

Institutional Quarterly



Mehr Multifamily Die erfolgreiche Residential USA-Serie kennt keinen Stillstand. Neuer Fonds. [Seite 2](#)

Grün anlegen BVT Concentio Energie & Infrastruktur GmbH & Co. Geschlossene Investment KG steht offen. [Seite 6](#)

Investoren lieben Büros Für 2020 wird eine große Nachfrage ausländischer Anleger erwartet. [Seite 7](#)

Ausgabe 1 – 2020

Nachgedacht

Kaum ein Phänomen hat sich in der jüngsten Zeit so ins kollektive Bewusstsein gedrängt wie der Begriff Nachhaltigkeit. Ob in der Politik, den Medien oder in der Finanzbranche – das Thema Nachhaltigkeit hat spätestens mit Greta und der Fridays-for-Future-Bewegung ein Gesicht bekommen. Umweltbewusst zu leben und verantwortungsvoll zu konsumieren, ist für immer mehr Menschen wichtig. Wer langfristig im Finanzsektor erfolgreich sein will, wird daher künftig Nachhaltigkeitsaspekte stärker als bisher in seinem Alltagsgeschäft berücksichtigen müssen. Das sorgt allerdings auch für neue Geschäftsmodelle und Märkte – und das wiederum bietet Anlegern neue Chancen. Die BVT geht schon lange mit der Zeit und berücksichtigt seit über 30 Jahren auch Nachhaltigkeit bei ihren Beteiligungsangeboten. So bietet der neue Fonds BVT Concentio Energie & Infrastruktur GmbH & Co. Geschlossene Investment KG (BVT Concentio Energie & Infrastruktur) Anlegern eine komfortable Lösung, den Sachwertanteil im Gesamtvermögen gezielt – aber vor allem nachhaltig – zu gestalten.

Viel Spaß mit der aktuellen iQ.



Tibor von Wiedebach-Nostitz
Geschäftsführender Gesellschafter
BVT Holding

– Impressum –

Herausgeber:
BVT Beratungs-, Verwaltungs- und Treuhandgesellschaft für internationale Vermögensanlagen mbH, Tölzer Straße 2, 82031 Grünwald

Redaktion:
Andreas Graf von 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, Tölzer Straße 2, 82031 Grünwald, anfordern.

Bildnachweise: Titelseite o.M.: iStock/deimagine, M.r.: iStock/Andrey Moiseyev, M.u.: iStock/Primulakat, S. 2 r.u.: iStock/Benedek, S. 3 l.o.: iStock/NYC Stock Photos, M.r.: iStock/pVVK, r.u.: Nicolas McComber, S. 4 o.M.: iStock/Xijian, S. 6 o.L.: iStock/Marianne Blais, u.r.: iStock/LeoPatrizi, S. 7 o.M.: iStock/Schroptschop, u.L.: iStock/Queerbeet

Redaktionsstand: 18.03.2020



Klimawandel bei den Anlegern

Die Finanzmärkte steuern auf Nachhaltigkeit um.

Bewegt Greta Thunberg sogar die Märkte? Bei den Medien hat sie Erfolg. Ihre Botschaft, endlich umzusteuern, um den Planeten zu retten, erobert immer deutlicher auch die Stimmung in der Finanzbranche. Noch vor 20 Jahren galten Umweltschutz und soziale Ethik bei hartgesottene Investoren als Spinnerei. Wer hätte sich damals vorstellen können, dass im Jahr 2020 der weltgrößte Vermögensverwalter die globalen Akteure zum Klimaschutz ermahnt?

Larry Fink, Vorstandschef von BlackRock, schrieb im Januar in seinem diesjährigen Brief an die Mana-

ger der großen Unternehmen: „Der Klimawandel ist für die langfristigen Aussichten von Unternehmen zu einem entscheidenden Faktor geworden.“ Ein deutlicher Beweis für ein Umdenken, das inzwischen die Spitzen von Wirtschaft und Politik erfasst hat. Die Stimmung in der Bevölkerung zeigt längst in Richtung Wandel. 81 Prozent der Deutschen sehen laut ARD-Deutschlandtrend sehr großen Handlungsbedarf beim Klimaschutz. Rund 90 Prozent der Befragten kritisieren den hohen Chemieeinsatz in der Landwirtschaft. Biomärkte und fair gehandelte Verbrauchsgüter werden beliebter.

Auch nachhaltige Investments sind bei den Anlegern in Deutschland, Österreich und der Schweiz zum neuen Trend geworden. Von 2015 bis 2018 haben diese das Volumen nachhaltig verwalteter Investments auf 474,1 Milliarden Euro mehr als verdoppelt. Diese Summe hat vor Kurzem das Forum Nachhaltige Geldanlagen e. V. (FNG) in seinem aktuellen Bericht ermittelt. Der Verband wurde 2001 gegründet und vereint rund 170 Mitglieder wie Banken, Kapitalanlagegesellschaften und Versicherungen.

➤ Lesen Sie weiter auf Seite 4

Highlights

Mieten deckeln?

Auch die US-Staaten suchen nach Lösungen für bezahlbaren Wohnraum. [Seite 3](#)

Toptrend Nachhaltigkeit

Lena Papasabbas vom Zukunftsinstitut dazu im Interview. [Seite 5](#)



Gleichstand

Grüne Energien sind mit Kernkraft und Kohle gleichauf. [Seite 8](#)

Nachhaltiger Alltag



Ein auf nachhaltige Wertanlagen spezialisiertes Start-up mischt in der zweiten Staffel der ZDF-Serie „Bad Banks“ die Finanzindustrie auf. Reine Fiktion? Mitnichten. Immer mehr Anleger investieren in umweltfreundliche Kapitalanlagen. Dabei basiert der Trend zu sogenannten ESG-Finanzprodukten auf einer zunehmend nachhaltigen Lebenseinstellung, belegt nun eine aktuelle DWS-Umfrage mit knapp 1.000 Teilnehmern. So habe verantwortungsvolles Investieren innerhalb der vergangenen fünf Jahre für fast 80 Prozent der Befragten an Bedeutung gewonnen. Gleichzeitig wächst die bewusstere Alltagseinstellung. So gaben etwa 29 Prozent der Befragten an, im Zuge der Klimaschutzdebatte vom Auto auf das Fahrrad umgestiegen zu sein, 24 Prozent fliegen deutlich weniger. Der öffentliche Nahverkehr wird laut Umfrage von 22 Prozent mehr genutzt und 2 Prozent besitzen ein Elektroauto. 57 Prozent gaben an, sie richteten ihren Einkauf auf nachhaltig hergestellte Produkte aus.

ZAHLE DER AUSGABE

7 Billionen Dollar



Nettogewinn (6,3 Billionen Euro) könnten bis 2030 erzielt werden, wenn jährlich 1,9 Billionen Euro in die klimatische Widerstandsfähigkeit investiert werden. Das hat eine Studie der „Globalen Kommission für Anpassung“ ergeben, die den wirtschaftlichen Nutzen von Investitionen in Infrastruktur und Landwirtschaft betont. Durch Investitionen in den Schutz vor den Folgen des Klimawandels lasse sich eine hohe Rendite erzielen, betont einer der Initiatoren der Studie, der frühere UN-Generalsekretär Ban Ki-moon. Der Bericht zeige, dass die wirtschaftliche Anpassung an die Folgen des Klimawandels nicht nur geboten, sondern auch lukrativ sei. Ban Ki-moon betonte aber, dass neben den wirtschaftlichen Gewinnen vor allem der Mensch von diesen Investitionen profitiere.

USA RESIDENTIAL-SERIE

Neue Perlen für die Residential-Serie

Vier Residential USA-Fonds binden zwei attraktive Projektentwicklungen in den Boomregionen Boston und Orlando an.

Die Ostküstenmetropole Boston hat sich bereits für frühere Residential-Projektentwicklungen als hervorragende Lage erwiesen. Angesichts des Wachstums der Region mit ihrer zukunfts-fähigen Wissensökonomie ist das auch nur folgerichtig. Nun werden die aktuellen BVT Residential USA-Fonds 10 und 12 verstärkt daran partizipieren können: Das Projekt „Inner Belt Station“ wurde an die beiden Fonds angebunden.

Geplant ist hier, in den kommenden zwei Jahren in Somerville bei Boston 205 Class-A-Apartments zu errichten. Die Fonds haben für rund 34,6 Millionen US-Dollar rund 91,8 Prozent des Eigenkapitals der US-Objektgesellschaft (Joint Venture) erworben.

Der BVT Residential USA 10 richtete sich an professionelle und semi-professionelle Anleger. Im Portfolio befinden sich zwei weitere Projekte im Großraum Boston, die beide voraussichtlich noch in diesem Frühjahr fertiggestellt werden. Für dieselbe Anlegerzielgruppe wurde auch der

BVT Residential USA 12 konzipiert, der eine Mindestanlagesumme von drei Millionen US-Dollar vorsieht. Die Zeichnungsfrist endete im Dezember 2019; insgesamt steht nun ein Investitionsvolumen von 131

Millionen US-Dollar zur Verfügung, das auf geplant fünf Projekte verteilt wird. Neben Greater Boston beteiligt sich der Residential USA 12 auch an Projekten in Washington sowie in der Wachstumsregion

Zentralflorida. Ebenfalls dort, nämlich in Orlando, entstehen direkt am Florida Hospital Campus 285 hochwertige Apartments im Projekt „Alta at Health Village“, dessen Grundstücksclosing kürzlich erfolgt

ist. Dabei handelt es sich um ein Projekt der Residential USA-Fonds 11 und 14. Der bereits ausplatzierte Publikums-AIF BVT Residential USA 11 mit einer Mindestbeteiligung von 30.000 US-Dollar hat schon ein weiteres Projekt in Zentralflorida („Bayview II“ in Clearwater) im Portfolio.

