

Wachsen, keimen, blühen – Boost für erneuerbare Energien

Grüne Ressourcen bieten den Investoren in Zeiten von Inflation, Erderwärmung und geopolitischer Krisen ungeahnte Chancen.

Meilenstein in Florida

Die Class-A-Apartmentanlage „Alta at Health Village“ in Orlando wurde verkauft – und dies mit erfreulicher Rendite für die Investoren

Gewerbeimmobilien wieder gefragt?

Warum Büros an zentralen und wirtschaftsstarken Standorten bei Anlegern bald wieder für mehr Freude sorgen dürften

Klimaneutralität erreicht

Wie die derigo gemeinsam mit ClimatePartner ein Windkraftprojekt in Indien fördert und ihre Treibhausgas-Emissionen ausgleicht

Schutz vor Inflation

Einige Gründe sprechen für ein Investment in den Class-A-Mietwohnungsmarkt der USA – insbesondere die aktuelle Preissteigerungsrate

»Die deutsche Wirtschaft lässt sich als vergleichsweise robust beschreiben«

Prof. Dr. Sarah Jastram im Gespräch über Nachhaltigkeit im Wirtschafts- und Immobiliensektor

Immobilien-Zweitmarkt

Von Inflation und Indexmieten: Welche Vorteile bieten sich Anlegern, die in die „Gebrauchten“ investieren?



Immobilien Deutschland

Qualität zählt sich aus

Erster Ertragswertfonds erfolgreich liquidiert



4

Zeitenwende am Immobilienmarkt?

Geringeres Transaktionsvolumen und sinkende Preise – darauf sollten Anleger jetzt achten



5

Fokus

Energie und Infrastruktur profitieren vom Umbruch

Investoren und Anbieter setzen nun auf Wind und Sonne



6

Immobilien USA

Erfolgsstory nach Lehrbuch:

»Alta at Health Village« Drei Jahre nach Baubeginn wurden 285 Apartments in Orlando verkauft – mit einer starken Rendite für die Investoren



8

Markt-Monitor

Inflationsschutz »at its best«

Class-A-Wohnimmobilien in den USA gehören weiterhin zu den inflationssicheren Assets



10

Geheimtipp Indexmiete?

Warum sich Immobilien-Zweitmarktfonds gerade jetzt lohnen



12

Energie, Infrastruktur und Nachhaltigkeit

Fortsetzung folgt!

Neuer BVT Concentio Energie & Infrastruktur-Fonds gestartet



14

Neue Standards, Anspruch bleibt

Neue Anforderungen an Nachhaltigkeitsfonds in Europa

16

»Langfristige Renditechancen sind gut«

Dr. Dominik Schall über nachhaltige Investitionen und die Neuaufstellung der Fonds-Portfolios



17

Interview

»Der Immobiliensektor spielt im Bereich Nachhaltigkeit eine zentrale Rolle«

Ein Gespräch mit Prof. Dr. Sarah Jastram



18

BVT-Themen

Zehn Wochen im »Peach State«

Alexander Becht aus dem US-Immobilienteam war vor Ort in den USA



20

derigo ermittelt CO₂-Fußabdruck Tochtergesellschaft der BVT-Unternehmensgruppe gleicht CO₂-Emissionen aus



21

Alle Weichen auf Grün

Die BVT prüft ihre Immobilienportfolios eingehend auf Nachhaltigkeit



22

Exkurs

 Zwischenwerte auf dem Weg zur Klimaneutralität 23

Neue Basisinformationsblätter nach PRIIPs-Verordnung

Neue Transparenz für Anleger 23

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: Yurii Sliusar, S. 3: Tarik-Vision, S. 4: Meinzahn, S. 5: Golero, S. 6: Charlie Chesvick, S. 7: Eloi Omella, S. 10: Medioimages/Photodisc, S. 12: Chunyip Wong, S. 14: Saruservice, S. 16: Fred Froese, S. 20: Zack Adams, Lindsey Rae Carr, S. 21: Tarzan 9280, S. 22: Alvarez
Redaktionsstand: 23.03.2022

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



Ein Ausblick, der Mut macht!

Liebe Leserin, lieber Leser,

bis 2050 soll die deutsche Stromversorgung vollständig auf erneuerbare Energien umgestellt sein – ein hehres, aber durchaus erreichbares Ziel, das sich die Bundesregierung gestellt hat. Eine Mammutaufgabe, die ohne die tatkräftige Unterstützung der Wirtschaft nicht zu bewältigen ist.

Die BVT ist vielleicht nicht allen Nachhaltigkeitstrends voraus, dennoch hat die Unternehmensgruppe schon in den 1980er-Jahren Energie und Umweltschutz als Wachstumsmarkt mit beträchtlichem Potenzial für Anleger identifiziert. So entstand bereits 1989 unter Beteiligung der BVT in Nordfriesland Europas erster Windpark. Der Strom reichte, um 6.500 Haushalte zu versorgen. Eine Pionierleistung in der damaligen Zeit, die bundesweit Beachtung fand. Und die BVT bleibt am Ball: So hat die derigo in Zusammenarbeit mit ClimatePartner ihren Corporate Carbon Footprint berechnet und erste Maßnahmen zu dessen Ausgleich angestoßen. Zudem berücksichtigt die derigo als Kapitalverwaltungsgesellschaft bei Investitionen – soweit möglich – die *Principles for Responsible Investment* der United Nations (UN PRI). So auch beim aktuell in den Vertrieb gestarteten neuen Publikums-AIF der Concentio-Serie mit Fokus auf die Anlageklassen Energie und Infrastruktur. Weiteren BVT- und Nachhaltigkeitsthemen widmen wir uns in der aktuellen iQ.

Genießen Sie die Lektüre,
Ihr Tibor von Wiedebach-Nostitz

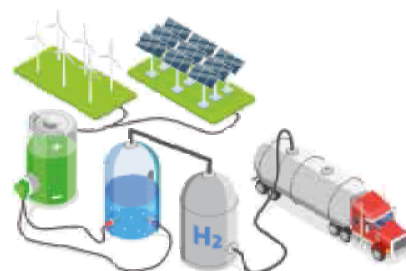
Wussten Sie schon...

...dass synthetisches Gas die Systemlücke für erneuerbare Energien schließen kann?

Regenerativer Strom aus Solar-, Wind- und Wasserkraft beinhaltet ein Problem: Er kann weder in den benötigten Mengen noch über längere Zeit gespeichert werden. Denn nicht immer scheint die Sonne, fließt Wasser oder weht der Wind. Im schlimmsten Fall wird dann nicht genug erneuerbare Energie erzeugt, um Deutschland zuverlässig mit Strom zu versorgen.

Eine mögliche Lösung: synthetisches Gas. Denn mit der sogenannten „Power-to-Gas“-Technologie kann überschüssiger Strom in großen Mengen speicherbar gemacht und in erneuerbares Gas umgewandelt werden. Das geschieht anhand der Elektrolyse: Dabei wird mithilfe des grünen Stroms Wasser in seine Bestandteile Sauerstoff und Wasserstoff zerlegt. Durch die anschließende Methanisierung entsteht synthetisches Gas.

Dank dieser Technologie wird klimaneutrale Energie also in Moleküle umgewandelt – und diese lassen sich über längere Zeiträume speichern und somit auch über große Entfernungen transportieren. Anschließend kann der Ökostrom wieder bedarfsgerecht bereitgestellt werden. Oder die Moleküle nehmen den Weg zurück: So kann das synthetische Gas mit der Rückverstromung zum Beispiel in Gaskraftwerken in Strom zurückverwandelt werden. ■



Quelle: <https://gas.info/>

Gefeiert werden in der Fondsbranche Wertsteigerungen – zu Recht, sprechen sie doch für die Qualität des Fondsmanagements. Die eigentliche Erfolgsbilanz kann jedoch erst am Laufzeitende eines Fonds gezogen werden, und das war innerhalb der BVT Ertragswertfonds-Serie nun zum allerersten Mal der Fall: für den 2005 aufgelegten BVT Ertragswertfonds Nummer 1. Er wurde 2022 komplett liquidiert und die Anleger der ersten Stunde, die schon damals das Potenzial ertragreicher Immobilien an wirtschaftsstarken Standorten in Nordrhein-Westfalen sahen, dürfen sich über ihre Restausschüttung freuen. Mit dem ersten Fonds der Serie wurde das stabilitätsorientierte Konzept mit seiner breiten Streuung über unterschiedliche Objekte, Standorte, Nutzungsarten und Mieter erstmals bei BVT umgesetzt. Entsprechend fanden sich Immobilien in Köln, Düsseldorf oder Mönchengladbach im Fondsportfolio wieder. Insgesamt konnte das Fondsmanagement mit dem Verkauf der Objekte zwischen 2018 und 2020 knapp 95 Millionen Euro erzielen. Das ist eine Wertsteigerung des Gesamtportfolios gegenüber dem Erwerb um 59 Prozent und schlägt für die Beteiligung mit etwa 10,1 Prozent p. a. (Beteiligungsart 2, Einzahlung ab 15.01.2005) über 18 Jahre Laufzeit zu Buche. Hier gilt es zu beachten: Die Gesamtausschüttung bezieht sich auf die gezeichnete Einlage vor Steuerabzug vom Kapitalertrag und vor Besteuerung bei dem Anleger. Die frühere Wertentwicklung einer Beteiligung lässt nicht auf zukünftige Renditen einer anderen Beteiligung schließen. Die zukünftige Wertentwicklung unterliegt der Besteuerung, die von der persönlichen Situation des jeweiligen Anlegers abhängig ist und sich in der Zukunft ändern kann. Es besteht keine Kapitalgarantie, sodass die Anlage zu einem finanziellen Verlust führen



Wirtschaftsstarker Standort: Auch Kölner Immobilien waren im BVT Ertragswertfonds Nr. 1 vertreten.

Qualität zahlt sich aus

Erster Ertragswertfonds erfolgreich beendet

kann. Doch zurück zum Ertragswertfonds Nummer 1: Hinter diesem Erfolg steht insbesondere auch die BVT-nahe GPM Property Management GmbH, mit der die BVT-Experten seit Jahren eng zusammenarbeiten. Der Ertragswertfonds Nummer 1 ist nun Geschichte, er unterstreicht jedoch: Die Qualität der Projekte ist entscheidend. Und darauf sollten Anleger in diesem und den kommenden Jahren weiter ihr Augenmerk richten.

Risiken einer Beteiligung

Bei dem hier dargestellten Produkt handelt es sich um eine unternehmerische Beteiligung, die mit Risiken verbunden ist, 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 einge-

schränkt handelbar, sodass Anteile nicht veräußert werden können oder kein ihrem Wert angemessener Preis erzielt werden kann. Der Anleger sollte bei seiner Anlageentscheidung alle in Betracht kommenden Risiken einbeziehen.

