

## Exzellente Perspektiven für Apartmentanlagen

Mietwohnungen in den USA sind längst nicht mehr nur Trend, sondern mittlerweile fest in der Wohnkultur verankert.

### Meilensteine erreicht

Die Fondsserie BVT Residential USA schafft weiterhin lukrative Werte für ihre Anleger. **S. 8**

### »Die Realität ist nuancierter«

Dr. Brian Blank diskutiert den aktuellen Status des US-amerikanischen Wohnungsmarkts. **S. 16**

### Exit nach Plan

Im Rahmen eines Fonds der EWF-Serie wurde ein Objekt in der Kölner Altstadt verkauft. **S. 6**

### Erneuerbare Energien

Warum politische Kräfte nicht gegen den Megatrend Energiewende ankommen. **S. 18**

### »Perspektiven bleiben positiv«

Sebastian Thürmer spricht über die aktuelle artis-Studie zu Investitionen bei Institutionellen. **S. 20**

### Stimmung hellt sich auf

Deutsche Unternehmen blicken laut ifo-Index wieder optimistischer in die Zukunft. **S. 22**

## Inhalt

### Immobilien Deutschland

**Werterhalt statt »Stranded Assets«** Michael Guggenberger erklärt, wie BVT den langfristigen Wert von Bestandsimmobilien sichert.



4

**Exit nach Plan** Die Ergebnisprognose des Ertragswertfonds Nr. 2 wird voraussichtlich übertroffen.



6

### Immobilien USA

**US-Multi-Family-Fonds bleiben auf Kurs** Ungeachtet der turbulenten Zeiten schafft die Fondsserie BVT Residential USA weiterhin lukrative Werte.



8

### US Monitor

**Stabiles Fundament trotz Unsicherheiten**

Die US-amerikanische Wirtschaft demonstriert ihre Widerstandsfähigkeit und trotz der Zollpolitik der Trump-Administration.

12

### Fokus

**Evolution, Trends und Perspektiven** Der US-amerikanische Mietmarkt wächst stetig und verspricht einen jährlichen Anstieg von 3,1 Prozent bis 2030.



14

### Interview

**»Die Pandemie beschleunigte Haushaltsbildungen«**

Dr. Brian Blank diskutiert die Entwicklungen des Wohnungsmarkts in den USA.



16

### Energie und Infrastruktur

**Globale Energiewende in Gefahr? Nicht wirklich** Warum der eingeschlagene Energiekurs der USA den Übergang zu fossilsfreien Energieträgern nicht aufhalten wird.



18

### BVT-Themen

**»77 Prozent wollen ihre Positionen bei alternativen Investments ausbauen«**

Die artis-Studie 2025 im Fokus – BVT im Gespräch mit Sebastian Thürmer.



20

### Deutschland-Monitor

**Stimmung hellt sich auf** ifo-Geschäftsklimaindex steigt überraschend mehrere Monate in Folge.



22

### Exkurs

**Aufteilung der deutschen Stromnetze** 23

**Drei-Länder-Abkommen** Italien, Albanien und die VAE schließen einen innovativen Energie-Deal. 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:** S. 6: Hans-Peter Merten, S. 18: Ted Horowitz Photography, S. 22: Jarama

Redaktionsstand: 24.06.2025

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 bzw. das PRIIPs KID, bevor Sie eine endgültige Anlageentscheidung treffen.



## »US-Immobilieninvestments werden weiter erfolgreich sein.«

### Liebe Leserin, lieber Leser,

die aktuelle Lage in den USA mit ihren teils unerwarteten Wendungen dürfte dem einen oder anderen Anleger manche Sorgenfalte auf die Stirn malen. Allerdings registrieren wir bei großen privaten und institutionellen Investoren einen eher pragmatischen Ansatz hinsichtlich ihrer Investitionen in den USA. Hier zählt vor allem der Aspekt, dass es sich um den größten gewerblichen Immobilienmarkt der Welt handelt – mit entsprechend hoher Liquidität.

Ich konnte mir in diesem Jahr mehrfach vor Ort ein Bild der Stimmung und der Marktlage machen. Das gehört zu unserem Selbstverständnis als Asset-Manager. Und ich bin sehr optimistisch, dass US-Immobilieninvestments weiterhin erfolgreich sein werden, wenn die Fundamentaldaten stimmen. BVT konzentriert sich seit Anfang der 1980er-Jahre auf den US-Mietwohnimmobilienmarkt. Und dort sorgen beispielsweise die demografische Entwicklung sowie der Trend zum Mietwohnen für eine weiterhin stabile Nachfrage. Hinzu kommt: Donald Trump ist selbst Immobilienexperte und kennt die Marktmechanismen genau. Er hat sein Vermögen mit Immobilien erwirtschaftet und auch in seiner ersten Amtszeit keinen direkten Einfluss auf den Bau- bzw. Immobiliensektor in den USA genommen. Wir sind sehr zuversichtlich, dass er diesen auch künftig positiv begleiten wird.

Wie sich unsere US-Immobilienaktivitäten entwickeln, haben wir in dieser iQ-Ausgabe für Sie zusammengestellt. Und darüber hinaus eine interessante Auswahl weiterer Themen. Wir wünschen Ihnen eine spannende Lektüre!

Ihr Tibor von Wiedebach-Nostitz

### Wussten Sie schon...

**... dass Industrieabfall zu hochwertigen Batteriekomponenten umgewandelt werden kann?**

Forscher der Northwestern University haben eine bahnbrechende Methode entwickelt, mit der Triphenylphosphinoxid (TPPO) – ein Abfallprodukt aus der industriellen Vitaminherstellung – in wertvolle Bestandteile für Redox-Flow-Batterien transformiert wird. Diese Energiespeicher pumpen Energie zwischen flüssigen Elektrolyten und eignen sich ideal für die Speicherung erneuerbarer Energie aus Wind- und Solaranlagen. Das Verfahren bietet in Zeiten enormer Batterienachfrage eine nachhaltige Alternative zu kritischen Rohstoffen wie Lithium und Kobalt, deren Abbau oft unter problematischen Bedingungen erfolgt und deren Vorkommen zudem begrenzt ist.

Wissenschaftler betonen, dass das organische Molekül eine hohe Energiedichte mit stabiler Leistung erreicht und damit metallbasierten Konkurrenten nahekann. Da jährlich tonnenweise TPPO als Abfallprodukt anfällt, das bisher kostenintensiv entsorgt werden musste, zeigt diese Innovation exemplarisch das Potenzial moderner Kreislaufwirtschaft für die Energiewende. ■



# Werterhalt statt »Stranded Assets«

Büroimmobilien gewinnen ihre Führungsposition unter den Gewerbeinvestments zurück – Michael Guggenberger erklärt, wie BVT den langfristigen Wert von Bestandsimmobilien sichert.



Michael Guggenberger ist Leiter Fonds- und Assetmanagement Immobilien Deutschland bei BVT. Der Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft und studierte Immobilienökonom (IREBS) verfügt über mehr als 20 Jahre Erfahrung im Property- und Asset-Management sowie im An- und Verkauf von Immobilienbeständen. Darüber hinaus ist er als Chartered Surveyor Mitglied der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

Der Immobilienmarkt zeigt im ersten Quartal 2025 eine unerwartete Entwicklung: Büroimmobilien haben sich ihre traditionell führende Position im Gewerbeimmobiliensegment zurückerobert. Mit einem Transaktionsvolumen von etwa 1,8 Milliarden Euro konnten sie sogar den Bereich der Logistikimmobilien überholen. Das Investment- und Beratungsunternehmen Jones Lang LaSalle (JLL) zählte 56 Büroverkäufe – mehr als in den beiden Vorquartalen zusammen – und der Anteil ausländischer Investoren am deutschen Büromarkt liegt bereits bei 17 Prozent. Besonders bemerkenswert ist dabei der spektakuläre Verkauf des Berliner Upper West für 450 Millionen Euro, der maßgeblich zu diesem Ergebnis beitrug. CBRE-Chefresearcher Jan Linsin sieht in der gestiegenen Aktivität ausländischer Investoren ein positives Signal: „Sie trauen dem deutschen Markt ein Comeback zu, wie wir es nach der globalen Finanzmarktkrise gesehen haben.“ Parallel dazu beobachtet Savills aufgrund gestiegener Finanzierungszinsen einen „verstärkten Verkaufsanreiz“ bei Eigentümern von Büroimmobilien, die bei einer Refinanzierung mit höheren Kosten kalkulieren müssen. Der Logistiksektor hingegen schwächelte mit einem Transaktionsvolumen von etwa 1,2 Milliarden Euro. Christopher Raabe von BNP Paribas RE spricht dennoch von „lebhaften“ Aktivitäten. Trotz diverser positiver Signale fasst JLL-Deutschlandchef Konstantin Kortmann das momentane Umfeld als „keine guten Nachrichten zu Beginn eines Jahres, in dem sich die Immobilienmärkte eigentlich endgültig aus ihrem Tief erholen sollten“ zusammen. Die Makler erwarten aus der Zolloffensive der neuen US-Regierung negative Konsequenzen für die Entwicklung der Inflationsraten und damit der Zinspolitik.

## Werterhalt durch nachhaltiges Management: BVT-Strategie für Bestandsimmobilien

In diesem dynamischen Marktumfeld könnte dem nachhaltigen Management von Bestandsimmobilien eine noch größere Bedeutung zukommen. Michael Guggenberger, Leiter Fonds- und Asset-

management Immobilien Deutschland bei BVT, erläutert etwa:

„Wir unterziehen unser gesamtes Portfolio einer Nachhaltigkeits-Due-Diligence und identifizieren Maßnahmen, die zur Einhaltung der CO<sub>2</sub>-Klimaziele der Bundesrepublik Deutschland notwendig sind. Diese Maßnahmen werden, soweit wirtschaftlich und ökologisch sinnvoll, in die Budgetplanung der Fonds übernommen und umgesetzt. Somit sichern wir nicht nur die Werthaltigkeit der Fondsobjekte, sondern steuern auch unseren Anteil zum Klimaschutz in der Immobilienbranche bei.“

Die BVT-Fonds weisen Vermietungsquoten von über 98 Prozent auf und haben dank langfristiger Finanzierungen während der Niedrigzinsphase ihre Zinskosten gesichert.