Dass BVT institutionellen Investoren auf Wunsch auch passende Fonds „auf den Leib schneidert“, zeigt der Residential USA 14: Er wurde exklusiv für einen Großinvestor konzipiert, der im Zukunftssegment US-Multifamily anlegen möchte.



In „Alta at Health Village“ entstehen hochwertige Unterkünfte auch für die Belegschaft des Florida Hospital.

Mit der Investition in die Investmentgesellschaft sind neben der Chance auf Wertsteigerungen und Erträge auch Risiken verbunden, zum Beispiel:

- › Marktzugangsrisiken im Zusammenhang mit dem beabsichtigten Erwerb von Beteiligungen.
- › Projektentwicklungsrisiken aufgrund möglicher Zeit- und/oder Kostenüberschreitungen, nicht oder verspätet erteilter Baugenehmigungen, Baumängeln oder Altlasten.
- › Veräußerungsrisiken, falls für die Objekte niedrigere Verkaufspreise als kalkuliert erzielt werden.
- › Vermietungsrisiken, falls etwa Wohnungen nicht oder nur unterhalb der Kalkulation vermietbar sind.
- › Verlustrisiko: Bei negativer Entwicklung besteht das Risiko, dass der Anleger einen Totalverlust seines eingesetzten Kapitals sowie eine Verminderung seines sonstigen Vermögens erleidet.

Das neue BVT-Buch ist da

Prägnante Einblicke in den US-Immobilienmarkt und dazu, was ihn bewegt

Seit über vier Jahrzehnten agiert die BVT Gruppe auch sehr erfolgreich in den USA. Die über diese lange Zeit aufgebaute Marktexpertise bildet die Grundlage für Investitionsentscheidungen, die sich zuverlässig für alle Seiten auszahlen.

Gerade der US-Immobilienmarkt weist komplexe Strukturen und Wirkungszusammenhänge auf, welche sich von Europa aus kaum überblicken lassen. Damit auch hiesige Anleger die maßgeblichen Trends und Mechanismen verstehen können,

bietet BVT in einem nun erscheinenden Buch interessante „Facts & Figures“ aus diesem chancenreichen Marktsegment. In zehn Kapiteln bringen BVT-Experten kurz und bündig auf den Punkt, was man über den gegenwärtigen US-Immobilienmarkt wissen sollte – in einer auch für Laien verständlichen Sprache und dennoch in einer Tiefe, die auch bereits gut informierten Lesern neue Einsichten liefert.

Welche fundamentalen Treiber beeinflussen die US-Wirtschaft und -Immobilienmärkte? Welche Rolle

spielen die Generationen mit ihren jeweils eigenen Vorlieben? Welche Marktsegmente profitieren von den aktuellen Trends? Wo liegen Schlüsselmärkte, was kennzeichnet sie? Welche spezifischen Herausforderungen stellen sich Investoren? Diese und viele weitere Fragen werden in „Der US-Immobilienmarkt. Verstehen und erfolgreich investieren“ kompetent beantwortet und bilden damit eine Wissensbasis für zukünftige Anlageentscheidungen. Mit der neuesten Buchpublikation der BVT Gruppe gewinnen die Leser wertvolle und teils exklusive Einblicke in einen Markt, der auch in den kommenden Jahren spannend und chancenreich bleiben sollte. Das Fachbuch übergibt BVT interessierten Anlegern gerne auf Anfrage.

Freigabe für Fonds Nr. 15

Der Publikumsfonds ging Ende Januar in den Vertrieb.



Auch der neue Residential USA-Fonds nimmt u. a. Boston als Projektstandort ins Visier.

Der letzte Publikumsfonds der BVT Residential USA-Serie, Nummer 11, war schon nach einem halben Jahr – und damit deutlich schneller als geplant – ausplatziert. Das Eigenkapital von rund 41 Millionen US-Dollar wurde bereits vollständig in zwei Projektentwicklungen investiert. Aufgrund der anhaltend großen Nachfrage seitens Privatanlegern konzipierte der Fondsinitiator nun die BVT Residential USA 15 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG (BVT Residential USA 15). Die Mindestbeteiligung liegt bei 30.000 US-Dollar. Wie bei Residential USA-Fonds gewohnt, sollen die neu entwickelten Apartmentanlagen nach einer relativ kurzen Haltedauer von geplant drei bis vier Jahren

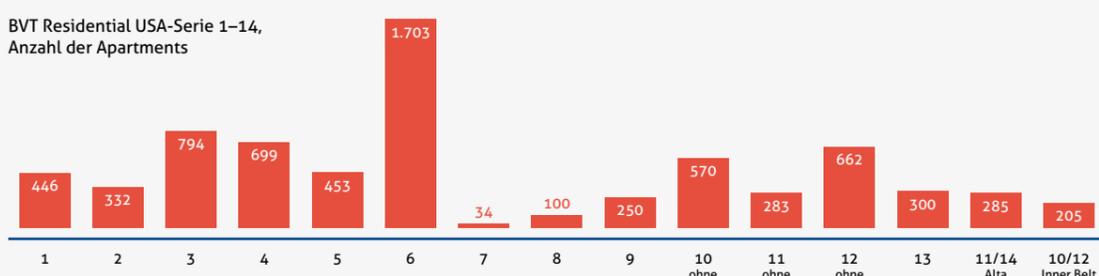
als Ganzes veräußert werden. Das Investitionskapital soll auf mindestens zwei Projektentwicklungen in verschiedenen Regionen und mit verschiedenen lokalen Partnerunternehmen verteilt werden. Dafür wird aktuell ein Volumen von 40 bis 45 Millionen US-Dollar angepeilt, mit der Option auf eine Erhöhung bei Anbindung eines dritten Projekts.

In den letzten Monaten hat das in den USA ansässige BVT-Akquisitionsteam bereits mehrere geeignete Projektvorschläge durchleuchtet, die in den Wachstumsregionen Boston, Washington und Orlando geplant sind. Eine Beteiligung an BVT Residential USA Funds bietet attraktive Chancen, ist aber auch mit Risiken verbunden (siehe oben).

BVT RESIDENTIAL USA-SERIE KANN SICH SEHEN LASSEN

Mit der BVT Residential USA-Serie profitieren Anleger vom Mietrend in den USA. Die Anzahl der aufgelegten Fonds und dazugehörigen Objekte steigt stetig: 14 Fonds, 22 Apartmentanlagen, 7.116 Apartments

BVT Residential USA-Serie 1–14, Anzahl der Apartments



Stand: 31.12.2019

Deckeln oder liberalisieren?

Lösungen für bezahlbaren Wohnraum sind hier und in Übersee gefragt.

Während in Deutschland die Diskussion um eine stärkere Regulierung auf dem Mietmarkt zunimmt, setzen einige Nachbarstaaten in Europa auf die Liberalisierung. Dabei ist das Ziel überall das gleiche: Den Bürgern soll bezahlbarer Wohnraum bereitgestellt, Mieter sollen vor starken Mieterhöhungen oder kurzfristigen Kündigungen geschützt werden. Doch das geht nicht immer gut. Zum Beispiel hat in den Niederlanden und in Frankreich die starke Regulierung des Mietpreises dazu geführt, dass sich Investoren mit dem Bau neuer Wohnungen zurückhalten.

In Berlin ist seit Anfang 2020 der Mietendeckel in Kraft. Seitdem können die Mieten für fünf Jahre auf dem letzten Stand eingefroren oder unter bestimmten Bedingungen sogar abgesenkt werden. Eine aktuell laufende Verfassungsklage stellt das Gesetz auf den Prüfstand. Dennoch denken auch andere Städte in Deutschland darüber nach, die Mieten für einen bestimmten Zeitraum einzufrieren.

In den USA gibt es in einigen Staaten ähnliche Verordnungen, doch aus der Sicht der BVT ist die sogenannte Rent Control nicht geeignet, um den in den USA so dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. Die USA wandeln sich immer mehr zum Mietermarkt, große Investitionen sind daher geplant. In Kalifornien



In Boston werden Angebote auch für Mieter mit geringerem Einkommen geschaffen.

nien investieren trotz einer bestehenden Mietpreisbremse sogar die IT-Giganten Google, Facebook und Apple Milliarden in bezahlbaren Wohnraum im Silicon Valley, wohl auch, weil sie bislang als Hauptverantwortliche für die immense Mietpreissteigerung der letzten Jahre in der Region gelten. Ob Imagepflege oder gut gemeinte Investition: Die Schaffung von Affordable Housing liegt in vielen Ballungsräumen der USA im Trend.

Zielführender als Rent Control ist dabei der Weg, den die BVT aus ihren Projektentwicklungen in Bos-

ton und Florida kennt. Dort regelt die „40B/40R regulation“ im Rahmen der Baugenehmigung, dass bei Neubau-Wohnprojekten ein prozentualer Anteil von 10 bis 15 Prozent der Wohnungen auch für Mieter mit weniger hohem Einkommen bezahlbar bleibt. So können an das Arbeits-einkommen gekoppelte Wohnungen preiswert vermietet werden und der große Rest bleibt auf dem freien Markt. Das schafft Transparenz und ist kein Hindernis für Investoren. Die BVT wird daher auch in Zukunft solche Projekte für Investitionen berücksichtigen.