Mittlerweile werden Beteiligungsangebote im Rahmen der Serie als geschlossene Spezial-AIF aufgelegt. Derzeit wird kein Spezial-AIF der Ertragswertfonds-Serie vertrieben. Sollte der Vertrieb eines weiteren Spezial-AIF der Serie durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht gestattet werden, sind die Informationen gemäß Paragraph 307 Absatz 1 und 2 KAGB, das Basisinformationsblatt sowie der Jahresbericht für diesen Fonds in der jeweils aktuellen Fassung bei der derigo GmbH & Co. KG, Rosenheimer Straße 141 h, 81671 München, erhältlich. Die Zeichnung durch Privatanleger ist ausgeschlossen. ■

Zeitenwende am Immobilienmarkt?

Geringeres Transaktionsvolumen und sinkende Preise – darauf sollten Anleger jetzt achten.

Im Jahr 2022 gab es eine Zäsur am deutschen Immobilien-Investmentmarkt. Das belegen unter anderem Zahlen der Unternehmensberatung Ernst & Young (EY). Demnach lag das Gesamtinvestitionsvolumen (Gewerbe- und Wohnimmobilienportfolios) bei rund 67 Milliarden Euro. Das entspricht einem Rückgang von mehr als 40 Prozent und damit in etwa dem Niveau des Jahres 2016.

Müssen Anleger sich deshalb nach Investitionsmöglichkeiten außerhalb des Immobiliensektors umschauen? Nicht unbedingt, sagen beispielsweise die Studienmacher von EY. Das geringere Transaktionsvolumen hänge vor allem mit den unterschiedlichen Interessen von Käufern und Verkäufern zusammen. Während Erstere lieber abwarten und sinkende Preise für sich nutzen wollten, bestünden Verkäufer noch auf dem gewohnten Preisniveau. Diese Pattsituation lähme das Transaktionsvolumen in der aktuellen Phase zwar, sei erfahrungsgemäß jedoch nicht von Dauer.

Aus dem Research des Immobiliendienstleisters Savills heißt es zudem, dass Immobilieninvestoren sich in Zeiten eines rückläufigen Handels eher auf die Bewirtschaftung ihrer Bestandsobjekte konzentrieren, um so Wertsteigerung zu erzielen. Und dieser Mehrwert könnte in Zukunft deutlich stärker in Qualitätsflächen zu finden sein. Grund hierfür sind zum einen die steigenden Betriebskosten. Nachhaltigkeit und Energieeffizienz sind demnach zwei Faktoren, die maßgeblich zur Wertsteigerung von Immobilien beitragen können. Das unterstreicht auch die EY-Umfrage: 91 Prozent der Investoren erwarten, dass 2023 vermehrt restrukturierte

rungsbedürftige Immobilien zum Kauf angeboten werden. Gleichzeitig könnten die hohen Energiekosten auch dafür sorgen, dass in diesem Jahr wieder mehr Mitarbeitende das selbst zu heizende Homeoffice zugunsten des Büros verlassen, was für einen wieder positiveren Trend bei Büroimmobilien in wirtschaftlich starken und zentralen Lagen führen könnte. Insgesamt dürfte Qualität also das alles entscheidende Kriterium für erfolgreiche Immobilieninvestments in diesem Jahr sein. Das heißt, kleinere, aber dafür hochwertige – beispielsweise energieeffiziente – Flächen werden vermehrt nachgefragt. Genau hier haben die Immobilienex-

perten von BVT einen Vorteil: Sie konzentrieren sich seit jeher auf ein stabilitätsorientiertes Immobilienkonzept. Das heißt, dass nicht nur innerhalb eines Portfolios, sondern schon auf Objektebene auf eine Diversifizierung nach Nutzungsart und Mietern geachtet wird. Und auch beim Thema ESG, das in diesem Jahr noch einmal an Bedeutung gewinnen wird, ist man bei BVT aktiv – allein schon aus Tradition. Die Zeitenwende am Immobilienmarkt scheint also durchaus eingeläutet. Sie muss mit den richtigen Investitionskriterien und Qualitätsstandards jedoch keinesfalls zum Nachteil der Anleger sein. ■



Gefragt: energieeffiziente Gewerbeimmobilien an wirtschaftsstarken und zentralen Standorten

Energie und Infrastruktur profitieren vom Umbruch

Investoren und Anbieter setzen nun auf Wind und Sonne.

Das neue Wirtschaftsjahr 2023 hat begonnen, wie das alte Jahr geendet hat: Die historische hohe Inflation dämpft die Stimmung der Verbraucher. Im Einzelhandel schwinden die Umsätze. Steigende Fertigungskosten und hohe Kreditzinsen belasten den Wohnungsbau. Der steigende Fachkräftemangel führt zu Engpässen in vielen Branchen. Und die hohen Kosten für Gas und Strom belasten Unternehmen wie Privathaushalte zunehmend. Viele Experten erwarten für 2023 eine Rezession. Ob sie tatsächlich eintritt, wie stark sie ausfallen und wie lange sie andauern wird, bleibt angesichts der hoch volatilen Märkte für Gas, Öl und andere Rohstoffe ungewiss. Ein Zeichen setzt sich bereits ab: Der globalen Wirtschaft steht ein weiteres turbulentes Jahr bevor. Denn die internationalen Handelsbeziehungen werden neu sortiert. Die westlichen Akteure suchen nach Alternativen zu Russland und China. Sie achten dabei verstärkt auf die Qualität ihrer Handelspartner. Wie zuverlässig sind die Lieferketten? Ist die Logistik auch in Krisenzeiten sicher? In einigen Branchen wird der heimische Standort im eigenen Land gegenüber Fernost zur neuen Option. Kurze Lieferwege und transparente Regeln versprechen mehr Stabilität.

Erneuerbare Energien ermöglichen mehr Unabhängigkeit

Vor allem die enorme Abhängigkeit Deutschlands vom Energieimport führt nun zum Umdenken. Dabei gewinnt das Ziel der Nachhaltigkeit immer mehr an Bedeutung und



Eindeutige Tendenz: Bei Investoren erfreuen sich erneuerbare Energien immer größerer Beliebtheit.

bietet zugleich neue Chancen. Denn der heimische Strom aus Solar- und Windkraftanlagen ermöglicht ein Maximum an Unabhängigkeit und ist ein wesentlicher Schritt auf einem Weg aus der Klimakrise. Die Bundesregierung will den Umstieg auf erneuerbare Energien noch in diesem Jahr beschleunigen. Die EU fördert den Ausbau. Auch auf globaler Ebene zeigt der Trend klar in Richtung erneuerbare Energiequellen.

Professionelle wie private Anleger sondierten nun, ob sie bei der erneuerbaren Energieversorgung ausreichend allokiert sind, beobachtet Jochen Schenk, Vizepräsident des Zentralen Immobilien Ausschusses (ZIA). „In Immobilien sind sie bereits ausreichend allokiert“, sagte er der „Immobilienzeitung“. „Investments in erneuerbare Energien haben sich in den letzten Monaten über Plan gerechnet.“ Besonders die hohen

Gaspreise im vergangenen Jahr haben durch das *Merit-Order-Modell** auf dem Strommarkt den Erzeugern von Wind- und Sonnenenergie hohe Gewinne beschert.

Erneuerbare Energien als Investment gefragter als Immobilien

Die robuste Performance hat die Nachfrage nach Investitionen in klimagerechte Energieanlagen angeheizt. Die Zeichnungsbereitschaft institutioneller Anleger ist nach Beobachtung von Fondsmanagern bei erneuerbaren Energien zurzeit höher als bei Immobilien. Letztere leiden unter den steigenden Zinsen für Immobilienkredite. Auf die rasanten Preissteigerungen in den vergangenen Jahren dürfte zunächst eine gewisse Durststrecke folgen. Nach einer Studie der DZ Bank könnten die Preise für Wohnimmobilien 2023 zwischen 4 und 6 Prozent fallen. Doch Immobilien sind traditionell ein wichtiges Standbein in jedem professionellen Portfolio. Der zunehmende Mangel an Mietwohnungen gepaart mit der rückläufigen Bautätigkeit verknappen das Angebot. Steigende Mieten und Einnahmen sind somit weiterhin zu erwarten.

Doch zunächst: „Erneuerbare Energien haben bei der Cashflowrendite gegenüber den Immobilien aktuell die Nase vorn“, konstatiert Tobias Reber, Transaction Manager bei Quadoro Investment, in der „Immobilienzeitung“. Die Renditeziele für seine Investments hat er um 200 Basispunkte auf mindestens 6,5 Prozent erhöht. Nicht nur die Renditen locken. Auch die Nachhaltigkeit ist bei Investitionen in erneuerbare Energien ein klarer Gewinn. Denn die Projekte erfüllen wegen ihres Impacts für den Klimaschutz leichter die Vorgaben des Artikels 9 der EU-Offenlegungsverordnung als viele Immobilienfonds. Zwar können auch Immobilien das



Erzeuger von Solar- und Windenergie profitieren von den hohen Gaspreisen.

»Investments in erneuerbare Energien haben sich in den letzten Monaten über Plan gerechnet.«

Jochen Schenk, Vizepräsident des ZIA

Artikel-9-Level erreichen, doch in Deutschland seien die Baukosten für solche Objekte sehr hoch, meint Quadoro-Geschäftsführer Michael Denk. Ohne starke Wertsteigerungen könnten die Renditen solcher „dunkelgrüner“ Immobilien nicht an die der Erneuerbare-Energie-Anlagen herankommen.

Früher Einstieg bei Projektentwicklungen rentiert sich

Immer mehr Immobilienmanager nutzen die neuen Chancen für Investitionsangebote in erneuerbare Energien. Denn aus Produktgebersicht ist die Zielgruppe für beide Assetklassen weitgehend gleich. Immobilien wie nachhaltige Energieanlagen bieten einen kontinuierlichen Cashflow und sind für institutionelle sowie für langfristig orientierte Privatanleger bestens geeignet. Die Fondsanbieter können bei beiden Asset-Angeboten aus demselben Kundenpool schöpfen

und diese miteinander vernetzen. So ergeben sich Synergieeffekte. Für die Gesamtrendite eines Sachwertinvestments, ob Immobilien oder erneuerbare Energien, spielt am Ende der Einstiegszyklus für beide eine erhebliche Rolle. „Beide könnten durch einen frühzeitigen Einstieg im Stadium der Projektentwicklung oder der Bauphase höhere Renditen erzielen als mit reiner Bestandsbewirtschaftung“, stellt Dr. Dominik Schall, Leiter Geschäftsbereich Energie und Infrastruktur bei BVT, fest. Die Münchner Investmentmanager setzen deshalb auch auf Projektentwicklungen sowie Bauprojekte und nutzen die gesamte Wertschöpfungskette für den Ertrag ihrer Anleger. (Lesen Sie auch das Interview mit Dr. Schall auf Seite 17). ■

*Die Merit-Order (englisch für Reihenfolge der Vorteilhaftigkeit) ist eine Anordnung der für einen Stromhandelsmarkt verfügbaren Kraftwerksleistung nach steigenden Grenzkosten. (Quelle: Wikipedia)

Erfolgsstory nach Lehrbuch: »Alta at Health Village«

Drei Jahre nach Baubeginn wurden 285 Apartments in Orlando verkauft – mit einer starken Rendite für die Investoren.