### Von »Stranded Assets« zu nachhaltigen Ertragsquellen

Besonders herausfordernd ist der Umgang mit älteren Immobilien, die aufgrund ihrer Eigenschaften zu „Stranded Assets“ werden könnten. Für diese Objekte hat BVT einen pragmatischen Ansatz entwickelt. Wenn energetische Sanierungen wirtschaftlich nicht sinnvoll sind, verwendet das Unternehmen eine andere Strategie:

„Sollte das bei einzelnen Objekten wirtschaftlich nicht darstellbar sein, geben wir diese in die Vermarktung“, erläutert Guggenberger.

Diese Objekte mit einem Volumen unter zwölf Millionen Euro finden laut Guggenberger stets Nachfrage im privaten Segment. Dank günstigen Einkaufs und hoher Darlehenstilgung konnten in der Vergangenheit noch Verkaufsgewinne erzielt werden.

### ESG als Werttreiber statt Kostenfaktor

Bei geschlossenen Immobilienfonds empfindet Guggenberger einen deutlichen Trend: „Wir sehen einen Schwerpunkt bei der energetischen Sanierung von Bestandsimmobilien (Stichwort Manage-to-ESG), da hierbei neben dem Beitrag zur Nachhaltigkeit auch noch interessante Renditen erwirtschaftet werden können.“

Bei Bestandsimmobilien können aufgrund reduzierter Einkaufspreise in der Regel bis zu einhalb Jahresmieten als Nachhaltigkeits- oder Revitalisierungsbudget ausgewiesen werden.

„Wir legen unseren Fokus auf die Anbindung der

Immobilie an ein Fernwärmenetz sowie – unter Berücksichtigung energetischer Aspekte – die Erneuerung von Bauteilen, die ihr Lebensalter überschritten haben“, präzisiert Guggenberger.

»Wir sehen einen Schwerpunkt bei der energetischen Sanierung von Bestandsimmobilien (Stichwort Manage-to-ESG), da hierbei neben dem Beitrag zur Nachhaltigkeit auch noch interessante Renditen erwirtschaftet werden können.«

### Finanzielle Auswirkungen für Anleger: Vorsorge statt Renditeeinbußen

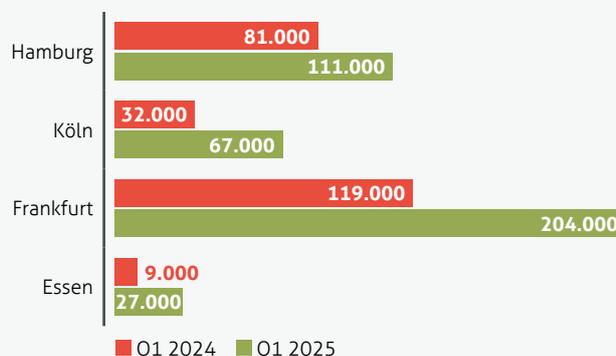
Die finanziellen Auswirkungen für Anleger hält Guggenberger für kontrollierbar: „Wir haben die niedrigeren Finanzierungskosten aus der Niedrigzinsphase genutzt und Liquiditätsreserven in den Fondsgesellschaften aufgebaut. Nach aktuellem Kenntnisstand kann ein Großteil der notwendigen Maßnahmen hieraus beglichen werden.“

Selbst wenn die Ausschüttung für ein oder zwei Jahre moderat reduziert werden müsse, liege sie in der Regel immer noch oberhalb des Marktniveaus. „Ein Verlustrisiko bzw. eine Abrissnotwendigkeit ist uns in unserem Portfolio aktuell nicht bekannt“, so Guggenberger. ■



### Entwicklung des Büroflächenumsatzes in Deutschland

Es zeichnet sich eine positive Dynamik ab – unter anderem Hamburg, Köln und Frankfurt verzeichnen gegenüber dem Vorjahr einen Zuwachs beim Büroflächenumsatz.



Angaben in m²

Quelle: <https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/bueroMarkt/deutschland-at-a-glance>

# Exit nach Plan

Mit dem zweiten Objektverkauf zeichnet sich ab:  
Die Ergebnisprognose des Ertragswertfonds Nr. 2 wird voraussichtlich übertroffen.



Eine der wirtschaftlich wichtigsten und größten Städte Deutschlands: In Köln sind Gewerbeflächen in guter Lage sehr gefragt.

Mit den Ertragswertfonds setzt BVT seit 2004 auf Gewerbeimmobilien an wirtschaftsstarke Standorten vorwiegend in Nordrhein-Westfalen. Gemanagt werden die Objekte von der BVT-nahen GPM Property Management GmbH in Köln, die ihre starke regionale Expertise immer wieder mit eindrucksvollen Zahlen unter Beweis stellt.

Der erste der bisher elf Fonds wurde 2022 liquidiert und bescherte seinen professionellen und semiprofessionellen Anlegern Gesamtausschüttungen (Kapitalrückzahlung und Erträge) von rund 271 Prozent bezogen auf die Nominalbeteiligung

ohne Agio. Das entspricht einem Ergebnis von circa 10,1 Prozent p. a. (Beteiligungsart 2, Einzahlung ab 15.01.2005, vor Steuern). Solche in der Vergangenheit erzielten Werte bürgen zwar bekanntlich nicht für zukünftige Erträge. Doch auch die *BVT Ertragswertfonds Nr. 2 GmbH & Co. KG* („Ertragswertfonds Nr. 2“) ist kürzlich unter günstigen Vorzeichen auf die Zielgerade eingebogen: Das zweite von drei Fondsobjekten wurde veräußert. Das erste, ein Büro- und Geschäftshaus in Hannover, hatte bereits 2019/2020 zu einem anlegerfreundlichen Preis das ursprünglich 46 Millionen Euro schwere Portfolio verlassen.

## Gefragte Kölner Innenstadtlage

Verkauft wurde nun ein dreiteiliger Wohn- und Bürokomplex in der nordwestlichen Kölner Altstadt, bekannt als Banken- und Versicherungsviertel. Innenstadtring und Hauptbahnhof sind förmlich nur einen Steinwurf entfernt, sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem Auto lässt sich das Gebäudeensemble hervorragend erreichen. Den Status „Top-Lage“ verdient die Adresse jedoch auch wegen der zahlreichen Versorgungs-, Einkaufs- und Einkehrmöglichkeiten in fußläufiger Nähe.

Unter dem etwas sperrigen Namen „Köln, Christophstraße 2–12, Gereonstraße 58, Probsteigasse 12–18“ versammelt das veräußerte Objekt insgesamt 9.058 Quadratmeter Mietfläche, von denen 8.773 gewerblich genutzt werden. Der Wohnanteil beschränkt sich auf zwei Penthouse-Apartments. Außergewöhnlich für eine solch zentrale Lage ist der Stellplatzschlüssel: Auf lediglich 47 Quadratmeter Mietfläche kommt ein Parkplatz, dank einer dreigeschossigen Parkpalette mit 193 Plätzen im gemeinsamen Innenhof. Alle drei Einzelgebäude bieten zeitgemäßen Standard. Eines wurde schon 1910 errichtet und ist heute denkmalgeschützt. Zusammen mit dem zweiten Gebäude aus dem Jahr 1962 erfolgte 2016/17 eine Kernsanierung durch das Fondsmanagement. Das dritte Gebäude stammt aus dem Jahr 1990. Bis auf wenige Lagerflächen sind die Immobilien voll vermietet – und werden damit dem hohen Anspruch der Fondsserie gerecht. Die Gesamtvermietungsquote aller Objekte, die aktuell von Ertragswertfonds gehalten werden, liegt bei mehr als 98 Prozent.

## Off-market-Transaktion

Der Verkauf des Kölner Objekts erfolgte off-market an einen Kölner Investor, über den Kaufpreis wurde Stillschweigen vereinbart. So viel kann jedoch verraten werden: Die Anleger des Ertragswertfonds Nr. 2 sehen voraussichtlich einem Gesamtergebnis über Fondsprognose entgegen, denn auch das letzte verbleibende Fondsobjekt – ein zentral gelegenes Einkaufscenter in Jüchen – steuert mit guten Perspektiven auf einen Verkauf zu. Dieser soll noch vor Ende des Jahres erfolgen, woraufhin der Fonds nach rund 17 Jahren Laufzeit liquidiert wird. Ein neuer Spezial-AIF aus der Ertragswertfonds-Serie wird derzeit vorbereitet.

## Risiken einer Beteiligung

Bei den Ertragswertfonds handelt es sich um unternehmerische Beteiligungen. Mit einer solchen 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 Beteiligungen sind nur eingeschränkt handelbar, sodass Anteile nicht veräußert werden können oder kein ihrem Wert angemessener Preis erzielt werden kann.

Der Anleger sollte bei seiner Entscheidung alle in Betracht kommenden Risiken einbeziehen. Derzeit werden im Rahmen der Ertragswertfonds-Serie keine unternehmerischen Beteiligungen vertrieben. Sollte ein weiteres Produkt der Ertragswertfondsserie aufgelegt werden, so wird dies ein Spezial-AIF für professionelle und semiprofessionelle Anleger sein. Ein Vertrieb an Privatanleger

# 704.000 m<sup>2</sup>

Büroflächenumsatz in deutschen Großstädten im ersten Quartal 2025 – ein Plus von 16 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Die acht Bürohochburgen Berlin, Düsseldorf, Essen, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig und München zeigen damit insgesamt gesehen deutlich mehr Dynamik als in den beiden Vorjahren.

Quelle: <https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/bueromarkt/deutschland-at-a-glance>

findet nicht statt. Sollten weitere Spezial-AIF der Serie durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht gestattet werden, erfolgt die Beschreibung der Risiken und wesentlichen Einzelheiten im Informationsdokument nach § 307 Absatz 1 und 2 KAGB, im Basisinformationsblatt sowie den Jahresberichten, die – in Deutsch und kostenlos – in Papierform bei derigo GmbH & Co. KG, Rosenheimer Straße 141h, 81671 München, verfügbar sind. Die Anlegerrechte sind hier zusammengefasst: <https://www.derigo.de/Anlegerrechte>. ■

# US-Multi-Family-Fonds bleiben auf Kurs

Ungeachtet der turbulenten Zeiten schafft die Fondsserie BVT Residential USA weiterhin lukrative Werte.