Was Anleger über den US-Immobilienmarkt wissen sollten

Umdenken und andere Wirtschaftsfaktoren bewerten

Wer sich als Anleger für den US-Markt interessiert, sollte nicht aus europäischer Sicht denken. Denn die Wirtschaftstreiber in den USA sind andere als in Europa. Der Anteil der Handelsanteile der USA am weltweiten Export ist zum Beispiel seit 1970 stetig gesunken. In der EU sind Exporte deutlich stärker. Das bedeutet jedoch nicht, dass die USA ein unattraktiver Markt wären. Im Gegenteil, denn die Vereinigten Staaten sind nach wie vor die größte Volkswirtschaft der Welt. Viele US-amerikanische börsennotierte Unternehmen finden sich unter den Top 20. Auch die Forschungslandschaft in den USA ist mit 778 der forschungsstärksten Unternehmen beeindruckend. Beispielsweise im Silicon Valley ist der Fortschritt durch hohe Investitionen in Forschung und Entwicklung spürbar. Solche Zentren ziehen jede

Menge junge, gut ausgebildete und damit gut verdienende Menschen an. Die wollen allerdings vermehrt mieten statt kaufen. Im Hinblick auf den Immobilienmarkt bedeutet das, dass die USA in einem ganz anderen Zyklus sind als viele europäische Märkte. Es ist mittlerweile keine Neuigkeit mehr, dass die Wohneigentumsquote seit Jahren sinkt. Immer mehr Menschen, die in Großstädten und Metropolregionen leben, werden zu Mietern. Für Anleger ist das eine interessante Entwicklung, die je nach regionalen Gegebenheiten unterschiedlich großes Renditepotenzial aufweist. Von daher ist es ratsam, sich sehr intensiv mit den Spezifika der US-Wirtschaft und der einzelnen Regionen zu beschäftigen, um eine passende Investitionsstrategie zu entwickeln. Oder man setzt auf die Expertise eines Partners, der sich mit dem US-Markt auskennt.



Das Silicon Valley bleibt ein Innovationsstandort.

Verstärkung im BVT-US-Team

Philipp A. Graf freut sich auf die Zusammenarbeit.

Das BVT-US-Team hat Zuwachs bekommen. Seit Januar unterstützt Philipp Alexander Graf die Abteilung innerhalb des Portfoliomanagements. In Zusammenarbeit mit seinen Kollegen übernimmt er das Research und kümmert sich um die Fondsadministration laufender Residential USA-Fonds. Außerdem ist er bereits in die Konzeption des neuen BVT Residential USA 15 eingebunden. Mittelfristig wird Graf die Verantwortung für zukünftig aufzulegende Fonds übernehmen. Er kümmert sich dann um die Standort- und Marktanalyse, die Fondskonzeption, das Monitoring während der Objektankäufe und die eigentliche Portfoliosteuerung. Zuletzt war Graf bei der IC Immobilien Gruppe München als Acquisition and Transaction Manager tätig. Er freut sich auf die Arbeit bei BVT und schätzt besonders, dass er täglich in Kontakt mit interessanten Projekten in den USA kommt.



„Dass ich diese Tätigkeit bei der BVT verrichten kann, sehe ich als besonderen Glücksfall. Auch nach über 40 Jahren Firmengeschichte ist der unternehmerische ‚Drive‘ nach wie vor spürbar. Neue Chancen, sei es zur Verbesserung der Prozesse oder neue Märkte und Assetklassen, werden früh ernst genommen und nach Bedarf umgesetzt. Das verhindert ein Erstarren in alten Strukturen. So ist die BVT ein Arbeitgeber, der fit für die Zukunft ist.“

So wohnen Besserverdiener

Multifamily Housing liegt in den USA voll im Trend.

Die USA werden auch 2020 ein guter Hafen für Investitionen sein. Das konstatieren unter anderen die Analysten der CBRE Group in ihrem aktuellen Bericht. Auch für den Mietwohnungsbau besteht ein gutes wirtschaftliches Klima. Die Einführung von Mietpreisbindungen (Rent Control) in einigen Staaten hat unterschiedliche Auswirkungen auf das Investitionsklima. Während 2019 in New York und Los Angeles die Investitionen um jeweils 10 Prozent sanken – wobei das nicht allein mit Rent Control zu begründen ist –, hat die Mietpreisbremse weder in San Francisco/Bay Area mit einem Plus von 7,4 noch in Portland mit einem Zuwachs von 23,5 Prozent spürbar geschadet. Somit gilt es für Investoren, die passende Region zu finden.

BVT bevorzugt aktuell Staaten als Standorte, die andere Lösungswege beim Thema Affordable Housing beschreiten. Mietwohnungen sind

spätestens seit der Finanzkrise von 2008 in den USA wieder im Trend. Laut einer Studie der International Real Estate Business School (IREBS) ist „zur Miete zu leben kein soziales Stigma mehr in den USA. Multifamily-Mieter schätzen die Flexibilität



Multifamily Housing ist in den USA mit der Industrialisierung entstanden.

und den hohen Komfort.“ Das war im 19. Jahrhundert noch ganz anders. Im Zuge der Industrialisierung entstanden Häuser mit voneinander abgetrennten Wohneinheiten, die eng und günstig waren. Jetzt werden Mietwohnungen aus anderen Gründen gesucht. Die Babyboomer-Jahrgänge 1947–1965 kommen ins Rentenalter und ziehen zugunsten bezahlbarer Stadtwohnungen aus ihren großen Häusern aus. Für die zwischen 1982 und 1999 geborenen Millennials wiederum sind die Häuser der Babyboomer unerschwinglich. Sie genießen die Flexibilität der Mietwohnung.

Gleichzeitig steigt die Zahl der besser verdienenden Mieter mit mindestens 75.000 US-Dollar Einkommen kontinuierlich. Aus diesem Grund wächst der Bedarf vor allem an Neubauten mit modernem Wohnkomfort. Die Mieten steigen um rund 3 Prozent jährlich, in Spitzenmärkten sogar noch mehr. Den Prognosen der National Council of Real Estate Investment Fiduciaries zufolge wird sich der Umsatz der US-Immobilienbranche bis 2022 gegenüber 2010 fast verdoppeln.

TITEL

➤ Fortsetzung von Seite 1

Der Run auf die nachhaltigen Investments wird laut FNG in Deutschland vor allem von den institutionellen Investoren beflügelt. Seit 2012 steigern diese ihre Anlagen in entsprechende Assets um jährlich durchschnittlich 35 Prozent. Die Anlagen privater Investoren nehmen bislang jährlich um 8 Prozent zu. Weit über 90 Prozent der ökologisch und sozial orientierten Investments entfallen somit laut FNG auf institutionelle Investoren. Mit Abstand am stärksten engagiert sind kirchliche Institutionen sowie Wohlfahrtsorganisationen.

Der Vorsprung der Institutionellen gegenüber den Privaten erklärt sich zum Teil mit der Struktur der investierten Finanzprodukte. Der FNG-Statistik zufolge wurden 2018 rund zwei Drittel aller nachhaltigen Investments im Vermögensmanagement in Form direkter Mandate verwaltet. Private Investoren können bei den hohen Einstiegsvolumina kaum mithalten. Für sie bieten sich nachhaltige Fonds an. In diesem Segment liegt nach den Zahlen des Sustainable Business Institute (SBI) der Fokus auf Aktien. An zweiter Stelle folgen ethische Anleihefonds. Dass sich die Emittenten zunehmend um die Privatanleger bemühen, zeigt der Rekord bei der Vergabe des FNG-Siegels Ende vorigen Jahres. Mit einer Zunahme um 60 Prozent wurden 104 Fonds neu mit dem Qualitätssiegel ausgezeichnet. Sie verwalten zusammen rund 30 Milliarden Euro. Für die Siegelvergabe 2019 hatten sich 47 Fondshäuser beworben, rund 50 Prozent mehr als ein Jahr zuvor.



Nicht nur Umweltverträglichkeit ist ein Kriterium für Nachhaltigkeit, sondern ebenso soziokulturelle Aspekte.

Bedarf an privaten Investmentvehikeln scheint im Segment der ökologischen Immobilien zu bestehen. Das Sustainable Business Institute listete 2018, so aktuelle Zahlen, nur vier Fonds auf, die zusammen 2,6 Milliarden Euro verwalteten. Doch in dieser Assetklasse liegt zurzeit der Schwerpunkt. 48 Prozent des platzierten Eigenkapitals flossen laut FNG 2018 in „grüne Immobilien“ – vor allem von den Institutionellen.