Die Apartmentanlage „Alta at Health Village“ in Orlando bietet Mietern auch im Außenbereich höchste Qualität.

Der Nachfrageüberhang auf den Mietwohnungsmärkten wachstumsstarker US-Metropolen ist allgegenwärtig. Mit der Projektentwicklung von Class-A-Apartmentanlagen investiert die Fondsserie BVT Residential USA in das stark nachgefragte Immobiliensegment – und erwirtschaftet dabei erfreuliche Ergebnisse für die deutschen Anleger. Der beachtliche Track Record der Residential-USA-Serie wird mit dem jüngsten Objektverkauf fortgesetzt. Genau drei Jahre vergingen vom Baubeginn der 285 Apartments in Orlando/Florida bis zum lukrativen Exit. Im Dezember 2022 wurde das Projekt „Alta at Health Village“ für 107 Millionen US-Dollar verkauft. Die Anlage wurde als Co-Investment der Fonds *BVT Residential USA 11 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG*

(Publikums-AIF) und der BVT-Gesellschaft *BVT Residential USA 14 L.P.* (institutionelles Einzelmandat) realisiert. Der erzielte Verkaufspreis liegt damit rund 12 Millionen US-Dollar über der prospektierten Verkaufsprognose (Mid-Case) von 95 Millionen US-Dollar. Dadurch erhöht sich die Projekterendite für den Publikums-AIF von ursprünglich kalkulierten 10,7 Prozent p. a. (Mid-Case) auf 16,27 Prozent p. a. des durchschnittlich gebundenen Eigenkapitals (vor Steuern bzw. vor Quellensteuereinbehalt). Die Projekterendite erhöht sich damit um über 50 Prozent. Hierbei gilt, dass die frühere Wertentwicklung eines AIF nicht auf zukünftige Renditen eines anderen AIF schließen lässt. Die Gesamtausschüttung bezieht sich auf die gezeichnete Einlage vor Steuerabzug vom

Kapitalertrag und vor Besteuerung bei dem Anleger.

Neuer Wohnraum für die Regionen Boston und Washington

Die Strategie der Residential USA-Serie ist vergleichsweise krisenstabil. Das zeigen nicht nur die Fortschritte bei den Fondsobjekten der *BVT Residential USA 12 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG*. Zwei der fünf Projekte konnten bereits 2021 erfolgreich veräußert werden. Die weiteren drei machen gute Fortschritte: Für Juni dieses Jahres ist die Fertigstellung von 205 Apartments im Projekt „Inner Belt“ bei Boston/Massachusetts geplant. Hier werden voraussichtlich ebenfalls im Juni die ersten von 205 „Charles River“-Apartments bezugsfertig sein. Diesen Meilenstein peilt

das Projekt „Aventon at Huntington Station“ im Großraum Washington, D.C. für November 2023 an.

Risiken beachten

Die BVT Residential USA-Serie bietet Investitionsmöglichkeiten in den US-Mietwohnungsmarkt. Derzeit ist eine Investition in den geschlossenen Publikums-AIF *BVT Residential USA 17 Geschlossene Investment GmbH & Co. KG* („BVT Residential USA 17“) nach deutschem Recht sowie in einen Teilfonds der *BVT LUX Invest S.C.S. SICAV-RAIF* („BVT Residential USA 18“) möglich. Mit der Anlage in diese AIF geht der Anleger eine langfristige Bindung ein, die mit Risiken verbunden ist. Insbesondere sind eine Verschlechterung des Marktumfelds und der Mietraten im Markt sowie eine Verschlechterung der wirtschaftlichen Gegebenheiten möglich. Darüber hinaus können sich Verkaufsfaktoren (Cap Rates) und Immobilienbewertungen künftig ohne Möglichkeit der Vorhersage ändern. Es bestehen projektentwicklungstypische Risiken, insbesondere das Risiko eines nicht prognosegemäßen Bauverlaufs bzw. Verkaufs. Der Anleger stellt Eigenkapital zur Verfügung, das durch Verluste aufgezehrt werden kann. Die Beteiligung ist nur eingeschränkt handelbar. Bei der Beteiligung BVT Residential USA 18, die derzeit von semiprofessionellen und professionellen Anlegern erworben werden kann, handelt es sich um einen Teilfonds der *BVT LUX Invest S.C.S. SICAV-RAIF*, einer Investmentgesellschaft mit variablem Kapital (*société d'investissement à capital variable*) nach Luxemburger Recht, die als *reserved alternative investment fund* (RAIF, *fonds d'investissement alternatif réservé*) in der Form einer Kommanditgesellschaft (*société en commandite simple*) aufgelegt wurde. Mit der Anlage in diesen RAIF besteht das

Risiko, dass eine Anlage in Regionen getätigt wird, bei denen sich später herausstellt, dass nur eine niedrigere Rendite als ursprünglich angenommen erzielt werden kann. Der Anleger sollte daher bei seiner Entscheidung alle in Betracht kommenden Risiken einbeziehen. Für den geschlossenen Publikums-AIF BVT Residential USA 17 nach deutschem Recht gilt in diesem Zusammenhang: Eine Darstellung der wesentlichen Risiken enthalten der Verkaufsprospekt sowie das Basisinformationsblatt und der letzte veröffentlichte Jahresbericht, die in der jeweils aktuellen Fassung – 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 abrufbar sind. Eine Zusammenfassung der Anlegerrechte ist in deutscher Sprache unter www.derigo.de/Anlegerrechte verfügbar. Für den BVT Residential USA 18 nach Luxemburger Recht erfolgt die für eine Anlageentscheidung maßgebliche Beschreibung der Risiken und sonstiger wesentlicher Einzelheiten im Verkaufsprospekt und im PRIIPs-KID sowie im Jahresbericht. Diese Unterlagen sind in ihrer jeweils aktuellen Fassung bei der BVT Beratungs-, Verwaltungs- und Treuhandgesellschaft für internationale Vermögensanlagen mbH, Tölzer Straße 2, 82031 Grünwald, erhältlich. ■



Alle Apartments zeichnen sich durch stilvoll eingerichtete Innenräumlichkeiten aus.



Den Mietern bietet die Class-A-Apartmentanlage eindrucksvolle Perspektiven.

Inflationsschutz »at its best«

Class-A-Wohnimmobilien in den USA gehören weiterhin zu den inflationssicheren Assets.

Bei sicherheitsbewussten Anlegern will keine rechte Freude darüber aufkommen, dass es nach langer Durststrecke endlich wieder eine echte Verzinsung auf Bareinlagen und Anleihen gibt. Denn der Grund für die Leitzinserhöhungen, die enorme Inflation, verkehrt die nominellen Gewinne in reale Verluste. Schutz vor der Kaufkraftentwertung bieten bekanntlich Sachwerte. Allerdings teilweise mit mehr Risiko, als vielen Anlegern lieb ist. So haben Rohstoff- und Aktieninvestments, mit denen sich der Inflation generell trotzen lässt, eher spekulativen Charakter. Vergleichsweise hohe Sicherheitslevel erwirbt man dagegen mit Immobilien – sofern sie gut gelegen und gemanagt sind. Ihr Wert steigt in nachfragegeprägten Märkten oft noch stärker als das allgemeine Preisniveau. Zudem lassen

sich Mieten und der Cashflow daran anpassen. Anders als in den USA sind Mieterhöhungen in Deutschland enge Grenzen gesetzt. US-Mietverträge haben in der Regel eine einjährige Laufzeit: So lässt sich die Inflation bei der Anschlussvermietung zeitnah einpreisen. Voraussetzung dafür ist eine entsprechend hohe Nachfrage. Konstatieren lässt sich diese für hochwertig ausgestattete Mietwohnungen in wachstumsstarken bzw. historisch etablierten US-Metropolregionen. Hier sorgen mehrere fundamentale Trends für einen substanziellen Nachfrageüberhang. So zieht es nach wie vor viele Menschen in die Ballungsgebiete, wo die lukrativen Jobs angesiedelt sind. Im Zuge eines kulturellen Bewusstseinswandels gilt das Wohnen zur Miete vor allem bei jüngeren US-Amerikanern nicht mehr

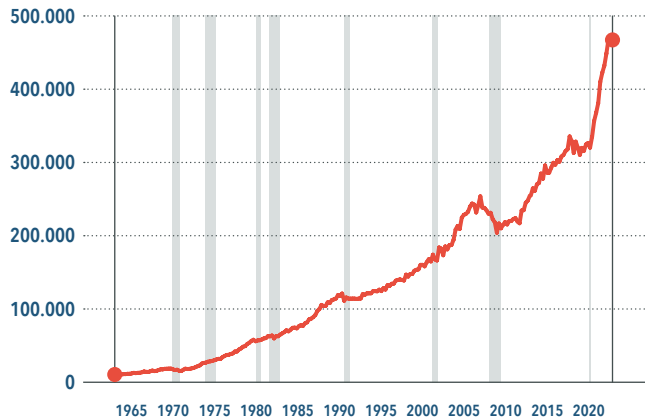
als Notlösung, sondern als Gewinn an Flexibilität. Ein Kauf wird für Gutverdiener zunehmend unerschwinglich: Zwischen Ende 2019 und Ende 2022 stieg der Median-Hauspreis von 327.000 auf 468.000 US-Dollar (siehe Grafik), bei hohen Hypothekenzinsen und weitverbreiteten Liquiditätsbelastungen durch Studiendarlehen. Das Urban Institute geht davon aus, dass die Eigentumsrate der USA zwischen 2020 und 2040 von 65 auf 62 Prozent fallen wird. Da der Neubau mit der steigenden Mietnachfrage nicht Schritt hält, ziehen auch die Mieten an: Mehr als 8 Prozent Zuwachs standen im Dezember 2022 auf Jahressicht zu Buche. Metropolen mit starker Magnetwirkung verzeichneten vielerorts sogar zweistellige Steigerungsraten, nicht zuletzt auch aufgrund von Post-Corona-Aufholeffekten. Nachgefragt werden insbesondere Class-A-Immobilien, wie sie als Teil der BVT Residential USA-Fondsserie entwickelt, vermietet und nach wenigen Jahren verkauft werden. Anleger erwirtschafteten damit in der Vergangenheit oft zweistellige Renditen – der beste Inflationsschutz, den man sich als Sparer und Investor wünschen kann. Dabei lässt die frühere Wertentwicklung eines AIF nicht auf zukünftige Renditen eines anderen AIF schließen. Die Gesamtausschüttung bezieht sich auf die gezeichnete Einlage vor Steuerabzug vom Kapitalertrag und vor Besteuerung bei dem Anleger. Zu Risiken der Anlage beachten Sie bitte den Hinweis auf Seite 9. ■



Amerikaner bevorzugen die Mietwohnung. Auch die Metropolregion Boston zeigt klare Tendenzen.

Das eigene Haus wird stetig teurer

Obwohl die Hauspreise in den gesamten USA stark differieren, ermittelt das U.S. Census Bureau einen Mittelwert. Von 1965 bis heute ist dieser um das 20-Fache gestiegen. Die grauen Bereiche in der Grafik kennzeichnen Rezessionszeiträume der US-Wirtschaft.