Seit seiner Amtseinführung sorgte Donald Trump schon für so manche Schlagzeile – und für bewegte Börsenzeiten. Auf die fundamentalen Treiber der Metropolen-Mietwohnungsmärkte hat das jedoch kaum Einfluss: Das Wohnraumangebot wird der hohen und stetig wachsenden Nachfrage nicht gerecht, der Erwerb einer eigenen Immobilie ist für immer weniger US-Amerikaner trotz ordentlicher Einkommen erschwinglich, die Strahlkraft der Großstädte und ihrer Peripherie ungebrochen.

Apartments mit Class-A-Ausstattung in prosperierenden Regionen sollten daher auch weiterhin Mieter anziehen und verlässlichen Cashflow generieren können – ein Markt, auf dem die BVT Residential USA-Fondsserie seit Jahrzehnten erfolgreich agiert, indem sie sich an Multi-Family-Projektentwicklungen mit jeweils mehreren Hundert Einheiten beteiligt.

Diese überzeugen nicht nur mit hohem Wohnstandard, sondern auch mit einer exzellenten Lage, die Ruhe mit verkehrsgünstiger Anbindung und

nahegelegener Alltagsinfrastruktur verbindet. Der Exit erfolgt in der Regel nach drei bis vier Jahren, sobald die neuen Apartments vermietet sind und en bloc an einen Käufer übergeben wurden. Auch aktuell kann das BVT-Management wieder einige Meilensteine vermelden.

## Residential 19: nahezu ausplatziert

Der Publikumsfonds *BVT Residential USA 19 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG* („Residential 19“) lässt die Anlegergelder produktiv arbeiten: Die Projektentwicklung „Aventon Grove“ in Davenport im Großraum Orlando/Florida, an der der Fonds mit 24,3 Millionen US-Dollar Eigenkapital beteiligt ist, verzeichnet rasante Fortschritte. Erst im Oktober 2024 begonnen, soll der Bau bereits im vierten Quartal 2026 abgeschlossen werden. Der Wohnraum wird sehnlich erwartet, denn für die Zahl der Mieterhaushalte in Davenport wird ein jährliches Wachstum von 3,9 Prozent prognostiziert – das Zwölfwache des landesweiten Durchschnitts.

### Betriebsphase

#### Arris (Inner Belt)

Boston, Massachusetts



#### Co-Invest BVT Residential USA 10/12

Wohneinheiten	205
Vermietungsstand	94,6%
Geplanter Verkauf	Q3/2025

### Betriebsphase

#### Bainbridge Bayview

Clearwater, Florida



#### BVT Residential USA 11

Wohneinheiten	283
Vermietungsstand	94,3%
Geplanter Verkauf	Q2/2026

**Betriebsphase****Aventon at Huntington Station**

Alexandria, Virginia

**Co-Invest BVT Residential USA 12/15**

Wohneinheiten	366
Vermietungsstand	95,1%
Geplanter Verkauf	Q4/2025

**Betriebsphase****Market Commons**

Frederick, Maryland

**BVT Residential USA 16**

Wohneinheiten	344
Vermietungsstand	95,9%
Geplanter Verkauf	Q3/2025

Wie der Projektpartner Aventon Companies es schafft, in nur rund zwei Jahren Bauzeit 288 Class-A-Apartments nebst Gemeinschaftseinrichtungen wie Pool und Clubhouse hochzuziehen, können Interessierte in einem Zeitraffervideo einer Baustellen-Webcam auf der BVT-Website selbst in Augenschein nehmen.

Die zweite Beteiligung des Residential 19 soll im September dieses Jahres ange bunden werden: „NRP Democracy Center“ umfasst 386 Wohneinheiten in Maryland vor den Toren von Washington, D.C., dessen Innenstadt nur 13 Meilen entfernt liegt (siehe Porträt in der letzten iQ-Ausgabe). Der Residential 19 soll 10 Millionen US-Dollar Eigenkapital zum geplanten Gesamt-EK des Projekts in Höhe von rund 56 Millionen US-Dollar beitragen.

Da die Zahl der vergleichbaren Neubauprojekte vor Ort eingebrochen ist, während die Nachfrage nach hochwertig ausgestatteten Mietwohnungen steigt, hat sich die Vermietungsprognose in jüngster Zeit weiter verbessert.

**Residential 20: Private Placement**

An den daraus erwachsenden Chancen partizipiert auch das Private Placement *BVT Residential USA 20, L.P.* („Residential 20“). Es richtet sich an institutionelle und semiprofessionelle Investoren,

die über hinreichende wirtschaftliche Erfahrung, Sachkenntnis und einen entsprechenden finanziellen Hintergrund verfügen – die Mindestbeteiligung beträgt 250.000 US-Dollar. Mit einem Einstieg werden die Anleger zu Limited Partners, vergleichbar den Kommanditisten nach deutschem Recht. Wie der Residential 19 ist auch der Residential 20 fast ausplatziert und setzt ebenfalls auf die Sogwirkung und Wachstumsperspektiven der US-Hauptstadt, indem er sich an „NRP Democracy Center“ mit einer Investition von rund 17 Millionen US-Dollar beteiligt. Darüber hinaus bereitet BVT einen exklusiven Single-Client-Fonds in Form eines nach luxemburgischem Recht konzipierten SICAV-RAIF für einen deutschen institutionellen Investor vor, der geplant weitere 20 Millionen US-Dollar zu dieser attraktiven Projektentwicklung beisteuern wird.

**Residential 22: Fonds für Institutionelle in Vorbereitung**

Als Nachfolger der Nummer 18 soll der BVT Residential USA 22 als weiterer nach luxemburgischem Recht strukturierter Teilfonds des *BVT LUX Invest S.C.S. SICAV-RAIF* an den Start gehen („Residential 22“).

Seine Investitionen sollen neben ökonomischen auch an ökologischen, sozialen und Unterneh-

Vermietungsphase

**Bainbridge Midlothian**

Richmond, Virginia



**BVT Residential USA 16**

Wohneinheiten	310
Vermietungsstand	90,0%
Geplanter Verkauf	Q1/2026

Vermietungsphase

**Aventon Gwynn**

MSA Atlanta, Georgia



**BVT Residential USA 17**

Wohneinheiten	300
Vermietungsstand	82,3%
Geplanter Verkauf	Q4/2025

mensführungs-Aspekten ausgerichtet werden. Mit einer geplanten Mindestzeichnungssumme von fünf Millionen US-Dollar spricht er institutionelle Investoren an. Das Management peilt ein Zielvolumen von 200 bis 250 Millionen US-Dollar an, die nach bewährter BVT Residential-Strategie in Class-A-Apartment-Projektentwicklungen an ausgewählten US-Standorten an der Ostküste und im Sunbelt investiert werden sollen.

Damit dürfte die Zahl von 33 Projekten, an denen Residential-Fonds beteiligt waren oder sind, schon bald weiter ansteigen. An Nachfrage seitens potenzieller Mieter in US-Metropolregionen mangelt es ebenso wenig wie am Interesse deutscher Anleger an vielversprechenden Sachwertinvestitionen mit hervorragendem Chancen-Risiko-Verhältnis. Daran wird auch die Trump-Administration aller Voraussicht nach nichts ändern.

**Risiken einer Beteiligung**

Die BVT Residential USA-Serie bietet Investitionsmöglichkeiten in den US-Mietwohnungsmarkt. Bei dem Residential 19 handelt es sich um einen geschlossenen Publikums-AIF nach deutschem Recht bzw. beim BVT LUX Invest S.C.S. SICAV-RAIF um einen *reserved alternative investment fund* („RAIF“) nach luxemburgischem Recht. 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. Insbesondere sind eine Verschlechterung des Marktumfelds und der Mietraten im Markt sowie eine Verschlechterung der wirtschaftlichen Gegebenheiten möglich. Darüber hinaus können sich Verkaufsfaktoren und Immobilienbewertungen künftig ohne Möglichkeit der Vorhersage ändern. 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 für Publikums-AIF der Verkaufsprospekt nebst Aktualisierungen und Nachträgen sowie das Basisinformationsblatt und der letzte veröffentlichte Jahresbericht, die in der 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](http://www.derigo.de) abrufbar sind. Eine Zusammenfassung der Anlegerrechte ist in deutscher Sprache unter [www.derigo.de/Anlegerrechte](http://www.derigo.de/Anlegerrechte) verfügbar.

Die Investmentgesellschaft ist in den ersten 18 Monaten nach Beginn des Vertriebs noch nicht risikogemischt investiert.

