

Wie sieht die Welt in 25 Jahren aus?

Die Krisen und Transformationen der vergangenen Jahre bieten zahlreiche Chancen. Jetzt werden die Weichen für die Zukunft gestellt.

Interview mit Zukunftsforscher

Für das nächste Jahrzehnt braucht Deutschland einen umfassenden Masterplan. **18**

Einzelkonzeption in Köln

Exklusiv für einen institutionellen Investor hat BVT einen Ertragswertfonds aufgelegt. **04**

Meilensteine bei Residentials

Die Fondsserie BVT Residential USA läuft auf Hochtouren: Rückblick auf ein ereignisreiches Jahr. **10**

Update des BVT-Anlegerportals

Das Portal setzt auf moderne Technologie, intuitive Bedienung und schnellere Ladezeiten. **22**

Hoch hinaus auf das Windrad

BVT-Experte Dr. Dominik Schall inspizierte den Windpark in Nordfriesland. **20**

Team BVT USA wächst

Das US-amerikanische Team bekommt Verstärkung: Jake Brownley ist als neuer Analyst dabei. **22**

Inhalt

Immobilien Deutschland

Einzelkonzeption investiert in Köln Für einen institutionellen Investor hat BVT einen Ertragswertfonds aufgelegt, der sich nun ein Zielobjekt gesichert hat.



4

Ertragswertfonds schließt mit Top-Zahlen Die Nummer 2 der Fondsserie geht nach 20 Jahren Laufzeit in die Liquidation.



6

Einstieg in Sachwertbeteiligungen Der Zweitmarkt für geschlossene Fonds kann aus vielen Gründen einen optimalen Einstieg darstellen.



8

Immobilien USA

Ein Residential-Jahr voller Meilensteine Die Fondsserie BVT Residential USA läuft auf Hochtouren – ein Rückblick auf ein ereignisreiches Jahr.



10

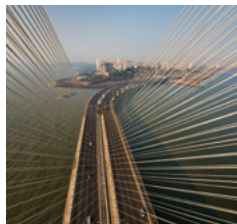
US Monitor

»Wir erwarten ein klares Unterangebot an Mietwohnungen« Die Immobilienwirtschaft ist aktuell von sinkenden Neubauaktivitäten gekennzeichnet – bei gleichzeitig steigendem Bedarf an Mietwohnungen.

14

Fokus

Ein Blick in die Welt im Jahr 2050 Die Schwellenländer überholen den Westen.



16

Interview

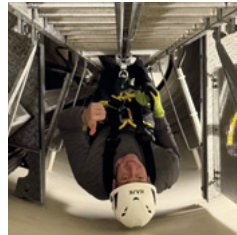
»Deutschland braucht einen Masterplan für das nächste Jahrzehnt« Ein Gespräch mit Zukunftsforscher Lars Thomsen.



18

Energie und Infrastruktur

Hoch hinaus mit Dominik Schall Der BVT-Energie-Experte inspizierte den Windpark Nordfriesland.



20

BVT-Themen

BVT-Team USA bekommt Zuwachs Jake Brownley ist neuer Analyst in Boston.



22

Spitzenleistung bei BVT

Mehrere Preise eingesammelt.



22

Update des Anlegerportals



22

Exkurs

25 Jahre Euro Stabilität, Wandel und neue Perspektiven

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, S. 16: Danny Lehman, S. 8: Peshkov, S. 10: Sean Pavone Photo, S. 11: Sky Noir Photography by Bill Dickinson, S. 13: Denis Tangney Jr., S. 17: Mlenny

Redaktionsstand: 28.11.2025

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.



2026 bringt neue Projekte und ein BVT-Jubiläum

Liebe Leserin, lieber Leser,

ein intensives und bewegtes Jahr 2025 neigt sich dem Ende entgegen. Es war geprägt von vielen Herausforderungen, aber auch Entwicklungen, die Mut machen. BVT konnte in einem anspruchsvollen Marktumfeld wichtige Erfolge erzielen. Die Veräußerungen der Objekte in Köln und Jüchen aus unserer Ertragswertfonds-Serie belegen einmal mehr, dass sich unser langfristiger Ansatz auszahlt (siehe dazu Seite 6). Zudem haben wir neue Projekte auf den Weg gebracht. Besonders über die Konzeption des Ertragswertfonds 12 für einen institutionellen Investor freue ich mich. Es ist ein deutlicher Vertrauensbeweis für unsere Arbeit (mehr dazu auf Seite 4). Auch in den USA ist uns mit „NRP Democracy Center“ eine erfolgreiche Projektbeteiligung gelungen.

Wir blicken positiv in das kommende Jahr – und in die Zukunft. Damit schließen wir uns dem Ausblick der Zukunftsforschung an, denn mit dem Zukunftsforscher Lars Thomsen von Future Matters haben wir gesprochen. Das spannende Interview lesen Sie auf Seite 18.

2026 steht im Zeichen weiterer neuer Projekte mit einer Strategie für nachhaltiges Wachstum. Dazu zählt unter anderem die Speichertechnologie, die die Energiewende deutlich beeinflussen wird. Für uns wird es auch ein besonderes Jahr, denn die BVT-Unternehmensgruppe feiert ihren 50. Geburtstag. Ein Jubiläum, das uns mit Stolz erfüllt und zugleich Ansporn ist, auch künftig mit Engagement und Leidenschaft Sachwertbeteiligungen zu entwickeln.

Ihr Tibor von Wiedebach-Nostitz

Wussten Sie schon ...

... dass die grünste Stadt Europas in Deutschland liegt?

Heilbronn ist die grünste Stadt Europas. Bei der Verleihung Anfang Oktober in der Litauischen Nationalgalerie in Vilnius wurde die Stadt von der Europäischen Kommission zur „European Green Capital 2027“ ernannt. Insbesondere hervorgehoben wurde, dass der Wandel von den Bürgerinnen und Bürgern mitgestaltet wurde, etwa durch ein urbanes Gartenprojekt und innovative Mobilitätslösungen. Die Bewertungen für Luft- und Wasserqualität, Lärmreduktion, Anpassung an den Klimawandel sowie die Kreislaufwirtschaft führten zum Sieg.

Die Stadt erhält ein Preisgeld in Höhe von 600.000 Euro, das in weitere Nachhaltigkeitsmaßnahmen fließen soll. Die Jury würdigte laut einem Bericht von euronews.com auch die ehrgeizigen Ziele der Stadt für 2035 sowie die regionalen Kooperationen, die Heilbronn aufgebaut hat, um die Luft zu verbessern und Lärm zu mindern. ■



Einzelkonzeption investiert in Köln

Für einen institutionellen Investor hat BVT einen Ertragswertfonds aufgelegt, der sich nun ein Zielobjekt gesichert hat.



Das Bürogebäude „Rheinzeit“ in bester Kölner Lage wurde jetzt für den EWF 12 erworben.

Die BVT-Expertise in der Gestaltung und im Management von Sachwertfonds wird immer wieder von institutionellen Anlegern genutzt, um sich maßgeschneiderte Investitionsvehikel kreieren zu lassen. So verhält es sich auch beim jüngsten Spross der Ertragswertfonds-Familie, die auf gewerbliche Immobilien primär in Nordrhein-Westfalen fokussiert ist: Die *BVT Ertragswertfonds Nr. 12 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG* („Ertragswertfonds Nr. 12“) wurde für einen Einzelinvestor konzipiert, der das Fondsvolumen komplett gezeichnet hat.

Büroraum in Filetlage

Als planmäßig einziges Zielinvestment hat der Ertragswertfonds Nr. 12 kürzlich das Bürogebäude „Rheinzeit“ in bester Kölner Lage erworben. Nur einen Steinwurf vom namensgebenden Fluss und keine zwei Kilometer vom Stadtzentrum entfernt, bietet es 3.668 Quadratmeter vermietbare Flächen. Sowohl mit dem Auto als auch mit Bus und Bahn ist das Objekt, zu dem auch 35 Außenstellplätze gehören, gut zu erreichen. Der alltägliche Bedarf kann in der näheren Umgebung gedeckt werden, wo es mehrere Lebensmittelmärkte, Cafés und Restaurants gibt.

Ursprünglich bestand der Komplex aus zwei Gebäuden, 1955 und 1962 errichtet, die jedoch

baulich miteinander verbunden wurden und von außen als einheitliches Bauwerk erscheinen. Noch heute gibt es indes zwei Anschriften (Clever Straße 38 und Worringer Straße 4–8). Umfassende Modernisierungen erfolgten in den Jahren 1980, 1995, 1998 sowie 2021 bis 2024. Dadurch konnten ein hoher Nutzerkomfort und langfristiger Werterhalt sichergestellt werden. Als Konsequenz daraus kann dem Gebäude für Bewertungszwecke das fiktive Baujahr 2015 unterlegt werden. Das ebenfalls erworbene Grundstück bemisst sich auf 2.005 Quadratmeter.



