

US-Dollar bleibt wichtigste Währung der Welt



Geheimnisumwobenes Private Equity?

Keinesfalls! Warum die Assetklasse im Portfolio nicht fehlen sollte.

Wichtigste Währung der Welt

Der US Dollar bleibt stark und attraktiv für Anleger.

In Balance

Concentio-Serie: Verantwortungsvoll investieren und mehrstufig diversifizieren

»Exzellenter Zielmarkt«

Die Experten Christian Dürr und Martin Stoß im Interview zur US-Immobilienbranche und interessanten Fonds



So geht ESG weiter

Welche neuen Vorgaben für 2022 auf der Agenda stehen

US Monitor

Es geht bergauf – der Ausblick für den US-Mietwohnungsmarkt. Zahlen und Fakten

Inhalt

Immobilien Deutschland

Auf Kurs Nordrhein-Westfalen ist »back on track«. **4**



Das Zweitmarkt-Konzept: Ein Fonds – viele Beteiligungen
So diversifiziert ist das BVT Portfolio am Immobilien-Zweitmarkt. **5**

Fokus

Der US-Dollar bleibt die wichtigste Währung der Welt BVT erwartet weiterhin attraktive Ergebnisse für die Investoren bei ihren Development-Projekten. **6**



Immobilien USA

US-Mietwohnungsmarkt weiter im Aufwind Die BVT Residential USA-Serie bleibt erfolgreich. **8**



Immobilienfokus der BVT 2022
Michael Guggenberger und Martin Stoß mit einem konzentrierten Ausblick **9**



US-Monitor

Rekordjahr für Multifamily-Segment Angebot und Nachfrage in Post-Pandemie-Zeiten **10**



Auf nach Suburbia Die Mietnachfrage in US-Vorstadtlagen **12**

Portfolio

Private Equity ganz nah Mittels Dachfonds von der vielversprechenden Anlageklasse profitieren **14**



Verantwortungsvoll investieren
Die Concentio-Fonds machen dieses Prinzip greifbar **15**

Portfolio ausbalanciert mehrstufige Diversifikation im AIF **15**

Interview

»Die USA werden auch künftig ein exzellenter Zielmarkt für Investitionen sein« Im Gespräch mit Christian Dürr und Martin Stoß **16**



BVT-Themen

Erfolgreiches Jahr für BVT Rund 230 Millionen Euro Eigenkapital platziert **18**



Willkommen für einen Energie-Profi BVT baut den Erneuerbaren-Sektor mit Dr. Dominik Schall weiter aus. **18**



Exkurs

Auf einen Blick: Was bringt die ESG-Regulierung 2022? **19**

Strengere Regeln für Verbraucherschutz ESMA macht neue Vorgaben für Marketing-Anzeigen. **19**



Impressum

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

Redaktion:
Jens Freudenberg (verantwortlich)
BVT Beratungs-, Verwaltungs- und Treuhandgesellschaft für internationale Vermögensanlagen mbH, Tölzer Straße 2, 82031 Grünwald

Gesamtrealisation:
Alsterspree Verlag GmbH, Kurfürstendamm 173/174, 10707 Berlin
www.alsterspree.de
Layout: Sabine Müller

Bildnachweise: Cover, S. 6: iStock / Dimitrios Stefanidis, S. 3: iStock / Onurdongel, S. 4: iStock / Horst Gerlach, S. 10: iStock / Aleksandra Zlatkovic, S. 14: iStock / Maxiphoto
Redaktionsstand: 08.04.2022

Dies ist eine Marketing-Anzeige. Bitte lesen Sie den Verkaufsprospekt des jeweiligen AIF bzw. das Informationsdokument nach § 307 Abs. 1 und 2 KAGB und die Wesentlichen Anlegerinformationen, bevor Sie eine endgültige Anlageentscheidung treffen.

BVT weiterhin auf Erfolgskurs



Liebe Leserin, lieber Leser,

wir sind schon mitten im Jahr 2022, einem aus unserer Sicht vielversprechenden BVT-Jahr. Genaugenommen führen wir unsere Erfolgsstory aus dem vergangenen Jahr fort: Denn die BVT Unternehmensgruppe hat 2021 bei professionellen, semiprofessionellen und Privatanlegern insgesamt rund 230 Millionen Euro Eigenkapital platziert. Mit den Schwerpunkten auf die Anlageklassen US-Immobilien, Immobilien Deutschland sowie den Bereich Multi-Asset für Privatanleger und institutionelle Investoren.

Das ist ein sehr schöner Erfolg und für uns ein ganz wichtiger Beleg dafür, dass unser aktuelles Produktportfolio den Wünschen vieler Investoren entspricht. Mit diesem schönen „Rückenwind“ aus dem vergangenen Jahr sind wir mit sehr viel Optimismus und Tatendrang ins neue Jahr gestartet. Und auch für 2022 sehen wir ein sehr, sehr gutes Umfeld für Sachwertinvestitionen, gerade vor dem Hintergrund niedriger Zinsen und deutlich gestiegener Inflation.

Doch ein Unternehmen ist nur erfolgreich mit Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die bereit sind, die Visionen und Ideen umzusetzen. Daher sind wir sehr stolz auf unser Team. Und wir freuen uns, seit Januar Dominik Schall mit an Bord zu haben. Der promovierte Wirtschaftsingenieur leitet den so wichtigen Geschäftsbereich Energie und Infrastruktur der BVT, damit fällt die Verantwortung für die Direktinvestments der BVT Holding in diesem Bereich in seine Zuständigkeit. Hier haben wir viel vor!

Und noch ein letzter spannender Blick nach vorn: Mitte März hat die US-Notenbank die Zinserhöhung eingeleitet, der weitere Anpassungsschritte nach oben im Jahresverlauf folgen dürften. Ob die Zinswende allerdings Einfluss auf die europäische Leitzinspolitik haben wird, bleibt noch abzuwarten.

Insgesamt wartet ein weiterhin spannendes Jahr auf uns. Vielen Dank, dass Sie auch in diesem Jahr der iQ treu bleiben und genießen Sie die Lektüre,

Ihr Tibor von Wiedebach-Nostitz

Wussten Sie schon?

400 Jahre Holzbautechnik – ein Exkurs

Mit den ersten Siedlern aus England, Irland, Schottland und dem deutschsprachigen Raum kam auch die Holzbautechnik Europas nach Amerika: der gute alte Fachwerkbau. Die Voraussetzungen waren ideal, denn Holz war in der neuen Welt ein Baustoff, an dem absolut kein Mangel herrschte. So entstanden Häuser aus Holz, gedeckt mit hölzernen Schindeln – hölzerne Fassaden sollten im Winter vor der Kälte und im Sommer vor der Hitze schützen. Statt mit Stroh, Lehm, Sand oder Steinen wurden die Hohlräume zwischen den Holzständern außen mit überlappenden Brettern überschalt – die Holzfassade war geboren.

Bis heute hat sich an der sogenannten Holzrahmenbauweise in den USA wenig geändert. Gerade im Wohnimmobilienbereich wird in den USA traditionell ein Großteil der Hochbauten bis 5 Stockwerke in Holzbauweise errichtet. Und trotz Corona erreichte der Hausbau im vergangenen Jahr neue Rekordwerte – auch dank großzügiger Hilfspakete der Regierung. Der Umsatz der Baubranche allein von Fertighäusern betrug in den USA im Jahr 2020 rund 3,45 Milliarden Euro*. Insbesondere unter Nachhaltigkeitsaspekten können viele Holzbauten ihre Giebel selbstbewusst in die Höhe recken. ■



*Quelle: Statista

Auf Kurs

NRW ist »back on track«, wie es so schön heißt. Gute Nachrichten für die Ertragswertfondsserie.

Externe Faktoren wie die Corona-Krise können Regionen mit nachhaltiger Wirtschaftskraft zwar kurzfristig bremsen, den langfristigen Trend brechen sie jedoch nicht – das beweist einmal mehr Nordrhein-Westfalen. Das Bundesland ist eine der bedeutendsten Wirtschaftsregionen Europas, noch vor Ländern wie der Schweiz, Schweden, Polen oder Belgien – und ist nun wieder auf

Zuwachs des BIP mit 4,5 Prozent deutlich stärker ausfallen.“ Das sind insbesondere für die Anleger der BVT Ertragswertfondsserie gute Nachrichten, die sich aber ohnehin von den kurzfristigen Auswirkungen der Corona-Pandemie nicht haben beirren lassen. Denn: Nicht nur die *BVT Ertragswertfonds Nr. 8 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG*, kurz Ertragswertfonds 8 – eine exklusive



Immobilienstandorte in NRW gewinnen zunehmend an Attraktivität.

Kurs, wie der Konjunkturbericht des Ministeriums für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen für das dritte Quartal 2021 zeigt: In NRW zeichne sich eine etwas stärkere Expansion der Produktion ab als im übrigen Bundesgebiet. Und weiter heißt es: „Alles in allem ist zu erwarten, dass das BIP in NRW in diesem Jahr um drei Prozent ausgeweitet wird. Im kommenden Jahr, wenn sich die Wirtschaftsaktivität weitgehend von den wirtschaftlichen Folgen der Corona-Pandemie erholt, dürfte der

Konzeption für die Privatbank Bethmann Bank AG – konnte Ende November 2021 mit einem Volumen von 32,4 Millionen Euro erfolgreich geschlossen werden. Der Folgefonds, die *BVT Ertragswertfonds Nr. 9 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG*, kurz *Ertragswertfonds 9*, wurde ebenfalls innerhalb von nur drei Monaten ausplatziert.