Eine Beteiligung am Residential 22 als Teilfonds des *BVT LUX Invest S.C.S. SICAV-RAIF* nach luxemburgischen Recht ist derzeit noch nicht möglich. Nach Vertriebsfreigabe 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 gegebenenfalls in ihrer jeweils aktuellen Fassung bei der BVT Beratungs-, Verwaltungs- und Treuhandgesellschaft für internationale Vermögensanlagen mbH, Tölzer Straße 2, 82031 Grünwald, erhältlich. Die Beteiligung an der Vermögensanlage Residential 20 erfolgt auf Basis des Private Placement Memorandums. Dieses ist kein Verkaufsprospekt im Sinne des VermAnlG. Ein solcher Verkaufsprospekt wird nicht aufgestellt (§ 2 Ziff. 1 und Ziff. 3 VermAnlG). Als Investor prüfen Sie eigenverantwortlich, ob die hier vorgestellte Projektentwicklung für Sie geeignet ist. Zu diesem Zweck können

Sie die aus Ihrer Sicht erforderlichen Unterlagen bzw. Informationen über die BVT Beratungs-, Verwaltungs- und Treuhandgesellschaft für internationale Vermögensanlagen mbH, Tölzer Straße 2, 82031 Grünwald, in Textform anfordern. ■

**Vermietungsphase**

**Aventon Noelle (Mikasa)**

Charleston, South Carolina



**BVT Residential USA 18**

Wohneinheiten	336
Vermietungsstand	31,6%
Geplanter Verkauf	Q3/2026

**Vermietungsphase**

**Newington**

Hartford, Connecticut



**BVT Residential USA 18**

Wohneinheiten	269
Vermietungsstand	83,3%
Geplanter Verkauf	Q4/2025

**Bauphase**

**Aventon Grove (Holly Hill)**

Davenport, Florida



**BVT Residential USA 19**

Wohneinheiten	288
Planmäßiger Baufortschritt	
Geplante Fertigstellung	Q4/2026

## Stabiles Fundament trotz Unsicherheiten

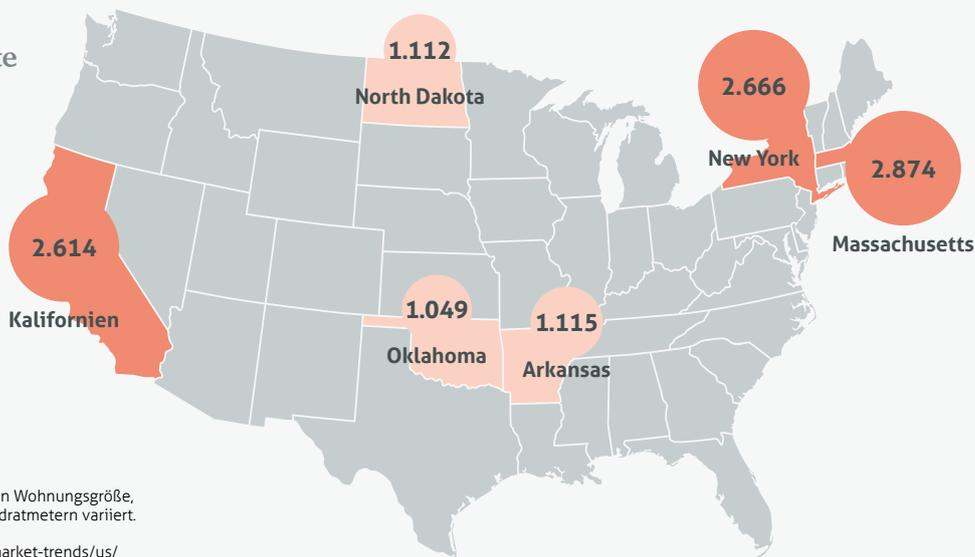
Die US-amerikanische Wirtschaft demonstriert ihre Widerstandsfähigkeit und trotz den durch die Zollpolitik der Trump-Administration verursachten Unsicherheiten mit bemerkenswert stabilen Fundamentaldaten.



### Die teuersten und günstigsten US-Mietmärkte

Wo leben die Einwohner der USA mit den durchschnittlich geringsten und höchsten Mietausgaben im Monat?

- Die drei teuersten Bundesstaaten
- Die drei günstigsten Bundesstaaten



Die Mietpreise entsprechen der durchschnittlichen Wohnungsgröße, die je nach Bundesstaat zwischen 69 und 94 Quadratmetern variiert. Angaben in USD  
Quelle: <https://www.rentcafe.com/average-rent-market-trends/us/>

Das Zoll-Epos der USA erreichte am 4. Juni einen neuen Höhepunkt: Donald Trump verdoppelte die Zölle auf Stahl- und Aluminiumimporte von 25 auf 50 Prozent. Ziel dieser drastischen Maßnahme ist es, „wirksamer gegen andere Länder vorzugehen, die weiterhin überschüssigen Stahl und Aluminium zu niedrigen Preisen in den Vereinigten Staaten abladen“, wie es in der präsidentialen Anordnung heißt. Diese protektionistischen Schritte blockieren jedoch eine erhoffte geldpolitische Wende: Austan Goolsbee, Präsident der Chicago Federal Reserve Bank, sieht in einer Vermeidung weiterer Zölle die Möglichkeit für Zinssenkungen – etwas, worauf Marktteilnehmer und Investoren seit Monaten warten. Obwohl die zugrundeliegende Wirtschaftsstärke sowie

Fortschritte in Richtung des Fed-Inflationsziels von 2,0 Prozent gegeben seien, würden die positiven Entwicklungen durch die Zölle auf eine harte Probe gestellt, warnte Goolsbee Ende Mai auf der Mackinac Policy Conference. Experten rechnen mit zeitverzögerten Auswirkungen der Zölle auf die Inflation – die LBBW prognostiziert eine Gesamtjahres-Inflationsrate von 3,0 Prozent für 2025.

# 7,4

Millionen

offene Arbeitsstellen gab es in den USA im April – 191.000 mehr als im Vormonat und über den Erwartungen der Ökonomen (7,1 Mio.). Das Verhältnis von verfügbaren Jobs zu Arbeitslosen liegt bei 1,03 zu 1.

Quelle: <https://www.cnbc.com/2025/06/03/job-openings-showed-surprising-increase-to-7point4-million-in-april.html>

### Handelsbilanz im Fokus

Die Motivation hinter der expansiven Zollpolitik liegt in der amerikanischen Handelsbilanz: 2024 standen Ausfuhren im Wert von zwei Billionen Euro Einfuhren von drei Billionen gegenüber. Durch die Verteuerung von Importen soll die Nachfrage nach heimischen Produkten gestärkt werden. Dabei ist eine negative Handelsbi-

lanz nicht per se problematisch – sie spiegelt auch die ökonomische Stärke wider: Die amerikanische Volkswirtschaft kann sich seit Jahrzehnten große Mengen an Gütern aus aller Welt leisten, ein Zeichen anhaltenden Wohlstands.

### Robuste Wirtschaftsdaten

Die Befürchtungen vieler Ökonomen, die Zollpolitik könne zu ernsthaften Schäden führen, haben sich bislang nicht in breitem Ausmaß bewahrheitet. Zwar verzeichnete das BIP im ersten Quartal einen Rückgang von 0,3 Prozent, doch blieb die Inflationsrate im Mai mit 2,4 Prozent auf moderatem Niveau. Auch die Arbeitslosigkeit bleibt niedrig, und die Aktienmärkte entwickeln sich positiv – ein entscheidender Faktor für die amerikanische Gesellschaft, da ein erheblicher Teil der Bevölkerung seine Altersvorsorge darüber organisiert. Der Vergleich mit Deutschland unterstreicht die amerikanische Wirtschaftsstärke: Während die deutsche Wirtschaftsleistung 2024 um 0,2 Prozent schrumpfte, wuchs sie in den USA um 2,8 Prozent. Das deutsche BIP lag bei 4,3 Billionen Euro (52.000 Euro pro Kopf), das amerikanische bei 28 Billionen Euro – rund 82.000 Euro je Einwohner. Die US-Wirtschaft erweist sich damit als deutlich produktiver.

### Gedämpfte Aussichten

Dennoch könnten die Zollanhebungen das BIP belasten: Die Fed senkte ihre Prognose für das reale BIP von 2,1 auf 1,7 Prozent. Der Leitzins verharrt im Bereich von 4,25 bis 4,5 Prozent. Die neuen Leitzinsprojektionen der Fed-Sitzung im Juni bestätigten

*»Die Produktivität ist in den Vereinigten Staaten bislang sehr stark gewesen, und wir erwarten, dass sich dadurch wahrscheinlich die Kluft zwischen den USA und dem Rest der Welt vergrößern wird – genau aus dem Grund, dass die US-Sektoren stärker mit KI arbeiten. Ich denke, wenn wir Handelsabkommen zwischen den Ländern erreichen können und die Unsicherheit insgesamt reduzieren, könnte uns etwas wirklich Bedeutsames bevorstehen.«*

Alvaro Pereira, Chefvolkswirt der OECD, gegenüber CNBC

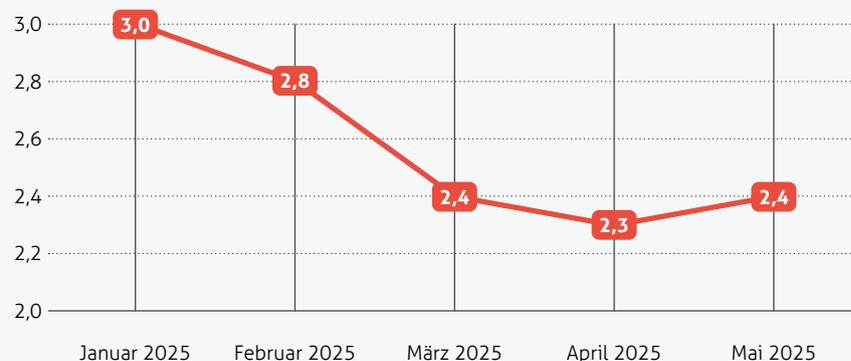
Quelle: <https://www.cnbc.com/2025/06/03/us-growth-forecast-cut-further-by-oecd-as-trump-tariffs-sour-outlook.html>

bisherige Signale, wonach der Leitzins bis Ende 2025 um 50 Basispunkte sinken könnte – es wird weiterhin von zwei Zinssenkungen ausgegangen. Die aktuellen Zinssätze wurden jedoch beibehalten, um sicherzustellen, dass die Inflation weiter sinkt. Der Arbeitsmarkt bleibt derweil robust: Experten prognostizieren für Ende 2025 eine Arbeitslosenquote von nur 4,4 Prozent. Im April entstanden 177.000 neue Arbeitsplätze. Raphael Bostic, Präsident der Atlanta Fed, sah Anfang Juni „in vielen Branchen keine grundlegenden Veränderungen auf dem Arbeitsmarkt“ und auch gesamtwirtschaftlich „kein klares Bild, dass sich etwas in größerem Ausmaß bewegt“. Die amerikanische Wirtschaft navigiert damit geschickt durch die selbst geschaffenen Turbulenzen – die entscheidende Frage bleibt, wie lange die Balance zwischen Zollprotektionismus und wirtschaftlicher Stabilität aufrechterhalten werden kann. ■



### Die Inflationsdaten der USA im Jahr 2025

Von Januar bis April verzeichnete der US-Verbraucherpreisindex im aktuellen Jahr einen stetigen Rückgang. Im Mai stieg die Inflationsrate dann um einen geringen Zehntelprozentpunkt an.