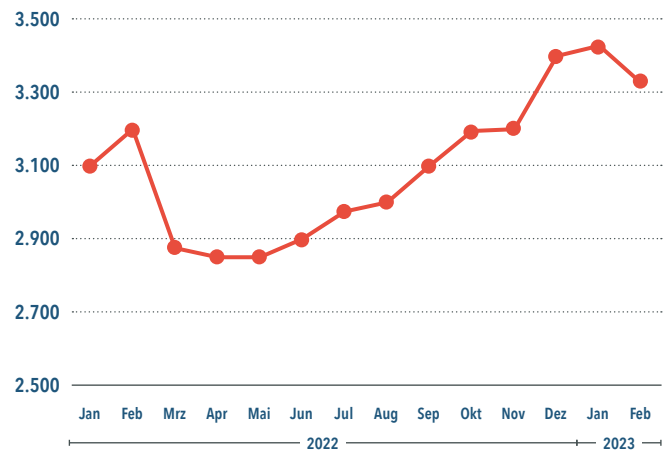


Angaben in US\$

Quelle: FRED (Federal Reserve Economic Data)

Stark ansteigende Mietpreiskurve im Großraum Boston

Die wachstumsstarke Region Boston/Massachusetts verzeichnete einen der rasantesten Anstiege der Mietkosten. Zwischen Anfang Januar und Ende Dezember 2022 stiegen die Median-Mietpreise um 300 US-Dollar – eine zweistellige Steigerungsrate.

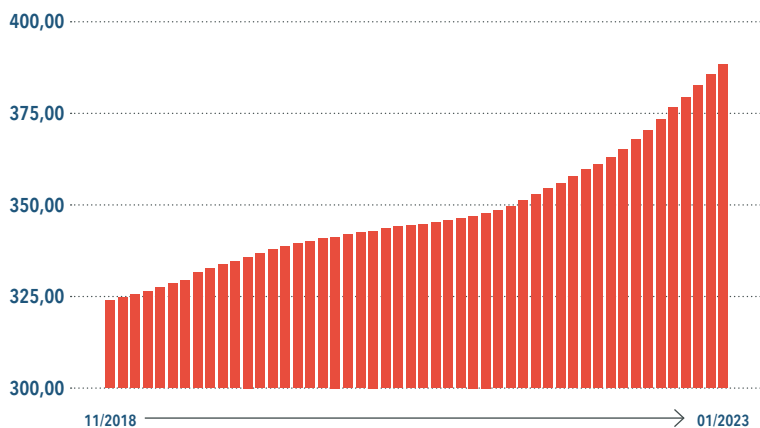


Angaben in US\$

Quelle: <https://www.zillow.com/rental-manager/market-trends/boston-ma/>

US-Verbraucherpreisindex (VPI) in Bezug auf den Mietpreis des Erstwohnsitzes

Mit der landesweit steigenden Mietnachfrage kann der Wohnungsneubau nicht mithalten – was sich auf die Mietkosten auswirkt: Der Mietkosten-VPI der USA stieg zwischen November 2018 und Dezember 2022 von 323,97 auf 385,65. Allein im Jahr 2022 stieg der Index um acht Prozentpunkte.



Mietkosten-VPI der USA (in Punkten)

Quelle: https://ycharts.com/indicators/us_consumer_price_index_rent_of_primary_residence

Im Zeitraum von 2020 bis 2040 wird sich die Anzahl der Mieter im Vergleich zur Anzahl der Eigentümer mehr als verdoppeln.

Quelle: <https://www.urban.org/policy-centers/housing-finance-policy-center/projects/forecasting-state-and-national-trends-household-formation-and-homeownership>



Gewerbe-Immobilien generieren zu Inflationszeiten bei indexierten Mietverträgen mehr Einnahmen.

Geheimtipp Indexmiete?

Warum sich Immobilien-Zweitmarktfonds gerade jetzt lohnen.

Inflation und der Immobilienmarkt scheinen auf den ersten Blick keine gute Kombination zu sein. Dafür muss man nur einen Blick auf die Schlagzeilen werfen. Der Kontext ist schnell erklärt: Steigt die Inflation, steigen in der Regel auch die Zinsen als Gegenmaßnahme der großen Notenbanken. Denn deren Kernaufgabe ist es, die Inflation einzudämmen und in einem Zielkorridor zu halten. Steigende Zinsen wirken sich wiederum negativ auf den Immobilienmarkt aus, weil sie für höhere Kreditkosten sowohl bei privaten Häuslebauern als auch bei Immobilieninvestoren sorgen. Daraus könnte man die Faustformel ableiten, dass eine hohe Inflation Immobilien als Anlageobjekte unattraktiv macht. Das ist aber nur die halbe Wahrheit. Tatsächlich können Immobilieninvestments auch in solch her-

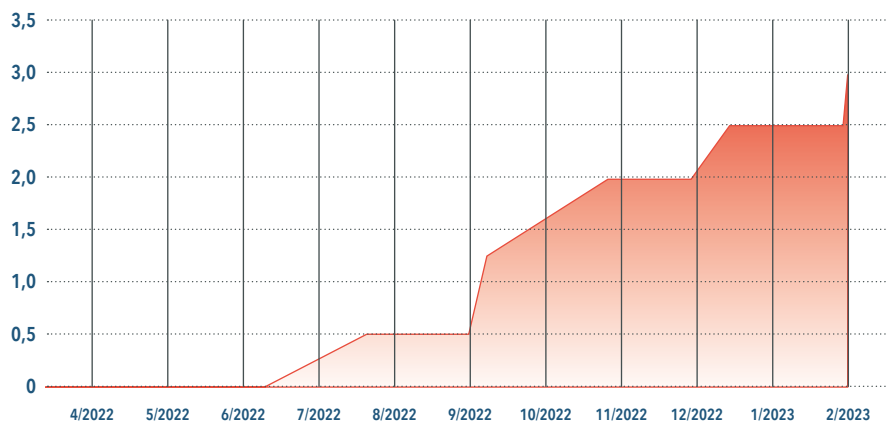
ausfordernden Zeiten für Werterhalt und damit für Stabilität im Portfolio sorgen – vorausgesetzt es handelt sich um die richtigen Investments. Ein Beispiel hierfür sind Immobilien-Zweitmarktfonds, die gerade bei steigenden Zinsen ihre Stärken ausspielen können. Denn Anleger, die in ein breit gestreutes Portfolio aus Immobilienfonds investieren, die am Zweitmarkt erworben wurden, kaufen sich damit eine breite Streuung nach Auflagejahren der Fonds ein. Das heißt: Viele der Objekte in den Portfolios der erworbenen Zweitmarktfonds haben sich bereits vor Jahren die historisch günstigen Finanzierungskonditionen gesichert – und das langfristig. Damit entfallen die unerwünschten Auswirkungen steigender Zinsen, mit denen sich neue Immobilienprojekte auseinandersetzen müssen, in der

Regel weitgehend. Das ist jedoch nur einer der Vorteile, die die „Gebrauchten“ bieten können. Über die professionelle Investitionsauswahl, bei der Immobilien-Zweitmarktfonds auch über unterschiedliche Nutzungsarten der Objekte streuen, können Anleger auch von den Vorzügen indexierter Mietverträge profitieren, die bei Gewerbeimmobilien oft zum Standard gehören. Indexierte Mietverträge werden in regelmäßigen Abständen an die aktuelle Preissteigerung angepasst. Höhere Inflation ist dann gleichbedeutend mit höheren Mieteinnahmen. Zunächst können überplanmäßige Mehreinnahmen aus den indexierten Mietverträgen für erhöhte Ausschüttungen an die Anleger genutzt werden. Gleichmaßen können höhere Liquiditätsergebnisse auf Zielfondsebene auch für Sondertilgungen der Fremdfinanzierung einer Immobilie verwendet werden. Dies erhöht die Krisenresilienz des jeweiligen Objektes. Außerdem führen überplanmäßig gestiegene Mieteinnahmen beim abschließenden Verkauf der Immobilien des jeweiligen Zielfonds über den so genannten Verkaufsfaktor zu entsprechend höheren Verkaufserlösen. Zusätzliche Mieteinnahmen steigern also auf der Substanzseite den Wert der Beteiligung und tragen stark zum Werterhalt bei.

Sollen Immobilien auch in Zeiten einer hohen Inflation zum Werterhalt innerhalb eines Portfolios beitragen, wird schnell klar, dass die richtige Fondsauswahl und die Zusammenstellung eines ausgewogenen Portfolios wichtig bleibt. Daher ist es ratsam, einen erfahrenen Experten als Assetmanager an seiner Seite zu haben. ■

Die fünfte Leitzinserhöhung

Nach der 13 Jahre andauernden Niedrigzinsphase hat die EZB seit Juli 2022 den Leitzins in fünf Schritten erhöht. Die Auswirkungen auf den Immobilienmarkt differieren. So dürfte die Finanzierung von Immobilien teurer werden. Zweitmarkt-Immobilien hingegen können ihre Stärken ausspielen: Die unerwünschten Auswirkungen der Zinserhöhung entfallen in der Regel, wenn die Fonds hinsichtlich der Auflagejahre breit gestreut sind.



Angaben in %

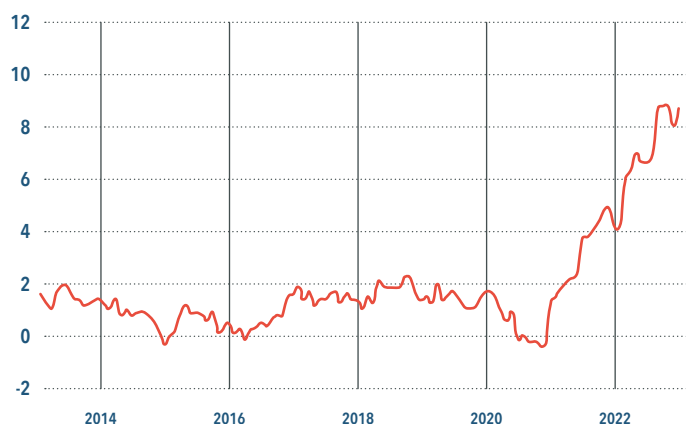
Quellen: <https://de.tradingeconomics.com/germany/interest-rate>

10,4 %

Diesen Höchststand der Inflationsrate verzeichnete das Statistische Bundesamt im Oktober 2022.

Preissteigerungsrate mit rasanter Entwicklung

In den vergangenen drei Jahren erfuhr die Inflation in Deutschland eine erhebliche Steigerung. Lag die durchschnittliche Inflationsrate 2020 noch bei 0,5 %, so stieg sie 2021 bis auf 3,1 % und betrug 2022 bereits 7,9 %. Insbesondere der Anstieg von Lebensmittelpreisen und Energiekosten sorgte in Privathaushalten für eine erhebliche Erhöhung der Ausgaben. Im Oktober 2022 verzeichnete das Statistische Bundesamt einen Höchstwert von 10,4 %. Im Januar 2023 betrug die neue Inflationsrate 8,7 %.