Doch was gehört zu einer nachhaltigen Immobilie? Geringer Energieverbrauch, ökologisch verträgliche Baustoffe, effiziente Flächennutzung. Klar! Und was ist mit den sozialen Aspekten, den Mieten? Auch diese

gehören zu den Nachhaltigkeitszielen der Vereinten Nationen. Immobilienexpertin Gesa Vögele vom Verein zur Förderung von Ethik und Nachhaltigkeit bei der Geldanlage (CRIC) macht aufmerksam: Bei den vielen Bewertungsinstrumenten, mit denen die Nachhaltigkeit eines Objekts evaluiert werden soll, fänden „soziokulturelle Aspekte bislang wenig Berücksichtigung“, bemängelt sie. „Weitergehende Aspekte wie wohltätige Maßnahmen für die Nachbarschaft oder preisgebundener Wohnraum finden nur bei drei der zehn Bewertungsinstrumente Berücksichtigung.“ Doch eins steht auch für die CRIC-Geschäftsführerin fest: „Nach-

haltige Immobilien gewinnen laut einschlägigen Statistiken zumindest quantitativ an Bedeutung.“

Und Jessica Ground, Managerin für nachhaltiges Investieren beim Fondshaus Schroders, blickt optimistisch auf das neue Jahr: „Für 2020 lautet meine gewagte Prognose, dass der Klimawandel, einst Sturm im Wasserglas, künftig das Anlageklima beherrschen wird.“ Nicht nur die zunehmende Besorgnis in der Öffentlichkeit, auch der regulatorische Druck verstärkte den Trend hin zu nachhaltigen Investments. So arbeitet die EU-Kommission bereits an der Umsetzung ihres Aktionsplans für ein nachhaltiges Finanzwesen.

Die ESG-Kriterien Umwelt, Soziales und Unternehmensführung sind in Brüssel die Leitlinien. Dabei geht es zunächst um Transparenz. Institutionelle Anleger sollen künftig offenlegen, wie ethisch ihre Investments sind. Berater sollen ihre Kunden fragen müssen, ob und wie nachhaltig diese ihr Geld anlegen wollen.

Die deutsche Aufsichtsbehörde BaFin hat jüngst die Kapitalverwalter aufgefordert, sich verstärkt mit Nachhaltigkeitsrisiken auseinanderzusetzen. In einem „Merkblatt“ stellt sie die Auswirkungen möglicher ökologischer Krisen auf die Finanzmärkte heraus. In Großbritannien sei bereits ein klimabezogener Stresstest für Versicherungen implementiert worden, ergänzt Ground. Durch den zunehmenden Druck entstehe allmählich eine Dynamik zur Umschichtung der Portfolios.

Beim Übergang zu einer klimafreundlichen Wirtschaft könnten die globalen Aktien um bis zu 15 Prozent an Wert verlieren. Doch es werde Gewinner und Verlierer geben. „All das schafft für die aktive Vermögensverwaltung potenziell Chancen“, konstatiert Ground. Soll heißen: Wer rechtzeitig umsteuert, kann gewinnen.

Die BVT setzt bereits seit über 30 Jahren auf erneuerbare Energien und berücksichtigt Nachhaltigkeit bei ihren Immobilienprojekten. Mit ihrem neuen Fonds BVT Concentio Energie & Infrastruktur GmbH & Co. Geschlossene Investment KG (BVT Concentio Energie & Infrastruktur) bietet sie ethisch orientierten Anlegern neue Chancen, die auf Seite 6 dieser Ausgabe näher dargestellt werden.

Potenziale oft vernachlässigt

PwC rät zu mehr Umsatzsteigerung statt Kostensenkung.

Die Private-Equity-Häuser setzten zu oft auf das falsche Rezept. Sie konzentrierten sich zu sehr auf die Senkung der Kosten, kritisiert Steve Roberts, Leiter Private Equity bei PwC Deutschland. Würden sie ebenso stark auf die Working-Capital-Effizienz sowie Umsatzsteigerung setzen, stiegen ihre Erfolgsaussichten erheblich.

Die Wirtschaftsprüfungs- und Beratungsgesellschaft PwC hat für ihren Private-Equity-Report „Creating Value beyond the deal“ 100 Entscheider von Finanzinvestoren befragt, die in den vergangenen drei Jahren Deals abgeschlossen haben. Das Ergebnis sehen die PwC-Analysten kritisch. Denn: „70 Prozent der Befragten gaben an, dass sie ihren wesentlichen Renditehebel in Kostensenkungen sehen“, so der Report. „Lediglich 53 Prozent nannten Working-Capital-Effizienz.“ Und: Nur

45 Prozent der befragten Manager setzten auf Umsatzsteigerungen, um die Renditen zu verbessern.

„Hier offenbart der PE-Report unter anderem ein besonders renditeträchtiges Aufholpotenzial, zumal 74 Prozent der wertschöpfenden Deals ein Umsatzwachstum erzielten“, konstatiert Roberts. Wichtiger findet er indes die frühzeitige Planung der Wertschöpfungsstrategie. So seien 88 Prozent der erfolgreichen Deals mit einer frühzeitigen Planung gestartet. „Die in diesem Sinne erfolgreichen PE-Unternehmen begannen mit ihrer strategischen Deal-Planung bis zu zwei Jahre vor dem Transaktionsabschluss“, so der PwC-Chef. Als weiteres Potenzial nennt er die Vendor Due Diligence (VDD), welche vom Verkäufer beauftragt und von unabhängigen Prüfern durchgeführt wird. Obwohl alle Transaktionen, bei denen sie an-

gewandt worden ist, Wertsteigerungen erzielen konnten, nutzten die befragten Entscheider die VDD nur in 66 Prozent ihrer Deals. Hingegen gewannen nur 12 Prozent der Desinvestitionen ohne VDD einen Wertzuwachs. Viel Potenzial bleibt dem PE-Report zufolge auf der Strecke. Und das, obwohl Private-Equity-Spezial-AIF auf zunehmendes Interesse seitens Vertrieben und Investoren stoßen, beobachtet Tibor von Wiedebach-Nostitz, Geschäftsführer der BVT Holding. Im Venture-Capital-Segment würden die Zielunternehmen tendenziell länger im Portfolio gehalten als in früheren Jahren.

Als zusätzliche Richtlinien für die Investitionsentscheidungen haben sich laut von Wiedebach-Nostitz mittlerweile klare ESG-Standards entwickelt: Umweltkriterien, soziale Standards und Anforderungen an die Qualität der Unternehmensführung. „Aktuell beobachten wir, dass nahezu sämtliche Private-Equity-Fonds bereits ESG-Richtlinien auf Ebene des Fondsmanagers sowie bei Auswahl und Prüfung von Zielinvestitionen implementiert haben.“

Auf (Erfolgs-)Kurs

Die Investitionstätigkeiten des TS PE Pool II werden kontinuierlich ausgebaut.

Private-Equity-Investments stehen bei professionellen Anlegern mittlerweile genauso hoch im Kurs wie Immobilien – kein Wunder, überzeugen sie doch mit einem ausgewogenen Rendite-Risiko-Profil. Allerdings ist die Hürde der Mindestanlage großer institutioneller Tranchen renommierter Private-Equity-Fonds in der Regel hoch. BVT löst dieses „Zugangsproblem“, indem die Gesellschaft sämtliche Investitionstätigkeiten ihrer Portfoliofonds bündelt – und zwar mittlerweile bereits mit einem zweiten Vehikel, dem BVT TS PE Pool II. Als Spezial-AIF ist der Fonds zudem auch für Drittinvestoren aus dem semiprofessionellen und institutionellen Bereich geöffnet.

Das Interesse am TS PE Pool II ist groß. Denn der Fonds hat aktuell bereits sieben Private-Equity-Zielfonds gezeichnet, die ihrerseits mehr als

20 Portfoliounternehmen erworben haben. Damit hat die BVT bereits einen ausgezeichneten Grundstock für das angestrebte Gesamtportfolio des TS PE Pool II gelegt – und die Investitionen gehen weiter. Für die kommenden zwei Quartale warten weitere Beteiligungen in der Pipeline, womit der Fonds sein Investitionsvolumen kontinuierlich erhöht. Insgesamt soll das Zielvolumen des TS PE Pool II bei 50 Millionen Euro und damit deutlich über dem Volumen seines Vorgängers von knapp 22 Millionen Euro liegen.

Das Closing des TS PE Pool II ist für Ende dieses Jahres geplant. Und bei BVT ist man äußerst zuversichtlich, das geplante Volumen bis dahin zu erreichen. Denn mit dem verringerten Blind-Pool-Risiko hat der TS PE Pool II ein Argument, welches das BVT-Vehikel für Anleger besonders attraktiv macht.

„Ökologie ist kein Nischenthema mehr“

Ein Gespräch mit Lena Papasabbas vom Zukunftsinstitut in Frankfurt am Main über die Neo-Ökologie als Trend und deren Verankerung in Wirtschaft und Gesellschaft

Das Thema Ökologie wird mittlerweile als sogenannter Megatrend gehandelt. Was genau macht denn einen Megatrend aus?

Lena Papasabbas: Megatrends sind Tiefenströmungen des Wandels. Sie markieren Veränderungen, die uns schon lange prägen und auch noch lange prägen werden. Als Entwicklungskonstanten der globalen Gesellschaft umfassen sie mehrere Jahrzehnte. Ein Megatrend wirkt in jedem einzelnen Menschen und umfasst gleichzeitig alle Ebenen der Gesellschaft: Wirtschaft und Politik sowie Wissenschaft, Technik und Kultur. Megatrends verändern die Welt – zwar eher langsam und unspektakulär, dafür aber grundlegend und langfristig.

Bei Ihnen im Zukunftsinstitut ist von „Neo-Ökologie“ die Rede.

Gibt es denn auch eine „alte“ Ökologie?