Ein Konferenzraum als Ausbaubeispiel eines Mieters

Vermietungsquote von 97,9 Prozent

Dass das Angebot am Markt ankommt, belegt die Vermietungsquote von 97,9 Prozent – lediglich 78 Quadratmeter Lagerfläche haben derzeit keinen Nutzer. Der dadurch bedingte Nutzungsentgeltausfall beläuft sich allerdings nur auf 0,73 Prozent. Das Bürohaus ist langfristig an sieben Mietparteien vermietet. Hauptmieter ist das Land Nordrhein-Westfalen.

Der Kölner Büroimmobilienmarkt hat sich in den vergangenen Jahren als sehr robust erwiesen, die Durchschnittsmiete steigt kontinuierlich an (siehe Grafik). In den ersten drei Quartalen dieses Jahres etwa betrug sie laut BNP Paribas Real Estate 19,40 Euro pro Quadratmeter und damit 3 Prozent mehr als im Vorjahr. Da die Bevölkerung der Domstadt nach Prognosen des Landesbetriebs für Information und Technik NRW bis 2050 um 5 Prozent gegenüber 2021 wachsen soll und dem Wirtschaftsstandort vom Prognos-Zukunftsatlas „hohe Zukunftschancen“ attestiert werden, ist für die absehbare Zeit nicht von einem Nachfragerückgang auszugehen.

Nachfolger in den Starttlöchern

Die Nachfrage nach den erfolgreichen Ertragswertfonds ist bei deutschen Investoren ungebrochen. In der Entwicklungspipeline von BVT wartet daher bereits die nächste Beteiligungsmöglichkeit der Reihe auf ihren Startschuss, der voraussichtlich im ersten Quartal 2026 fallen wird; der Spezial-AIF wird sich an semiprofessionelle und professionelle Investoren richten.

Risiken einer Beteiligung

Bei den auf den Seiten 4 bis 7 beschriebenen BVT-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. Im Rahmen der Ertragswertfonds-Serie werden

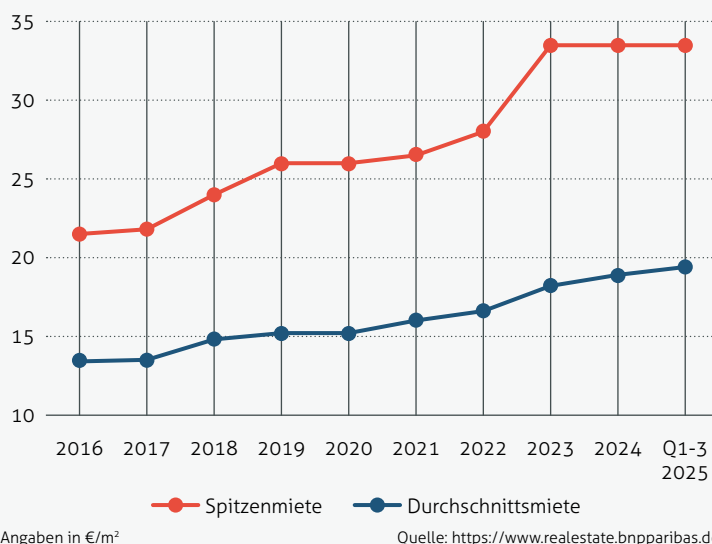


Der Empfangsbereich eines Mieters im Bürogebäude „Rheinzeit“

derzeit 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 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 – ebenfalls unter der oben genannten derigo-Adresse verfügbar sind. ■



Kölner Büromieten im konstanten Aufwind



Ertragswertfonds schließt mit Top-Zahlen

Die Nummer 2 der Fondsserie EWF geht nach 20 Jahren Laufzeit in die Liquidation.



Blick von der Probsteigasse in Köln auf das Objekt

Die Zeit der *BVT Ertragswertfonds Nr. 2 GmbH & Co. KG* („Ertragswertfonds Nr. 2“) neigt sich mit dem zweiten Projektverkauf in diesem Jahr ihrem Ende entgegen. Nach der erfolgreichen Veräußerung des Fondsobjekts in Köln im Frühjahr konnte zum Jahresende noch der Verkauf des letzten Objekts im Fondsportfolio – des Einkaufszentrums in Jüchen, südlich von Mönchengladbach – vollzogen werden. Auf Basis der erzielten Verkaufspreise wird der Fonds mit voraussichtlich deutlich über der Prognose liegendem Ergebnis in die Liquidationsphase überführt.

100 Prozent Vermietungsquote

Mit seiner zentralen Lage an der Kölner Straße 26a und 28 a–e und seinen zugkräftigen Mietern hat sich das Nahversorgungszentrum in Jüchen



Bürokomplex in Köln wurde verkauft.

nach seiner vollständigen Errichtung 2006 schnell zum Publikumsmagneten entwickelt. Die insgesamt 5.358 Quadratmeter Mietfläche verteilen sich im Wesentlichen auf Märkte von REWE, ALDI und KIK und sind durchgängig zu 100 Prozent vermietet. Auf dem 14.482 Quadratmeter großen Grundstück werden außerdem 214 Parkplätze vorgehalten. Das „One-Stop-Einkaufsareal“ an einer Hauptverkehrsader trägt damit den ländlichen Versorgungsstrukturen passgenau Rechnung. 2005 hat der Ertragswertfonds Nr. 2 das Objekt ins Portfolio aufgenommen und seither sorgsam gemanagt, wofür die BVT-nahe GPM Property Management GmbH verantwortlich zeichnet. Damit wurde eine exzellente Grundlage für die Verkaufsverhandlungen geschaffen – ebenso wie bei den beiden anderen, zuvor verkauften Fondsobjekten.

Erster Exit bereits 2020

Das zeigte sich schon vor gut fünf Jahren, als mit einem Büro- und Geschäftshaus in Hannover das erste Objekt des Fondsportfolios veräußert wurde. Das im Jahr 2000 errichtete, 1.553 Quadratmeter Mietfläche und eine Tiefgarage umfassende Gebäude liegt an der Haupteinkaufsstraße des beliebten Stadtteils Badenstedt (Badenstedter Straße 221/223).

Das zweite Objekt des Fonds – das dreiteilige Büro- und Wohnensemble „Köln, Christophstraße 2–12, Gereonstraße 58, Probsteigasse 12–18“ –

liegt in der nordwestlichen Altstadt der Rheinmetropole, wo zahlreiche Banken und Versicherungen ansässig sind. 8.773 der insgesamt 9.058 Quadratmeter Mietfläche werden gewerblich genutzt, hinzu kommen zwei Penthouse-Apartments. In der engen Kölner City besticht das Objekt insbesondere mit seinem Parkplatzschlüssel: Dank einer dreigeschossigen Parkpalette mit 193 Plätzen im Innenhof kommt auf lediglich 47 Quadratmeter Mietfläche ein Parkplatz. Die Gebäude selbst bieten zeitgemäßen Standard, zwei hat das Fondsmanagement erst 2016/2017 kernsanieren lassen. In der Folge ist das Objekt, mit Ausnahme einiger Lagerflächen, voll vermietet und erlöste beim Verkauf im Frühjahr 2025 ein für die Anleger höchst erfreuliches Ergebnis.

Unterm Strich: Rund 10 Prozent pro Jahr für die Anleger*

Die drei Objekte stehen exemplarisch für die Anlagephilosophie der 2004 aus der Taufe gehobenen, mittlerweile auf zwölf Fonds angewachsenen Ertragswertfonds-Serie: Investiert wird in Gewer-



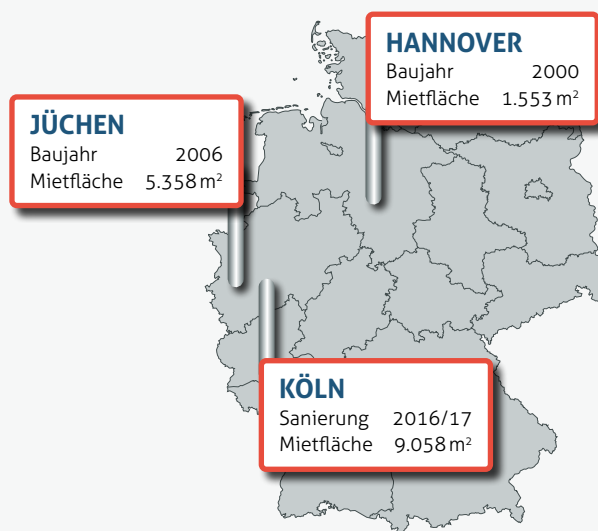
Das Gebäude in Hannover wurde im Jahr 2000 errichtet.