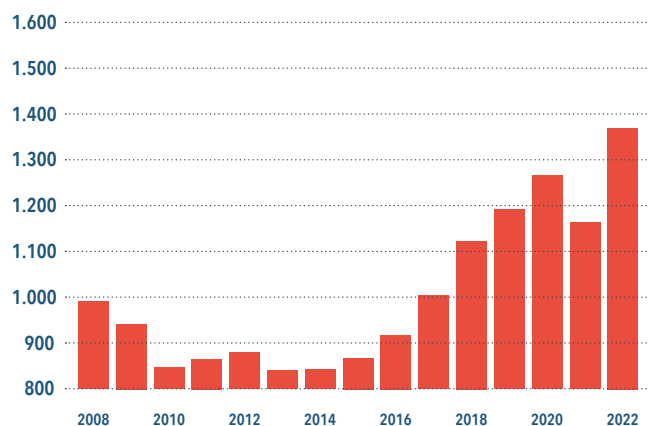


Angaben in %

Quellen: <https://de.tradingeconomics.com/germany/inflation-cpi>, <https://www.handelsblatt.com/finanzen/geldpolitik/inflation-die-inflationsrate-in-deutschland-von-2005-bis-2023-/26252124.html>

Ein Blick auf den Zweitmarkt

Seit 2008 ist die Wertentwicklung des Deutschen Zweitmarkts für geschlossene Immobilienfonds in einem Index (DZX-I) dokumentiert. In den vergangenen zehn Jahren zeigte der DZX-I, mit wenigen Ausnahmen, aufsteigende Tendenzen: Zwischen 2014 und 2022 erhöhte sich der Kursindex sogar um über 400 Punkte. Dabei umschließt die Berechnung des Kursindex die 50 meistgehandelten Fonds in einem Jahr und bezieht sich ausschließlich auf die Assetklasse Immobilien.



Deutscher Zweitmarktindex DZX-I (in Punkten)

Quellen: <https://www.deutsche-zweitmarkt.de/service/dzx-i>, <https://www.dfpa.info/deutsche-zweitmarkt-ag-news/zweitmarkt-mit-nachgebenden-kursen-im-januar-2.html>

Fortsetzung folgt!

BVT Concentio Energie & Infrastruktur II gestartet

Wenn sich eine Tür schließt, öffnet sich eine andere. Erst Ende 2022 haben die Fondsmanager der derigo den *BVT Concentio Energie & Infrastruktur GmbH & Co. Geschlossene Investment KG* (Concentio Energie & Infrastruktur) geschlossen, schon steht der Nachfolger bereit. Seit Anfang März diesen Jahres können interessierte Investoren den *BVT Concentio Energie und Infrastruktur II GmbH & Co. Geschlossene Investment KG* (Concentio Energie & Infrastruktur II) zeichnen. Dass man bei derigo Energie- und Infrastrukturinvestitionen „kann“, beweist das gut gefüllte Portfolio des Vorgängerfonds Concentio Energie & Infrastruktur. Dieser hat seine Platzierungsphase mit einem Fondsvolumen von rund 29,4 Millionen Euro abgeschlossen. Parallel zur Platzierung konnte das Fondsmanagement für diesen ersten Energie & Infrastruktur-Fonds Investitionen in zwölf institutionelle Erneuerbare-Energien- und Infrastrukturfonds (Zielfonds) namhafter Initiatoren tätigen. Das Portfolio soll zeitnah noch auf insgesamt 15 bis 20 Zielfonds erweitert werden. Durch die bislang getätigten Investitionen der Zielfonds sind die Anleger des Concentio Energie & Infrastruktur mittelbar an einem breit gestreuten Portfolio aus 100 Zielunternehmen aus den fokussierten Assetklassen beteiligt. Ein genauerer Blick auf die Zielinvestitionen zeigt, dass man bei derigo vor allem auf eine breite Streuung Wert gelegt hat. Neben Photovoltaik- und Windenergieprojekten finden sich Investitionen in *Energy-from-Waste* sowie in grünen Wasserstoff, Geothermie und Biogas. Im Bereich Infrastruktur wird in den Ausbau von Glasfaser genauso

investiert wie in soziale Infrastruktur, in verschiedene Projekte aus dem Transportwesen sowie in Versorgungs- und Energieinfrastruktur.

Fundierte Nachhaltigkeit

Vor allem den Aspekt der Nachhaltigkeit nimmt man bei den Concentio Energie & Infrastruktur-Fonds bei BVT ernst. Der Concentio Energie & Infrastruktur II bewirbt ökologische und soziale Merkmale nach Artikel 8 der Offenlegungsverordnung und berücksichtigt auch die *UN Principles for Responsible Investment* (UN PRI) bei der Auswahl der Zielinvestments. Hierbei setzt man bei BVT auf klare Ausschlusskriterien für Investitionen, die nicht mit dem Nachhaltigkeitsgedanken vereinbar sind. Der Fonds ist für Anleger mit Nachhaltigkeitspräferenzen nach den Vorgaben der *Mar-*

kets in Financial Instruments Directive (MiFID II) geeignet.

Anleger, denen Nachhaltigkeit bei ihren Investitionen wichtig ist, sollten sich also die Concentio Energie & Infrastruktur-Fondsserie durchaus einmal genauer anschauen.

Fondskonzept für institutionelle und private Investoren

Das machen übrigens auch institutionelle Investoren. Denn das Investitionskonzept spricht sowohl private als auch professionelle Anleger an. Deshalb hat man in München mit dem Spezial-AIF *BVT Concentio Energie und Infrastruktur Institutionell GmbH & Co. Geschlossene Investment KG* eigens ein Produkt für professionelle Anleger konzipiert. Denn auch bei dieser Zielgruppe sind nachhaltige Investitionslösungen gefragt.

Risiken für Anleger

Bei den hier dargestellten Fonds handelt es sich um die Publikums-AIF *BVT Concentio Energie & Infrastruktur*



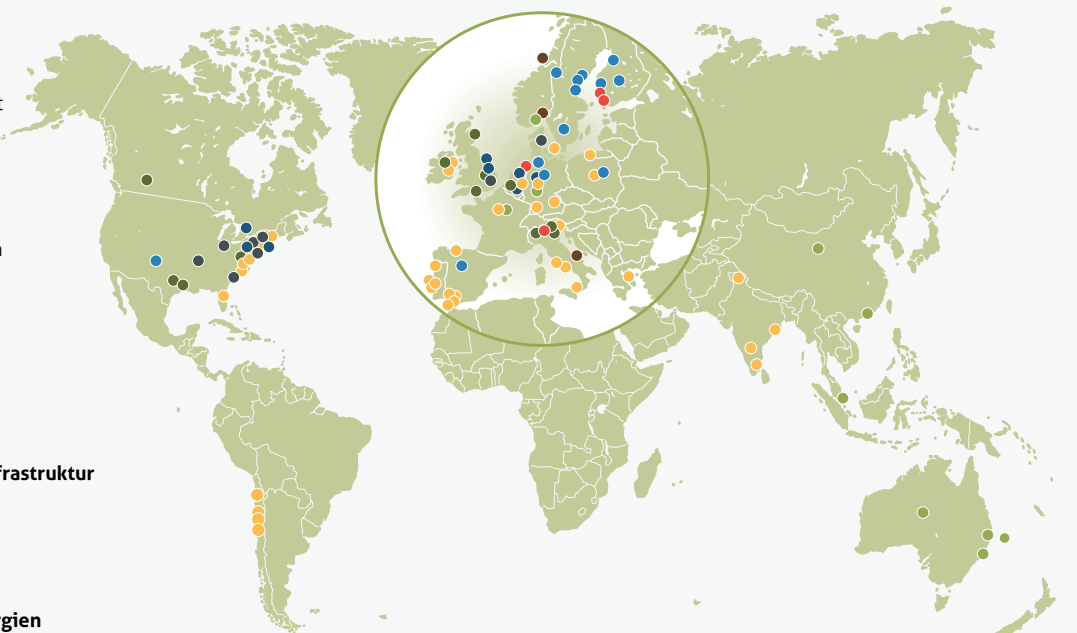
Investitionen mit Nachhaltigkeitsaspekten umfassen im Bereich Transport auch die E-Mobilität.



Mit der BVT in erneuerbare Energien und Infrastruktur investieren

Beispielhafte Darstellung der bereits erfolgten mittelbaren Investitionen des Vorgängerfonds. Die Grafik kennzeichnet Standorte der Zielunternehmen und ihre Bereiche. Die Anleger des BVT Centatio Energie & Infrastruktur sind schon jetzt mittelbar an einem breit gestreuten Portfolio aus 100 Zielunternehmen aus den fokussierten Assetklassen beteiligt.

- Solar / Photovoltaik
- Windenergie
- Versorgung und Energieinfrastruktur
- Transport
- Energy from Waste
- Telekommunikation
- Soziale Infrastruktur
- Sonstige erneuerbare Energien



Hinweis: Die dargestellten Zielfonds zeigen keine Investitionen des aktuellen Beteiligungsangebots BVT Centatio Energie & Infrastruktur II.

Stand: 31.12.2022

GmbH & Co. Geschlossene Investment KG und BVT Centatio Energie und Infrastruktur II GmbH & Co. Geschlossene Investment KG für Privatanleger bzw. den Spezial-AIF *BVT Centatio Energie und Infrastruktur Institutionell GmbH & Co. Geschlossene Investment KG* für professionelle Anleger. Der Anleger geht mit einer Investition eine langfristige Bindung ein, die mit Risiken verbunden ist. 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. Der Anleger stellt der Investmentgesellschaft Eigenkapital zur Verfügung, das durch Verluste aufgezehrt werden kann. Bei Investitionen in erneuerbare Energie und Infrastrukturanlagen besteht beispielsweise das Risiko, dass aufgrund von Wetter- und Klimaveränderungen die Menge der erzeugten Energie niedriger als prognostiziert ist. Bei Infrastrukturanlagen ist nicht ausgeschlossen, dass sie nicht in dem erwarteten

Umfang angenommen werden und somit geringere Einnahmen generieren.