Papasabbas: Die „alte“ Ökologie-Bewegung gibt es schon sehr lange. Sie war eher in der Nische beheimatet und folgte zudem einer starken Verzichtslöge – also Welttrettung als spaßlose Angelegenheit. Die alte Ökologie wurde von einem „Zurück zur Natur“-Narrativ bestimmt, in dem Technologie nicht als Teil der Lösung gesehen wurde, sondern als Teil des Problems. Heute ist Ökologie kein Nischenthema mehr, sondern im Mainstream angekommen. Jeder muss sich zur Umweltfrage positionieren, auch die Gegner des neuen Umweltbewusstseins. Nachhaltigkeit ist dadurch auch viel diverser geworden, technologiefreundlicher und auch hedonistischer – nachhaltige Lebensstile werden nicht mehr als ein Leben voller Verzicht angesehen, sondern im Gegenteil: Es geht um Lebensqualität!

Der Gedanke, dass der Mensch seiner Umwelt Schaden zufügt, ist ja an sich kein neuer. Warum trendet diese Thematik gerade jetzt so stark?

Papasabbas: Ganz viele kleinere und größere Bewegungen kommen gerade zusammen: Da ist der Achtsamkeitsboom, der nach dem guten Leben fragt. Da ist viel Systemkritik an allen Ecken und Enden, am Wachstumskapitalismus, an der Leistungsgesellschaft, am Massenkonsum. Da ist die Vernetzung, die uns klarmacht, wie alles

zusammenhängt, die uns die Bilder zerstörter Umwelten direkt auf unsere Smartphones holt. Da ist der Klimawandel, der plötzlich am eige-

bäude soll möglichst nachhaltig gebaut und dann auch ressourcenschonend mit Wärme, Wasser und Energie versorgt werden. Wie

„Viele Menschen stellen jetzt Sinnfragen: Wie möchte ich leben? Was ist mir wichtig?“

nen Leib erfahrbar wird. Da ist die Generation Y, die nach dem Warum fragt. Dann die noch Jüngeren, die ihr Warum schon gefunden haben und dafür konsequent eintreten.

Diese Bewegungen, die sich teilweise schon seit Jahrzehnten ihren Weg bahnen, kulminieren nun und verstärken sich weiter gegenseitig: Es ist ein Umbruch im Zeitgeist.

Umwelt- und Klimaüberlegungen spielen auch im Immobilienmarkt eine immer größere Rolle: Ein Ge-

schätzen Sie die Entwicklungen in diesem Sektor für die kommenden fünf bis zehn Jahre ein? Werden sich die Infrastrukturen unserer Städte verändern müssen?

Papasabbas: Diese Entwicklungen sind nicht mehr aufzuhalten. Je höher die Urbanisierungsraten, umso drängender werden die Umweltprobleme in den Städten. Hier geht es um Lebensqualität – und diese zu garantieren ist für Standor-

te natürlich zentral. In asiatischen Megacities ist jetzt schon spürbar, wie essenziell kluge Stadtplanung und nachhaltiges Bauen sind. Nur wer sehr kurzfristig denkt, kann diesen Trend unterschätzen.

In einem bei Ihnen erschienenen Fachartikel zum Thema Neo-Ökologie heißt es sinngemäß, dass nicht mehr die großen Unternehmen Vorreiter in Sachen Energiewende seien, sondern die Privatpersonen. Woher kommt plötzlich so viel Engagement und Verantwortungsbewusstsein?

Papasabbas: Menschen, die in Wohlstandsgesellschaften geboren werden, haben die Tendenz, sich über Dinge Gedanken zu machen, die über das eigene Leben hinausgehen. Nur wer sich um die eigene Existenz keine Sorgen machen muss, kann auch über größere Sinnfragen nachdenken. Erstmals in der Geschichte der Menschheit gibt es eine riesige globale Mittelschicht – also eine große Anzahl von Menschen, die sich über Grundversorgung etc. keinen Kopf machen müssen und die zudem gebildet, mobil und vernetzt sind. Viele dieser Menschen stellen jetzt Sinnfra-

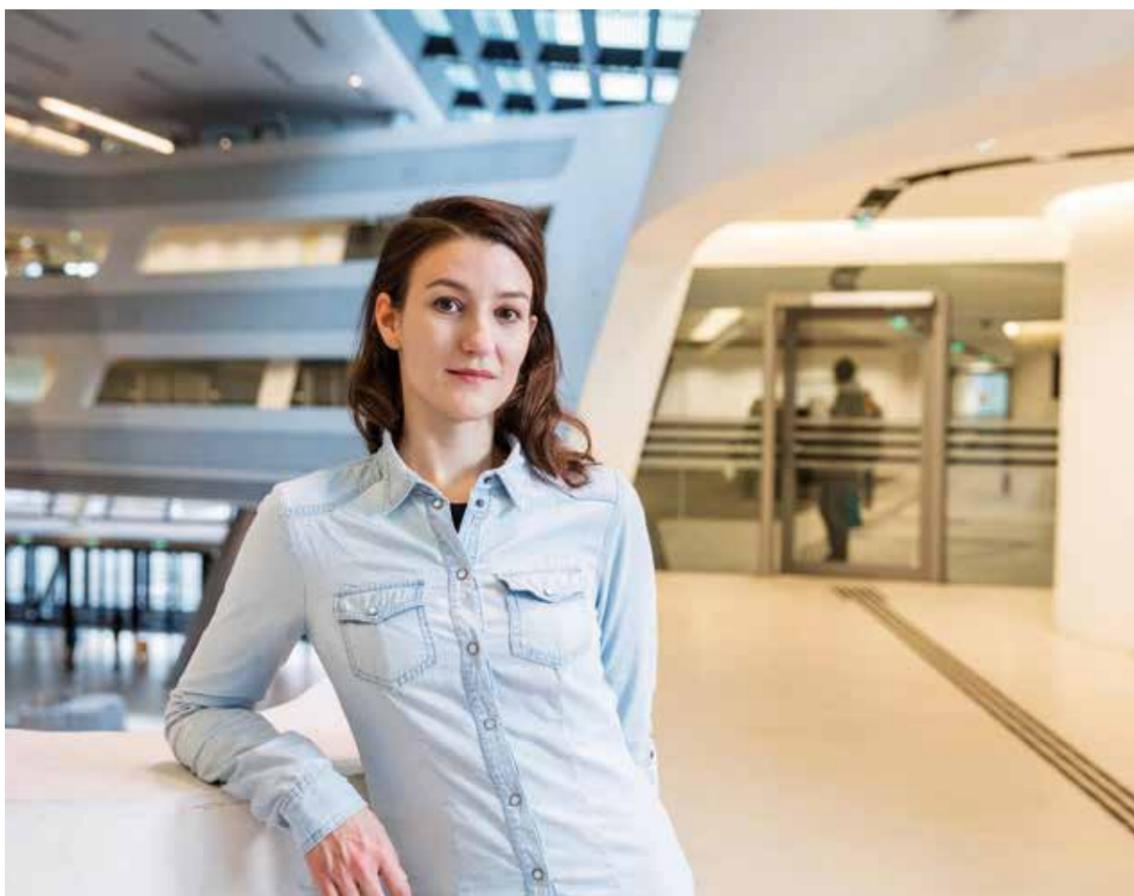
gen: Wie möchte ich leben? Was ist mir wirklich wichtig? Und so weiter. Kein Wunder also, dass Umweltthemen heute so weit oben auf der Agenda stehen wie nie zuvor.

Was können die Unternehmen tun, um damit Schritt zu halten?

Papasabbas: Die Zeiten, in denen Greenwashing und halbherziges CSR (Corporate Social Responsibility) funktionieren, neigen sich dem Ende zu. Künftig wird es ein zentraler Wettbewerbsvorteil sein, über einen „Purpose“ zu verfügen, also einen höheren Sinn, der über das Erzielen von Profiten im Unternehmen hinausgeht. Einen solchen Purpose nur nach außen zu vertreten, reicht jedoch nicht. Er muss Teil der Unternehmens-DNA werden, klar formuliert, von allen Mitarbeitern getragen und nach innen ebenso gelebt wie nach außen kommuniziert. Das beginnt schon im Kleinen mit einer nachhaltigen Arbeitskultur: Nachhaltig arbeiten kann heute heißen, E-Bikes als Alternative zum Firmenwagen anzubieten, vegetarisches Essen auf dem Speiseplan der Kantine zu haben, aber auch flexible Teilzeitmodelle zu ermöglichen.

Ein mittlerweile viel diskutiertes Problem ist das sogenannte Greenwashing. Wie kann der Konsument oder Investor erkennen, ob ein Unternehmen tatsächlich nachhaltig wirtschaftet?

Papasabbas: Greenwashing zu betreiben wird künftig immer aufwendiger. Kunden sind besser informiert als je zuvor. Mitarbeiter und Zulieferer können sich im Netz selbst zu Wort melden. Jede Branche kann in den Blick der Konsumenten geraten, jedes Individuum kann einen Shitstorm auslösen. Die Anstrengungen, ein grünes Image aufzubauen, lassen sich auch direkt – und besser – in einen Transformationsprozess investieren, indem Unternehmen für sich die Sinnfrage stellen: Welchen positiven Mehrwert soll das Unternehmen für die Gesellschaft erbringen? Daran erkennt man künftig auch immer einfacher, ob ein Unternehmen es ernst meint: Sind die Werte Teil des Geschäftsmodells geworden oder wird lediglich versucht, einen negativen Impact durch Aktionen zu kompensieren, die nichts mit dem eigentlichen Kerngeschäft zu tun haben?