Inflationsrate in %

Quelle: [https://www.lbbw.de/artikel/maerkte-verstehen/inflation-usa-inflationsdaten-prognosen\\_ajybb2rrua\\_d.html](https://www.lbbw.de/artikel/maerkte-verstehen/inflation-usa-inflationsdaten-prognosen_ajybb2rrua_d.html)

# Evolution, Trends und Perspektiven

Von der Notlösung zum Lifestyle-Modell: Der amerikanische Mietmarkt wächst stetig und verspricht einen jährlichen Anstieg von 3,1 Prozent bis 2030.



US-Apartmentanlagen erfreuen sich immer größerer Beliebtheit – ein Trend, der sich in den vergangenen zehn Jahren deutlich verstärkt hat.

**W**as einst als „Arme-Leute-Lösung“ abgetan wurde, hat sich in den USA zu einem begehrten Wohnmodell gewandelt. Alles begann im 19. Jahrhundert, als die Industrialisierung Arbeiter in Scharen in die Städte lockte. Die damaligen Mietshäuser – überfüllt und unhygienisch – prägten lange das negative Image des Mietwohnens. Die Große Depression der 1930er-Jahre markierte einen Wendepunkt. Der Kongress erließ Gesetze zur Förderung von Wohneigentum und staatlichem Wohnungsbau. Nach Kriegsende unterstützte die GI Bill\* vorrangig den Eigenheimbau, während günstige Zinsen auch privates Kapital in den Mietmarkt lenkten.

Eine faszinierende Entwicklungslinie verbindet die exklusiven „Gated Communities“ des 19. Jahrhunderts mit modernen US-Apartmentanlagen. Llewellyn Park (1857) in New Jersey legte den Grundstein für heutige Wohnanlagen, die seit den 1970er-Jahren – besonders in Kalifornien, Florida und Arizona – einen wahren Boom erlebten.

## Wandel des Mietmarkts: Ein Jahrzehnt im Rückblick

Mietwohnungen haben sich fest in der amerikanischen Wohnkultur verankert. Rund 70 Prozent des Mietwohnraums liegen heute laut US Real Estate Investor in den Händen privater Investoren, während die Mieterzahlen seit über einem Jahrzehnt stetig wachsen – quer durch alle Altersgruppen, Bildungsschichten und ethnischen Hintergründe. Die Zahlen sprechen für sich: Von 42,6 Millionen Mieterhaushalten im Jahr 2015 kletterte die Anzahl auf 46,15 Millionen im ersten Quartal 2025 – ein Plus von 8 Prozent. Zum Vergleich: 1990 zählte man lediglich 32,92 Millionen. Parallel dazu hielt sich die Leerstandsquote auf niedrigem Niveau – laut Callan von 2017 und 2021 im Durchschnitt bei etwa 4,5 Prozent. Die Pandemie verstärkte diesen Trend noch; die Quote sank 2022 zeitweise unter 3 Prozent. Erst der intensivierte Wohnungsneubau ließ sie bis Ende 2024 wieder auf 5,2 Prozent ansteigen.

## Momentaufnahme und Prognose 2025

CBRE sieht den Multifamily-Sektor 2025 an einem vielversprechenden Wendepunkt. Selbst angesichts steigender Zinsen und der Bauoffensive der letzten Jahre bleibe dieser Markt dank robuster Grundlagen „eine attraktive Anlageklasse“, so das Unternehmen.

Die für Ende 2025 prognostizierte Leerstandsquote von 4,9 Prozent und ein erwartetes jährliches Mietwachstum von 2,6 Prozent zeugen von bemerkenswerter Stabilität. Für den Fünfjahreszeitraum rechnet CBRE mit einem durchschnittlichen jährlichen Mietplus von 3,1 Prozent – deutlich über dem Vor-Pandemie-Niveau von 2,7 Prozent.

## Mieten oder kaufen? Ein ungleiches Duell

Die wachsende Schere zwischen Wohneigentum und Miete treibt den Mietmarkt nachhaltig an. Heute liegen monatliche Hypothekenzahlungen laut CBRE satte 35 Prozent über den durchschnittlichen Apartmentmieten. Zwar könnte diese Differenz bis Ende 2025 auf 32 Prozent sinken – für viele Amerikaner bleibt der Immobilienkauf dennoch außer Reichweite.

Verschärft wird diese Dynamik durch die Zurückhaltung bestehender Eigenheimbesitzer: Rund 80 Prozent profitieren von Hypothekenzinsen unter 5 Prozent aus früherer Zeit, gegenüber derzeit circa 7 Prozent, und scheuen daher den Verkauf. In Hotspots wie Austin und Los Angeles klafft

die Lücke besonders weit – hier übersteigen die Kaufkosten die durchschnittliche Miete um mehr als das Zweieinhalbfache.

Doch nicht nur die Kosten entscheiden. Paul Decaine, Präsident des Projektentwicklers Avention Companies, beobachtet: „Trotz des erweiterten Angebots bleibt die Nachfrage nach Premium-Wohnimmobilien im Class-A-Segment ungebrochen stark. Die Auswahlmöglichkeiten für Mieter sind größer denn je, doch das Interesse wächst weiter – nicht zuletzt durch das Homeoffice, das mehr Flexibilität bei der Wohnortwahl ermöglicht. Moderne Apartments bieten einen komfortablen, schlüsselfertigen Lebensstil mit maximaler Flexibilität – ohne die langfristigen Bindungen eines Eigenheimkaufs.“

## Vom Stigma zum Statussymbol

Der US-amerikanische Mietwohnungsmarkt hat eine beeindruckende Metamorphose durchlaufen. Was einst als letzter Ausweg für die weniger Bemittelten galt, ist heute ein bevorzugtes Wohnmodell für Millionen Amerikaner quer durch alle Einkommenschichten.

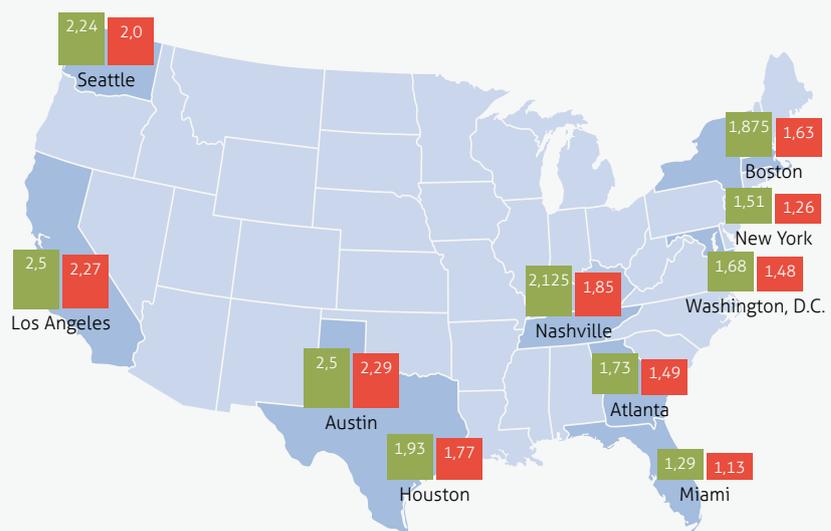
Diese Transformation – von einfachen Mietshäusern zu modernen Apartmentanlagen mit Pool- und Fitnessbereichen – spiegelt tiefgreifende gesellschaftliche Veränderungen wider: fortschreitende Urbanisierung, revolutionierte Arbeitsmodelle und ein wachsendes Bedürfnis nach Flexibilität. ■



## Kostenverhältnis: monatliche Hypothek für Neubau-Eigenheime vs. Mehrfamilienhausmiete

Hypothekenzahlungen für neue Eigenheime liegen in den USA durchschnittlich 35 Prozent über den Mieten für Mehrfamilienhäuser (Stand: Q3 2024). Die in der Grafik angegebenen Werte zeigen, wie viel teurer Hypotheken als Mieten sind, mit Prognose für 2029.

- Wert für 2024
- Prognosewert für 2029



Quelle: <https://www.cbre.com/insights/books/us-real-estate-market-outlook-2025/multifamily>

# »Immobilien in den Vereinigten Staaten bleiben eine attraktive Investition«

Dr. Brian Blank diskutiert demografische Entwicklungen, Marktdynamiken und Investitionsmöglichkeiten in Bezug auf den US-amerikanischen Mietmarkt.

**Dr. Brian Blank** ist außerordentlicher Professor für Finanzen an der Mississippi State University mit Expertise in Unternehmensfinanzierung und Immobilienmärkten. Seine Forschung wurde in führenden Fachzeitschriften wie dem Journal of Corporate Finance und dem Journal of Housing Research veröffentlicht. Nationale und internationale Medien wie BBC, MarketWatch, ABC News und Forbes veröffentlichen seine Markteinschätzungen und Analysen in regelmäßigen Abständen.



## Die USA gelten traditionell als Land der Eigenheimbesitzer, dennoch bevorzugt ein erheblicher Anteil der Bevölkerung inzwischen den Mietmarkt. Was sind die Hauptgründe?

Zwei primäre Faktoren treiben diesen Wandel voran. Erstens die Urbanisierung – in den vergangenen 50 Jahren sind Menschen in dicht besiedelte städtische Gebiete gezogen, was Wohneigentum besonders teuer macht und viele zu günstigeren Mietoptionen veranlasst. Der zweite Faktor betrifft die Demografie, speziell Millennials, die traditionelle Meilensteine einschließlich des Hauskaufs aufgeschoben haben. Allerdings erleben wir möglicherweise einen Wendepunkt. Die Haushaltsbildung ist nach der Pandemie stark angestiegen, während Homeoffice die Bedeutung städtischer Nähe reduziert hat. Wenn Menschen mehr Zeit zu Hause verbringen, wünschen sie sich größere Räume und mehr Kontrolle, was Eigenheimvorlieben begünstigt und einige Mietrends umkehren könnte.

## Trotz der Zinssenkungen der Federal Reserve (Fed) bleiben die Hypothekenzinsen bei etwa 7 Prozent. Warum sind sie nicht entsprechend gefallen?