Die Anteile an der Investmentgesellschaft weisen aufgrund der vorgesehenen Zusammensetzung des 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. Der Anleger sollte daher bei seiner Anlageentscheidung alle in Betracht kommenden Risiken einbeziehen. Eine Darstellung der wesentlichen Risiken enthalten die Verkaufsunterlagen. Für den Spezial-AIF sind die Informationen gemäß Paragraph 307 Absatz 1 und 2 KAGB in der jeweils aktuellen Fassung sowie der letzte Jahresbericht vom Anlageberater oder von der derigo GmbH & Co. KG, Rosenheimer Straße 141 h, 81671 München, erhältlich. Für den Publi-

kums-AIF *BVT Centatio Energie und Infrastruktur II GmbH & Co. Geschlossene Investment KG* sind der Verkaufsprospekt sowie das Basisinformationsblatt in der jeweils aktuellen Fassung sowie der letzte veröffentlichte Jahresbericht – jeweils in deutscher Sprache und kostenlos – in Papierform vom Anlageberater oder von der derigo GmbH & Co. KG, Rosenheimer Straße 141 h, 81671 München, erhältlich oder unter www.derigo.de abrufbar. Details zu den nachhaltigkeitsrelevanten Aspekten gemäß der Verordnung (EU) 2019/2088 („Offenlegungsverordnung“) finden Sie unter www.derigo.de/Offenlegung/ConcentioEI bzw. im geschützten Anlegerbereich. Bei der Entscheidung, in einen der Fonds zu investieren, sollten alle Eigenschaften oder Ziele des Fonds berücksichtigt werden, wie sie in den Verkaufsunterlagen oder im Jahresbericht beschrieben sind. Eine Zusammenfassung der Anlegerrechte ist in deutscher Sprache unter www.derigo.de/Anlegerrechte verfügbar. ■



Artikel-8-Fonds müssen gemäß der EU-Offenlegungsverordnung strengere Kriterien erfüllen – diese gelten nicht nur für Immobilienanlagen.

Neue Standards, Anspruch bleibt

Neue Anforderungen an Nachhaltigkeitsfonds in Europa

Für Anleger ist es mitunter nicht einfach zu beurteilen, ob ein Fonds auch wirklich hält, was Name und Verpackung versprechen. Das ist ein Grund, warum es Standards, Regeln und Mindestanforderungen für bestimmte Produktkategorien gibt. Bestes Beispiel: der Trend zu nachhaltigen Fonds, wo fast jeder Anbieter mitspielen wollte und will. Auch deshalb plant die Europäische Wertpapier- und Marktaufsichtsbehörde ESMA nun Vorgaben dafür, welche Anforderungen Fonds erfüllen müssen, um einen Namen tragen zu dürfen, der auf „ESG“ oder „Impact“-Elemente Bezug nimmt. „ESG“ steht für „Environmental“, „Social“ und „Governance“, also die Berücksichtigung von Kriterien in den Bereichen Umwelt, Soziales und Unternehmensführung. Der Hintergrund der Pläne der ESMA: Nach der

.....
***Nun will die ESMA
durch Vorgaben für
die Verwendung
nachhaltigkeits-
bezogener Fondsnamen
nachbessern.***
.....

sogenannten „Offenlegungsverordnung“ (Sustainable Finance Disclosure Regulation, SFDR) müssen „Artikel-9-Fonds“ auf ökologisch nachhaltige Investitionen, also auf einen echten „Impact“ abzielen. Demgegenüber müssen Fonds, die ökologische und soziale Merkmale nach Artikel 8 der SFDR bewerben, „nur“ ökologische und (oder) soziale bzw. Governance-Aspekte bei der

Auswahl ihrer Anlageobjekte nachweisen; ein nachhaltiges Investitionsziel ist hingegen nicht erforderlich. Entsprechend sind Artikel-9-Fonds schwer zu bestücken. Dies und die Sorge, sich dem Vorwurf des „Greenwashing“ auszusetzen, hat viele Anbieter bewogen, ihre Produkte und Fonds eher als Artikel-8- denn als Artikel-9-Fonds klassifizieren zu lassen – inklusive der Anpassung ursprünglich getroffener Offenlegungen nach Artikel 9 SFDR. Nun will die ESMA sogar durch Vorgaben für die Verwendung nachhaltigkeitsbezogener Fondsnamen nachbessern und hier höhere Standards zugrunde legen. Aus Investorensicht zählt es sich jetzt also aus, bei der Fondsauswahl noch genauer hinzuschauen und auf einen Anbieter zu setzen, der es mit Nachhaltigkeit ernst meint und sich damit auskennt. ■

»Langfristige Renditechancen sind gut«

Dr. Dominik Schall, Leiter des BVT-Geschäftsbereichs Energie und Infrastruktur, spricht über nachhaltige Investitionen.

Sind die Anleger bereits ausreichend in der Assetklasse erneuerbare Energien investiert?

Wir merken derzeit, dass viele Investoren, institutionelle wie auch private, im Zuge der geopolitischen und ökonomischen Entwicklungen und der immer präsenter werden den Auswirkungen des Klimawandels ihre Portfoliozusammensetzung auf den Prüfstand stellen.

Häufig entwickelt sich daraus die Erkenntnis, dass ein größerer Fokus auf erneuerbare Energien und nachhaltige Infrastruktur notwendig und rentabel ist. Auch unsere Bestandsinvestoren melden sich und fragen aktiv nach weiteren Anlagemöglichkeiten, beispielsweise in Wind- oder Solarparks.

Wir rechnen für die kommenden Monate und Jahre mit einer zunehmenden Nachfrage und werden dementsprechend attraktive Produkte in dieser Assetklasse anbieten und ausbauen.

Wie schätzen Sie die langfristigen Renditechancen bei erneuerbaren Energien ein?

Die Ausnahmesituation letztes Jahr infolge der geopolitischen Krise hat zu besonders hohen Erlösen für Erneuerbare-Energien-Anlagen geführt, die auf diesem Niveau wahrscheinlich nicht nachhaltig waren. Der Staat hat bereits reagiert und Abschöpfungsmechanismen eingeführt. Dennoch liegen die Erlöse auf einem Niveau, das noch vor zwei Jahren kaum jemand erwartet hätte.

Auch die mittel- und langfristigen Renditeaussichten sind sehr gut, weil der Bedarf an zusätzlichen Investitionen enorm ist. In der EU müssen bis 2050 im Schnitt jedes Jahr mehrere Hundert Milliarden Euro in nachhaltige Energieerzeugung und Energienetze investiert werden, um die Klimaziele zu erreichen. Die Politik wird auch zukünftig die Rahmenbedingungen so setzen, dass sich Investitionen in erneuerbare Energien lohnen.

Aufgrund der hohen Nachfrage sind die Investitionskosten für die Anleger inzwischen sehr hoch. Was raten Sie?

Die Investitionskosten für erneuerbare Energien sind im Zuge der Inflationsentwicklung und der hohen Nachfrage stark gestiegen. Beispielsweise gab es bei Windturbinen in den vergangenen zwei Jahren Preisanstiege von bis zu 40 Prozent. Nicht jedes Projekt rechnet sich dann, eine saubere Due Diligence und Projektkalkulation sind notwendig. Gleichzeitig fallen die Photovoltaik-Modulkosten derzeit

wieder, da sich Lieferkettenprobleme entspannen. Produktionskapazitäten werden ausgebaut, allmählich auch wieder in Europa. Die Windturbinenhersteller investieren ebenfalls in den Ausbau ihrer Kapazitäten.

Und die Politik hat erkannt, dass die Kostensteigerungen den weiteren Ausbau gefährden: Anfang des Jahres hat sie die maximale Förderhöhe für Wind- und Solarparks um 25 Prozent erhöht.

Hinzu kommt: Die Gasproblematik führt zu höheren Strompreisen und damit höheren Einnahmen. Zwar sind die Preise wieder gefallen, aber sie befinden sich immer



noch auf einem sehr hohen Level, auch weil billiges russisches Gas durch teurere Quellen wie LNG ersetzt wird. All das spricht für Investments in erneuerbare Energien, die auch in den kommenden Jahren attraktive Anlagemöglichkeiten für Investoren bieten werden. Aber der Wettbewerb um die guten Projekte wird ebenso weitergehen und sich eventuell noch zuspitzen. Umso wichtiger wird es für Anleger sein, den richtigen Partner mit einem großen Netzwerk und umfangreicher Sektorerfahrung an ihrer Seite zu haben. Dennoch gehören in ein diversifiziertes Portfolio auch andere Assetklassen wie Immobilien, die mit Erneuerbare-Energien-Anlagen nur begrenzt korrelieren und sich in einem – vor allem für Privatanleger – einfacher zu überschauenden Markt befinden. ■

»Der Immobiliensektor spielt im Bereich Nachhaltigkeit eine zentrale Rolle«

Ein Gespräch mit Prof. Dr. Sarah Jastram über die Bedeutung von Nachhaltigkeit im Immobiliensektor, die Zukunftsfähigkeit der Wirtschaft und notwendige Veränderungen

Frau Prof. Jastram, aus heutiger Sicht betrachtet: Für wie zukunftsfähig halten Sie die Weltwirtschaft und warum?

Es ist schwierig, hier eine globale Antwort zu geben, da sich die Wirtschaftssysteme im Hinblick auf sozial-ökologische Themen sehr stark voneinander unterscheiden. Das europäische Wirtschaftssystem scheint mir insofern zukunftsfähig zu sein, als es auf einem recht effektiven normativen Regelungswerk und Wertefundament basiert. Besonders in diesen Zeiten werden hier Themen wie Nachhaltigkeit und der Schutz der Menschenrechte sowohl von regulatorischer Seite als auch aus der Wirtschaft heraus stark adressiert. Dennoch gibt es in jedem System sowohl positive als auch negative Praxisbeispiele, sodass man die Betrachtungsebene stärker fokussieren muss.

Generell ist aus meiner Sicht eine Wirtschaft dann zukunftsfähig, wenn sie im Einklang mit den Bedürfnissen von Menschen und Natur steht. Wenn die planetaren Ressourcen erschöpft sind und Menschen Not erleiden, dann kann kein Wirtschaftssystem langfristig funktionieren.

Welche Ansätze sind realistisch, um die Wirtschaft global nachhaltiger zu gestalten?

Die Wissenschaft ist sich weitgehend einig darin, dass Lösungen nur kollaborativ und sektorübergreifend erarbeitet und umgesetzt werden können. Dabei ist es auch wichtig, die verschiedenen Betrachtungsweisen im

Hinblick auf das Thema Nachhaltigkeit in unterschiedlichen Kulturkreisen, Generationen und Stakeholdergruppen zu berücksichtigen.

An welchen Stellen kollidieren aus Ihrer Sicht verschiedene Betrachtungsweisen und machen es

dadurch womöglich schwerer, auf einen Nachhaltigkeits-Nenner zu kommen?

Es gibt beispielsweise im internationalen Kontext nicht immer Einigkeit im Hinblick auf die Relevanz der Menschenrechte, beispielsweise der Frauenrechte. Hier gibt es in unter-



Prof. Dr. Sarah Jastram ist Professorin für Internationale Wirtschaftsethik, Nachhaltigkeit und Allgemeine Wirtschaftslehre an der Hamburg School of Business and Administration (HSBA).

schiedlichen Kulturräumen, aber auch innerhalb einzelner Systeme zum Teil sehr unterschiedliche Wertvorstellungen, die zu starken Konflikten führen können, wie wir es zum Beispiel gerade im Iran erleben.

Mal abgesehen vom viel diskutierten CO₂-Fußabdruck: Welche Hebel gibt es noch, um Nachhaltigkeit zu erreichen?

