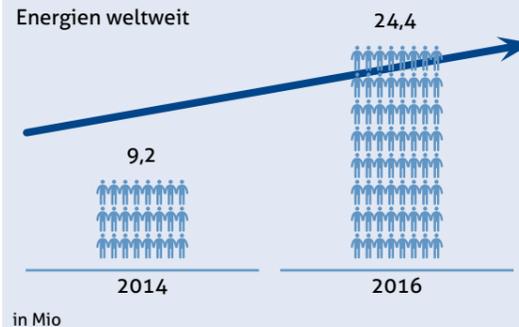
## Preise sinken

Kostenentwicklung der erneuerbaren Energien



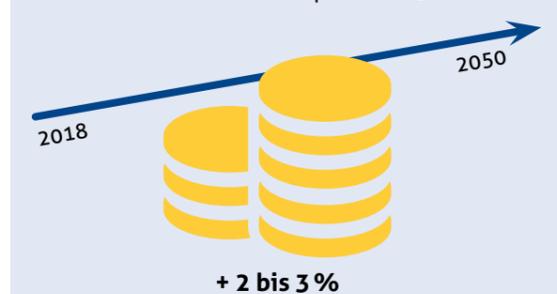
## Jobanzahl vermehrt sich

Anzahl der Jobs im Bereich der erneuerbaren Energien weltweit



## Bruttoinlandsprodukt wächst

BIP-Zuwachs der G20-Staaten p. a. bis 2050



Quelle: Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit

## Vier Fragen an Moritz von Scharfenberg, Beauftragter der Geschäftsleitung, BVT Holding GmbH & Co. KG



### Auf welche nachhaltigen Investments hat sich BVT fokussiert?

**Moritz von Scharfenberg:** Die BVT Holding hat sich strategisch auf Photovoltaik und Windenergie konzentriert. Hier sehen wir die

meisten Wachstumspotenziale und langfristige Wettbewerbsvorteile gegenüber anderen Technologien. **Was kommt in naher Zukunft?** **von Scharfenberg:** Nach Jahren der staatlichen Förderung sind besonders Photovoltaik und Windenergie den Kinderschuhen entwachsen. Das politische Ziel der Wettbewerbsfähigkeit von Photovoltaik und Windenergie mit konventionellen Energieträgern, die sogenannte „Netzparität“, ist früher als erwartet erreicht. Mehr noch, die Stromgestehungskosten bei Windenergie und Photovoltaik sinken weiter, so dass in naher Zukunft in liberalisierten Strommärkten vermehrt mit direkten Abnahmeverträgen zwischen Erzeugern und industriellen Endverbrauchern zu rechnen ist, also mit PPAs (Power Purchase Agreements). Die USA sind hier Vorreiter. Schon jetzt ist

auch in Deutschland an einigen Standorten ein PPA mit einem Direktvermarkter oder Endabnehmer wirtschaftlich attraktiver als die gesetzliche Einspeisevergütung. Wir sind davon überzeugt, dass diese rasanten Marktveränderungen große Chancen für nachhaltige Investitionen im Bereich der erneuerbaren Energien mit sich bringen.

### Welche Märkte sind besonders interessant?

**von Scharfenberg:** Anhand makroökonomischer Parameter bewerten wir Kriterien wie Konjunkturperspektiven sowie wirtschaftliche Standortfaktoren, energiepolitische Zukunftsaussichten und die Stabilität der politischen Entscheidungen bei der Länderauswahl. Neben unserem Kernmarkt Deutschland sehen wir die größten Chancen in den USA. Trotz Donald Trump ist der rasante Fortschritt aufgrund der

dort schon längst erlangten Netzparität der erneuerbaren Energien nicht mehr aufzuhalten. Das letzte Bloomberg Energy Outlook unterstrich erst kürzlich diese These – „50 by 50“ – also 50 Prozent Anteil der erneuerbaren Energien am Gesamtverbrauch im Jahr 2050 bei aktueller Fortentwicklung.

### Welchen Investorentyp sprechen die Konzepte von BVT an?

**von Scharfenberg:** BVT hat ihren Ansatz als vertikal integrierter Assetmanager im Markt besonders durch das aktive Management der Repoweringprojekte im Windbereich unter Beweis gestellt. Unseren professionellen Investmentpartnern ermöglichen wir, über maßgeschneiderte Strukturen in Windenergie und Photovoltaik in der EU und den USA zu investieren. Den mehr als 70.000 Privatinvestoren, die uns in den letzten 40

Jahren ihr Vertrauen geschenkt haben, bieten wir zudem attraktive Direktinvestitionen in die Photovoltaik sowie die Möglichkeit einer indirekten Investition in erneuerbare Energien durch unsere Multi-Asset-Fondsserien „Top Select“ und „Concentio“, die zugleich eine attraktive Portfoliostreuung über weitere Sachwert- und Unternehmensbeteiligungen in unterschiedlichen Anlageklassen bieten. Neben den langfristig planbaren und nachhaltigen Rückflüssen aus den Projekten rücken ergänzend dazu am Markt Konzepte in den Vordergrund, welche Investition und Eigenverbrauch des daraus produzierten Stroms vereinen. Der sogenannte „Prosumer“ – Produzent und Konsument in einer Person. Ein spannendes Konzept, das in der Photovoltaik großes Potenzial bietet.

Bei den in dieser iQ vorgestellten Beteiligungsmöglichkeiten – ausgenommen das Mezzanine-Beteiligungsangebot – 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 und Informationen gemäß Paragraf 307 Absatz 1 und 2 KAGB 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](http://www.derigo.de). Bei dem in dieser iQ vorgestellten Mezzanine-Beteiligungsangebot (Beteiligung als stiller Gesellschafter an der Projektgesellschaft, die das Projekt realisiert) handelt es sich um eine Vermögensanlage im Sinne des Vermögensanlagengesetzes (VermAnlG), für die kein Verkaufsprospekt aufgestellt wird; eine Prospektspflicht besteht nicht (Paragraf 2 Absatz 1 Ziffer 3 VermAnlG). Mit den stillen Gesellschaftsbeteiligungen sind unternehmerische Risiken verbunden, die überwiegend aus der von der Projektgesellschaft vorgenommenen Projektentwicklung und deren Finanzierung resultieren. Die Ansprüche der Investoren gegen die 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 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](mailto:avr@bvt.de)



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



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