In der Immobilie in Jüchen ist unter anderem REWE Mieter.



Objekte des EWF 2 sind nun planmäßig verkauft



beimmobilien an wirtschaftsstarken, gut angebundenen deutschen Standorten mit dem Schwerpunkt Nordrhein-Westfalen. Dank sorgfältiger Zielobjektauswahl und umsichtigen Managements weisen die von BVT-Ertragswertfonds gehaltenen Immobilien im Durchschnitt eine Vermietungsquote von 95 Prozent auf. Und das spiegelt sich auch in den nunmehr feststehenden Abschlusszahlen der Nummer 2 der Fondsreihe wider.

Durch den Verkauf der Objekte des Ertragswertfonds Nr. 2 zwischen 2020 und 2025 erwartet das Management Gesamtausschüttungen in Höhe von 305 Prozent (Kapitalrückzahlung und Erträge), bezogen auf die Nominalbeteiligung ohne Agio. Das entspricht einem Ergebnis für die Anleger dieser Beteiligung von rund 10 Prozent p. a. (Einzahlung seit 24.01.2006, vor Steuern) über 20 Jahre Laufzeit.*

Mit ähnlich beeindruckenden Zahlen überzeugte bereits der erste Ertragswertfonds. Bis zu seiner Liquidierung 2022 erzielte er für die Anleger Gesamtausschüttungen (Kapitalrückzahlung und Erträge) von rund 271 Prozent bezogen auf die Nominalbeteiligung ohne Agio – das entspricht einem Ergebnis von ca. 10,1 Prozent p. a. (Beteiligungsart 2, Einzahlung ab 15.01.2005, vor Steuern).* Für das erste Quartal 2026 ist ein Folgefonds der Ertragswertfonds-Serie für semiprofessionelle und professionelle Anleger geplant. Bitte beachten Sie in diesem Kontext die Risikohinweise auf Seite 5 dieser iQ-Ausgabe. ■

*Die frühere Wertentwicklung lässt nicht auf zukünftige Renditen schließen.

Zweitmarkt für geschlossene Fonds: Einstieg in die Sachwertbeteiligungen

Sachwertbeteiligungen gehören in jedes Portfolio zum Kapitalerhalt – der Zweitmarkt bietet einen guten Einstieg.



Die Welt der vergangenen fünf Jahre hat in besonderem Maße gezeigt, wie sehr sich die Wirtschaftswelt und auch Anlageentscheidungen verändern können. Insbesondere bei Investitionen kommt es mehr denn je auf ein ausgewogenes Portfolio an, das Sicherheit und Kapitalerhalt mehr in den Fokus rückt als Rendite. Daher gehören auch bei Privatanlegern neben klassischen

Bestandteilen wie Aktien, festverzinslichen Wertpapieren und eventuell Edelmetallen ertragsstarke Sachwertbeteiligungen. Als Portfoliofonds erworben, erreichen sie einen Diversifizierungsgrad, der dem eines breit gestreuten Aktienfonds kaum nachsteht.

Allerdings sind Sachwertbeteiligungen nicht so einfach zu erwerben oder wieder zu verkaufen wie Aktien. Außerdem erfordert ihre Auswahl auch mehr Marktkennntnis sowie die laufende Verwaltung mehr Aufwand. Da sie ferner viel weniger fungibel sind als andere Anlagen, sind Investoren deutlich intensiver an ihre Investitionsentscheidung gebunden. Ein Grund mehr, diese Entscheidung fundiert zu treffen.

Der Zweitmarkt für geschlossene Fonds kann hier für viele ein sinnvoller Einstieg sein. Dort können Fonds mit dokumentierter Historie für eine gut abgewogene Investitionsentscheidung erworben werden. Die Fondsbörse, als wichtigste Handelsplattform für Zweitmarktanteile in Deutschland, hat seit ihrem Start im Jahr 2004 über 3 Milliarden Euro Nominalkapital vermittelt und listet aktuell rund 4.500 geschlossene Sachwertbeteiligungen. Das Jahr 2024 schloss sie mit einem Nominalumsatz von knapp 250 Millionen Euro ab. Den Löwenanteil daran nehmen Immobilienbeteiligungen ein, die auch im September 2025 mit knapp 82 Prozent das Marktgeschehen am Zweitmarkt dominierten.

Diese Vorrangstellung hat gute Gründe

Immobilienbeteiligungen bieten durch ihre dokumentierte Entwicklung gut informierten Marktteilnehmern die Gelegenheit zu rationalen Investitionsentscheidungen. Denn Vermietungsstand und -historie, Geschäftsberichte und Anleger-Reporting, überprüfbare Bauqualität und Instandhaltungsmaßnahmen und regelmäßig Tilgungen der ursprünglichen Fremdfinanzierung in bereits relevanter Höhe stehen Kaufinteressenten zur Verfügung. Daraus können sie sich eine qualifizierte Einschätzung der wirtschaftlichen Erfolgsaussich-

ten eines potenziellen Zielfonds verschaffen. Viele Fondsanteile kommen auf den Markt, weil Liquiditätsengpässe, enttäuschte Erwartungen der Erstzeichner – wie bei vorübergehend ausbleibenden Ausschüttungen wegen Refinanzierungen –, Portfolio-Optimierung, Erbschaft, Schenkung oder Scheidung zu kurzfristiger Liquidierung des eigentlich langfristigen Investments motivieren oder sogar zwingen. Das Ende der langjährigen Nullzinsphase und die multiplen Krisen der letzten Jahre haben den Markt volatiler gemacht. Daraus resultierende Belastungen auf Ebene einer Fondsgesellschaft, etwa aus höheren Zinsen für eine Anschlussfinanzierung oder aus vorübergehenden Flächenleerständen, reduzieren Ausschüttungen und (kurzfristige) Renditen vieler Immobilienbeteiligungen.

Für alle, die strategisch-langfristig orientiert sind und nicht kurzfristig optimieren wollen, bieten sich deshalb hervorragende Einstiegschancen. Angesichts der puren Datenmengen, die für eine fundierte Entscheidung zu verarbeiten sind, empfiehlt sich dabei Unterstützung durch kompetente Experten mit nachgewiesener Erfahrung. Bereits vor zehn Jahren brachte die BVT ihre ersten beiden Zweitmarktfonds erfolgreich auf den Markt und hat seitdem in regelmäßiger Folge weitere Angebote dieser Serie konzipiert, die bisher auf Zielfondsebene Immobilienveräußerungen mit beachtlichen Rückflüssen vorweisen können.* Zusammen mit einem kompetenten Team entstand eine umfangreiche Datenbank geschlossener Immobilienbeteiligungen, die kontinuierlich als Datengrundlage für die Investitionsentscheidungen gepflegt und weiterentwickelt wird. Aktuell befindet sich die *BVT Zweitmarkt Immobilien V GmbH & Co. Geschlossene Investment KG* (kurz „BVT Zweitmarkt V“) in der Platzierung, eine Beteiligung ist ab 200.000 Euro zuzüglich Ausgabeaufschlag möglich. Der BVT Zweitmarkt V hat bereits ein Portfolio aus 24 Immobilienbeteiligungen mit 76 Objekten und einer Gesamtmietfläche von rund 1,4 Millionen Quadratmetern aufgebaut, das in die Zielsegmente Büro, Einzelhandel, Logistik sowie ergänzend Wohnen und Serviceimmobilien investiert ist. Mehrheitlich (zu mindestens 60 Prozent) wird es Beteiligungen an deutschen Immobilien erwerben. Die aktuelle Vermietungsquote des Portfolios liegt bei stolzen 97 Prozent. Mit einer Investition in den BVT Zweitmarkt V er-

halten Anleger aus einer Hand somit ein stabiles, sorgfältig ausgewähltes und kompetent gemanagtes Fundament für attraktive Erträge und nachhaltiges Wertsteigerungspotenzial.

Kriterien zur Fondsauswahl

Das Team, das hinter dem Assetmanagement dieser Fondsserie steht, wählt die Zielfonds nach den Kriterien:

- ➔ Zukunftsperspektive der betreffenden Immobilie(n)
- ➔ Wirtschaftlichkeit der Investition
- ➔ nachhaltige Einnahmensicherheit (ausgedrückt in Vermietungsquote, durchschnittlicher Restlaufzeit der Mietverträge, Bonität und Diversifizierung der Mieter, potenzieller Nachvermietbarkeit u. v. m.)
- ➔ Finanzierungsstruktur
- ➔ nachgewiesene Kompetenz des jeweiligen Fondsmanagements
- ➔ Risikobetrachtung und schließlich
- ➔ Kursniveau am Zweitmarkt

Risiken einer Beteiligung

Bei dem hier dargestellten BVT Zweitmarkt V handelt es sich um einen geschlossenen Spezial-AIF für professionelle und semiprofessionelle Anleger. Die Zeichnung durch Privatanleger ist ausgeschlossen. Mit einer solchen unternehmerischen Beteiligung sind Risiken verbunden, etwa eine Verschlechterung des Marktumfelds oder von Mietraten. Auch Verkaufsfaktoren oder Immobilienbewertungen können sich jederzeit ändern. Ferner stellen Anleger Eigenkapital zur Verfügung, das durch Verluste aufgezehrt werden kann. Die 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. Für die *BVT Zweitmarkt Immobilien V GmbH & Co. Geschlossene Investment KG* 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>. ■

Ein Residential-Jahr voller Meilensteine

Die Fondsserie BVT Residential USA läuft auf Hochtouren – ein Rückblick auf ein ereignisreiches Jahr.