Es gibt ganz unterschiedliche Governance-Ansätze in diesem Kontext, die von staatlicher Regulierung bis zu privaten Maßnahmen und Managementansätzen reichen. Im Idealfall ergibt sich im Zusammenspiel das, was derzeit als „Smart Mix“ bezeichnet wird, eine Kombination aus formalen Regeln und freiwilligen Maßnahmen, die das Wirtschaftssystem gerechter und nachhaltiger machen können. Die Effektivität der unterschiedlichen Hebel zu beurteilen, das ist derzeit einer unserer Forschungsschwerpunkte.

In welchem Zeitrahmen halten Sie wesentliche Veränderungen für realistisch?

Das kommt darauf an, welche Veränderungen Sie meinen. Einige Probleme, wie etwa der Klimawandel, sind nicht kurzfristig zu lösen. Bei anderen Themen, wie etwa dem Wandel in Richtung E-Mobilität, können wir ein schnelleres Tempo beobachten.

Die Pandemie und auch der Krieg in der Ukraine haben gezeigt, wie störanfällig die globale Wirtschaft auch ist. Welche Denkfehler sind aus Ihrer Sicht in der Vergangenheit gemacht worden?

Sie sprechen hier zwei Krisen mit jeweils weitreichenden Folgen für die globale Wirtschaft an. Wenn es darum geht, Lehren aus diesen Krisen zu ziehen, wird einerseits die Notwendigkeit von Flexibilität und Anpassungsfähigkeit der Systeme

deutlich und andererseits der Bedarf an Stabilität von Werten und Moral in diesen disruptiven Zeiten. Das Ganze lässt sich mit dem Begriff Resilienz zusammenfassen.

Wie ließe sich die Resilienz der deutschen Wirtschaft konkret stärken?

Die deutsche Wirtschaft lässt sich zunächst einmal als vergleichsweise robust beschreiben. Dennoch gibt es immer auch Unternehmen, die in Krisenzeiten nicht überleben.

»Wichtig ist es unter anderem, das Thema Resilienz noch stärker in der betriebswirtschaftlichen Ausbildung und Forschung zu verankern.«

Wichtig ist es unter anderem, das Thema Resilienz noch stärker in der betriebswirtschaftlichen Ausbildung und Forschung zu verankern. An der HSBA beginnen wir gerade ein neues Forschungsprojekt, innerhalb dessen wir mit Führungskräften darüber sprechen, welche unternehmerischen Lehren aus den vergangenen Krisen gezogen werden können.

Nicht nur im Zuge der Pandemie, sondern auch im Rahmen der Nachhaltigkeitsdiskussionen rücken die Lieferketten immer mehr in den Fokus. Welche Rolle spielen diese aus Ihrer Sicht?

Internationale Lieferketten sind ein Konstrukt, anhand dessen sich derzeit verschiedene Probleme von internationalen Wertschöpfungsprozessen darstellen und analysieren lassen. Dazu gehören gleichermaßen soziale Themen wie Menschenrechtsverlet-

zungen wie auch Umweltaspekte wie etwa Treibhausgas-Emissionen.

Wie lassen sich diese Erkenntnisse auf Immobilien anwenden?

Der Immobiliensektor spielt im Bereich Nachhaltigkeit eine zentrale Rolle. Es gibt viele interessante Ansätze in der Praxis zu beobachten, etwa im Kontext der Kreislaufwirtschaft, nachhaltiger Baustoffe oder intelligenter Gebäudenutzung mit Unterstützung künstlicher Intelligenz. Dennoch scheint sich der Immobilien-

sektor insgesamt nur langsam in eine nachhaltigere Zukunft zu bewegen. Viele Strukturen scheinen hier eher konservierend als modernisierend zu sein.

Was glauben Sie, woran liegt das?

Es gibt nicht so viel gesellschaftlichen Druck wie beispielsweise in der Textilindustrie, wo Unternehmen wegen negativer sozialer und ökologischer Auswirkungen regelmäßig stark kritisiert und öffentlich angegriffen werden. Das ist im B-to-B-Bereich weniger ausgeprägt.

Worauf sollten Käufer achten, die nachhaltig in Immobilien investieren wollen?

Ich bin keine Expertin zum Thema Immobilieninvestments, aber es gibt für fast alle Branchen umweltbezogene Zertifikate und Ratings, an denen sich Investoren orientieren können. ■



Andreas Becht



Maxwell King



Nick Unkhoff

Zehn Wochen im »Peach State«

Alexander Becht aus dem US-Immobilienteam in München war vor Ort in den USA.

Seit 2004 ist die BVT Residential USA-Serie ein „Dauerbrenner“ für lukrative Wohnimmobilieninvestments in den USA. Basis für deren Erfolg sind die Vor-Ort-Präsenz der BVT und ein stabiles Netzwerk zu US-Partnern. Und das dehnt die BVT kontinuierlich aus. Alexander Becht, seit 2021 im Münchner Team der BVT-Kapitalverwaltungsgesellschaft derigo, verbrachte zehn Wochen im „Peach State“ Georgia am BVT-Sitz in Atlanta, um sich mit den Prozessen vor Ort noch enger vertraut zu machen. Becht, Portfoliomanager für den Geschäftsbereich Konzeption und Fondsmanagement Immobilien USA, erzählt: „Schwerpunkte des Aufenthalts waren unter anderem die Begleitung des Investmentprozesses, die Akquisition neuer Projekte, die Optimierung der Financial Models und das Ziel, ein noch tieferes Verständnis des US-Immobilienmarktes zu entwickeln.“ Insbesondere nahm Becht an mehreren Besichtigungen geplanter und bestehender Apartmentanlagen teil. Im Fokus standen dabei immer der „Mikro-Standort“

sowie „die möglichen Trends, die für Mieter eine Bedeutung haben könnten“, berichtet Becht. Erst „live“, so Becht, könne man das „echte Class-A-Feeling“ erleben.

.....
»Die Kommunikation mit den US-Kollegen erreicht für mich damit eine ganz neue Qualität.«

Frischer Wind in Atlanta

Da die nächsten BVT Residential USA-Fonds bereits in Planung sind, erhielt das BVT-Team in den USA im vergangenen Jahr Verstärkung. Mit Maxwell King und Nick Unkhoff wurden gleich zwei neue Kollegen in Atlanta begrüßt. King, 29 Jahre alt, verstärkt seit September das Investment und Asset Management Team um Chief Investment Officer (CIO) Chad Bozza. King ist Spezialist im Bereich der Fi-

nanzanalysen und entwickelt Investitionsmodelle. Als zweiter Neuzugang folgte im November der 37-jährige Unkhoff. Er bringt Expertise in der Bewertung potenzieller Immobilienobjekte sowie in der Finanzanalyse mit. Unkhoff kommt gebürtig aus Iserlohn und bringt damit gute Voraussetzungen als Bindeglied zwischen den US-Teams in Atlanta und München mit.

Verstärkung der »transatlantischen Verbindung«

Alexander Becht hat die neuen Kollegen nicht nur im Office, sondern auch privat kennenlernen dürfen. Nachdem er inzwischen nach München zurückgekehrt ist, sieht er dies als Vorteil: „Die Kommunikation mit den US-Kollegen erreicht für mich damit eine ganz neue Qualität“, sagt er. Becht ist im Münchner Team für das Investorenreporting zuständig und arbeitet an der Konzeption der Luxemburger Fonds. Nach Bachelor- und Master-Studiengängen in München und Biberach absolvierte er das Examen zum Chartered Financial Analyst (CFA) Level 3. ■

derigo ermittelt CO₂-Fußabdruck

Die Tochtergesellschaft der BVT-Unternehmensgruppe befasst sich mit ihrer Klimabilanz.

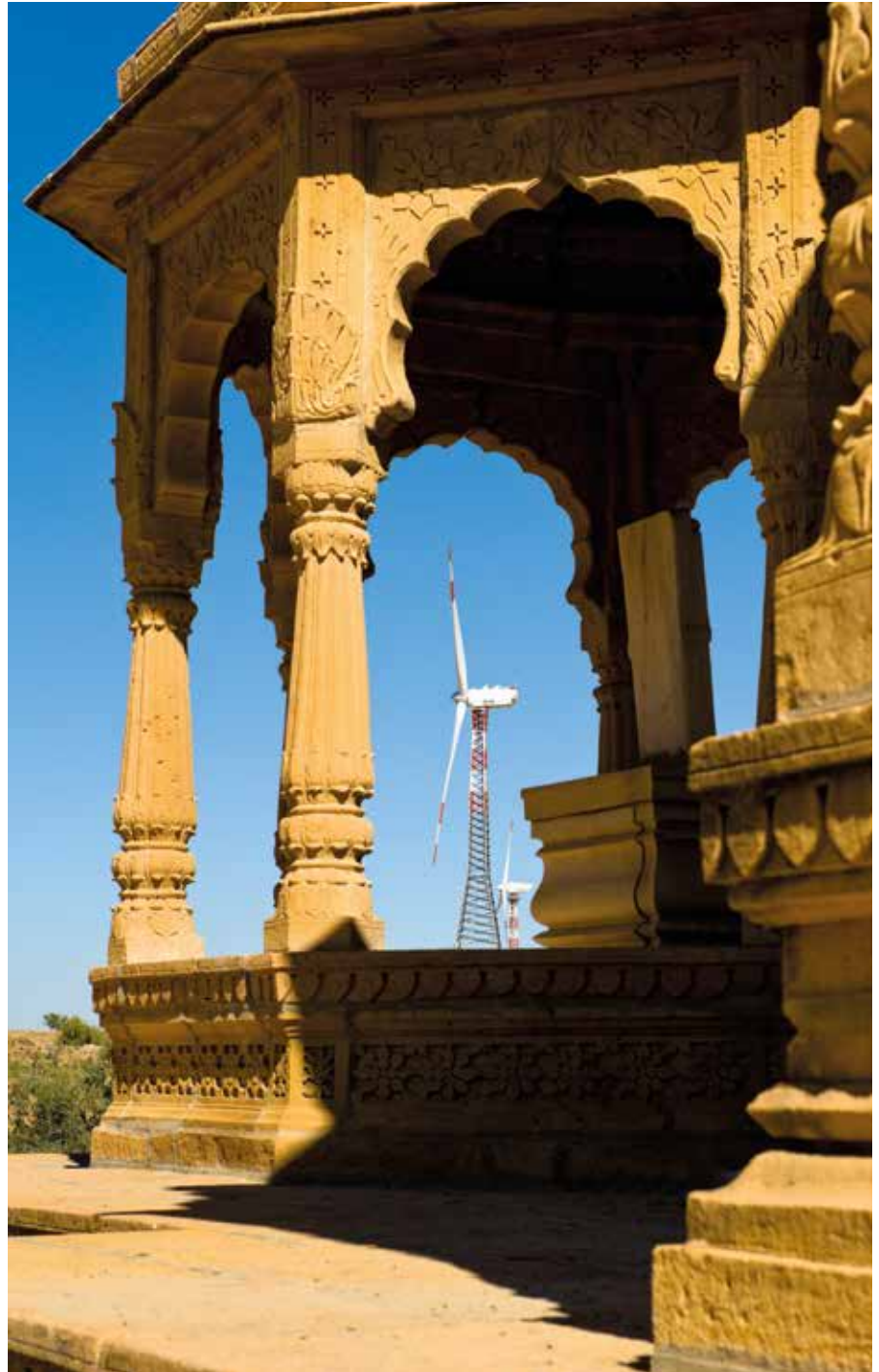
Ein weiterer Schritt in Richtung Nachhaltigkeit ist getan: Gemeinsam mit ClimatePartner hat die derigo, Kapitalverwaltungsgesellschaft der BVT, ihren Corporate Carbon Footprint (CCF) für die Geschäftsaktivitäten im Jahr 2021 berechnet und nach dem Konzept von ClimatePartner ausgeglichen.