PORTFOLIO-FONDS

BVT Concentio Energie & Infrastruktur

Das neue Mitglied der Concentio-Familie stellt sich vor. Anleger können jetzt zeichnen.



Investitionen in Wasserkraft gehören zu den ältesten nachhaltigen Anlagen.

Der große Erfolg der beiden alternativen Investmentfonds der BVT Concentio-Serie findet nun eine zeitgemäße Fortsetzung. So wie der Megatrend Nachhaltigkeit in alle Lebensbereiche wirkt, werden auch Geldanlagen längst nicht mehr ausschließlich nach Risiko und Rendite beurteilt. Diesem Trend zur nachhaltigen Investition trägt der aktuell aufgelegte Fonds BVT Concentio Energie & Infrastruktur GmbH & Co. Geschlossene Investment KG (BVT Concentio Energie & Infrastruktur) Rechnung.

Anleger, die diesen Publikumsfonds zeichnen, investieren in Unternehmen, die Energie aus Wind, Wasser und Sonne gewinnen, oder in Unternehmen, die Technologien zur Wasser- und Abwasserreinigung anbieten. Zudem bringen sie mit ihren Investitionen im Bereich der nach-

haltigen ökonomischen Infrastruktur den Ausbau von Glasfasernetzen voran. Im Zuge einer geschickten Asset-Allokation schließt das Portfolio darüber hinaus attraktive institutionelle Zielfonds ein, die sonst aufgrund von Eintrittsbarrieren für private Anleger nicht zugänglich wären.

Um das Thema Nachhaltigkeit transparent zu gestalten, basiert die Auswahl der Zielinvestments auf den UN Principles for Responsible Investment – kurz PRI –, zu denen sich das Fondsmanagement verpflichtet hat. Dabei setzt man auf die 17 Ziele der UN-Agenda 2030 für nachhaltige Entwicklung, um damit ökologische, soziale Aspekte und solche der Unternehmensführung im Investitionsprozess zu berücksichtigen.

Interessierte Anleger können den BVT Concentio Energie & Infrastruk-

tur jetzt zeichnen: Der neue alternative Investmentfonds ermöglicht es Privatanlegern, bereits ab 10.000 Euro zuzüglich Ausgabeaufschlag in einen ausgewählten Mix aus Sachwert- und Unternehmensbeteiligungen in den Sektoren Energie und Infrastruktur zu investieren. Damit profitieren Anleger doppelt, indem sie einerseits nachhaltig agieren und andererseits die Vorteile aus einer gebündelten Investition in Sachwert- und Unternehmensbeteiligungen nutzen und mittelbar an der langfristigen Wertschöpfung der Unternehmen beteiligt sind.

Weitere Fakten stellt die BVT auf der Website concentio-nachhaltig.de vor. Der Vertrieb erfolgt durch die Baden-Württembergische Equity GmbH als 100-prozentige Tochtergesellschaft der Landesbank Baden-Württemberg.

VON ANTENNE BIS UNIVERSITÄT

Wer verantwortungsvoll investieren möchte, kann ein breites Portfolio in Betracht ziehen. Der neue BVT Concentio Energie & Infrastruktur fokussiert neben erneuerbarer Energie vor allem nachhaltige ökonomische Infrastruktur.

Ökonomische Infrastruktur			Soziale Infrastruktur
Energie und Versorgung	Transport	Kommunikation	
<ul style="list-style-type: none"> • Kraftwerke • Strom- und Gasnetze, Pipelines • Erneuerbare Energien • Lagerung und Speicherung • Wasser und Abwasser • Abfallentsorgung • Neue Technologien 	<ul style="list-style-type: none"> • Flug- und Seehäfen • Mautstraßen, Brücken und Tunnel • Cargo und Logistik • Öffentlicher Nahverkehr • Fähren • Parkhäuser 	<ul style="list-style-type: none"> • Kabelnetze (Land- und Unterwasserkabel) • Funkmasten (Mobilfunk, TV- und Radioübertragung) • Antennen und drahtlose Netzwerke • Datenzentren 	<ul style="list-style-type: none"> • Gesundheitseinrichtungen (Kliniken, Altenheime) • Bildungseinrichtungen (Schulen, Universitäten) • Feuer- und Polizeiwachen • Kultur- und Sporteinrichtungen

Es steht noch nicht fest, in welche konkreten Anlageobjekte investiert werden soll. Die tatsächliche Zusammensetzung kann von der Planung abweichen. Es werden mindestens 30 Prozent in Anteilen an geschlossenen Spezial-AIF angelegt, die vorwiegend in Anlagen zur Erzeugung, zum Transport und zur Speicherung von Strom, Gas oder Wärme aus Windenergie, Sonnenenergie und Wasserkraft investieren, und 30 Prozent in Anteilen an geschlossenen Spezial-AIF, die vorwiegend in Infrastruktur, einschließlich als Infrastruktur genutzter Immobilien, sowie in Beteiligungen an Unternehmen investieren, die Infrastruktur errichten, instand halten, instand setzen, verwalten oder betreiben. In den ersten 18 Monaten nach Vertriebsbeginn ist der AIF noch nicht risikogemischt investiert.

Mit der Investition in die Investmentgesellschaft sind neben der Chance auf Wertsteige-

rungen und Erträge auch Risiken verbunden, zum Beispiel:

> Marktzugangsrisiken im Zusammenhang mit dem beabsichtigten Erwerb von Beteiligungen an Unternehmen.

> Portfolio-/Marktrisiken, falls die Zielgesellschaften die kalkulierten Erlöse aus Bewirtschaftung und Verkauf ihrer Investitionsobjekte nicht erreichen.

> Währungsrisiken, da ein Teil der Investitionen, der Einnahmen der Gesellschaft sowie Kreditaufnahmen von Zielgesellschaften in ausländischen Währungen erfolgen, die Schwankungen unterliegen.

> Verlustrisiko: Bei negativer Entwicklung besteht das Risiko, dass der Anleger einen Totalverlust seines eingesetzten Kapitals sowie eine Verminderung seines sonstigen Vermögens erleidet.

Aufforsten mit derigo

derigo wird Partner von PLANT-MY-TREE.

Windräder und Photovoltaikanlagen sind das offensichtlichste Zeichen für die Energiewende und den Klimaschutz in Deutschland. Richtig so, denn die Vermeidung von CO₂-Emissionen hat mittlerweile höchste Priorität.

Gleichzeitig lässt es sich nicht vermeiden, dass jedes Unternehmen – ob Industrie, Handel oder Dienstleistung – CO₂ produziert. Solch unvermeidliche Emissionen können am besten mit Aufforstung klimaneutral gestellt werden. Das 2007 initiierte Projekt PLANT-MY-TREE führt als Unternehmen Aufforstungsprojekte auf hauptsächlich eigenen Flächen in Deutschland durch, die zuvor anderweitig genutzt wurden. Im Vorfeld arbeitet das Projektteam dabei mit den lokalen Forstbehörden zusam-

men. Geplant sind Projektlaufzeiten von mindestens 99 Jahren, in denen keine Abholzung oder wirtschaftliche Nutzung erfolgen soll. Ziel ist die langfristige CO₂-Kompensierung und damit der nachhaltige Umwelt- und Klimaschutz.

Mit der Zeichnung des BVT Concentio Energie & Infrastruktur zeigen Investoren jetzt nicht nur Flagge für verantwortungsvolle Investitionen, sondern engagieren sich gleichzeitig im Bereich Aufforstung. Denn der Assetmanager derigo sponsert den Gegenwert von 0,1 Prozent der Zeichnungssumme für PLANT-MY-TREE. Das bedeutet, pro 10.000 Euro Zeichnungssumme für den aktuellen Fonds wird ein Baum gepflanzt. Mit einem Pflanzkostenbeitrag für 50 Bäume geht BVT/derigo in Vorleistung.

Eine aktuelle Forsa-Studie belegt: Fast die Hälfte der Deutschen (47 Prozent) will in Zukunft darauf achten, nur noch in Geldanlagen zu investieren, die dem Klima und der Umwelt nicht schaden. Auch für institutionelle Anleger werden nachhaltige renditestarke Investitionen immer interessanter. Zum Beispiel Strom: In den vergangenen vier Jahren sind die Großhandelspreise an der Strombörse von 30 auf 45 Euro pro Megawattstunde angestiegen. Gründe dafür sind gestiegene Brennstoffkosten und höhere



Gutes Klima für grünen Strom

Strombörse meldet steigende Stromhandelspreise.

Preise für CO₂-Zertifikate. Diese Tendenz wird sich in den kommenden fünf bis acht Jahren verfestigen.

Doch was für den Endverbraucher eine Verteuerung des Strompreises zur Folge hat, ist für den privaten und institutionellen Anleger eine gute Nachricht. Denn dadurch wird die Investition in neue Solarparks künftig auch ohne EEG-Förderung

attraktiv sein. Und: Für die nächsten fünf Jahre prognostizieren Fachleute des Berliner Energieberaters Enervis sinkende Stromgestehungskosten bei großen PV-Anlagen. Stromgestehungskosten (Levelized Cost of Electricity, LCOE) bezeichnen die Kosten, welche für die Energieumwandlung von einer anderen Energieform in elektrischen Strom notwendig sind. Bei PV-Anlagen ab 50 Megawatt Leistung sollen bis 2025 die Kosten unter 40 Euro pro Megawattstunde sinken, während der Großhandelspreis auf um 50 Euro steigen soll, so die Analysten von Enervis. So zeichnen sich bis Ende der 20er-Jahre sehr gute Perspektiven für renditestarke Investitionen für private und institutionelle Anleger ab, die in nachhaltige Stromerzeugung investieren wollen.