Das Washington Monument gilt als Wahrzeichen der US-Hauptstadt.

Mit den BVT Residential USA-Fonds schafft der traditionsreiche Sachwertespezialist dringend benötigten Wohnraum in US-Metropolregionen und zugleich eine solide Renditequelle für (nicht nur) deutsche Investoren. Das Erfolgsrezept des Managements: An gut erschlossenen Standorten im Einzugsgebiet boomender US-Großstädte werden hochwertig ausgestattete Mietwohnungen entwickelt, vermietet und anschließend en bloc verkauft. Durch den frühen Einstieg in die Wertschöpfungskette bergen solche Projektentwicklungen ein höheres Ertragspotenzial als die Investition in Bestandsimmobilien, wie der Track Record der Fondsreihe eindrucksvoll belegt. Die Anlegergelder sind in der Regel lediglich für drei bis vier Jahre – vom Bau bis zur Veräußerung – gebunden.

Für eine hohe Planungssicherheit sorgen neben einem strengen Risikomanagement die Zusammenarbeit mit führenden US-Projektentwicklern

und die BVT-Präsenz am Ort des Geschehens: In Atlanta und Boston beschäftigt das Emissionshaus 15 Mitarbeiter, die sich um Transactions, Asset- und Property-Management sowie Accounting und Steuern kümmern.

„Um Leerstand und Mietausfälle zu vermeiden bzw. möglichst gering zu halten, ist aktives Assetmanagement erforderlich. Unsere erfahrenen Assetmanager sind deshalb kontinuierlich vor Ort in unseren US-Wohnanlagen“, hebt Martin Stoß, Geschäftsführer und Leiter des Geschäftsbereichs Immobilien USA bei der BVT Holding, hervor. „Unser Ziel ist es, die Wertentwicklung der Immobilien durch Mietwachstum und Kostenoptimierung positiv zu beeinflussen.“ Bisher wurden beziehungsweise werden im Rahmen der Fondsserie 34 Class-A-Apartmentanlagen mit über 10.500 Wohneinheiten finanziert, das Gesamtinvestitionsvolumen beläuft sich auf mehr als 2,5 Milliarden US-Dollar.

Auch unter Trump funktioniert der Business Case

Sind Investments in den USA nicht in Zeiten der Trump-Präsidentschaft reichlich gewagt? Diese Frage treibt so manchen deutschen Anleger derzeit aus verständlichen Gründen um. BVT-USA-Experte Stoß gibt jedoch Entwarnung: „Wir schätzen das sich aus der aktuellen politischen Lage in den USA ergebende Risiko als gering ein. Das sehen andere Marktexperten ähnlich.“

Der Grund für diesen Optimismus liegt in den fundamentalen Trends, auf denen die BVT Residential USA-Fondsserie fußt und die vom Amtsinhaber im Weißen Haus kaum tangiert werden: Die Menschen zieht es in die Metropolregionen, in denen zu wenig Wohnraum vorhanden ist und absehbar neu gebaut wird; das Wohnen zur Miete wird von einer Übergangslösung zur präferierten Lebensform. Das liegt zum einen an dem Komfort- und Flexibilitätsgewinn, zum anderen an den vielerorts unerschwinglichen Hauspreisen. Hinzu kommt die Situation, die aus einer zunehmend verhaltenen Neubautätigkeit erwächst. Viele Investoren warten offenbar ab – und verschärfen dadurch mittelfristig das Missverhältnis zwischen Angebot und Nachfrage. In der Folge ist in den prosperierenden Ballungsräumen mit steigenden Preisen für Wohnraum zu rechnen.

Eine Makrosituation, in der erfahrene, opportunistische Anleger keineswegs die Füße stillhalten, sondern die sich bietenden Chancen nutzen. Genau das hat auch das Management der BVT Residential USA-Fonds im zu Ende gehenden Jahr

emsig getan und dabei einige Meilensteine erreicht, während sich bereits weitere ankündigen.

Residential 19 und 20 ausplatziert

Dass die Anleger, ob privat, semiprofessionell oder institutionell, trotz des herausfordernden Marktumfelds ungebrochen Vertrauen in die Fondsserie setzen, belegten die Platzierungserfolge des Publikums-AIF *BVT Residential USA 19 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG* („Residential 19“) und des Private Placements *Residential USA 20, L.P.* („Residential 20“). Der Residential 19 konnte Ende September geschlossen werden, nachdem das Zielvolumen von 40 Millionen US-Dollar Eigenkapital erreicht war.

Dieses begann unmittelbar zu „arbeiten“, denn schon in der Platzierungsphase wurden zwei Projektentwicklungen angebunden: In der Metropolregion Orlando in Florida entstehen unter dem Namen „Aventon Grove“ 288 Class-A-Apartments, die plangemäß Mitte 2026 komplett fertiggestellt sein werden. Die Vermietung der ersten Wohnungen hat indes bereits Ende September 2025 begonnen, drei Monate früher als projektiert. Der Exit ist für Anfang 2027 avisiert.

Beim zweiten angebundenen Projekt handelt es sich mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von 141 Millionen US-Dollar um das bisher größte der BVT Residential USA-Serie: „NRP Democracy Center“ vor den Toren von Washington, D.C. Die 386 Wohnungen sollen Anfang 2028 vermarktungsreif sein und werden auf einen noch eklatanteren Nachfrageüberhang als heute treffen.



Blick auf Downtown Orlando in Florida, bekannt für viele Freizeitparks

Denn die Zahl der Apartment-Baustarts ist in der Metropolregion unlängst auf ein Rekordtief von unter 1.000 Einheiten pro Quartal gesunken, während das demografische Wachstum unvermindert anhält. In die 13 Meilen von der Washingtoner Innenstadt entfernt liegende Projektentwicklung fließt auch Kapital zweier weiterer BVT-Beteiligungsgesellschaften, darunter der Residential 20. Dieses Angebot für semiprofessionelle und professionelle Investoren war ebenfalls innerhalb kurzer Zeit ausplatziert.

Vertriebsstart des „hellgrünen“ Residential 21

Seit Oktober dieses Jahres können sich Privatanleger mit einer Mindestsumme von 30.000 US-Dollar an der *BVT Residential USA 21 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG* („Residential 21“) beteiligen, die in mindestens zwei Projektentwicklungen an der US-Ostküste investieren wird. Erste Projekte, vor allem im Großraum Washington, D.C., befinden sich bereits in der fortgeschrittenen Prüfung. Die Besonderheit: Der Residential 21

Residential 21 ist der erste Publikumsfonds der Reihe, der als Artikel-8-Fonds gemäß der EU-Offenlegungsverordnung aufgelegt wurde.

Hier sind ökologische und soziale Kriterien eingeflossen.

ist der erste Publikumsfonds der Reihe, der als Artikel-8-Fonds gemäß EU-Offenlegungsverordnung aufgelegt wurde („hellgrün“). Das bedeutet, dass wesentliche ökologische und soziale Kriterien in die Projektauswahl einfließen, die sich an den 17 UN-Nachhaltigkeitszielen orientieren. Zur quantitativen und qualitativen Messung der Nachhaltigkeitsperformance verwendet das Management einen BVT-eigenen ESG-Scorecard-Ratingansatz, der unter anderem die jeweils gültigen Ausschlusskriterien der Unternehmensgruppe beinhaltet. Schon vor der ersten Anbindung überzeugte dieses Konzept die Juroren der Stiftung Finanzbildung, die den Fonds kurz nach dessen Vertriebsstart mit dem Deutschen Beteiligungspreis 2025 in der Kategorie BEST TRUSTED

ASSET „Immobilien Nachhaltigkeit“ ausgezeichnet haben. Die Artikel-8-Klassifizierung soll bei Residential-Fonds künftig der Standard sein. Nachhaltigkeit spielt bei BVT-Investments schon seit Jahrzehnten eine gewichtige Rolle, wie unter anderem die frühen Windkraftfinanzierungen zeigen. 2019 bekräftigte die für die Anlagen der Investmentgesellschaften verantwortliche Kapitalverwaltungsgesellschaft derigo, eine BVT-Tochter, diese Orientierung mit der Unterzeichnung der UN PRI („Prinzipien für verantwortliches Investieren“ der Vereinten Nationen).