Zinssätze sind zukunftsorientiert, und diese Fed-Senkungen wurden von den Märkten bereits antizipiert. Die 30-jährige Hypothek folgt der 10-jährigen Treasury-Rendite bei etwa 4,5 Prozent – rund 50 Basispunkte höher als vor 2 Jahren. Wir sehen einen erhöhten Spread zwischen Treasury-Renditen und Hypothekenzinsen von etwa 2,5 Prozent, höher als die historische Norm von 1,5 bis 2 Prozent. Dies spiegelt verstärkte Unsicherheit und den „Lock-in-Effekt“ wider – bestehende Eigenheimbesitzer mit niedrigen Zinssätzen bleiben einem Umzug eher abgeneigt, was zusätzliche Risiken schafft, die Kreditgeber über längere Zeiträume als historisch üblich in ihre Zinssätze einpreisen.

### Wie hat die Pandemie Bauwesen und Nachfrage nach Mietwohnungen beeinflusst?

Die Pandemie beschleunigte die Haushaltsbildung, da Menschen Unabhängigkeit suchten, was die gesamte Wohnungsnachfrage anheizte und überproportional Einfamilienhäuser gegenüber Apartments begünstigte. Lieferkettenunterbrechungen trieben laufende Bauprojekte auf historische Höchststände, wobei sich die Fertigstellungsraten verbesserten, als sich der Betrieb im Laufe des vergangenen Jahres normalisierte. Austin, Texas, veranschaulicht diese Dynamik gut. In einer der am schnellsten wachsenden Städte hat dort das steigende Angebot die Erschwinglichkeit im Vergleich zu Pandemie-Höchstständen verbessert. Austin demonstriert, wie erhöhtes Angebot Kosten in Wachstumsmärkten moderieren kann.

### Angesichts alternder Babyboomer und steigender Immigration – wie beeinflussen demografische Verschiebungen den Wohnungsmarkt?

Babyboomer besitzen fast 40 Prozent der Eigenheime und trotzen historischen Mustern, indem sie an Ort und Stelle altern. Frühere Generationen gaben Bestand durch Verkleinerung oder Übergänge ins betreute Wohnen frei, aber Boomer behalten ihren Eigenheimstatus bei und beschränken damit das Angebot. Immigration beeinflusst sowohl die Nachfrage als auch das Angebot. Immigranten bevorzugen typischerweise Mietwohnungen, arbeiten aber überproportional im Bauwesen. Rückläufige Immigrationsraten könnten das Wohnungsangebot stärker beschränken als die Nachfrage, was Wohnungsmärkte anspannen und Erschwinglichkeit belasten könnte.

### Studien zeigen, dass Eigenheimbesitz in den USA heute knapp 30 Prozent teurer ist als Mieten. Wie beeinflusst das die Marktdynamik?

Es schafft einen sich selbst verstärkenden Zyklus, der die Marktdynamik grundlegend verändert. Wenn Babyboomer Häuser behalten, die größer als ihre aktuellen Bedürfnisse sind oder die andernfalls mehrere Haushalte beherbergen könnten, beschränkt das effektiv das Einfamilienhausangebot und treibt Preise marktübergreifend nach oben. Gleichzeitig ist das Preis-Miet-Verhältnis kürzlich gesunken, was Mieten aus rein finanzieller Sicht attraktiver macht – unabhängig von persönlichen Wohnpräferenzen. Viele Fami-

lien mieten nun aufgrund finanzieller Notwendigkeit statt aus freier Entscheidung, unfähig, ausreichend Eigenkapital anzusammeln, da ihre Haushaltssparraten inmitten des anhaltenden Inflationsdrucks gesunken sind. Das schafft eine wachsende Population von Eigenheim-Aspiranten, die vom Eigentumsmarkt ausgeschlossen bleiben und weiterhin die Mietnachfrage antreiben.

### Wie ist Ihre Mietpreisprognose, besonders in Sunbelt-Märkten?

Ähnlich wie bei den Hypothekenzins-Erwartungen haben viele Marktteilnehmer nach den Zinssenkungen der Fed auch Mietrückgänge prognostiziert, doch die Realität erwies sich als nuancierter. Während Mietreduzierungen eventuell inflationsbereinigt auftreten könnten, zeigen nominale Mieten beträchtliche Beharrlichkeit und

.....  
*»Babyboomer besitzen fast 40 Prozent der Eigenheime in den USA und trotzen historischen Mustern, indem sie an Ort und Stelle altern. Sie beschränken damit das Angebot.«*  
 .....

Widerstand gegen dramatische Änderungen. Ohne größere wirtschaftliche Störungen haben Mietpreise relative Stabilität mit bescheidenen regionalen Variationen beibehalten. Bestand treibt die größten Veränderungen. Große Sunbelt-Märkte einschließlich Texas, Florida und Georgia haben durch steigendes Angebot eine Preismäßigung erfahren, während kleinere nordöstliche Märkte eher Preissteigerungen sehen.

### Was macht US-Mietmärkte für internationale Investoren attraktiv?

Während Mehrfamilienhäuser nun mehr Volatilität aufweisen, kann der Dollar internationale Investoren begünstigen. Demografische Trends bleiben vorhersagbar. Schnell wachsende Sunbelt-Städte werden wahrscheinlich traditionelle urbane Zentren übertreffen. Viele Entwickler haben weiterhin Erfolg in südöstlichen Märkten, trotz erhöhter Risiken. Wie Warren Buffett bemerkte, gibt es keine schlechten Investments, nur schlechte Preise. Erfolg erfordert das Verständnis des Risiko-Rendite-Profiles im Voraus. ■

# Globale Energiewende in Gefahr? Nicht wirklich

Warum der eingeschlagene Energiekurs der USA den Übergang zu fossilfreien Energieträgern nicht aufhalten wird



**S**pätestens seit dem Antritt der Trump-Administration ist klar: Die Energie- und Klimapolitik der USA wird in den kommenden vier Jahren eine grundlegend andere sein als unter der Vorgängerregierung. Wie angekündigt, sind die USA aus dem Pariser Klimaabkommen ausgetreten und haben weitere Schritte zur Lockerung der Umwelt- und Klimavorschriften unternommen. Neben der Streichung von Anreizen für die Einführung von Elektroautos und saubere Energien hat Donald Trump zudem mehrfach betont, vermehrt in die Förderung von Öl und Gas investieren zu wollen. Weltweit gibt es Befürchtungen, dieser Politikwechsel könne die Energiewende aufhalten. Doch mittlerweile sind die Kräfte hinter ebenjener Wende so stark geworden, dass ein einzelnes Land – selbst die USA – diese nicht mehr umkehren kann.

## **Märkte sind längst auf erneuerbare Energien umgeschwenkt**

So beschreibt es auch der US-Politikwissenschaftler und Gründer der Eurasia Group\*, Ian Bremmer, im Tagesspiegel Background. Saubere Energiequellen seien aufgrund technologischer Fortschritte und sinkender Kosten an den meisten Orten einfach billiger als die von Trump favorisierten fossilen Brennstoffe. Im Vergleich zur letzten republikanischen Regierungsübernahme im Jahr 2017 habe die Energiewende in den USA ein Vielfaches an Beschleunigung erfahren. Eine Dynamik, die nicht von staatlichen Beschlüssen, sondern insbesondere von den Märkten getrieben wird. Die Expansion sauberer Energietechnologien wird sich fortsetzen, begünstigt durch wachsenden Strombedarf und fallende Preise – vor allem bei Photovoltaik.

US-Energieunternehmen werden laut Bremmer den Ausbau erneuerbarer Energien intensiv vorantreiben, um dem steigenden Energiebedarf gerecht zu werden und die Versorgungssicherheit zu garantieren, parallel zur Errichtung neuer Gaskraftwerke. Die Automobilindustrie der USA werde weiterhin an ihren langfristigen E-Mobilitäts-Strategien festhalten. Zudem würden demokratisch regierte Bundesstaaten ihre ambitionierten Klimaschutzmaßnahmen konsequent umsetzen – so wie bereits während Trumps erster Präsidentschaft geschehen.

Eine bemerkenswerte Tatsache, schreibt Bremmer, sei, dass der Südstaat Texas – historisch betrachtet stets fest in republikanischer Hand – landesweit führend sei bei der Produktion erneuerbarer Energien. Für den Wissenschaftler ein Indiz dafür, dass politische Beschlüsse nicht an der US-Energiewende rütteln könnten.

### Stopp nein – Verlangsamung ja

In eine ähnliche Kerbe schlägt der Klimawissenschaftler Niklas Höhne vom New Climate Institute, Berlin. Er gibt leichte Entwarnung: „Die Treibhausgasemissionen in den USA werden immer noch runtergehen, aber etwas langsamer. Die Frage ist eben, wie viel langsamer, aber wirklich das Rad zurückdrehen kann Trump eben nicht komplett“, sagte Höhne dem Nachrichtenportal Tagesschau.

Nicht nur im US-Inland wird es zu einer Verlangsamung der Energiewende kommen. Insbesondere Schwellenländer dürften mit dem Austritt der USA aus dem Klimaabkommen zu kämpfen haben, schreibt Ian Bremmer. Dies habe vor allem negative Auswirkungen auf die Klimafinanzierungsströme. Außerdem bestehe die Gefahr, dass sich andere Länder wie beispielsweise Argentinien oder Indonesien ermutigt fühlen könnten, dem Beispiel der USA zu folgen.