Deutsche Büros sind gefragt

Ausländische Investoren haben das Segment Büroimmobilien fest im Visier.



Als Universitätsstadt, Verwaltungs- und Dienstleistungsstandort prosperiert Münster und wird für Anleger attraktiv.

Immer mehr ausländische Investoren entdecken, was man bei BVT schon lange weiß: Deutschland und hier insbesondere Büroimmobilien sind äußerst attraktiv. Wie eine aktuelle Umfrage der Fondsverbände Inrev in Europa, Anrev in Asien und Prea in den USA bestätigt, wollen 67 Prozent der dort befragten institutionellen Anleger in den kommenden 24 Monaten ihre Investitionen in Deutschland aufstocken. Liebste Assetklasse ist dabei das Büro, gefolgt von Wohnen und Logistik, die beide gleichauf liegen.

Die Fondsverbände rechnen für 2020 mit einer entsprechend großen Nachfrage ausländischer Investoren in Deutschland. Gut, dass sich die BVT da für ihren aktuellen BVT Ertragswertfonds Nr. 7 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG (EWF7) bereits zwei Objekte im wirtschaftlich starken Nordrhein-Westfalen sichern konnte. Ein Neubauprojekt mit Einzelhandelsfläche, zwölf Wohneinheiten in gehobener Ausstattung sowie rund 50 Stellplätzen in Witten – einer großen Kreisstadt im Südosten des Ruhrgebiets – ist bereits im EWF 7 angebunden. Der Kaufvertrag für ein zweites Objekt in Münster ist mittlerweile notariell beurkundet. Dabei handelt es sich um ein viergeschossiges Büro- und Ärztehaus aus dem Jahr 1991, das aber zwischen 2017 und 2019 aufwendig modernisiert wurde. Hier wurden insbesondere der Brandschutz, die Fassade sowie die Heizung erneuert.

Das Gebäude befindet sich im beliebten Südviertel Münsters in absolut zentraler Lage im Innenstadtring. Neben den rund 11.000 Quadratmetern Mietfläche stehen außerdem auch 47 Außen- und 145 Tiefgaragenstellplätze zur Verfügung.

Mieter sind neben verschiedenen niedergelassenen Ärzten auch Krankenkassen und medizinische Dienstleister. Insgesamt handelt es sich um langfristige Mietverträge und es gibt keinen Leerstand im Gebäude.

Bereits in Runde 7 angekommen, hat sich an der erfolgreichen Stra-

tegie der Ertragswertfonds-Serie nichts geändert, was beide Objekte deutlich unterstreichen. Ziel ist für alle Fonds der Serie, das Portfolio über unterschiedliche Nutzungsarten und Mieter zu diversifizieren. Dieser konservative Ansatz macht

den EWF 7 gerade für (semi)professionelle Anleger so attraktiv. Der EWF 7 richtet sich ausschließlich an semiprofessionelle und professionelle Anleger im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB), Privatanleger können sich nicht beteiligen.

Mit der Investition in die Investmentgesellschaft sind neben der Chance auf Wertsteigerungen und Erträge auch Risiken verbunden, zum Beispiel:

- > Marktrisiken, die sich sowohl auf die laufenden Mieteinnahmen als auch auf die Wertentwicklung der Immobilien negativ auswirken können.
- > Vermietungsrisiken, falls Mieter ihre vertraglichen Pflichten nicht erfüllen oder Neuvermietungen nicht bzw. nur unter der Kalkulation erfolgen können.
- > Veräußerungsrisiken, falls für die Objekte niedrigere Verkaufspreise als kalkuliert erzielt werden.
- > Verlustrisiko: Bei negativer Entwicklung besteht das Risiko, dass der Anleger einen Totalverlust seines eingesetzten Kapitals sowie eine Verminderung seines sonstigen Vermögens erleidet.

Zwei neue „Gebrauchte“

BVT bietet Anlegern zwei neue Spezial-AIF.



Investoren können am Zweitmarkt eine attraktive Immobilienmischung nutzen.

Ansprechende Renditen sind im anhaltenden Niedrig- resp. spekulative Negativzinsumfeld rar. Unter solchen Marktbedingungen bleibt das Interesse der Investoren am deutschen Immobilienmarkt hoch, ist man bei BVT überzeugt. Vor allem für Zweitmarktanteile sei das Chance-Risiko-Profil unverändert günstig.

Und genau hier setzt die BVT mit den beiden Zweitmarkt-AIF, dem BVT Zweitmarkt Handel II und dem BVT Zweitmarkt Büro II, an, für die

der Vertriebsstartschuss nun gefallen ist. Der BVT Zweitmarkt Handel II setzt dabei auf Immobilienzweitmarkteteiligungen im Einzelhandel, der Logistik sowie auf Wohn- und Service-Immobilien, während sich der BVT Zweitmarkt Büro II auf Büroimmobilien konzentriert.

Angekauft werden die Anteile sowohl über die großen Zweitmarktplattformen wie die Fondsbörse Deutschland und die Deutsche Zweitmarkt AG als auch über professionelle Anteilsvermittler abseits

dieser institutionalisierten Plattformen.

Für den BVT Zweitmarkt Handel II rechnen die Experten aktuell mit einer prognostizierten Gesamtaus-schüttung zwischen 2020 und 2034 in Höhe von 205 Prozent* der gezeichneten Kommanditeinlage. Für den BVT Zweitmarkt Büro II liegt diese prognostizierte Gesamtaus-schüttung im selben Zeitraum bei 193 Prozent* der gezeichneten Kommanditeinlage. Beide Zweitmarkt-AIF richten sich an professionelle

und semiprofessionelle Anleger im Sinne des KAGB. Die Mindestzeichnung liegt bei 200.000 Euro, die Laufzeit ist bis mindestens 31. Dezember 2034 geplant mit Verlängerungsoption bis Ende 2038. Für Privatanleger stehen die beiden Vehikel nicht offen. Ihnen macht BVT die Chancen des Immobilienzweitmarktes über ein Zweitmarktportfolio in Form eines Publikums-AIF zugänglich. Auch hier planen die Münchner für das zweite Quartal den Vertriebsstart eines neuen Publikumsfonds.

Erfolgreich zurückgeführt

Die Mezzanine-Beteiligung an der Sanierung der Burggalerie im thüringischen Mühlhausen wurde nach einer Bereitstellungsdauer von nur 17 Monaten an die Anleger zurückgeführt und bescherte einen erfreulichen, rendite-trächtigen Jahresabschluss.

Das Fachmarktzentrum war 1998 errichtet worden und hatte 20 Jahre später erheblichen Sanierungs- und Umbaueinsatz generiert. Ein Projektentwickler konnte das zentral gelegene Objekt zu einem Kaufpreisfaktor des 9,4-fachen der Jahreskaltmiete erwerben. Mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von 8,8 Millionen Euro, davon 2,4 Millionen Mezzanine-Kapital, konnten die Mietflächen neu gestaltet und ausgebaut, die Zufahrten zum Parkdeck vergrößert und die Fassaden erneuert werden. Namhafte Mieter wie Woolworth und Rossmann waren bereits vor Beginn der Sanierung erfolgreich aquiriert worden, was den Anlegern zusätzliche Sicherheit bot. Im vergangenen Oktober hat der Projektentwickler das rundum erneuerte Fachmarktzentrum schließlich erfolgreich veräußert.

Rekordumsätze

Gewerbe sehr gefragt

Mangelnde Anlagealternativen und niedrige Zinsen – diese Kombination sorgt für Rekorde bei deutschen Immobilien. So heißt es etwa von CBRE, dass 2019 ein „Wahnsinnsjahr“ gewesen sei. Allein das Transaktionsvolumen im letzten Quartal sei mit 34 Milliarden Euro größer gewesen als im Gesamtjahr 2013. Insgesamt haben professionelle Investoren 2019 sage und schreibe 84,5 Milliarden Euro in deutsche Immobilien investiert.

Gewinner ist dabei das Segment Gewerbeimmobilien. Hier flossen im vierten Quartal 2019 alleine rund 30 der insgesamt 34 Milliarden Euro hin. Kein Wunder also, dass der erst 2018 aufgestellte Rekordumsatz im Gewerbeimmobilienmarkt laut den großen Marktbeobachtern 2019 um fast ein Fünftel übertroffen wurde. Daten von CBRE, Colliers und BNP Real Estate zufolge sind Büros, Läden, Hotels und Lagergebäude im Wert von rund 70 Milliarden Euro gehandelt worden. Spekulative Übertreibungen habe es dabei weder bei Investoren noch Projektentwicklern gegeben. Und da sich die Bedingungen für Investoren auch 2020 nicht großartig ändern, wird mit einer anhaltend hohen Nachfrage im Gewerbesegment gerechnet.