Ein weiteres Residential-Beteiligungsangebot, das nach luxemburgischen Recht für institutionelle Investoren konzipiert wurde, soll Anfang 2026 in den Vertrieb gehen. Zudem hat das BVT-Management kürzlich für einen Einzelinvestor ebenfalls nach luxemburgischen Recht exklusiv einen Residential-Fonds konzipiert.

„Aventon at Huntington Station“ im Verkaufsprozess

Zum Start ins neue Jahr soll das Residential-Projekt „Aventon at Huntington Station“ in Alexandria/Virginia nahe der US-Hauptstadt den Besitzer wechseln. Das Co-Investment der Residential-Fonds Nummer 12 und 15 wurde 2021 angebunden, 39 Millionen US-Dollar Fonds-Eigenkapital flossen in die Projektentwicklung der 366 hochwertigen Wohnungen. Deren Lage unweit der Ringautobahn I-495 und direkt an der „Yellow Line“, einer S-Bahn-Linie, die Washington in Nord-Süd-Richtung durchquert, trägt wie generell bei Residential-Projekten ebenso zur Attraktivität des Wohnraums bei wie die ansprechenden Gemeinschaftseinrichtungen. Die De-facto-Vollvermietung konnte daher planmäßig Mitte des Jahres erreicht werden, womit das Projekt verkaufsfähig war – und schnell einen Käufer fand.

Für 2026 fassen die Residential-Manager bis zu acht Objektverkäufe ins Auge. Damit kündigen sich für die Anleger voluminöse Rückflüsse an. Die Residential-Story findet auch in unruhigen Zeiten mit hoher Schlagzahl ihre verdiente, von Investoren jeglicher Couleur unvermindert stark nachgefragte Fortsetzung.

Risiken einer Beteiligung

Die BVT Residential USA-Serie bietet Investitionsmöglichkeiten in den US-Mietwohnungsmarkt.



Bei den auf diesen Seiten dargestellten Produkten handelt es sich um geschlossene Publikums-AIF nach deutschem Recht (Fonds 19 und 21), eine Vermögensanlage im Sinne des Gesetzes über Vermögensanlagen (VermAnlG, Fonds 20) bzw. um einen reserved alternative investment fund („RAIF“) nach luxemburgischem Recht (Fonds 23). 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 den Publikums-AIF *BVT Residential*

USA 21 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG der Verkaufsprospekt nebst Aktualisierungen und Nachträgen sowie das Basisinformationsblatt und der letzte veröffentlichte Jahresbericht, die in der jeweils aktuellen Fassung – in deutscher Sprache und kostenlos – in Papierform von Ihrem Anlageberater oder von der *derigo GmbH & Co. KG*, Rosenheimer Straße 141 h, 81671 München, erhältlich oder unter www.derigo.de abrufbar sind. Eine Zusammenfassung der Anlegerrechte ist in deutscher Sprache unter www.derigo.de/Anlegerrechte verfügbar. Die Investmentgesellschaft ist in den ersten 18 Monaten nach Beginn des Vertriebs noch nicht risikogemischt investiert. Eine Beteiligung an einem Teilfonds des BVT LUX Invest S.C.S. SICAV-RAIF nach luxemburgischen Recht ist derzeit nicht im Vertrieb. Mit Vertriebsstart erfolgt die für eine Anlageentscheidung maßgebliche Beschreibung der Risiken und sonstiger wesentlicher Einzelheiten im Verkaufsprospekt und dem PRIIPS KID sowie dem 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. Eine Beteiligung an einer Vermögensanlage ist derzeit nicht möglich. ■

Old Town heißt das Herz der Stadt Alexandria nahe Washington, D.C. Dort steht ein Projekt zum Verkauf.

»Wir erwarten ein klares Unterangebot an Mietwohnungen«

Das Wachstum in den USA ist robust – KI lässt auf hohe Produktivitätsgewinne hoffen. Die Immobilienwirtschaft ist aktuell von sinkenden Neubauaktivitäten gekennzeichnet, bei gleichzeitig steigendem Bedarf an Mietwohnungen.



Neubau von Wohneinheiten

Privat finanziert, hochgerechnet auf Jahresrate für August 2025

Baugenehmigungen



1.312.000

Baubeginn



1.307.000

Fertigstellung



1.608.000

Angaben in Mio.

Quelle: U.S. Census Bureau, HUD, Stand: September 2025

Während Europas Wirtschaft schwächelt, zeigen die USA mit einer robusten Konjunktur weiterhin ihre Stärken. Trotz internationaler Krisen, Zölle und Handelskonflikte erwartet der Internationale Währungsfonds (IWF) für dieses Jahr ein Wachstum des Bruttoinlandsproduktes von 2,0 Prozent und im kommenden Jahr von 2,1 Prozent. Erst im Frühjahr korrigierte der IWF seine Prognose um 0,4 Prozentpunkte nach oben.

Unterstützt wird der stabile Wachstumstrend durch die rückläufige Inflation, die im Jahr 2025 nur noch 3 Prozent erreichen werde, schätzt

503.000

Wohnungen in Gebäuden
mit fünf oder mehr Einheiten
werden 2025 fertiggestellt
(Stand: August 2025, hochgerechnet
auf ein Jahr, saisonbereinigt).

Quelle: U.S. Census Bureau, HUD, Stand: September 2025

der IWF. Im nächsten Jahr könne sie sogar auf 2 Prozent sinken, womit weitere, moderate Zinssenkungen ermöglicht würden. „Eine überraschende Widerstandsfähigkeit“ attestiert Edgar Walk, Chefökonom bei Metzler Asset Management, der US-Wirtschaft. „Der Konjunkturüberraschungsindex der Citigroup sprang Ende September auf etwa 25 – der Mittelwert seit 2023 liegt bei etwa 15. Der Grund dafür ist der KI-Boom.“

Hohes Produktivitätswachstum erwartet

Während Pessimisten bereits eine KI-Blase befürchten, sieht Walk beste

Chancen auf eine erhebliche Steigerung der Produktivität durch die neue Technologie. „Ein hohes Produktivitätswachstum würde ein hohes Wirtschaftswachstum bei gleichzeitig niedriger Inflation ermöglichen“, hofft er. Nach den Zahlen des U.S. Bureau of Labour Statistics unterstützt auch der Arbeitsmarkt eine stabile Entwicklung. Die Zahl der offenen Stellen pendelte bis August zwischen rund 7,2 und 7,7 Millionen und deutet damit auf eine solide Nachfrage ohne größere Inflationsrisiken.

Die aussichtsreichen Trends in Übersee bestätigen die USA in ihrer wirtschaftlichen Stärke. Der IWF verweist auf die hohe Flexibilität vieler US-Unternehmen als einen Grund für die positive Entwicklung. Starke öffentliche und private Investitionen sowie eine resistente Binnenkonjunktur untermauern die Dynamik des Marktes.

Weniger Neubauten – zunehmende Nachfrage nach Wohnungen

Die aussichtsreiche Entwicklung der Gesamtwirtschaft spiegelt sich allerdings im Wohnungsbau noch längst nicht wider. Im vergangenen August wurden 6 Prozent weniger Neubauten gestartet als ein Jahr zuvor. Nach den Zahlen des U.S. Census Bureau fiel die Zahl der Baugenehmigungen sogar um 11 Prozent. Die National Association of Home Builders (NAHB) prognostiziert für dieses Jahr einen Rückgang beim Neubau, aber eine leichte Erholung im kommenden Jahr. Martin Stoß, Geschäftsführer und Leiter des Geschäftsfelds Immobilien USA bei BVT, geht davon aus, dass die Neubautätigkeit im Class-A-Wohnungssegment, in das BVT vorrangig

»Ab Mitte 2026 erwarten wir in den meisten Großstadtreionen eine ansteigende Nachfrage nach Mietwohnungen mit entsprechenden Auswirkungen auf die Mietpreise.«

Martin Stoß, Geschäftsführer und Leiter des Geschäftsfelds Immobilien USA bei BVT

Quelle: BVT

investiert, im Jahr 2025 die Talsohle erreicht haben sollte. Im Vergleich zu dem Höhepunkt der Neubautätigkeit in den Jahren 2022 und 2023 ist die Neubautätigkeit um rund 50 Prozent zurückgegangen. „Ab Mitte 2026 erwarten wir in den meisten Großstadtreionen eine ansteigende Nachfrage nach Mietwohnungen mit entsprechenden Auswirkungen auf die Mietpreise“, prognostiziert Stoß.