Spannende Immobilienprojekte im Herzen von NRW

Der Ertragswertfonds 8 investiert in ein Ärztehaus am Naherholungsgebiet

PHOENIX See in Dortmund-Hörde. Rund um den See auf der ehemaligen Stahlwerksfläche PHOENIX-Ost sind in den vergangenen 20 Jahren im Rahmen des zukunftsweisenden Stadtentwicklungsprojekts über 2.000 neue Wohnungen, zahlreiche Gewerbeeinheiten und Büros sowie eine Promenade mit Gastronomiebetrieben entstanden. Das Areal wurde 2018 mit dem Deutschen Städtebaupreis ausgezeichnet. Rund 120 Firmen mit insgesamt 1.200 Mitarbeitern haben sich bislang an diesem verkehrstechnisch gut erschlossenen Standort niedergelassen. Das neue Ärztehaus trägt zur medizinischen Versorgung der Anwohner und Arbeitnehmer des Areals bei. Und auch für den Ertragswertfonds 9 konnte sich das Fondsmanagement der BVT bereits ein spannendes Objekt sichern. Die Rede ist vom Campus Headquarter in Köln-Hürth, eine Mischung aus Bestandsgebäuden und einem Neubau sowie dazugehörigen Parkplätzen in einem noch zu errichtenden Parkhaus. Beim Bestand handelt es sich um ein Bürogebäude, das in den vergangenen Jahren umfangreich saniert wurde. In den letzten Monaten wurden zudem große Mietvertragsabschlüsse erzielt. Der Neubau soll im zweiten Bauabschnitt errichtet werden und ist bereits jetzt voll vermietet. Auch hierbei handelt es sich um ein Bürogebäude mit namhaften Mietern und langfristigen Mietverträgen mit einer Mindestlaufzeit von zehn Jahren. Das Objekt überzeugt – typisch für die Ertragswertfondsserie – mit bester Anbindung an Köln, die Autobahnen sowie die Stadtbahnen. Außerdem wurde der Neubau mit dem DGNB Vorzertifikat in Gold als nachhaltiges Gebäude ausgezeichnet. Die gleich zwei ausplatzierten Produkte der Ertragswertfondsserie signalisieren den Experten der BVT – zumal nach einem durchaus herausfordernden

den Jahr – dass deren Strategie die Anlegerinnen und Anleger nachhaltig überzeugt hat. Deshalb ist ein Nachfolgefonds auch bereits in Planung.

Risiken, die Investoren im Blick haben sollten

Bei den hier dargestellten Produkten handelt es sich um geschlossene Spezial-AIF für professionelle und semiprofessionelle Anleger. Mit einer solchen unternehmerischen Beteiligung sind Risiken verbunden, etwa eine Verschlechterung des Marktumfelds oder von Mietraten. Auch Verkaufsfaktoren oder Immobilienbewertungen können sich jederzeit ändern. Ferner stellen Anleger Eigenkapital zur Verfügung, das durch Verluste aufgezehrt werden kann. Die Beteiligung ist nur eingeschränkt handelbar, sodass Anteile nicht veräußert werden können oder kein ihrem Wert angemessener Preis erzielt werden kann. Der Anleger sollte



Das neue Ärztehaus am Phönixsee

daher bei seiner Anlageentscheidung alle in Betracht kommenden Risiken einbeziehen. Derzeit wird kein Spezial-AIF der Ertragswertfonds Serie vertrieben. Sollte der Vertrieb eines weiteren Spezial-AIF der Ertragswertfonds Serie durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht gestattet werden, sind









die Informationen gemäß § 307 Absatz 1 und 2 KAGB, die Wesentlichen Anlegerinformationen sowie der Jahresbericht für diesen Fonds in ihrer jeweils aktuellen Fassung bei der derigo GmbH & Co. KG, Rosenheimer Straße 141 h, 81671 München, erhältlich. Die Zeichnung durch Privatanleger ist ausgeschlossen. ■

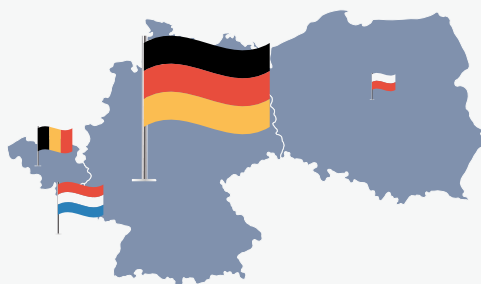
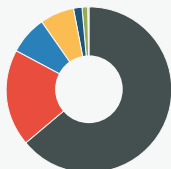


Das BVT Zweitmarkt-Konzept: Ein Fonds - viele Immobilienbeteiligungen





Diversifiziert soll ein Portfolio idealerweise sein. Wie das geht, macht die BVT Zweitmarktportfolio II GmbH & Co. Geschlossene Investment KG vor. Anleger können sich ab 10.000 EUR zzgl. Ausgabeaufschlag an diesem Publikums-AIF beteiligen.

Nutzungsarten

	Büro:	63,91
	Einzelhandel:	19,09
	Logistik:	7,44
	Sonstiges:	6,58
	Pflege:	1,86
	Hotel:	1,08
	Kino:	0,03
	Wohnen:	0,01

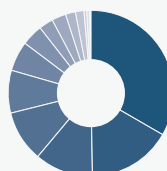


Länder

	Deutschland:	82,20
	Luxemburg:	9,93
	Belgien:	5,54
	Polen:	2,33

Deutsche Immobilien nach Bundesländern

●	Nordrhein-Westfalen:	33,42
●	Hessen:	16,31
●	Baden-Württemberg:	11,56
●	Bayern:	9,97
●	Schleswig-Holstein:	8,39
●	Hamburg:	5,73
●	Niedersachsen:	4,10
●	Sachsen:	2,94
●	Berlin:	2,71
●	Mecklenburg-Vorpommern:	1,93
●	Thüringen:	1,79
●	Sachsen-Anhalt:	0,56
●	Bremen:	0,39
●	Rheinland-Pfalz:	0,20



Risiken für Investoren

Eine Investition in die BVT Zweitmarktportfolio II GmbH & Co. Geschlossene Investment KG ist eine unternehmerische Beteiligung, die Risiken birgt. Aufgrund der Dachfondsstruktur besteht beispielsweise das Risiko, dass die Zielgesellschaften die kalkulierten Erlöse nicht erwirtschaften. Zusätzlich birgt die Assetklasse Immobilien das Risiko, dass die kalkulierten Mieten und die für den Fall einer Veräußerung kalkulierten Erlöse nicht erzielt werden. Eine ausführliche Darstellung der wesentlichen Risiken enthalten der Verkaufsprospekt sowie die wesentlichen Anlegerinformationen und der letzte veröffentlichte Jahresbericht, die in ihrer jeweils aktuellen Fassung – jeweils in deutscher Sprache und kostenlos – in Papierform von Ihrem Anlageberater oder von der derigo GmbH & Co. KG, Rosenheimer Straße 141 h, 81671 München, erhältlich oder unter www.derigo.de abrufbar sind. Eine Zusammenfassung der Anlegerrechte ist in deutscher Sprache unter www.derigo.de/ Anlegerrechte verfügbar.

Stand: 11.01.2021

Der US-Dollar bleibt die wichtigste Währung der Welt

BVT erwartet trotz Zinswende weiterhin attraktive Ergebnisse für die Investoren bei ihren Development-Projekten



Der US-Dollar ist für Investoren nach wie vor die begehrteste Währung. Trotz Euro und trotz des rasanten Aufstiegs Chinas ist der Dollar die Leitwährung für die Weltwirtschaft geblieben und steht für Stabilität. „Man sollte als Investor in einem breit diversifizierten Portfolio stets einen Anteil in Dollar investiert haben“, empfiehlt BVT-Geschäftsführer Martin Stoß.

Die einzigartige Stärke der US-Währung gründet historisch auf einer Vereinbarung von 44 Staaten, die 1944 in Bretton Woods das Weltwährungssystem neu geregelt haben. Auch nachdem die US-Regierung in

den 1970er-Jahren die Golddeckung des Dollar aufgehoben hat und die Wechselkurse freigeben wurden, blieb der Dollar die Leitwährung. Der internationale Handel wird noch immer wesentlich auf Dollar-Basis verrechnet. Der US-Dollar war laut IWF auch 2021 mit einem Anteil von rund 60 Prozent die größte Reservewährung, während der Euro nur einen Anteil von rund 20 Prozent erreichte. Der chinesische Renminbi fiel mit nur 2,6 Prozent weitgehend aus dem Rennen. Diese besondere Position des Dollar ermöglicht der amerikanischen Volkswirtschaft einen einzigartigen Frei-

raum. Sie kann auch auf lange Sicht mehr importieren als exportieren. Das Handelsbilanzdefizit wirkt sich weniger stark auf den Wechselkurs aus als bei anderen Währungen, schließlich wird der Dollar von fast allen Staaten als Reservewährung nachgefragt. Ein Großteil der internationalen Handelsgewinne fließt als Investitionen wieder in den Dollar zurück. Diese Stärke ist zugleich auch eine Schwäche für die amerikanische Wirtschaft. Der im Vergleich zur Handelsbilanz starke Dollar macht US-Exporte relativ teuer für andere Währungen und Importe relativ günstig gegenüber den heimischen Produkten. Dieses Ungleichge-