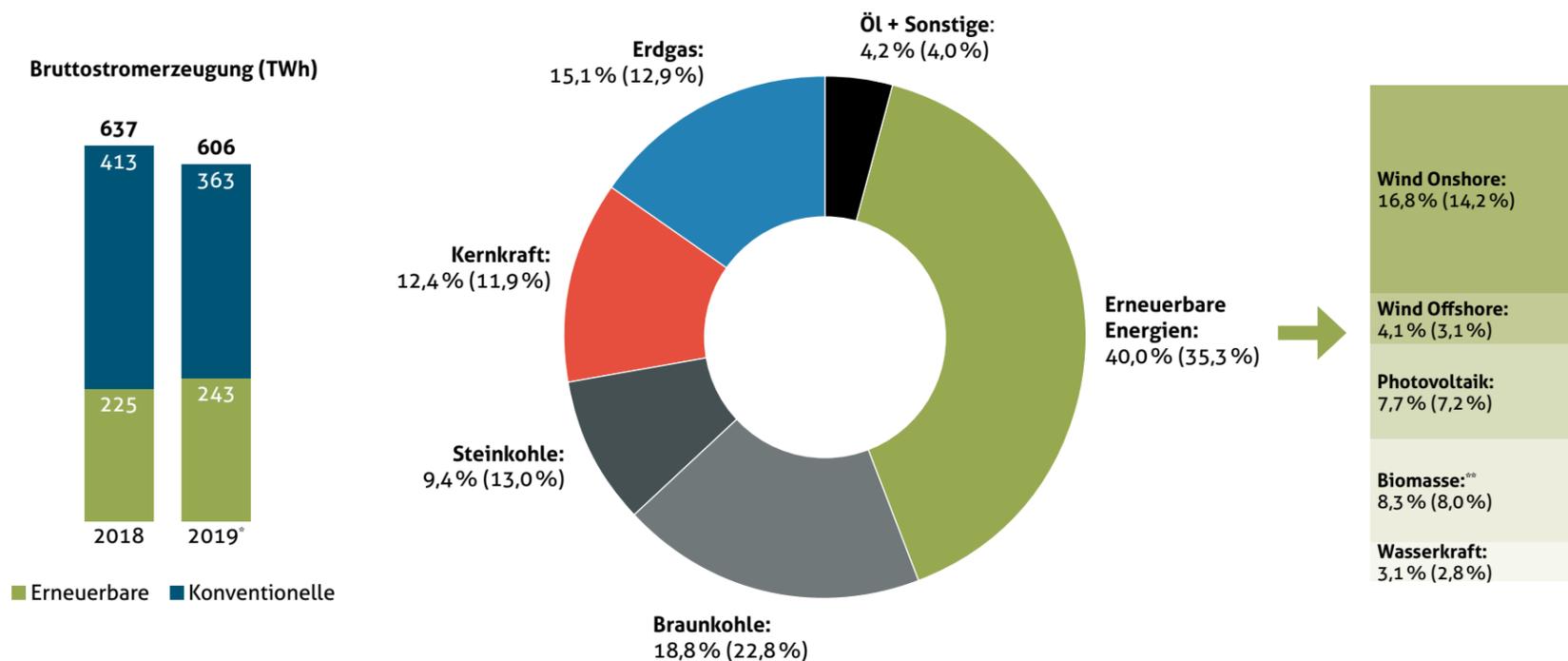
Risikohinweise:

Mit der Investition in die Investmentgesellschaft sind neben der Chance auf Wertsteigerungen und Erträge auch Risiken verbunden, zum Beispiel:

- > Marktzugangsrisiken: Es ist nicht sicher, dass genügend geeignete Zielgesellschaften gefunden werden, die den Anlagebedingungen entsprechen. Investitionen könnten später als geplant getätigt werden. Dadurch können Erträge aus den Zielgesellschaften geringer ausfallen.
 - > Marktrisiken, die sich sowohl auf die laufenden Mieteinnahmen als auch auf die Wertentwicklung der Immobilien negativ auswirken können.
 - > Verlustrisiko: Bei negativer Entwicklung besteht das Risiko, dass der Anleger einen Totalverlust seines eingesetzten Kapitals sowie eine Verminderung seines sonstigen Vermögens erleidet.
- *Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung.

Neue Energien holen weiter auf

Die erneuerbaren Energien lieferten 2019 erstmals beinahe so viel Strom wie Kernenergie und Kohle zusammen.



Strommix im Jahr 2019, Werte für 2018 in Klammern, *vorläufige Angaben, **inkl. biogenen Hausmülls

Quellen: AG Energiebilanzen (2019c)

Vier Fragen an Tibor von Wiedebach-Nostitz, Geschäftsführer der BVT Holding



Wie schätzen Sie das Interesse an Private Equity derzeit ein?

Tibor von Wiedebach-Nostitz: Aus unserer Sicht ist das Interesse groß, was die aktuell in der Platzierung befindlichen Private-Equity- und Venture-Capital-Fonds unterstreichen. Weltweit sind es etwa 3.500 Fonds mit einem Zielvolumen von etwa 926 Milliarden US-Dollar.

Sind vor allem neue Investoren Treiber dieser Entwicklung?

von Wiedebach-Nostitz: Wir beobachten zwar eine allgemeine Verbreiterung der Investorenba-

sis – was angesichts mangelnder Alternativen mit einem vergleichbaren Rendite-Risiko-Verhältnis auch nicht verwunderlich ist. Dennoch dominieren weiterhin langjährige Investoren den Markt.

Wie nachhaltig ist die aktuell große Nachfrage?

von Wiedebach-Nostitz: Das hängt von den wirtschaftlichen Fundamentaldaten ab. Verändern die sich nicht, dürfte das Interesse groß bleiben. Sollte es jedoch zu einer grundlegenden Veränderung wie einer Rezession kommen, kann die Stimmung durchaus kippen. Wobei man natürlich auch zwischen den Investitionsstrategien der PE-Fonds unterscheiden muss. Denn Fonds

mit einem Fokus auf Turnaround respektive Special Situations oder auch auf Growth könnte es auch unter schwierigen wirtschaftlichen Bedingungen gelingen, Kapital einzusammeln.

Wie findet man sich als Anleger am PE-Markt zurecht?

von Wiedebach-Nostitz: Angesichts der eingangs genannten Zahlen ist es für jeden Investor sinnvoll, seinen „Zielmarkt“ einzugrenzen. Das machen wir beispielsweise, indem wir den Investitionsfokus unserer TS PE Pool-Fondsserie auf Regionen in Europa beziehungsweise Nordamerika konzentrieren. Des Weiteren sollen Zielfonds für uns einen nicht zu starken Landes-

oder Einzelsektoren-Fokus haben. Kontinuität ist uns ebenfalls wichtig, weshalb wir bevorzugt Fonds prüfen, deren Vorgängerfonds wir bereits geprüft oder gezeichnet haben. Denn dann existieren konkrete Erfahrungen aus dem Tagesgeschäft mit dem Investmentteam beziehungsweise dem Fondsmanagement. First-Time-Fonds schließen wir grundsätzlich aus. Folglich kommen für den TS PE Pool II nur etablierte Fondsmanager für eine Beteiligung infrage. Das bedeutet wiederum, dass die betrachteten Investmentteams bereits erfolgreich investiert haben und ihre Qualität bei langjähriger Kontinuität sehr hoch ist.

Bei den in dieser iQ vorgestellten Beteiligungsmöglichkeiten BVT Residential USA 15, BVT Centio Energie & Infrastruktur, BVT Ertragswertfonds Nr. 7, BVT Zweitmarkt Handel II, BVT Zweitmarkt Büro II und TS PE Pool II handelt es sich um Beteiligungen an geschlossenen alternativen Investmentfonds (AIF) im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB). Die Beteiligung an einem geschlossenen AIF ist eine unternehmerische Beteiligung, die mit Risiken verbunden ist. Anleger stellen der 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. Bei der Beteiligungsmöglichkeit BVT Residential USA 15 handelt es sich um eine Investition in US-Dollar, weshalb hier die Rendite infolge von Währungsschwankungen steigen oder fallen kann. Zudem bestehen bei dieser Beteiligungsmöglichkeit projektentwicklungstypische Risiken, insbesondere das Risiko eines nicht prognosegemäßen Bauverlaufs bzw. Verkaufs. Es bestehen weitere Risiken, die in den Informationen für semiprofessionelle und professionelle Anleger gemäß § 307 Absatz 1 und Absatz 2 KAGB für den BVT Ertragswertfonds Nr. 7, den BVT Zweitmarkt Handel II, den BVT Zweitmarkt Büro II und den TS PE Pool II (Spezial-AIF, an denen sich ausschließlich professionelle und semiprofessionelle Anleger im Sinne des KAGB beteiligen können) bzw. im Verkaufsprospekt und in den Wesentlichen Anlegerinformationen für den BVT Residential USA 15 und den BVT Centio Energie & Infrastruktur erläutert werden. Die vorgenannten Unterlagen erhalten Sie – in deutscher Sprache und kostenlos – in Papierform von Ihrem Anlageberater oder von der derigo GmbH & Co. KG, Rosenheimer Straße 141 h, 81671 München, sowie in elektronischer Form unter www.derigo.de.

Ihr Kontakt zur BVT Unternehmensgruppe



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



Martin Krause
Bereichsleiter
Institutionelle Kunden
Tel.: +49 (0)89 38165-209
mk@bvt.de



Jens Freudenberg
Bereichsleiter Privatkunden
Tel.: +49 (0)89 38165-203
jf@bvt.de



Christopher Kremser
Vertriebsmanager
Tel.: +49 (0)89 38165-204
christopher.kremser@bvt.de