Mieten dürften in Ballungsregionen steigen

Dabei wird voraussichtlich der Bedarf an Mietwohnungen schon bald deutlich steigen. Denn für die Amerikaner wird es immer schwieriger, sich eine eigene Immobilie zu kaufen. Aktuell

sind es nur noch 12,7 Prozent der Mieterhaushalte, die sich den Erwerb eines preiswerten Eigenheims leisten könnten. Der Trend zeigt nach unten. Nach einer Studie von CBRE waren es 2019 noch 17 Prozent der Mieterhaushalte: ein Rückgang um rund 33 Prozent. Die Ursachen dafür sind die steigenden Preise für Immobilien und die zugleich erhöhten Hypothekenzinsen. In den Regionen Boston und Washington, aber auch in Los Angeles sowie im Sun Belt ist der Druck auf den Wohnungsmarkt besonders hoch, da sich in diesen Märkten, im Vergleich zum USA-weiten Durchschnitt, überproportional wenige Mieterhaushalte ein Eigenheim leisten können. Trotz der wirtschaftlichen Unsicherheit ist der NAHB-Housing-Market-Index seit Mitte dieses Jahres von 32 auf 37 Punkte im Oktober gestiegen. Für Käufer betragen nach den Zahlen von CBRE die monatlichen Kosten für ein Eigenheim im zweiten Quartal 2025 im Durchschnitt 4.643 US-Dollar. Das war mehr als doppelt so viel wie die durchschnittlichen Mietkosten in Höhe von 2.228 Dollar. Die Mieten dürften vor allem in vielen Wachstumsregionen, wie auch den etablierten Märkten an der Westküste, nach der Absorption des Überangebots in den Jahren 2025 und 2026 deutlich steigen. Für Investoren bietet sich hierdurch die Chance auf attraktive Investitionen in wohnwirtschaftliche Projektentwicklungen aufgrund der prognostizierten positiven wirtschaftlichen Entwicklung der USA und den zu erwartenden Mietsteigerungen bis zur Fertigstellung der Projekte in den Jahren 2027 und 2028. ■

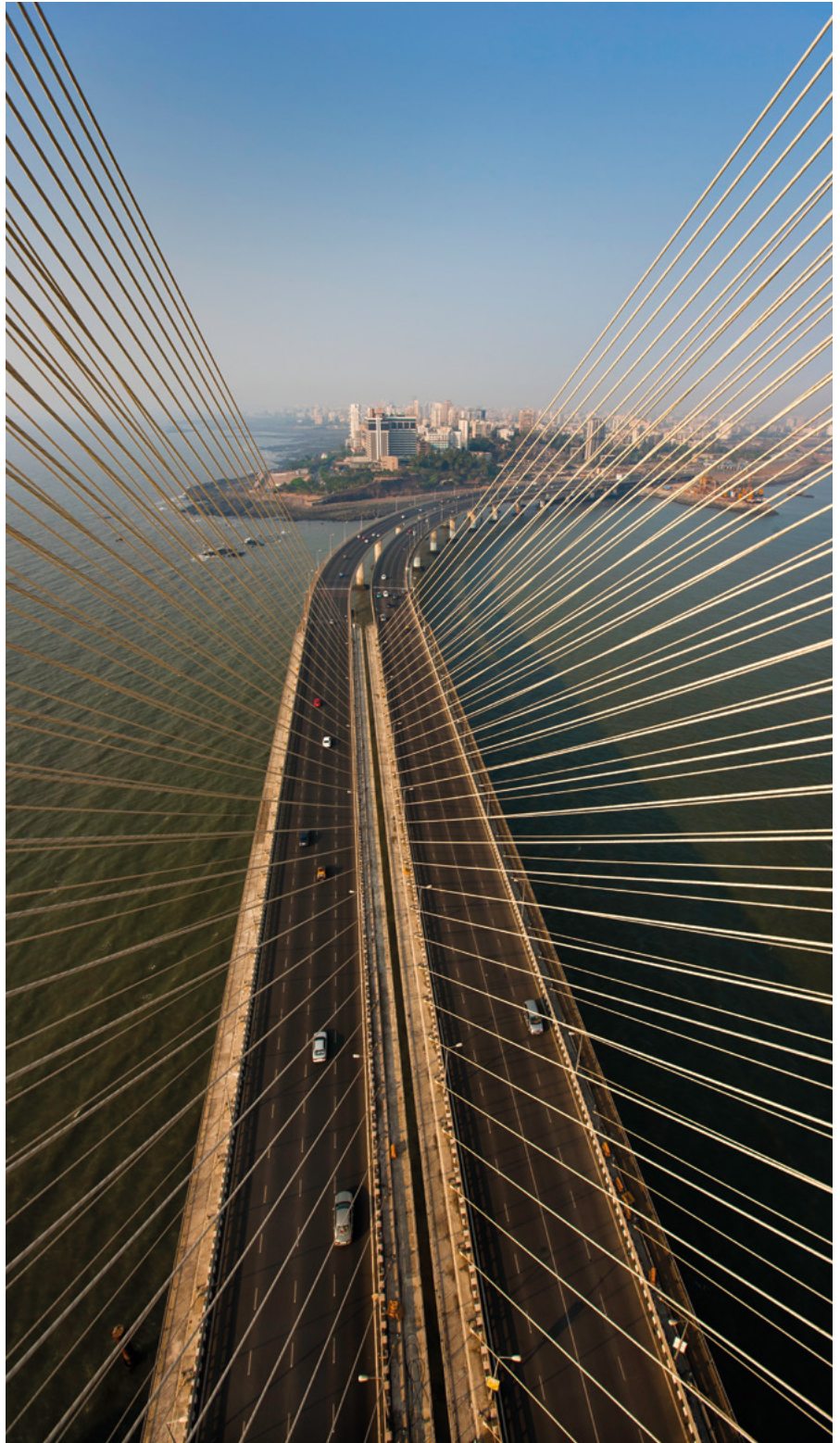
Ein Blick in die Welt im Jahr 2050

Die Schwellenländer überholen den Westen.

Die Erwartungen an die Zukunft sind der Kompass für Investoren. Wo wird die Reise an den Märkten wohl hingehen? Wie entwickeln sich die Kurse in den kommenden Monaten? Welche Perspektiven bieten die nächsten Jahre? Langfristig orientierte Anleger in Sachwerte und Immobilien brauchen einen noch weiteren Blick nach vorne. Wie wird die Welt etwa in 25 Jahren aussehen?

Bis zum Jahr 2050 dürften sich den gegenwärtigen Trends und Prognosen zufolge die Grundkoordinaten unserer Welt fundamental verändert haben. Europa und die USA werden ihre jetzt noch führende Rolle im globalen Geschehen an die aufsteigenden Schwellenländer abgeben müssen. Das wirtschaftliche Zentrum der Welt wird sich deutlich in Richtung Süden verlagern. Damit rechnet unter anderem Andrew Keiller. Er ist Partner beim schottischen Assetmanager Baillie Gifford und Experte für Emerging Markets. „Die Mittelschicht Asiens wird insgesamt größer sein als die Europas und der USA zusammen“, prognostiziert er für 2050 in einem Beitrag bei institutional-investment.de.

Mehr Wohlstand, Kaufkraft und höheres Wirtschaftswachstum in den Schwellenländern führen auch dazu, dass diese zunehmend ohne den Westen auskommen werden. Der Handel untereinander befindet sich laut Keiller schon jetzt auf einem Allzeithoch. Die bislang herausragende Rolle des US-Dollars als globale Handelswährung dürfte weiter bröckeln. Bereits vor zwei Jahren seien rund 20 Prozent des weltweiten Ölhandels in anderen Währungen abgewickelt worden, resümiert der Experte.



Indien beeindruckt mit der Mumbai-Bandra-Worli-Sea-Link-Brücke.

Trumps Verhalten verstärkt Veränderungen

Der Trend zu größerer Unabhängigkeit von Europa und den USA wird derzeit verstärkt durch die erratische Zollpolitik von US-Präsident Donald Trump gegenüber den Handelspartnern. Sanktionen und Drohungen gegen Russland, China, Indien oder Brasilien dürften die Bestrebungen der BRICS-Staaten (Brasilien, Russland, Indien, China, Südafrika) nach einer multipolaren Welt sowie nach alternativen Zahlungssystemen zusätzlich befeuern.

Eine entscheidende Wohlstandsquelle für die meisten Schwellenländer sind ihre Rohstoffe. Auch wenn Industrie und Hightech-Sparten weitere Fortschritte erzielen, so dürfte die Nachfrage nach den Bodenschätzen künftig eine neue Dynamik entfalten. „Zwischen 2000 und 2022 stieg die Gesamtmenge der zur Deckung des Verbrauchsbedarfs geförderten Rohstoffe um 71 Prozent. Das war mehr als doppelt so viel wie das weltweite Bevölkerungswachstum im gleichen Zeitraum“, bilanziert Keiller.