wicht wollte Präsident Donald Trump mit Zöllen und Handelsbarrieren korrigieren. Doch das sorgte für Vertrauensverlust bei den Verbündeten. Seit im vorigen Jahr auch in den USA die Inflation neue Höhen erreicht hat, plant die „Federal Reserve“, kurz Fed, in diesem Jahr weitere Zinserhöhungen. Damit eilt sie der weiterhin abwartenden Europäischen Zentralbank (EZB) deutlich voraus, was den Dollar gegenüber dem Euro stärken dürfte. An den Aktienmärkten hat die bevorstehende Zinswende Anfang des Jahres zu Nervosität und Kursstürzen geführt. Steigende Zinsen bedeuten höhere Finanzierungskosten bei Investitionen. Und das dämpft den Optimismus bei den Anlegern. Auch für den Immobilienmarkt sind steigende Zinsen zunächst belastend. Sie wirken oft negativ auf die Investitionsbereitschaft, weil die Kredite teurer werden. Auch die BVT investiert einen Großteil ihrer Kundengelder in US-Immobilien. Die Zinswende sollte hier jedoch nach Einschätzung von Stoß keine dramatischen Auswirkungen haben. Das liegt daran, dass die Development-Projekte jeweils eine geplante Laufzeit von drei Jahren haben und nur maximal 60 Prozent des Investitionsvolumens mit Fremdkapital finanziert wird. Für die Kosten im ersten Jahr reichen nach Berechnung des Geschäftsführers die Eigenkapitalbestände aus. In der Regel werden ab dem zweiten Jahr die Baukosten mit Fremdkapital finanziert. Bereits im dritten Jahre beginnen die Vermietungen, mit denen bereits Einnahmen erzielt werden. Die Zinskosten sind bei planmäßig verlaufenden Projekten somit auf rund 12 bis 18 Monate begrenzt. Auch diese Risiken hat die BVT berücksichtigt. In die Finanzplanung der Residential-Projekte wird regelmäßig ein Zinspuffer vorausschauend mit einkalkuliert. Anfang dieses Jahres

lag der Basiszins zwischen 0 und 0,25 Prozent und der Marktzins zwischen 2,5 und 3,0 Prozent, wobei die Marge der Banken 2,25 Prozent bis 2,75 Prozent betrug. In einem ersten Schritt hat die Fed den Leitzins am 16. März 2022 auf 0,25 Prozentpunkte angehoben. Es wird davon ausgegangen, dass in 2022 noch 5 weitere Zinserhöhungen von jeweils 0,25 Prozentpunkten folgen sollten. Für 2023 werden drei weitere Zinserhöhungen von jeweils 0,25 Prozentpunkten erwartet. Die konservative Kalkulation der BVT-Projekte basiert auf einem Marktzins von derzeit bis zu 6,0 Prozent, so dass

.....

Für die nächsten drei Jahre erwartet Martin Stoß Mietsteigerungen von drei bis fünf Prozent an attraktiven Standorten.

.....

sichergestellt ist, dass die Anleger bis zu dieser Grenze keine Nachteile erwarten müssen. Wenn die Fed den Leitzins weiter anhebt, erwartet Stoß, dass der Marktzins aber nicht im gleichen Maße steigen wird, sondern dass die Banken in einem ersten Schritt ihre Margen reduzieren werden. Stoß rechnet mit einem Basiszins von bis zu 3,0 Prozent bis Mitte 2023.

Dynamischer Immobilienmarkt

Obwohl die Immobilienpreise auch in den USA in den letzten Jahren stark zugelegt haben, sieht Stoß jenseits des Atlantiks eine andere fundamentale Struktur als in Deutschland und mittelfristig keine Blasengefahr. Trotz der gestiegenen Preise und Mieten sind die Mietkostenbelastungen der US-Haushalte in den vergangenen drei Jahren – anders als in Deutschland – sogar im Verhältnis zum

mittleren verfügbaren Haushaltseinkommen gesunken. Während der durchschnittliche Mieter Anfang 2018 noch rund 23 Prozent seines Einkommens für die Miete ausgeben musste, waren es Ende 2021 rund 21 Prozent. Es wird prognostiziert, dass dieser Wert Anfang 2025 geringfügig über 22 Prozent liegen sollte. Die stark steigenden Löhne in den relevanten Einkommensgruppen haben nach Einschätzung von Stoß die steigenden Mieten bereits mehr als kompensiert. Stoß erwartet auch künftig Einkommenszuwächse bei den Arbeitnehmern. Denn auf gegenwärtig 6,5 Millionen offene Stellen in den USA kämen gerade mal drei Millionen Arbeitssuchende. Und der Bedarf an Wohnraum sei groß, versichert Stoß. Es gebe in den USA weitaus mehr Haushaltsneugründungen als Neubauten. „Die junge Generation, die als Reaktion auf Covid-19 die Wirtschaftsmetropolen verlassen hat, zieht zurück in die Städte.“ Für die kommenden drei Jahre erwartet Stoß weiterhin Mietsteigerungen von im Mittel drei bis fünf Prozent an attraktiven Standorten. Angesichts dieser Dynamik sieht die BVT bei den zu erwartenden Zinsanhebungen durch die Fed kalkulierbare Risiken für die Anleger. Höhere Zinskosten sollten auch künftig den fundamentalen Marktdaten zufolge mittelfristig durch höhere Mieteinnahmen und stabile Kaufpreise gedeckt werden. Investitionen in den Dollar, vor allem in US-Wohnimmobilien, dürften angesichts der stabilen Dollar-Stärke und der zunehmenden Zahlungsbereitschaft von Mietern und Käufern weiterhin ein attraktives Investment für deutsche Investoren sein. Informationen zu aktuellen Investitionsmöglichkeiten und den mit einer Beteiligung verbundenen Risiken finden Sie auf der nächsten Seite ■



Geplantes Anlageobjekt „Aventon Exchange“, Großraum Atlanta/Georgia

Läuft: US-Mietwohnungs- markt weiter im Aufwind

Attraktives Projekt gesichert, lukrativer Exit, überzeugender Vermietungsstart: Die BVT Residential USA-Serie läuft erfreulich.

Für den Publikumsfonds *BVT Residential USA 17 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG (Residential 17)* planen die BVT-Manager, mit „Aventon Exchange“ in Atlanta/Georgia die erste Projektentwicklung anzubinden: Bis Mitte 2024 sollen im „Chicago des Südens“ 300 Class-A-Mietapartments entstehen, wie bei allen Residential USA-Projekten in boomender Makro- und exzellent angebundener, kaufkraftstarker Mikrolage. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat hierfür einen „Letter of Intent“, eine nicht rechtsverbindliche Absichtserklärung zur Sicherung der Beteiligungsmöglichkeit, mit dem beabsichtigten Projektpartner Aventon Companies LLC. geschlossen.* Dass der US-Mietwohnungsmarkt floriert, zeigen nicht nur Zahlen wie vom Vermittlungsportal Dwellsy,

das einen Anstieg der landesweiten Durchschnittsmieten um 4,8 Prozent allein von Dezember 2021 bis Januar 2022 vermeldet – „absolut wilde Mietpreiserhöhungen“ beobachtet die Harvard-Forscherin Whitney Airgood-Obyrcki aktuell. Auch der jüngste Exit eines BVT Residential USA-Projekts unterstreicht diesen Trend: „Narcoossee Cove“ in Orlando/Florida, das 354 Einheiten umfasst, wurde für 143 Millionen US-Dollar veräußert, 42 Millionen mehr als in der Mid-Case-Prognose veranschlagt. Die Investoren können sich über einen Return von 33,6 Prozent p. a. des durchschnittlich gebundenen Eigenkapitals (vor Steuern/Quellensteuereinbehalt) freuen, wobei die Wertentwicklung eines Fonds in der Vergangenheit kein zuverlässiger Indikator für die künftige Wertent-

wicklung eines anderen Produkts ist. Da ist es nur folgerichtig, dass auch der Vermietungsstart eines kürzlich fertiggestellten Projekts für einen anderen Publikums-AIF aus der BVT Residential USA-Serie sehr vielversprechend verläuft. Im Januar gingen die ebenfalls in Orlando gelegenen 285 Class-A-Apartments der Anlage „Alta at Health Village“ an den Markt. Statt der ursprünglich kalkulierten 2,28 Dollar pro Quadratfuß (in etwa 21,50 Dollar pro Quadratmeter) konnte mit einer Miete von 2,45 Dollar eingestiegen werden, ein Plus von 7,5 Prozent. Die Nachfrage ist dennoch enorm.

Keine Chancen ohne Risiken

Beim Residential 17 handelt es sich um einen geschlossenen Publikums-AIF. Mit einer solchen Beteiligung sind Risiken verbunden, die Anleger sorgsam abwägen sollten. So bestehen beispielsweise projektentwicklungstypische Risiken, insbesondere das Risiko eines nicht prognosegemäßen Bauverlaufs bzw. Verkaufs. Zudem stellt der Anleger der Investmentgesellschaft Eigenkapital zur Verfügung, das durch Verluste

aufgezehrt werden kann. Aufgrund der Zusammensetzung des jeweiligen Investmentvermögens und der Abhängigkeit von der Marktentwicklung weist die Beteiligung eine erhöhte Volatilität auf; ihr Wert kann also in kurzer Zeit erheblich nach oben und nach unten schwanken.