### Europa geht weiter voran

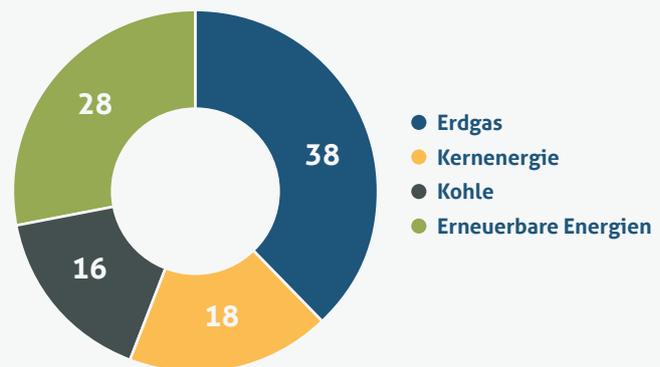
Trotzdem ist Bremmer der Meinung, dass sich die anderen Industrienationen weiterhin an das Pariser Abkommen halten werden. Europa beispielsweise werde den Übergang zu erneuerbaren Energien weiter vorantreiben, um seine Abhängigkeit von Energieimporten zu reduzieren. Indien, das Land mit der größten Population weltweit, sehe zudem in der Dekarbonisierung eine große Chan-

ce, sein großes Problem mit der Luftverschmutzung zu lösen. China werde die Chance ergreifen, sich weitere globale Marktanteile zu sichern. Und auch die Schwellenländer seien – aus rein wirtschaftlichen Gründen – bestrebt, den Übergang zu einheimischen, günstigeren Energielösungen und klimafreundlichen Optionen zu fördern, so gut es geht, schreibt Bremmer.



### Stromproduktion in den USA nach Quellen 2025

Die US-amerikanische Stromversorgung 2025 basiert auf einem ausgewogenen Mix: Erdgas führt mit 38 Prozent, gefolgt von erneuerbaren Energien (Wind, Solar, Wasserkraft, Geothermie) mit 28 Prozent. Kernenergie trägt 18 Prozent bei, Kohle noch 16 Prozent.\*



\*Die Daten basieren auf einer Schätzung von LandGate, einem US-Unternehmen, das u. a. Marktanalysen von Erneuerbare-Energie- und Infrastrukturprojekten bereitstellt. Regional variiert dieser Mix jedoch je nach verfügbaren Ressourcen und Energiepolitik erheblich. Angaben in %  
Quelle: LandGate – <https://www.landapp.com/post/electricity-sources-in-the-u-s-by-region>

### Anteil erneuerbarer Energien in den USA wächst

Derweil belegen Daten US-Fortschritte bei erneuerbaren Energien trotz der Öl- und Gasbegeisterung der jetzigen Regierung: 2024 überstieg der Anteil von Wind- und Solarenergie mit 17 Prozent erstmals den fossiler Energieträger (15) im US-Energiemix. Dies ergab eine Analyse der Denkfabrik Ember. Laut Ember-Direktor Daan Walter steigt der Stromverbrauch kontinuierlich durch zusätzliche Verbraucher wie Datenzentren oder Verkehr, was Solar- und Windkraft begünstige. Allerdings wird dieser Erfolg den Beschlüssen der Biden-Regierung zugeschrieben – weitere Entwicklungen bleiben abzuwarten. Die globale Energiewende werde fortschreiten, „auch wenn es auf dem Weg dorthin mehr Stolpersteine gibt“, schreibt Bremmer. ■

# »77 Prozent wollen ihre Positionen bei alternativen Investments ausbauen«

Die artis-Studie zeigt: Institutionelle Investoren setzen verstärkt auf alternative Investments, während Immobilien an Bedeutung verlieren. Infrastruktur und Erneuerbare im Fokus – BVT im Gespräch mit Sebastian Thürmer

**Sebastian Thürmer** ist geschäftsführender Gesellschafter der artis Institutional Capital Management GmbH in Frankfurt am Main. artis ist ein unabhängiger Placement Agent und Consultant für institutionelle Anleger in der DACH-Region mit der ausschließlichen Ausrichtung auf Immobilien und alternative Investments. Seine Schwerpunkte sind die Eigenkapitalgenerierung für Produktinitiatoren sowie die Allokationsberatung für institutionelle Investoren. Die Studie „Präferenzen institutioneller Anleger bei Immobilien und Alternativen Investments 2025“ kann digital unter [info@artis-icm.de](mailto:info@artis-icm.de) angefordert werden.



## **Herr Thürmer, Sie haben 2025 bereits zum fünften Mal Ihre jährliche Studie durchgeführt. Welche neuen Erkenntnisse konnten Sie gewinnen?**

Auch 2025 durften wir 52 Teilnehmer, die insgesamt 1,03 Billionen Euro an Kapitalanlagen verwalten, nach den aktuellen Anlagebedürfnissen befragen. Unter den Teilnehmern dominierten die Unternehmen der Assekuranz sowie die Altersvorsorgeunternehmen, welche 60 Prozent ausmachten. Es waren aber auch Stiftungen, Kirchen, Industrieunternehmen, Family Offices sowie Banken und Sparkassen unter den Befragten. 14 Prozent der Anleger wollen demnach 2025 ihre Immobilienquote ausbauen. 2024 waren es nur 5 Prozent, was einem deutlichen Absturz gegenüber dem

2023er-Wert von 31 Prozent entsprach. Bei den favorisierten Nutzungsarten liegen Wohnimmobilien mit 60 Prozent weit vorne. Die starken Preisrückgänge der vergangenen Jahre sowie die aktuellen Rahmenbedingungen sind gute Kaufargumente. 77 Prozent der befragten Studienteilnehmer wollen 2025 ihre Positionen bei alternativen Investments ausbauen. Dies entspricht einem deutlichen Zuwachs im Vergleich zum Vorjahr. Besonders favorisiert werden Infrastrukturinvestments sowie immer noch Erneuerbare. Mit einigem Abstand folgen Private Debt und Private Equity.

## **Wie bewerten Sie die Entwicklung bei erneuerbaren Energien?**

Erneuerbare Energien liegen laut unserer Studie

mit beachtlichen 52 Prozent bei geplanten Investitionen immer noch im Fokus der Institutionellen. Nur Infrastructure Equity ist mit 64 Prozent noch mehr gefragt. Deshalb bleiben die Perspektiven positiv. In den letzten Jahren ist mehr Wettbewerb bei den Alternativen zu beobachten. Die neue Produktgeneration geht mehr auf die zukünftigen Anlegerbedürfnisse ein. Institutionelle Anleger investieren mittlerweile auch in Projektentwicklungen im Late-Stage-Bereich. Dafür spricht nicht nur eine höhere Rendite, sondern auch entsprechender Projekteinfluss. Ebenso steigt das Interesse an Hybridparks, der Kombination von Wind- und Solarparks. Professionelle Anleger sind mit dem Thema „Altobjekte“ bestens vertraut. Hier ergeben sich Anlageopportunitäten im Repowering, also in der Installation neuer Module in bereits aktiven Anlagen. Das bedeutendste Thema für die nächsten Jahre sind aber Speichersysteme zur Überbrückung von Dunkelflauten. Marktanalysten von Bloomberg/NEF erwarten bei den weltweiten Speicherkapazitäten bis 2030 ein Wachstum von mehr als 20 Prozent p. a.

### **Laut Ihrer Studie planen 50 Prozent der institutionellen Anleger energetische Sanierungen in ihrem Immobilienbestand. Ist diese Zahl für Sie enttäuschend?**

Auf den ersten Blick mögen die 50 Prozent vielleicht enttäuschen, aber im internationalen Vergleich nimmt dieser Wert durchaus eine Spitzenstellung ein. Es kann auch nicht jede Immobilie energetisch saniert werden. In der Regel betreffen die Sanierungen Wohnbestände. Gewerbliche Objekte wie Büros oder Handelsimmobilien sind bis heute nicht sonderlich langlebig und werden bei veränderten Marktbedürfnissen oft durch Neubauten mit nachhaltigerer Ausstattung ersetzt.

### **Wie bewerten Sie aktuell die Situation bei Büroimmobilien?**

Büroimmobilien waren bei institutionellen Investoren bis vor 20 Jahren mit über 80 Prozent die wichtigste Nutzungsart im Portfolio. Dann begannen viele Investoren nach Nutzungsarten breiter zu diversifizieren, um Risiken zu minimieren und Gesamtportfoliorenditen zu optimieren. Über 75 Prozent der Büroimmobilien gelten heute als veraltet. Fast 60 Prozent der Liegenschaften in Deutschland sind über 30 Jahre alt, und weniger

als 10 Prozent wurden in den vergangenen Jahren neu errichtet. Ein Großteil der Bürobestände muss modernisiert werden, um den derzeitigen Umweltstandards zu entsprechen.

### **Welche Bedeutung haben Private-Debt-Anlagen nach den starken Korrekturen?**

Bei Private-Debt-Anlagen geht es um Immobilien-, Infrastruktur- und Unternehmensfinanzierungen. Die angesprochenen Korrekturen, also Abschreibungen und Wertberichtigungen, betrafen in den letzten zwei Jahren hauptsächlich das Immobiliensegment, analog zu den Preisveränderungen der Immobilienmärkte und dem starken Anstieg der

.....  
*»Besonders favorisiert werden Infrastrukturinvestments sowie immer noch Erneuerbare. Mit einigem Abstand folgen dahinter Private Debt und Private Equity.«*  
 .....

Baustoffpreise. Hier scheint aber der Tiefpunkt erreicht zu sein. Erste institutionelle Anleger gehen auf Schnäppchenjagd, da sie bei den Wertberichtigungen auf einen Umkehreffekt setzen. Der breite Markt wird womöglich erst in ein bis zwei Jahren Aufstockungen tätigen. 36 Prozent aller von uns befragten Anleger denken grundsätzlich über Aufstockungen im Private-Debt-Bereich nach. Besonders Unternehmensfinanzierungen stoßen derzeit auf großes Interesse, während Infrastruktur- und Immobilienkredite etwas hinterherhinken.

### **Bei welchen Kapitalanlageentscheidungen werden Nachhaltigkeitsaspekte besonders berücksichtigt?**

In der Regel geschieht dies bei neuen Immobilien-, Private-Debt-, Infrastructure-Equity- und Erneuerbare-Energien-Investments, weniger bei Private-Equity- oder liquiden Anlagen. 9 Prozent investieren über alle Assetklassen hinweg nur noch in nachhaltige Kapitalanlagen, dabei handelt es sich eher um kirchliche Einrichtungen oder Stiftungen. Über 60 Prozent der befragten Teilnehmer sind wählerischer und machen dies von der jeweiligen Assetklasse abhängig. ■

# Stimmung hellt sich weiter auf

ifo-Geschäftsklimaindex steigt überraschend drei Monate in Folge.