Für den Übergang zu erneuerbaren Energien sowie für das Wachstum der KI-Dienste werden seltene Erden und Mineralien in riesigen Mengen benötigt. Der notwendige Ausbau von Infrastruktur sowie die Erschließung neuer Lieferketten dürften laut Keiller außerdem zu einer noch weiter steigenden Nachfrage nach Stahl und Zement führen. Die kostengünstigsten Anbieter dafür befinden sich in den Schwellenländern, betont Keiller. Innerhalb der EU ist die Stahlproduktion in der Vergangenheit stark geschrumpft.

Abhängigkeit von Exporten als Risikofaktor

Die starke Abhängigkeit von Zulieferungen aus Übersee ist allerdings seit der Corona-Pandemie auch von den europäischen Regierungen als Risikofaktor erkannt worden. So versucht die EU nun, die Stahlproduktion in Europa mit neuen Vorschlägen für Maßnahmen zu schützen. In mehreren europäischen Ländern wird bereits in kleinen Mengen Lithium gefördert. Doch für die großen Mengen, die für die Industrie benötigt werden, zeigt sich zurzeit noch keine Alternative zu Importen aus den Schwellenländern. Für Fondsmanager Keiller bieten die aufstrebenden Länder somit erstklassige Chancen für Investoren. „Die Verschuldung in den Schwellenländern ist relativ gering, und der Internationale

Währungsfonds prognostiziert ein doppelt so hohes Wirtschaftswachstum wie für die fortgeschrittenen Volkswirtschaften“, konstatiert er bei institutional-investment.de. Doch bislang hielten sich die Anleger zurück. 77 Prozent aller globalen Aktienfonds seien noch Anfang dieses Jahres in Schwellenländern untergewichtet gewesen. Obwohl der wachsende Wohlstand dort zu höherem Energieverbrauch führe, seien die Investitions-



ausgaben für Öl und Gas um über 300 Milliarden Dollar hinter ihren Höchststand von 2014 zurückgefallen. Ein Missverhältnis, das Chancen bietet, nicht nur für Aktienanleger.

Wer in Sachwerte investiert, dürfte in den Schwellenländern vor allem in den Bereichen Energie und Infrastruktur fündig werden. Die Internationale Energieagentur schätzt den Investitionsbedarf für erneuerbare Energien in den Schwellenländern bereits bis 2030 auf über 1,4 Billionen US-Dollar, während dort 2024 nur rund 200 Milliarden Dollar investiert wurden. Auch für den Ausbau von Schienennetzen, Straßen, Internet und Rechenzentren wird aller Voraussicht nach der Kapitalbedarf mit zunehmendem Handel und Wohlstand steigen. Für Sachwertinvestoren könnten neben den klassischen Märkten Europa und Nordamerika auch die aufstrebenden Regionen ein spannendes Feld werden. ■

Die Skyline von Seoul, Südkorea – die Schwellenländer sind auf dem Vormarsch, ihnen wird ein deutlich höheres Wachstum prognostiziert als den Industrienationen.

»Deutschland braucht einen Masterplan für das nächste Jahrzehnt«

Ein Gespräch mit Zukunftsforscher Lars Thomsen, future matters, über demografische Kippunkte, Robotik, Immobilienmärkte und viele neue Chancen der Transformation, auch für Investoren



Lars Thomsen ist Trend- und Zukunftsforscher und Gründer von future matters mit Sitz in der Schweiz. Er gilt als einer der einflussreichsten Experten für die Zukunft der Energie, Mobilität und Smart Networks. Seit mehr als 30 Jahren berät er als Unternehmer Firmen, Konzerne, Institutionen und regierungsnahe Stellen in Europa bei der Entwicklung von Zukunftsstrategien und Geschäftsmodellen der Zukunft. Dafür steht er mit future matters im ständigen Dialog mit führenden Wissenschaftlern, Innovation Leaders und Unternehmen auf der ganzen Welt.

Herr Thomsen, Sie sprechen von einem demografischen Kippunkt. Was bedeutet das konkret?

Zum ersten Mal in der Geschichte haben wir eine stabile Mehrheit älterer Menschen. Das Median-Wahlalter liegt über 55 Jahren. Das bedeutet, es gibt genauso viele Menschen unter 55 wie über 55 Jahren. Die Auswirkungen spüren wir bereits heute. Denn dieses Verhältnis führt dazu, dass politische Entscheidungen zunehmend kurzfristig und defensiv werden. Statt Zukunftsinvestitionen, wie jüngere Menschen sie anstreben, stehen Besitzstandswahrung und Absicherung im Vordergrund. Für Infrastruktur, Bildung, Innovation und damit auch für Kapitalmärkte und Immobilien ist das ein struktureller Bremsfaktor – aber gleichzeitig die Grundlage für neue Chancen.

Welche Auswirkungen hat das auf Wohnen und Arbeiten in Stadt und Land?

Städte verfügen über starke Infrastruktur, kämpfen aber mit hohen Preisen, Verdichtung und zunehmender Vereinsamung. Erfolgreiche Beispiele wie Paris und Barcelona zeigen, wie Quartiersmodelle funktionieren können: Alles, was man zum Leben braucht, ist im 15-Minuten-Radius erreichbar. Das schafft Begegnung und Belebung. Gleichzeitig wächst die Sehnsucht nach ländlichen Räumen. Autonome Mobilität könnte hier ein Gamechanger werden. Wenn ältere Menschen mit autonomen Shuttles zum Arzt oder Einkaufen gelangen, entsteht neue Lebensqualität – und das Land könnte wieder attraktiver werden.

Welche Rolle spielt Robotik künftig?

Robotik wird nach der KI der nächste exponentielle Megatrend. Wir werden in Zukunft mehr Roboter bauen als Autos. Deutschland kann hier eine Spitzenposition einnehmen, weil wir im Maschinenbau und in der präzisen Komponentenfertigung führend sind. Gerade humanoide Roboter benötigen extreme technische Genauigkeit. Für die Automobilindustrie und ihre Zulieferer bietet das enorme Chancen. Robotik wird eines der wichtigsten industriellen Wachstumsfelder der kommenden zehn Jahre.

Welche weiteren Megatrends sehen Sie?

Neben Robotik sehe ich fünf weitere zentrale Trends: eine vertrauenswürdige europäische KI, ein radikal verändertes Bildungs- und Lernsystem, neue industrielle Produktionsformen, eine Transformation der Nahrungsmittelproduktion sowie das Altern in Würde. Alle bieten riesiges Potenzial für neue Geschäftsmodelle. Allerdings ist die Finanzierung in Europa ein Problem. Viele Start-ups scheitern früh, weil Kapital fehlt. Wir brauchen dringend bessere Strukturen für Venture Capital und Private Equity, um Innovationen nicht an China oder die USA zu verlieren.

Welche Rolle spielen Energie und Klimawandel in diesem Bild?

Erneuerbare Energien haben den Tipping Point überschritten. Solar- und Windstrom sind heute günstiger als fossile Energie. China hat im letzten halben Jahr mehr Kapazitäten zugebaut als Europa in 25 Jahren. Die nächste große Welle betrifft

Speichertechnologien. Sie machen erneuerbare Energie planbar und wirtschaftlich – und werden der neue Schlüsselmarkt. Wer glaubt, Erneuerbare seien „ausentwickelt“, irrt: Wir stehen erst am Anfang einer neuen Energieära.

Was kritisieren Sie an der deutschen Politik?

Es fehlt der Blick nach vorn. Politik verlässt sich zu sehr auf die vermeintliche Weisheit des Wählers, während Menschen und Unternehmen eigentlich Orientierung erwarten. Deutschland braucht einen Masterplan für die nächste Dekade – für Bildung, Infrastruktur, Sozialsysteme, Wirtschaft und Wohnungsbau. Früher konnte man es sich leisten, ohne Vision zu arbeiten. Heute nicht mehr. Wir haben das Know-how und die Talente, aber wir müssen sie strategisch bündeln, um Wohlstand zu sichern.

»Robotik wird nach der künstlichen Intelligenz der nächste exponentielle Megatrend. Wir werden in Zukunft mehr Roboter bauen als Autos. Deutschland kann hier eine Spitzenposition einnehmen.«

Welche Rolle können Investitionen dabei spielen?

Eine große. Erfolgreiche Investments entstehen, wenn man strukturelle Trends erkennt – wie Windkraft vor 25 Jahren oder E-Commerce vor 30 Jahren. Alle Megatrends wirken direkt auf Kapitalmärkte, Infrastruktur und Immobilien. Künftig zählt nicht nur die Lage, sondern das gesamte Ökosystem: Mobilität, Energie, Quartiersqualität, soziale Infrastruktur. Wer hier investiert, wird langfristig outperformen.