Eine Darstellung der wesentlichen Risiken enthalten der Verkaufsprospekt und die Wesentlichen Anlegerinformationen sowie der letzte veröffentlichte Jahresbericht, die in ihrer jeweils aktuellen Fassung – jeweils in Deutsch und kostenlos – in Papierform von Ihrem Anlageberater oder

von der derigo GmbH & Co. KG, Rosenheimer Straße 141 h, 81671 München, erhältlich oder unter www.derigo.de/www.residential-usa.de abrufbar sind. Eine Zusammenfassung der Anlegerrechte ist in deutscher Sprache unter www.derigo.de/ Anlegerrechte verfügbar. ■

Immobilienfokus der BVT 2022

Michael Guggenberger, Leiter Fonds- und Assetmanagement Immobilien Deutschland, und Martin Stoß, Geschäftsführer Immobilien USA, der BVT Holding zum Ausblick in diesem Jahr



Martin Stoß
(links) und
Michael
Guggenberger

Welche Neuigkeiten gibt es in den Bereichen Immobilien Deutschland und USA im ersten Halbjahr 2022?

Michael Guggenberger: Die Nachfrage nach Sachwertinvestments in Immobilien mit Wertsicherungsklauseln ist ungebrochen hoch. Die BVT plant für Immobilien Deutschland aktuell einen Spezial-AIF für institutionelle Investoren mit der Assetklasse Büro oder Ärztehaus. Zwei entsprechende Immobilien werden derzeit geprüft.

Martin Stoß: Für den US-Bereich planen wir ein Luxemburger Produkt für professionelle sowie semiprofessionelle Anleger in der Assetklasse Class-A Multifamily Residential.

Wie hat sich die Coronakrise auf das

Produktangebot und die Interessen ausgewirkt?

Martin Stoß: Nach wie vor liegen Wohnen und Logistik als defensive Assetklassen klar im Fokus der Investoren in Europa und den USA. Dieser Trend hat sich durch die Coronakrise noch verschärft. Dies ist an weiterhin fallenden Cap Rates zu erkennen. Inwieweit ein steigendes Zinsniveau in den USA einen negativen Einfluss auf die Kapitalwerte haben könnte, wird sich zeigen.

Michael Guggenberger: BVT investiert mit ihrer Ertragswertfonds Serie** von Anfang an in Büroimmobilien mit einer Multi-Tenant-Struktur und behält diesen Fokus auch bei, wobei die

Standortauswahl aufgrund der Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die Bürowelt noch tiefer hinterfragt und geprüft wird. Gleiches gilt für die Auswirkung der Pandemie auf das Geschäftsmodell der Mieter. Darüber hinaus fokussieren wir uns derzeit auf Ärztehäuser und Pflegeimmobilien, da es sich hierbei um ein pandemiesicheres Geschäftsmodell handelt, das auch unter dem Gesichtspunkt ESG interessant ist. In der Vergangenheit haben wir regelmäßig in Fachmarktzentren mit Lebensmittelvollsortimenter als Anker investiert. Diese Assetklasse bleibt interessant, allerdings sind die Preise hierfür in der Pandemie so gestiegen, dass derzeit keine adäquate Rendite-Risiko-Struktur gegeben ist.

Wie hat sich die Renditeerwartung durch die Coronakrise verändert?

Martin Stoß: Im Bereich US-Class-A Multi-Family Residential erzielen wir aktuell Verkaufsergebnisse, die über den prognostizierten Renditen liegen. Wir erwarten, dass sich über einen Zeithorizont von 2 bis 3 Jahren die Renditen wieder auf dem Niveau vor Covid-19 einpendeln sollten.

Michael Guggenberger: Aufgrund des Niedrigzinsumfeldes und des Verwahrentgelts ist der Druck auf die Renditen unvermindert hoch. Für gute Investments in Deutschland werden mittlerweile auch außerhalb des Wohnsegmentes Renditen von 3% bzw. sogar leicht darunter akzeptiert. ■

**Details zur Ertragswertfonds Serie siehe Seite 4

Rekordjahr für Multifamily-Segment

Wie geht es mit dem US-Mietwohnungsmarkt in Post-Pandemie-Zeiten weiter? Die kurze Antwort lautet: bergauf.



Foto: iStock / xxx

„Remote working“ bleibt im Trend. Ein guter Arbeitsplatz zuhause ist daher wichtig.

Die Beschränkungen zum Infektionsschutz werden in den USA, wie in Europa, zunehmend gelockert und aufgehoben. Damit kehren auch viele Angestellte aus dem Homeoffice ins Büro zurück. Klar ist aber schon jetzt: Wie zuvor wird es nicht mehr werden. Laut Gallup, einem der führenden Marktforscher in den USA, wollen neun von zehn US-Amerikanern, die im Homeoffice arbeiten, dies auch weiterhin zumindest teilweise tun. Das entspricht, Stand Herbst 2021, rund 40 Prozent aller erwachsenen Vollzeitangestellten. Auf der anderen Seite wollen etwa drei Viertel der US-Unternehmen auch nach der Pandemie an Homeoffice festhalten, wie das US-Beratungsunternehmen Gartner erhoben hat. Gallup spricht

demzufolge von einem „Dauertrend“. Wer aber „Remote Work“, wie die Amerikaner es nennen, betreibt, legt mehr Wert auf hochklassigen, möglichst großzügigen Wohnraum. Aus Makroperspektive wird ein nennenswerter Teil der Erwerbstätigkeit vom Büro- ins Wohnungssegment verlagert – mit entsprechenden Auswirkungen auf Mietpreise und Marktstrukturen. Die Mieten werden schon von einem anderen fundamentalen Faktor nach oben getrieben, nämlich von der US-Konjunktur. Die legte im letzten Quartal 2021 gegenüber dem Vorjahresquartal um fast 7 Prozent zu. Eine logische Folge sind mehr Haushaltsneugründungen, die sich vornehmlich auf die Metropolregionen konzentrieren – denn die Urbanisierung kommt

als weiterer Megatrend hinzu. Diese Faktoren erklären, dass die Mietpreise in den US-Metropolregionen auf Höhenflug gegangen sind. Eine Steigerungsrate von 8 Prozent erwartet der Immobiliendienstleister CBRE für 2022, nachdem bereits im vergangenen Jahr das Vor-Corona-Mietpreinsniveau wieder überschritten wurde. Die hochgefahrte Bautätigkeit – 300.000 Wohnungs-Fertigstellungen prognostiziert CBRE für 2022, nach gut 200.000 im langjährigen Mittel seit 2010 – nimmt kaum Luft aus dem nachfragegetriebenen Multifamily-Segment. Dieses dominiert zunehmend das Geschehen auf dem US-Immobilienmarkt – 2021 mit einem nie dagewesenen Anteil von 41,5 Prozent. Der Verkaufsumsatz lag Newmark, ebenfalls ein großer Immobiliendienstleister, zufolge bei 335 Milliarden US-Dollar, auch das ein einsamer Rekord. Zu diesem Ergebnis haben BVT Residential USA-Projekte beigetragen, die Verkaufserlöse weit über Prognose erzielten. Class-A-Objekte, also hochwertige Apartments, erlebten 2021 ein besonders starkes Comeback. Allein zwischen März und Oktober verzeichneten sie ein zweistelliges prozentuales Mietpreiswachstum. Für Investoren bleibt das Segment US-Mehrfamilienhäuser nach Class-A-Standard, insbesondere in metropolennahen Lagen, einsteuigen hochinteressant. Die BVT Residential USA-Serie bietet Investitionsmöglichkeiten in den US-Mietwohnungsmarkt. Bei diesen Beteiligungsmöglichkeiten

handelt es sich um Beteiligungen an geschlossenen AIF im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB), die mit Risiken verbunden sind. Anleger stellen der jeweiligen Investmentgesellschaft Eigenkapital zur Verfügung, das durch Verluste aufgezehrt werden kann. Die Beteiligungen sind nur eingeschränkt handelbar. Es bestehen projektentwicklungstypische Risiken, insbesondere das Risiko eines nicht prognosegemäßen Bauverlaufs bzw. Verkaufs. Die Beteiligungen weisen aufgrund der vorgesehenen Zusam-

mensetzung 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 Beteiligung auch innerhalb kurzer Zeiträume erheblich nach oben und nach unten variieren kann. Da es sich um eine Investition in US-Dollar handelt, kann die Rendite infolge von Währungsschwankungen steigen oder fallen. Die für eine Anlageentscheidung maßgebliche Beschreibung der

Risiken und sonstiger wesentlicher Einzelheiten erfolgt im Verkaufsprospekt und den wesentlichen Anlegerinformationen sowie dem letzten veröffentlichten Jahresbericht. Diese Dokumente sind in Deutsch kostenlos in Papierform von Ihrem Anlageberater oder von der derigo GmbH & Co. KG, Rosenheimer Straße 141 h, 81671 München erhältlich oder unter www.residential-usa.de abrufbar. Die Anlegerrechte sind zusammengefasst hier verfügbar: www.derigo.de/ Anlegerrechte ■

Auf nach Suburbia

Die Mietnachfrage in US-Vorstadtlagen hat sich in der Pandemiekrise als resistenter erwiesen als in den Citys.