Die deutsche Wirtschaft setzt ihren vorsichtigen Erholungskurs fort. Der viel beachtete ifo-Geschäftsklimaindex stieg im Mai überraschend auf 87,5 Punkte, nach 86,9 Punkten im April, 86,7 im März und 85,3 im Februar. Zur Ermittlung des Index wurden 9.000 Führungskräfte durch das Münchner ifo Institut für Wirtschaftsforschung (ifo-Institut) befragt. Der Aufwärtstrend signalisiert eine anhaltende Aufhellung der Stimmung in den deutschen Unternehmen und weckt Zuversicht bezüglich einer wirtschaftlichen Trendwende.

## Stimmung trotz aktuellen Unruhen

Die positive Entwicklung hält trotz des von den USA losgetretenen Zollkonflikts an. Ökonomen hatten im April zunächst mit einem Rückgang auf 85,2 Punkte gerechnet. „Die Zahlen machen Hoffnung, dass sich die deutsche Wirtschaft im Verlauf dieses Jahres trotz der höheren US-Zölle beleben wird“, erklärte etwa Com-

merzbank-Volkswirt Ralph Solveen laut Tagesschau. Während sich die Geschäftserwartungen der Unternehmen wohl aufgrund der höheren US-Zölle ein wenig eingetrübt haben, schauen die Unternehmen weniger skeptisch auf die aktuelle Geschäftslage. Die Lageeinschätzung erreichte im April sogar den höchsten Stand seit acht Monaten und kompensierte damit die niedrigeren Erwartungen.

## Branchenübergreifende Verbesserung bereits im März

Schon im März hatte sich das Geschäftsklima branchenübergreifend verbessert: Im verarbeitenden Gewerbe stieg es merklich, mit positiverer Lagebeurteilung und weniger Skepsis bei den Erwartungen. Der Dienstleistungssektor erlebte ebenfalls einen Aufschwung, besonders bei Architektur- und Ingenieurbüros. Selbst das krisengeschüttelte Bauhauptgewerbe verzeichnete eine leichte Aufhellung. Elmar Völker, Analyst bei der LBBW,

sprach angesichts der neuesten Entwicklung von einem „kleinen Licht am Ende des Tunnels“. Angesichts der jüngsten Eskalation im Handelskonflikt mit den USA seien die Zahlen aus München eine positive Überraschung.

## Finanzpaket als stabilisierender Faktor

Ein wichtiger Faktor für die verbesserte Stimmung dürfte das Finanzpaket der neuen schwarz-roten Koalition sein. „Die deutlich verbesserten Geschäftserwartungen spiegeln offenbar die Hoffnung vieler Unternehmen wider, dass das Finanzpaket der neuen Regierung die Konjunktur anschieben wird“, kommentierte Commerzbank-Chefvolkswirt Jörg Krämer bereits im März. Der am 9. April beschlossene Koalitionsvertrag von CDU, CSU und SPD wurde von Wirtschaftsvertretern grundsätzlich positiv aufgenommen. Mehrere Verbände lobten wichtige Impulse für Strukturreformen in den Bereichen Arbeitsmarkt, Bürokratie und Steuern. Anfang Juni legte Finanzminister Lars Klingbeil einen ersten Gesetzentwurf mit weitreichenden Entlastungen für Unternehmen vor.

## Neue Prognose dämpft Hoffnung

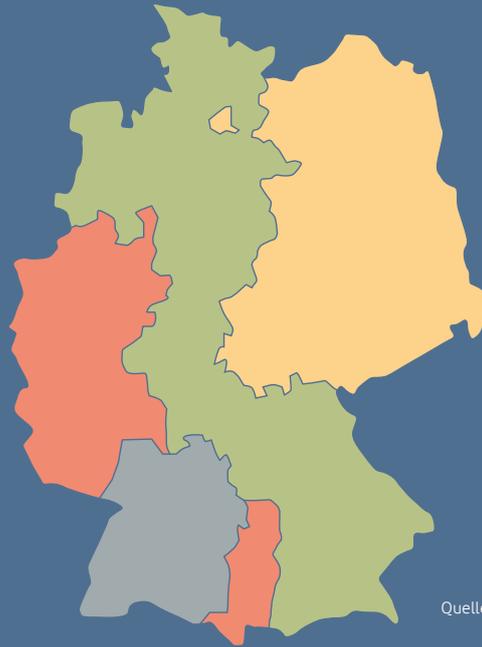
Der wirtschaftliche Ausblick bleibt trotzdem verhalten. Das ifo-Institut prognostiziert für dieses Jahr lediglich ein Mini-Wachstum von 0,2 Prozent. Erst 2026 dürfte sich die Lage mit einem erwarteten BIP-Wachstum von 0,8 Prozent verbessern. Die anhaltende Aufhellung des Geschäftsklimas deutet dennoch darauf hin, dass sich die deutsche Wirtschaft nach zwei schwierigen Jahren langsam fängt. Allerdings dämpfte die am 24. April veröffentlichte Frühjahrsprojektion der alten Bundesregierung den Optimismus: Für 2025 wird eine Stagnation des Bruttoinlandsprodukts erwartet. ■



## Aufteilung der deutschen Stromnetze

Deutschlands Stromnetz erstreckt sich über 36.000 Kilometer Höchstspannungsleitungen. Vier Übertragungsnetzbetreiber teilen sich das Land: 50Hertz, Amprion, TenneT und TransnetBW. Entdecken Sie in der Grafik, welcher Betreiber für welche Region zuständig ist.

- Amprion
- TenneT
- 50Hertz
- TransnetBW



Quelle: TransnetBW

## Drei-Länder-Abkommen für die Zukunft

Italien, Albanien und die VAE schließen innovativen Energie-Deal.

Die globale Energielandschaft verändert sich rapide. Ein bemerkenswertes Beispiel ist das kürzlich unterzeichnete Abkommen zwischen Italien, Albanien und den Vereinigten Arabischen Emiraten (VAE), das eine länderübergreifende Nutzung erneuerbarer Energien vorsieht. Die drei Nationen haben im Januar einen Kooperationsvertrag unterzeichnet, bei dem die Expertise der Golfnation genutzt wird, um in Albanien erneuerbare Energien zu erzeugen. Ein Teil dieser Energie wird über ein Unterwasserkabel durch das Adriatische Meer nach Italien geleitet.

### Inbetriebnahme innerhalb von drei Jahren

Die italienische Ministerpräsidentin Giorgia Meloni erklärte beim World Future Energy Summit, dass der Deal die bestehenden Stromverbindungen entlang des adriatischen

Meeresbodens stärken werde. Der albanische Premierminister Edi Rama schätzt den Wert des Abkommens auf etwa eine Milliarde Euro und prognostiziert eine Inbetriebnahme innerhalb von drei Jahren. Der Hafen der albanischen Küstenstadt Vlore wird dabei mit der italienischen Region Apulien verbunden. Beteiligt sind der italienische Netzbetreiber Terna und das Nationale Energieunternehmen der VAE.

### Balance zwischen Nachhaltigkeit und steigendem Energiebedarf

Meloni betonte, dass die Vereinbarung Italien helfen werde, den langfristigen Strombedarf zu decken und gleichzeitig Klimaschutzziele zu erfüllen. Dies sei besonders wichtig in einer Zeit, in der der Energiebedarf durch KI-Technologien stark ansteigt. „Die Zukunft der Energiewende wird von unserer Fähigkeit abhängen, ein Gleichgewicht zwi-

schen Nachhaltigkeit und Innovation zu finden“, sagte Meloni.

### Engagement der VAE für saubere Energie

Die VAE haben sich verpflichtet, bis 2050 kohlenstoffneutral zu sein. Sultan al-Jaber, Minister für Industrie und Technologie, erklärte: „Durch die Nutzung der Expertise der VAE im Bereich erneuerbarer Energien, der natürlichen Ressourcen Albanien und des hochentwickelten Energiemarktes Italiens verbinden wir Nationen für die gemeinsame Nutzung erneuerbarer Energien im Mittelmeerraum.“ Bemerkenswert ist, dass unter al-Jabers Präsidentschaft bei der COP 28\* erstmals in einer Abschlusserklärung fossile Brennstoffe explizit als Ursache des Klimawandels genannt wurden. Albanien hat in den letzten zwei Jahren seine Erzeugungskapazität für erneuerbare Energien um rund 500 Megawatt gesteigert, was das Land zu einem attraktiven Partner für internationale Energiekooperationen macht. ■

\*Die UN-Klimakonferenz in Dubai 2023, kurz COP 28, war die 28. UN-Klimakonferenz.

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



**Jens Freudenberg**

Geschäftsführer

Tel.: +49 (0)89 38165-203

Jens.Freudenberg@bvt.de



**Martin Krause**

Geschäftsführer

Tel.: +49 (0)89 38165-209

Martin.Krause@bvt.de



**Bernd Wegener**

Geschäftsführer

Tel.: +49 (0)89 38165-204

Bernd.Wegener@bvt.de



**Karsten Hönicke**

Vertriebsmanager

Tel.: +49 (0)89 38165-217

Karsten.Hoenicke@bvt.de

Dies ist eine Marketing-Anzeige. Bei einer Anlage in geschlossene inländische Publikums-AIF oder geschlossene inländische Spezial-AIF oder *reserved alternative investment funds* (RAIF) nach Luxemburger Recht für professionelle und semiprofessionelle Anleger geht der Anleger 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 inländische 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 inländische Publikums-AIF sind der Verkaufsprospekt sowie das Basisinformationsblatt in der jeweils aktuellen Fassung und 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](http://www.derigo.de) abrufbar. Eine Zusammenfassung der Anlegerrechte ist in deutscher Sprache unter [www.derigo.de/Anlegerrechte](http://www.derigo.de/Anlegerrechte) verfügbar. Für RAIF nach Luxemburger Recht sind der Verkaufsprospekt sowie das PRIIPs KID in der jeweils aktuellen Fassung sowie der letzte Jahresbericht von der BVT Beratungs-, Verwaltungs- und Treuhandgesellschaft für internationale Vermögensanlagen mbH, Tölzer Straße 2, 82031 Grünwald, erhältlich. ■