ClimatePartner ermöglicht Unternehmen, durch Investitionen in Kompensationsprojekte ihre Kohlendioxid-Emissionen auszugleichen. Die Emissionszahlen der derigo präsentierte ClimatePartner in einem Bericht vom November 2022. Demnach stieß das Unternehmen insgesamt 68,50 Tonnen CO₂-Äquivalente (CO₂e) aus. Dies entspricht einer Emission von 2,85 Tonnen CO₂e pro Mitarbeitenden. Da ein Sicherheitszuschlag von 10 Prozent anfällt, beläuft sich die gesamte Kompensationsmenge auf 75,35 Tonnen CO₂e-Emissionen. Um diese zumindest teilweise auszugleichen, unterstützt die derigo in Zusammenarbeit mit ClimatePartner ein besonderes Windkraftprojekt in Indien.

Kohlebasierte Wärmekraftanlagen gelten in Indien als eine Hauptenergiequelle. Sie tragen über 60 Prozent zur Stromproduktion des Landes bei und sind ein wesentlicher Faktor dafür, dass Indien 6 Prozent der globalen CO₂-Emissionen ausstößt. Mit der Errichtung von vier Windturbinen, deren erzeugter Strom in das Stromnetz der Region Nashik eingespeist wird, wird Indiens Nachhaltigkeit in der Energieversorgung gefördert. Durch das Klimaschutzprojekt werden so pro Jahr 11.560 Tonnen CO₂ vermieden. Als Unterzeichner der internationalen

PRI-Initiative bezieht die derigo die ESG-Kriterien, also Kriterien hinsichtlich Umwelt, Sozialfaktoren und

Unternehmensführung, bereits in viele Entscheidungsprozesse im Investmentbereich mit ein. ■



Das Windkraftprojekt in der Region Nashik (Indien) umfasst die Errichtung von vier Windturbinen.

Alle Weichen auf Grün

Die BVT prüft ihre Immobilienportfolios eingehend auf Nachhaltigkeit – und folgt dabei ECORE als Impulsgeber.



Investitionen in deutsche Immobilien werden bei der BVT einer Nachhaltigkeitsprüfung unterzogen.

Der Gebäudesektor hat einen beträchtlichen Anteil an den CO₂-Emissionen; in Deutschland liegt dieser laut Zentralem Immobilien Ausschuss bei circa 30 Prozent. Demzufolge verfügt die Immobilienwirtschaft über einen mächtigen Hebel zur Bekämpfung der Klimakrise. Als gestaltender Investor treibt auch BVT die nötigen Weichenstellungen aktiv mit voran.

So werden die Objekte der Ertragswertfonds-Serie, die seit 2004 in deutsche Immobilien investiert, seit einiger Zeit auch einer eingehenden Nachhaltigkeits-Prüfung unterzogen. Diese Aufgabe übernimmt ein spezialisierter Dienstleister für ESG-Due-Di-

ligence. In seinen Gutachten untersucht er für die Bereiche Umwelt, Soziales und Governance den aktuellen Status, potenzielle Risiken und Verbesserungsmöglichkeiten eines infrage kommenden Objekts. Außerdem wird ein sogenannter Dekarbonisierungspfad entworfen, der den Weg bis zur Einhaltung des 1,5-Grad-Ziels und schließlich zur Klimaneutralität des Gebäudes aufzeigt. Für Investoren ebenfalls nicht ganz unwichtig: Auch die Konformität des untersuchten Objekts mit der EU-Taxonomie wird im Rahmen der Due-Diligence geprüft. Inhaltlich orientiert sich der Prüfprozess an den Zielen der Brancheninitiative ECORE, die vor drei Jahren

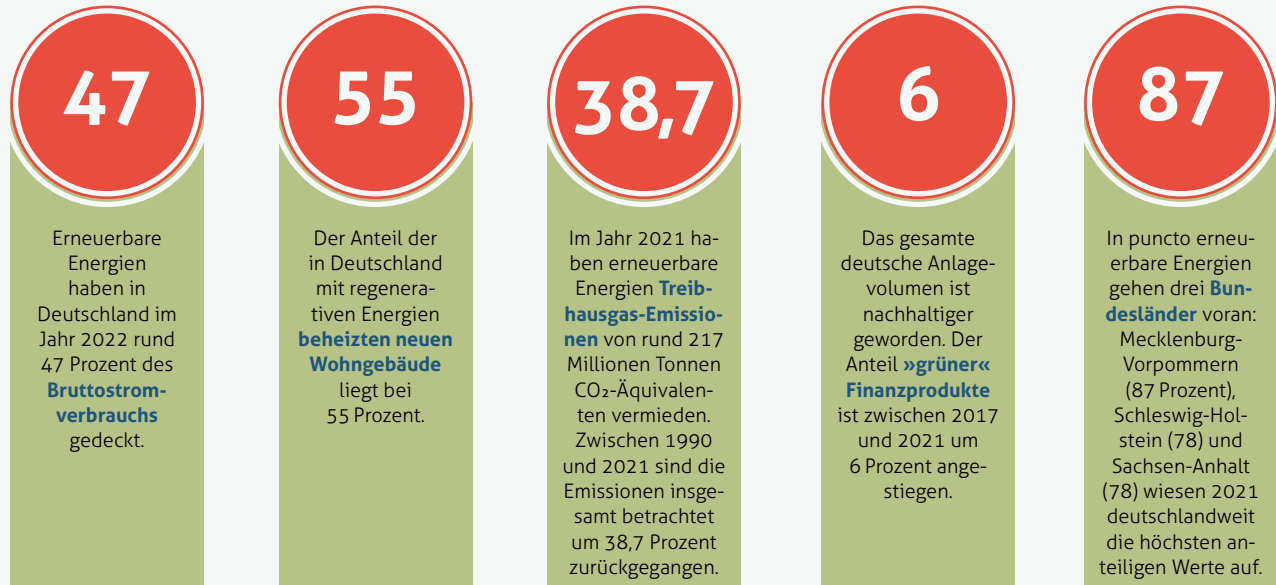
aus der Taufe gehoben wurde, um die Nachhaltigkeitsperformance von Immobilienportfolios nach einheitlichen Standards mess- und vergleichbar zu machen.

Zu diesem Zweck haben die über 150 Mitgliedsunternehmen und -organisationen – darunter Projektentwickler, Fonds-/Asset-Manager, Banken und Immobilienverbände – ein ESG-Scoring-Modell mit einer Skala von 0 bis 100 Punkten entwickelt. Es umfasst neben den ESG-Kriterien alle relevanten regulatorischen Vorgaben und wird daher dynamisch an die Gesetzgebung angepasst. ECORE ist damit zu einem Impulsgeber der Branche geworden. ■



Zwischenwerte auf dem Weg zur Klimaneutralität

Die Bundesregierung hat sich mit dem geänderten Klimaschutzgesetz, das im August 2021 in Kraft getreten ist, hohe Ziele gesetzt. Bis 2030 soll Deutschland seine Treibhausgas-Emissionen um 65 Prozent reduzieren und bis 2045 klimaneutral werden. Die Beschlüsse wirken sich insbesondere auf den Energiesektor aus. Im öffentlichen Diskurs besteht Einigkeit, dass bisher zu wenige effektive Maßnahmen umgesetzt werden. Tatsächlich stiegen die Treibhausgas-Emissionen 2021 im Vergleich zum Vorjahr um 4,5 Prozent. Einige Zahlen aus 2022 zeigen jedoch, dass es Schritte in die richtige Richtung gibt.



Angaben in %

Quellen: https://www.bmwk.de/Redaktion/DE/Publikationen/Klimaschutz/klimaschutz-in-zahlen.pdf?__blob=publicationFile&v=4 https://www.destatis.de/DE/Im-Fokus/Klima/_inhalt.html

Neue Basisinformationsblätter nach PRIIPs-Verordnung

Neue Transparenz für Anleger

Zum 1. Januar dieses Jahres wurden die „wesentlichen Anlegerinformationen“ für geschlossene Alternative Investment Funds (AIF) nach bereits langer Ankündigung durch die neuen „Basisinformationsblätter“ (BIB) ersetzt. Seitdem müssen die Produktinformationen den Anlegern vor einer Beteiligung an einem AIF im neuen PRIIPs-Standard ausgehändigt werden.

Die Umstellung erfolgte auf Grundlage der europäischen PRIIPs-Verordnung, von der schon seit einigen Jahren die Rede ist. PRIIPs steht für „Packaged Retail and Insurance-based Investment Products“. Gemeint sind verpackte Anlageprodukte

für Kleinanleger und Versicherungsanlageprodukte, die einem Anlage-risiko unterliegen. Als verpackt im Sinne der PRIIPs-Verordnung gelten alle Anlageprodukte und -verträge, bei denen das Geld der Kunden statt direkt nur indirekt am Kapitalmarkt angelegt oder deren Rückzahlungsanspruch auf andere Weise an die Wertentwicklung bestimmter Papiere oder Referenzwerte gekoppelt ist. Mit der PRIIPs-Verordnung verfolgt der europäische Gesetzgeber das Ziel, Privatanlegern vor einer Investitionsentscheidung vergleichbare Informationen bereitzustellen. Die Produktanbieter von AIF, aber auch von Lebensversicherungen, Zertifikaten und ähnlicher „in eine Hülle verpackter“ Anlageprodukte müssen nun

einheitliche, übersichtliche Basisinformationsblätter erarbeiten, die alle Produkte untereinander vergleichbar machen, und sie dem Vertrieb zur Verfügung stellen. Dem EU-Gesetzgeber war unter anderem wichtig, die Darstellung der Kosten des Produkts in den neuen Basisinformationsblättern nun detailliert aufzuschlüsseln: Einstiegs- und mögliche Ausstiegskosten, Verwaltungsgebühren, Transaktionskosten, mögliche Erfolgsgebühren etc. Die neue Darstellung weist unterschiedliche Kostenquoten in Prozent und in Euro aus – bezogen auf eine beispielhafte Anlagesumme von 10.000 Euro.

Was mit PRIIPs erhalten geblieben ist, ist eine Aussage zu den Risiken der betreffenden Anlage. ■

**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



Julian Eidt
Vertriebsmanager
Tel.: +49 (0)89 38165-202
julian.eidt@bvt.de



Christopher Kremser
Digital Sales Manager
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 das Basisinformationsblatt in der 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 das Basisinformationsblatt in der 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.