Der „große Treck“ in die Metropolen hält in den USA unvermindert an. Von 1960 bis 2020 stieg der Anteil der in Städten lebenden Bevölkerung von 70 auf 83 Prozent an. Doch so wichtig die Nähe zur Großstadt auch ist – direkt in der City wohnen möchte man nicht unbedingt. Suburbane Standorte hingegen erfreuen sich einer robusten Nachfrage, die den Lackmustest der pandemiebedingten Wirtschaftskrise bestanden hat. In deren Zuge schnellte die durchschnittliche Leerstandsquote in Citylagen um fast 200 Basispunkte nach oben (siehe Seite 12). Bis zum dritten Quartal 2021 sank sie dann auf rund 5 Prozent, 70 Basispunkte über ihrem Vorkrisenniveau. Demgegenüber hielt sich der Leerstand in den Vorstädten weitgehend konstant: Von 4,2 Prozent vor der Krise stieg er nur auf 4,5 Prozent, um dann bis Q3 2021 sogar auf 3,4



Die Vorstadtlagen bieten mehr Platz, zum Spielen für die Kinder oder zum Erholen.

Prozent abzuschmelzen. Die Analysen von CBRE gehen davon aus, dass sich die Quoten per Jahresende bei rund 4 Prozent angleichen werden (Daten lagen zum Redaktionsschluss noch nicht vor). Einen Hauptgrund für die variierende Entwicklung sehen sie in der temporären Einkommensunsicherheit, die weite Teile der

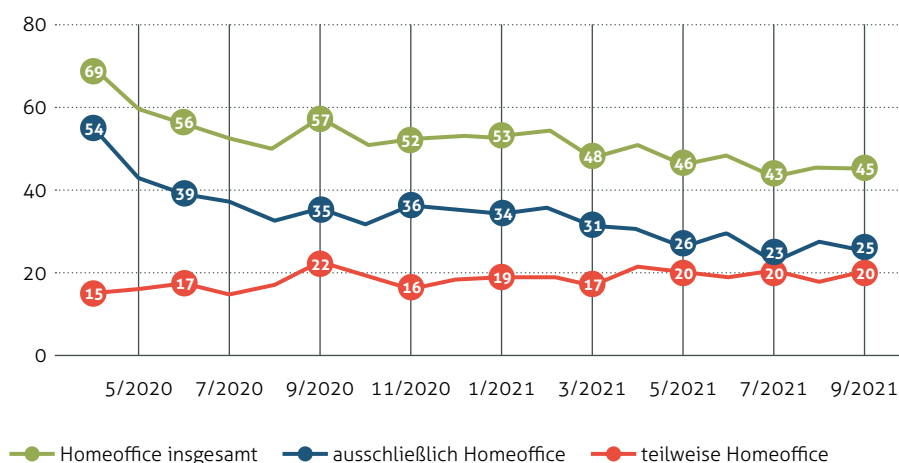
Bevölkerung zu Hochzeiten der Pandemie erfasst hat. Die Mieten in suburbanen Lagen sind tendenziell günstiger als in der City. Grundlegende Vorlieben spielen ebenfalls eine wichtige Rolle, etwa der Wunsch nach großzügigem Wohnraum – der auch das Arbeiten im Homeoffice attraktiver macht. ■

Glücklich im Grünen?

Dass die Nachfrage nach Mietobjekten in suburbanen Lagen steigt, gründet auf einer Vielzahl von Faktoren. Dazu zählen die Mietpreisentwicklung, der Wunsch nach mehr Grün und mehr Platz – auch bedingt durch die Homeoffice-Quote von 40 Prozent – und mehr Millennials mit wachsenden Familien.

Homeoffice: das neue Normal?

Nach einem anfänglichen Hoch zu Pandemiebeginn hat sich die US-Homeoffice-Quote 2021 bei über 40 Prozent eingependelt. Viele Unternehmen und ihre Mitarbeitenden haben die Vorzüge von „Remote Work“ für sich entdeckt und wollen sie weiternutzen – was die Ansprüche an den Wohnraum erhöht.



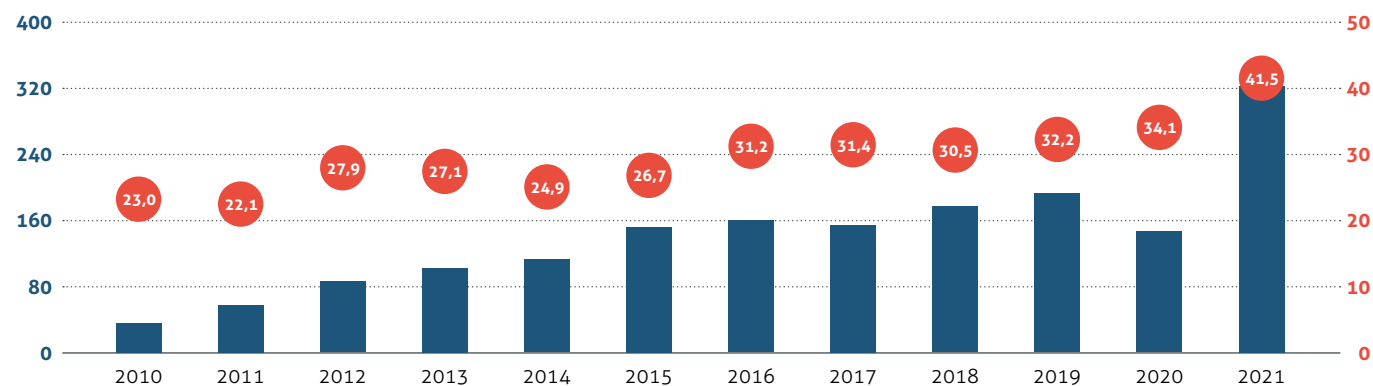
8%
effektive
Mietsteigerung
erwartet CBRE für
2022 in städtischen
Lagen der USA.

Quelle: CBRE Research
(Market Outlook, Seite 29)

Anteil aller in Vollzeit tätigen (nicht komplett selbstständigen) erwachsenen US-Amerikaner, die im Homeoffice arbeiten, in Prozent
Quelle: Gallup Panel (<https://content.gallup.com/origin/gallupinc/GallupSpaces/Production/Cms/POLL/sml7fq3gleaj2xssvzv-ra.png>)

Gewaltige Marktverschiebung

Nach der Finanzkrise stieg der Anteil des „Multifamily“-Segments am gesamten US-Immobilienmarkt fast stetig an. Im vergangenen Jahr vollzog er dann einen veritablen Sprung über die 40-Prozent-Marke. Das Handelsvolumen übertrifft das der Sektoren Industrie, Büro und Hotel zusammen.



Handelsvolumen des „Multifamily“-Segments und dessen Anteil am gesamten US-Gewerbe-Immobilienmarkt
Angaben in Milliarden US-Dollar

Angaben in %

Quelle: Newmark Research, Real Capital Analytics (<https://www.nmrk.com/storage-nmrk/uploads/documents/4Q21-US-Multifamily-Capital-Markets-Report.pdf>)

Mieten im Class-A-Segment auf Erholungskurs

Laut dem Immobilienvermittler Zumper stiegen die Mieten für Class-A-Objekte mit einem oder zwei Räumen zwischen März und Oktober 2021 zweistellig. Und werden auch 2022 weiter anziehen.



Quelle: Zumper

(<https://www.bloomberg.com/news/articles/2021-11-09/u-s-rent-hikes-are-spreading-to-older-cheaper-apartments>)

Um
6,9%

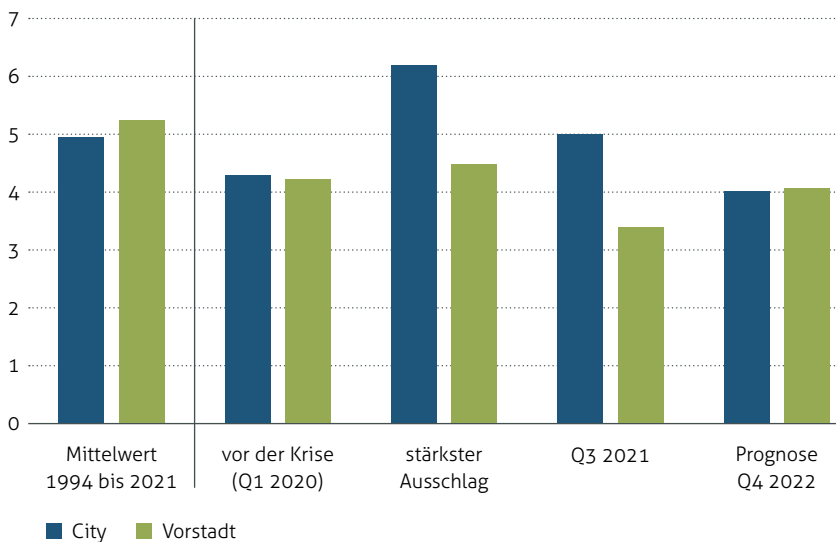
wuchs die US-Wirtschaft im 4. Quartal 2021 gegenüber dem Vorjahresquartal.



Quelle: U.S. Bureau of Economic Analysis (<https://www.bea.gov/news/2022/gross-domestic-product-fourth-quarter-and-year-2021-advance-estimate>)

Stabile Vorstadt

Während die Mietwohnungs-Leerstandsrate in US-Citylagen pandemiebedingt merklich anstieg, blieb sie in Vorstädten fast unverändert. Für Ende 2022 rechnet CBRE mit Raten weit unterhalb des jeweiligen langjährigen Mittels.



»Die Absorption (im US-Multi-family-Markt) kletterte 2021 auf 673.478 Einheiten und ließ damit die neu fertiggestellten 358.734 Einheiten weit hinter sich.«

Newmark: United States Multi-family Capital Markets Report

Multifamily-Leerstandsrate in Prozent

Quelle: CBRE Economic Advisors (<https://www.cbre.com/insights/books/us-real-estate-market-outlook-2022/multifamily>)



Die mittelbare Investition in Healthcare hat sich für BVT-Investoren ausgezahlt.

Private Equity ganz nah

Über Dachfonds von der vielversprechenden Anlageklasse profitieren

Noch immer umgebe Private Equity eine Aura des Geheimnisvollen, schreibt die Neue Zürcher Zeitung in diesem Februar. Der Durchschnittsanleger habe weder die Möglichkeit, in diese Anlageklasse zu investieren, noch erfahre er genau, was mit solchen Investments verdient wird.

Zwar nicht für Privatanleger, jedoch für semiprofessionelle Anleger ermöglicht die BVT Unternehmensgruppe den Zugang zu eben dieser spannenden Anlageklasse. Ganz aktuell mit der *BVT Private Equity Select III GmbH & Co. Geschlossene Investment KG (BVT Private Equity Select III)*, dem nunmehr dritten Fonds der von der *BVT-Kapitalverwaltungsgesellschaft derigo GmbH & Co. KG* initiierten Private-Equity-Serie. Dabei handelt es sich um einen Dachfonds, der ein Portfolio aus Beteiligungen an Primary und Secondary Private Equity Funds oder auch Mischfonds aufbaut. Bisher wurden drei solcher institutioneller Zielfonds angebunden. Angestrebt wird die mittelbare Beteiligung an mindestens 40 Zielunternehmen

über Zielfonds.

Ein Beispiel für erfolgreiche Investitionen in Zielfonds ist der *Charterhouse Capital Partners X (kurz: CCPX)*, in den derigo über den ersten Dachfonds der Serie, den *TS PE Pool GmbH & Co. Geschlossene Investment KG (TS PE Pool I)*, investiert ist. Der CCPX investiert in Mid- bis Large-Market-Unternehmen aus Europa mit Fokus auf Business Services, Healthcare, Specialised Industrials und Consumer. Mit den Unternehmen Cooper, einem Hersteller und Vertreiber rezeptfreier Arzneimittel, und SIACI, einem B2B-Versicherungs-

makler, sind dem Fonds im November 2021 zwei hervorragende Exits gelungen, die sich auch positiv auf die Wertentwicklung des TS PE Pool I auswirken werden. Entsprechend ist auch das aktuelle Beteiligungsangebot *BVT Private Equity Select III* in den Nachfolgefonds *Charterhouse Capital Partners XI* investiert – getreu dem Motto: never change a winning team. Erfreulich ist auch die Brutto-Performance (TVPI) auf Portfolioebene des TS PE Pool I, die sich per 31.12.2021 auf über 200* beläuft.

Risiken sind vorhanden

Mit diesem Beteiligungsangebot sind Risiken verbunden: So wird die wirtschaftliche Entwicklung der Zielvermögen und -unternehmen von vielen Risikofaktoren beeinflusst, wie der allgemeinen Konjunktur- und der Marktentwicklung, der Auswahl der Anlageobjekte sowie speziellen Risiken in einzelnen Zielvermögen und Zielunternehmen. Darüber hinaus bestehen weitere Risiken, die hier dargestellt sind: im Informationsdokument nach § 307 Absatz 1 und 2 KAGB sowie in den wesentlichen Anlegerinformationen und im Jahresbericht, die in aktueller Fassung – jeweils in Deutsch und kostenlos – in Papierform bei Ihrem Anlageberater oder der derigo GmbH & Co. KG, Rosenheimer Straße 141 h, 81671 München erhältlich sind. ■

*TVPI = Total Value to Paid In, Gesamtwert des Zielfonds (TV, Total Value) – bestehend aus dem realisierten sowie unrealisierten Teil des Zielfondsportfolios – bezogen auf das vom Zielfonds abgerufene Kapital. Der dargestellte Wert ist eine Stichtagsbetrachtung. Es handelt sich dabei um einen unrealisierten Wert. Der künftig aus der Beteiligung zu erzielende Rückfluss, kann sowohl höher als auch niedriger sein als der zum dargestellten Stichtag ermittelte Wert der Beteiligung. Wertentwicklungen eines Fonds in der Vergangenheit sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung eines anderen Produkts. In dem dargestellten TS PE Pool I sind ausschließlich von der derigo GmbH & Co. KG als Kapitalverwaltungsgesellschaft verwaltete Portfoliofonds investiert. Im Gegensatz dazu dürfen/durften sich an dem Folgefonds TS PE Pool II sowie dem aktuellen Beteiligungsangebot *BVT Private Equity Select III GmbH & Co. Geschlossene Investment KG*, neben von der derigo GmbH & Co. KG verwalteten Fonds auch semiprofessionelle und professionelle Anleger beteiligen, sodass bei diesen Fonds Provisionen, Gebühren und andere Entgelte anfallen, die sich auf die TVPI-Entwicklung auswirken.

Verantwortungsvoll investieren

Dieses Prinzip wird besonders greifbar bei der BVT Concentio-Fondsserie

Mit Verantwortung investieren hat für eine Kapitalverwaltungsgesellschaft wie die BVT-Tochter derigo mehrere Facetten. Da ist zum einen natürlich die Verantwortung für das von den Anlegern anvertraute Kapital, das es chancenreich bei ausgewogenen Risiken zu investieren gilt. Und bei kaum einem anderen Fonds ist dieses Prinzip so greifbar wie bei der BVT Concentio-Fondsserie. Die Portfoliofonds investieren breit in ausgewählte Sachwerte und Unternehmensbeteiligungen. Dabei erfolgt die Streuung der Investitionen über mehrere Anlageklassen, Nutzungsarten und Anbieter – und auch über Ländergrenzen hinweg. Der Vorteil: Unterschiedliche Länder und ihre Währungen haben oftmals auch zeitlich unterschiedliche Konjunkturzyklen. Außerdem erfolgt die Streuung auch über verschiedene Branchen und Sektoren. So hat etwa das aktuelle Beteiligungsangebot *BVT Concentio Vermögensstrukturfonds III GmbH & Co. Geschlossene Investment KG, kurz BVT Concentio III*, per 31.12.2021 insgesamt schon 25 Investitionen getätigt (siehe Grafik).

Bei der BVT Unternehmensgruppe sieht man sich zudem in der Verantwortung, das anvertraute Kapital sinnstiftend, in diesem Fall mit Fokus auf nachhaltige Aspekte zu investieren. Deshalb werden beim *BVT Concentio III* bereits bei der Auswahl der Zielinvestments die UN Principles for Responsible Investment, kurz UN PRI, berücksichtigt. Dies gilt auch für den Schwesterfonds, den *BVT Concentio Energie & Infrastruktur GmbH & Co. Geschlossene Investment KG*, im Folgenden als *BVT Concentio Energie & Infrastruktur* bezeichnet,

der ausschließlich die Assetklassen Erneuerbare Energie und Infrastruktur fokussiert. Hier spendet die derigo als Initiator des geschlossenen Alternativen Investmentfonds (AIF) sogar den Gegenwert der Zeichnungssumme von 0,1 Prozent an die Stiftung Plant-my-tree. Aktuell haben die Investoren mit ihrer Zeichnung bereits dafür gesorgt, dass über 20.000 Euro für Aufforstung und Pflege von Landschaften an Plant-my-tree geflossen sind. Neben der angestrebten aktiven CO₂-Reduzierung, unter anderem durch Investitionen in Windräder und Photovoltaikanlagen, sorgt das Fondsmanagement mit diesem sogenannten „Kompensationsprojekt“ dafür, dass das ausgestoßene CO₂ von den gepflanzten Bäumen zumindest zu einem kleinen Teil wieder aufgenommen wird.

Risiken beachten

Mit einer Investition in einen geschlossenen Publikums-AIF wie den *BVT Concentio III* oder den *BVT Concentio Energie & Infrastruktur* sind neben Chancen auch Risiken verbunden. Bei Investitionen in den Assetklassen Erneuerbare Energien und Infrastruktur besteht beispielsweise das Risiko, dass die Erlöse der Zielgesellschaften aus dem Absatz,

dem Transport oder der Speicherung von Energie geringer ausfallen als kalkuliert. Bei Investitionen in Immobilien besteht das Risiko, dass die prognostizierten Mieteinnahmen nicht erreicht werden. Bei Private Equity-Beteiligungen ist eine negative Entwicklung auf Grund individueller Unternehmensrisiken sowie insgesamt negativer wirtschaftlicher Entwicklungen möglich. Die für eine Anlageentscheidung maßgebliche Beschreibung der Risiken und sonstiger wesentlicher Einzelheiten erfolgt im Verkaufsprospekt, in den wesentlichen Anlegerinformationen und im jeweils letzten veröffentlichten Jahresbericht. Diese Unterlagen sind in ihrer jeweils aktuellen Fassung in Deutsch und kostenlos von Ihrem Anlageberater oder von der derigo GmbH & Co. KG, Rosenheimer Straße 141 h, 81671 München, sowie digital unter www.derigo.de verfügbar. Details zu den nachhaltigkeitsrelevanten Aspekten gemäß der Verordnung (EU) 2019/2088 („Offenlegungsverordnung“) finden Sie unter www.derigo.de/Offenlegung/ConcentioIII bzw. www.derigo.de/Offenlegung/ConcentioEI. Bei der Entscheidung, in einen der Fonds zu investieren, sollten alle Eigenschaften oder Ziele des Fonds berücksichtigt werden, wie sie im Verkaufsprospekt oder im Jahresbericht beschrieben sind. Eine Zusammenfassung der Anlegerrechte ist in deutscher Sprache unter www.derigo.de/Anlegerrechte verfügbar. ■

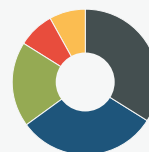


Ein Portfolio ausbalanciert wie ein wohlklingendes Orchester

Mehrstufige Diversifikation des BVT Concentio III (konsolidiert, in Prozent, Basis Anschaffungswert)

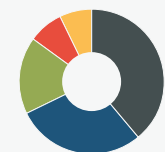
Assetklassen

● Private Equity:	34
● Immobilien Deutschland:	31
● Energie und Infrastruktur:	19
● Immobilien Kanada:	8
● Immobilien Secondary:	8



Regionen

der unterliegenden Assets	
● Deutschland:	39
● Sonstiges Europa:	29
● Global:	17
● Kanada:	8
● USA:	7



»Die USA bleiben auch künftig ein exzellenter Zielmarkt für Investitionen.«

Wie ist die US-Immobilienbranche durch die Krise gekommen? Was bedeutet das für die Anleger, und welche Rolle spielen die neuen LUX-Vehikel? Ein Gespräch mit Christian Dürr und Martin Stoß, beide Geschäftsführer der BVT Holding und verantwortlich für den Bereich Immobilien USA.

Lockdowns, Materialknappheit, Preisexplosionen im Baugewerbe: Wie krisenfest sind die US-Immobilienmärkte, Herr Dürr?

Christian Dürr: Die Corona-Pandemie und ihre Folgen sind die jüngste Krise, aber als Assetmanager haben wir schon viele unterschiedliche Zyklen in den USA erlebt. Wenn wir auf die Jahrzehnte zurückblicken, sehen wir: Die US-Unternehmen zeichnet eine Dynamik aus, die auch Krisenzeiten übersteht. Das beweist nicht zuletzt das fulminante Comeback der US-Wirtschaft im vorigen Jahr.

Was die Stilllegung von Baustellen im Lockdown angeht, so betraf das Projekte, für die wir die Materialkosten noch vor der Pandemie vertraglich fixiert hatten. Die Bauverzögerungen konnten wir dank der schnellen Vermietung und stark gestiegenen Mieten sogar überkompensieren. Etwas anders gestaltet sich das bei den aktuell im Bau befindlichen Projekten, hier wirken sich die Kostensteigerungen im Bausektor, besonders bei Grundstücken und so gut wie allen Baumaterialien, merklich aus. Durch den Effekt der generell deutlich gestiegenen

Mieten, in Verbindung mit bis dato gefallenem Hypothekenzinssätzen, können aber auch hier die gestiegenen Kosten teils mehr als kompensiert werden. Generell bedienen wir mit der Entwicklung von Wohnimmobilien Grundbedürfnisse – selbst bei marktbedingt längeren Haltezeiten generieren diese Mieteinnahmen und geben uns die Zeit, wirtschaftliche Sondersituationen, vereinfacht gesagt, auszusitzen. Zudem sehe ich als Lehre aus der letzten Finanzkrise und den seinerzeit hohen Hebeln die solide Finanzierungssituation bei Developments heute – mit 40 bis 45 % Eigenkapitalanteil gegenüber damals nur 20 bis 25 %. Insgesamt bin ich deshalb überzeugt, dass die USA auch künftig ein exzellenter Zielmarkt für Investitionen sein werden, gerade im Wohnimmobiliensektor.

Nachhaltigkeit wird auch für Immobilien vermehrt zum Schlüsselkriterium – in den USA jedoch weniger stark als in Europa. Wird sich das nicht über kurz oder lang auf die Nachfrage nach US-Immobilien auswirken?

Christian Dürr: Mag sein, dass das Thema nachhaltige Immobilien in den USA noch nicht so stark in der öffentlichen Wahrnehmung steht. Jedoch wird gerade im Bereich Wohnen de facto schon seit Jahrzehnten nachhaltig gebaut, denn ein Großteil der Gebäude mit bis zu fünf Stockwerken wird in Holzbauweise errichtet. Noch ist nicht einheitlich geregelt, welche



Ich denke, dass sich die positive Entwicklung des von uns fokussierten Class-A-Segments fortsetzen wird. Denn selbst die Mietmärkte, die es vergleichsweise hart getroffen hat, haben sich schnell erholt. Martin Stoß

Bei unseren eigenen US-Projekten sind Nachhaltigkeitskriterien schon jetzt häufig ein Teil der Planung. So achten wir darauf, innerstädtisch vormals gewerblich genutzte Flächen zu bebauen. Christian Dürr



Kriterien erfüllt sein müssen, damit ein in den USA errichtetes Gebäude im deutschen Sinne als nachhaltig bezeichnet werden darf. Dadurch verstehen manche Projektentwickler darunter nur die Energieeffizienz, andere schließen soziale Kriterien ein. Aber es gibt auch hier Gütezeichen wie das Siegel LEED (Anm.: Leadership in Energy and Environmental Design), die zur Orientierung dienen. Um das LEED-Siegel zu bekommen, muss das Gebäude klimafreundlich gebaut sein. Die darin verwendeten Ressourcen müssen möglichst effizient genutzt werden, zudem wird der Wohnkomfort bewertet. Bei unseren eigenen US-Projekten sind Nachhaltigkeitskriterien schon jetzt häufig ein Teil der Planung. So achten wir darauf, innerstädtisch vormals gewerblich genutzte Flächen zu bebauen. Zudem planen wir großzügige Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und achten auf eine gute Anbindung der Projekte an den öffentlichen Personennahverkehr.

Ein Ende der Niedrigzinslage scheint in Sicht, in den USA deutlicher als in Europa. Wie reagieren die Immobilienmärkte?

Dürr: Die Immobilienbranche rechnet schon länger mit Zinserhöhungen, eine erste erfolgte nun im März. Basierend auf den Aussagen des Federal Reserve Open Market Committee vom Dezember 2021 werden mehrere Zinserhöhungen bis Ende 2023 erwartet, die zu einem Anstieg des Leitzinssatzes auf etwas über 2% führen könnten. Für diesen Zeitraum gehen Prognosen allerdings davon aus, dass die Wohnungsnachfrage weiterhin das Angebot übersteigt und das Mietwachstum US-weit im Durchschnitt weiterhin über 3,5 % p. a. liegen wird. Insbesondere sollte sich das Class-A-Segment weiterhin besser als der Markt entwickeln. Bei der anhaltend starken Investorennachfrage und der hohen Liquidität im Markt werden wohl auch bei steigenden Zinsen die Cap Rates recht stabil bleiben.

Herr Stoß, vor einem Jahr haben Sie prophezeit, dass sich aufgrund von Covid die Fokussierung auf defensive Assetklassen wie „Class A Multi Family“ noch verstärken würde. Wie beurteilen Sie das heute?

Martin Stoß: Es hat sich gezeigt, dass ich Recht hatte, und ich denke, dass sich die positive Entwicklung des von uns fokussierten Class-A-Segments in der Tat fortsetzen wird. Denn selbst diejenigen Mietmärkte, die es vergleichsweise hart getroffen hat, haben sich schnell erholt. Während der Pandemie sind aus den Gateway-Cities wie Boston 3,5 Millionen junge Leute zwischen 18 und 20 zurück zu ihren Eltern gezogen. Aber die Mehrheit von ihnen ist bereits in die Städte zurückgekehrt und wohnt wieder zur Miete. Zudem entstehen derzeit zahlreiche Arbeitsplätze im Hochlohnssektor. Das hat zur Folge, dass beispielsweise in Boston die Mieten heute schon höher liegen als vor Covid.

Welche Rolle spielen dabei die LUX-Vehikel, die Sie innovativ in die BVT-Anlagestrategie implementiert haben?

Stoß: Zu meinen Kernaufgaben gehören die Entwicklung neuer institutioneller Produkte und deren Strukturierung über Luxemburg. Die unterschiedlichen Fondstrukturen entsprechen den Bedürfnissen der Investoren und Initiatoren und kommen sowohl für deutsche als auch für internationale Investoren in Frage. Diese Form der strategischen Ausrichtung macht die Assets für einen noch weiteren Investorenkreis interessant. Vor allem größere institutionelle Investoren wie Pensionsfonds, Versorgungswerke, Versicherungen sowie Staatsfonds wählen Luxemburg als Standort für ihre Masterfonds-Plattformen bzw. investieren direkt in Luxemburger Produkte. ■

Erfolgreiches Jahr für BVT

Rund 230 Millionen Euro Eigenkapital platziert

Die BVT Unternehmensgruppe hat im vergangenen Jahr 229,6 Millionen Euro Eigenkapital platziert. Das sind fast 60 Prozent mehr als im Vergleichsjahr 2019, in dem 146 Millionen Euro eingeworben werden konnten. Der Schwerpunkt der Investitionen lag bei den Assetklassen Immobilien USA, Immobilien Deutschland und Multi-Asset.

Im vergangenen Jahr waren diese drei Hauptbereiche erstmals ähnlich hoch gewichtet. So konnte im Rahmen der BVT Residential USA Serie ein Eigenkapitalvolumen von 78,7 Millionen US-Dollar angelegt werden. In deutsche Immobilien wurden im gesamten Jahr 2021 76,6 Millionen



Mit dem Fondsobjekt „Bainbridge -Maitland“ konnten 2021 rund 83 Mio. US-Dollar Erlöst werden.

Euro investiert. In die Multi-Asset-Konzepte flossen 73,6 Millionen Euro. Dabei zeichnen für rund 80 Prozent des platzierten Eigenkapitals professionelle und semiprofessionelle Anleger verantwortlich, während der Anteil des Eigenkapitals von Privatanlegern bei rund 20 Prozent lag.

Insgesamt hat die BVT seit ihrer Gründung 1976 nun rund 7,4 Milliarden Euro platziert. ■

Zur vollständigen Pressemitteilung:
https://www.bvt.de/fileadmin/Daten/BVT/Presse/2022/BVT_platziert_2021_rund_230_Millionen_EK.pdf

Herzliches Willkommen für einen Energie-Profi

BVT baut den Erneuerbaren-Sektor mit Dr. Dominik Schall weiter aus



Seit dem Januar dieses Jahres leitet Dr. Dominik Schall den Geschäftsbereich Energie und Infrastruktur der BVT. Damit fällt die Verantwortung für die Direktinvestments der

BVT Holding in seine Zuständigkeit. Der Absolvent des renommierten Karlsruher Instituts für Technologie, kurz KIT, bringt bereits umfassende Erfahrung als Projektmanager in der Energiewirtschaft mit – zuletzt wirkte er bei der MEAG in München als Senior Portfolio Manager Illiquid Assets. In seinen früheren Positionen war er sowohl in Entwicklung/Ankauf neuer Projekte wie auch im Assetmanagement von Infrastrukturprojekten in den Sektoren Erneuerbare Energien und Transport für institutionelle und private Anleger erfolgreich tätig. Dominik Schall ist promovierter Wirtschaftsingenieur und Certified ESG Analyst. Die BVT sieht in den Bereichen nachhaltiger Investments die

Zukunft der Geldanlage. Und mit der Arbeit Dr. Schalls einen entscheidenden Faktor im langfristigen Geschäftsaufbau.

„Ich freue mich auf die neue Aufgabe bei der BVT und bedanke mich für das herzliche Willkommen“, erklärt der Wirtschaftsingenieur: „Gemeinsam mit meinem neu aufgestellten Team, das wir zum 1.4. noch weiter verstärkt haben, werde ich das Neugeschäft für institutionelle und private Kunden im Bereich Energie und Infrastruktur in den Fokus nehmen.“ Damit ist BVT im Bereich Erneuerbare Energien noch stärker aufgestellt und wird Anlegern in diesem Segment spannende Optionen zugänglich machen. ■



Auf einen Blick: Was bringt die ESG-Regulierung 2022?

Die ESG-Regulierung nach der EU-Offenlegungs- und Taxonomieverordnung ist in aller Munde. Sie soll einen Wandel hin zu einer nachhaltigeren Ökonomie bewirken und die Transparenz hinsichtlich der Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsfaktoren bei Finanzprodukten fördern. Unsere Grafik gibt einen auszugsweisen Überblick darüber, welche Schritte in diesem Jahr und Anfang nächsten Jahres für den Finanzsektor anstehen.

SEIT 1. JANUAR

Die EU-Taxonomieverordnung trat in Kraft – allerdings erstmal nur in Teilen. Zunächst finden nur zwei der sechs Umweltziele Berücksichtigung: Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel.

MÄRZ

Veröffentlichung der Berichte der *Technical Working Group der Platform on Sustainable Finance* zu den restlichen vier Umweltzielen: nachhaltige Nutzung und Schutz von Wasser- und Meeresressourcen, Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft, Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung, Schutz und Wiederherstellung der Biodiversität und der Ökosysteme. In einem nächsten Schritt werden diese Empfehlungen von der EU-Kommission gewürdigt und in einen Rechtsakt umgesetzt.

AB 2. AUGUST

Wertpapierfirmen müssen im Rahmen der Anlageberatung oder Portfolioverwaltung nach MIFID II die Nachhaltigkeitspräferenzen ihrer Kunden abfragen.

AB 22. NOVEMBER

Einbeziehung von Nachhaltigkeitsfaktoren in die Produktüberwachung

AB 1. JANUAR 2023

Inkrafttreten der Technischen Regulierungsstandards (RTS) zur EU-Offenlegungsverordnung. Dies erfordert u.a. eine Anpassung der vorvertraglichen Informationen von Produktanbietern.

Strengere Regeln für Verbraucherschutz

ESMA macht neue Vorgaben für Marketing-Anzeigen

Kapitalverwaltungsgesellschaften (kurz: KVGGen) müssen seit Februar strengere Verbraucherschutzregeln beim Marketing für ihre Produkte beachten. Sie zielen vor allem darauf ab, mehr Transparenz für Anleger zu schaffen und sicherzustellen, dass Marketing-Anzeigen als solche erkennbar sind und fair, eindeutig und nicht irreführend gestaltet werden. Wichtige Aspekte sind hierbei, die Darstellung von Chancen und Risiken in ein ausgewogenes Verhältnis zu setzen sowie „Greenwashing“ zu verhindern.

Die neuen Leitlinien zu Marketing-Anzeigen gemäß der Verordnung über den grenzüberschreitenden Vertrieb von Fonds hat die Europäische Wertpapier- und Marktaufsichtsbehörde (ESMA) 2021 veröffentlicht. Die Bundesanstalt für Finanzdienst-



Nicole Alexander-Huhle, M.B.L.-HSG, Partnerin bei HEUSSEN Rechtsanwaltsgesellschaft mbH

leistungsaufsicht (BaFin) wendet sie seit dem 2. Februar 2022 in Deutschland an. Betroffen sind davon alle OGAW-Fonds und Alternative Investmentfonds (AIF).

Die KVGGen sind nun zu einer höheren Transparenz beim Marketing ihrer Produkte verpflichtet. Wird in einer

Marketing-Anzeige, auch in den Social Media, über die Chancen einer Anlagemöglichkeit berichtet, so muss gleichzeitig auch in einem angemessenen Umfang über die Risiken informiert werden. Wenn Aussagen über eine künftig zu erwartende Wertentwicklung getroffen werden, gelten besondere Anforderungen an die entsprechende Darstellung. Versteckte Risikohinweise in kleingedruckten Fußnoten reichen nicht mehr aus. Sofern Fondsgesellschaften in ihren Anzeigen die Nachhaltigkeitsaspekte ihrer Produkte bewerben, müssen sie diese mit der Webseite verlinken, auf der über die betreffenden Nachhaltigkeitskriterien nach der Verordnung EU 2019/2088 (EU-Offenlegungsverordnung) informiert wird. Auch eine Werbung mit dem Thema Nachhaltigkeit darf nicht das Maß überschreiten, in dem nachhaltigkeitsrelevante Eigenschaften oder Ziele zur Anlagestrategie des Produkts gehören. ■

**Ihr Kontakt zur BVT Beratungs-, Verwaltungs- und Treuhandgesellschaft
für internationale Vermögensanlagen mbH**



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



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



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

Dies ist eine Marketing-Anzeige. Bei den hier dargestellten Produkten handelt es sich um geschlossene Publikums-AIF oder um geschlossene Spezial-AIF für professionelle und semiprofessionelle Anleger. Der Anleger geht eine langfristige Bindung ein, die mit Risiken verbunden ist. Insbesondere sind eine Verschlechterung des Marktumfeldes und der Mietraten im Markt sowie eine Verschlechterung der wirtschaftlichen Gegebenheiten möglich. 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 können projektentwicklungstypische Risiken, insbesondere das Risiko eines nicht prognosegemäßen Bauverlaufs bzw. Verkaufs auftreten. Der Anleger stellt der Investmentgesellschaft Eigenkapital zur Verfügung, das durch Verluste aufgezehrt werden kann. Die Beteiligung ist nur eingeschränkt handelbar. Es besteht das Risiko, dass der Anleger seinen Anteil nicht veräußern

oder keinen ihrem Wert angemessenen Preis erzielen kann. Sofern es sich um eine Investition in US-Dollar handelt, kann die Rendite infolge von Währungsschwankungen steigen oder fallen. Der Anleger sollte daher bei seiner Anlageentscheidung alle in Betracht kommenden Risiken einbeziehen. Eine Darstellung der wesentlichen Risiken enthalten die Verkaufsunterlagen. Für Spezial-AIF sind die Informationen gemäß § 307 Absatz 1 und 2 KAGB sowie die Wesentlichen Anlegerinformationen in ihrer jeweils aktuellen Fassung sowie der letzte Jahresbericht von Ihrem Anlageberater oder von der derigo GmbH & Co. KG, Rosenheimer Straße 141 h, 81671 München, erhältlich. Für Publikums-AIF sind der Verkaufsprospekt sowie die Wesentlichen Anlegerinformationen in ihrer jeweils aktuellen Fassung sowie der letzte veröffentlichte Jahresbericht – jeweils in deutscher Sprache und kostenlos – in Papierform von Ihrem Anlageberater oder von der derigo GmbH & Co. KG, Rosenheimer Straße 141 h, 81671 München, erhältlich oder unter www.derigo.de abrufbar. Eine Zusammenfassung der Anlegerrechte ist in deutscher Sprache unter www.derigo.de/Anlegerrechte verfügbar.