Wie lautet die Zukunftsformel für die Wirtschaft?

Wir müssen das alte Paradigma „Mehr Konsum = mehr Wachstum“ hinter uns lassen. Entscheidend sind Produktivität durch KI und Robotik, Wertschöpfung durch Kreislaufwirtschaft, Technologieexport statt Massenproduktion – und Investitionen in Lebensqualität. Das sind die zentralen Erfolgsfaktoren für die kommenden Jahrzehnte. ■

Hoch hinaus mit Dominik Schall

Der BVT-Energie-Experte inspizierte den Windpark Nordfriesland.

Großartige Fotos sind bei einem Arbeitsausflug an die Nordsee entstanden. Im Oktober machte sich Dr. Dominik Schall, Leiter des Geschäftsbereichs Energie und Infrastruktur der BVT Unternehmensgrup-

pe, auf den Weg von München nach Nordfriesland. Fünf Windräder nahm er anschließend gemeinsam mit dem technischen Betriebsführer unter die Lupe. Dabei musste er bis zu 60 Meter hoch- und anschließend wieder hinunterklettern. Keine leichte Aufgabe in diesen engen Türmen, da die dortigen Anlagen bereits einige Jahre

auf dem Buckel haben und noch komplett ohne Aufzugseinrichtungen gebaut wurden. Doch wie Münchener es aus den Bergen kennen: Ist man oben und das Wetter spielt mit, gibt es einen grandiosen Ausblick zu genießen! Der Windpark Nordfriesland ist der erste Windpark der BVT überhaupt, der über einen Fonds finanziert wurde – bereits 1989. Im Jahr 2006 wurde ein Repowering mit leistungsstärkeren Anlagen durchgeführt. ■



Dr. Dominik Schall prüft die Anlagen von außen.



Das Herbstwetter zeigt sich von seiner schönen Seite mit Regen, Sonne und Regenbogen.



Nun geht's nach oben, Leiterstufe für Leiterstufe.



1. Stopp im Anlagenraum, kurzer Check und weiter geht's.



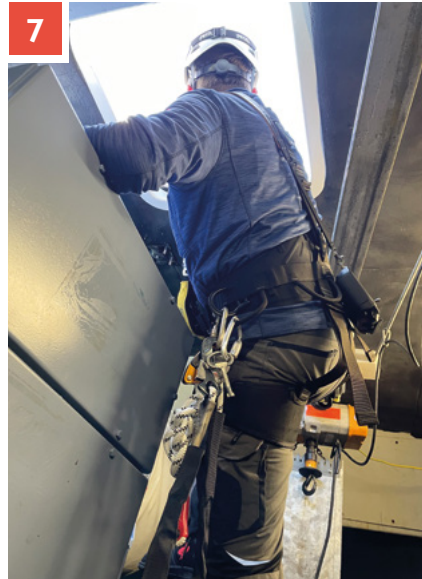
Jede Menge Stufen gilt es noch zu bewältigen, ziemlich anstrengend.

6



Mängel im Maschinenhaus gibt es, und sie müssen dokumentiert werden.

7



Gut gesichert geht es jetzt raus.

8



In 60 Metern Höhe Sensoren prüfen: nichts für Leute mit Höhenangst

9



Und endlich auch mal die Aussicht genießen

10



Das war nur ein kurzer Stopp, bevor es wieder abwärts geht.

11



Endlich wieder unten angekommen

BVT-Team USA bekommt Zuwachs



Das US-amerikanische BVT-Team wächst in Boston weiter. Mit Jake Brownley hat das Team jetzt einen neuen Analysten gewinnen können. Brownley hat in Harvard studiert und dort sehr erfolgreich in der Lacrosse-Mannschaft gespielt. Bei BVT ist er als Analyst U.S. Fund

Investments & Asset Management nun zuständig für die Bewertung und Verwaltung der Bestandsimmobilien durch Finanzmodellierung, die Marktanalyse und Unterstützung bei der Abwicklung von Immobilientransaktionen.

„Dazu gehören zum Beispiel die Prüfung potenzieller neuer Transaktionen im Rahmen unserer umfassenden Projektpipeline, der laufende Austausch mit Immobilien- und Leasingmanagern mit dem Ziel, die Performance unseres Portfolios zu optimieren, sowie die Recherche zu interessanten neuen Immobilienmärkten, aber auch zu Märkten, in denen wir bereits aktiv sind“, erklärt Brownley sein umfangreiches Aufgabengebiet. Seine Einschätzungen bilden künftig die Grundlage für die Bewertungen im Bestand. ■

Spitzenleistung bei BVT

Mehrere Preise eingesammelt



Die BVT Unternehmensgruppe wurde gleich mehrfach ausgezeichnet: Bei den „Reporting Awards 2025“ von Exxexecnews überzeugte sie mit zwei „Sehr gut“-Bewertungen – einmal für den Lagebericht des AIF BVT Conventio Vermögensstrukturfonds und einmal für den Lagebericht der KVG derigo GmbH & Co. KG. Hervorgehoben wurden die transparente und präzise Darstellung der Beteiligungen sowie die hohe Qualität der Prognosen. Zudem gewann die Gruppe den Deutschen Beteiligungspreis 2025 in der Kategorie BEST TRUSTED ASSET „Immobilien Nachhaltigkeit“ mit dem Fonds BVT Residential USA 21. Dieser wurde als Artikel-8-Fonds gemäß SFDR strukturiert, investiert in neue Class-A-Mietwohnungen in US-Metropolregionen, kombiniert ökologische und soziale Kriterien und setzt dabei ein eigenes Nachhaltigkeitsscoreing ein (siehe Seite 12). Martin Stoß, BVT-Geschäftsführer, nahm den Preis von Edmund Pelikan, Stiftung Finanzbildung, entgegen (Bild oben). ■

Update des Anlegerportals

Das neu gestaltete Anlegerportal setzt auf moderne Technologie, intuitive Bedienung und schnellere Ladezeiten. Nutzer erhalten rund um die Uhr Zugriff auf alle Beteiligungsdaten – von Ein- und Auszahlungen bis zu Laufzeitinfos.

Ein zentrales digitales Postfach speichert Dokumente dauerhaft, während intelligente Filter eine gezielte Suche ermöglichen. Anleger werden automatisch über neue Dokumenteneingänge informiert.

Die Archivierungsfunktion gewährleistet, dass wichtige Unterlagen, unter anderem für die Steuererklärung, dauerhaft verfügbar bleiben. Außerdem steht ein umfangreicher FAQ-Bereich zur Verfügung, sowie digitale Formulare für Adress- oder Kontoänderungen. Viele weitere Services sind bereits in Planung. Registrieren Sie sich gleich und nutzen Sie die vielfältigen Vorteile des Portals:



<https://www.derigo.de/anlegerbereich-anmeldung>

25 Jahre Euro

Stabilität, Wandel und neue Perspektiven

Der 25. Geburtstag eines Menschen ist ein wichtiger Meilenstein. Denn die Kindheit mit dem Lernen und dem Sammeln vieler neuer Erfahrungen liegt bereits hinter ihm, und der Startschuss ins Erwachsenenleben ist gefallen. Ganz ähnlich verhält es sich mit dem 25. Geburtstag der europäischen Währung Euro. Dieses Vierteljahrhundert seit seiner Einführung 1999 hat den Euro zu mehr gemacht als nur zu einer gemeinsamen Währung: Er hat Europa vereint. Trotz globaler Krisen, einer Pandemie, Energiepreisschocks und zunehmenden geopolitischen Spannungen hat er bewiesen, dass das Vertrauen gerechtfertigt ist.

Mit der Erweiterung auf 20 Mitgliedsstaaten im Jahr 2023 ist die Eurozone heute die zweitgrößte Volkswirtschaft der Welt. Die Europäische Zentralbank steht vor der Herausforderung, Preisstabilität zu sichern und gleichzeitig Investitionen in Digitalisierung, Energie und Nachhaltigkeit zu fördern. Die kommenden Jahre werden vom Balanceakt zwischen Inflationsbekämpfung und Wachstumsförderung geprägt sein, insbesondere auch im Hinblick auf veränderte Entwicklungen seitens des Handels mit den USA und des Wachstums der BRICS-Staaten. Die EU setzt verstärkt auf Kapitalmarktunion und grüne Finanzierung, um privates Kapital in strategische Transformationsfelder zu lenken. Für Anleger eröffnet das Chancen: insbesondere in Bereichen wie Energieinfrastruktur, Technologie und nachhaltige Immobilieninvestments. ■

5 Fakten zum Euro

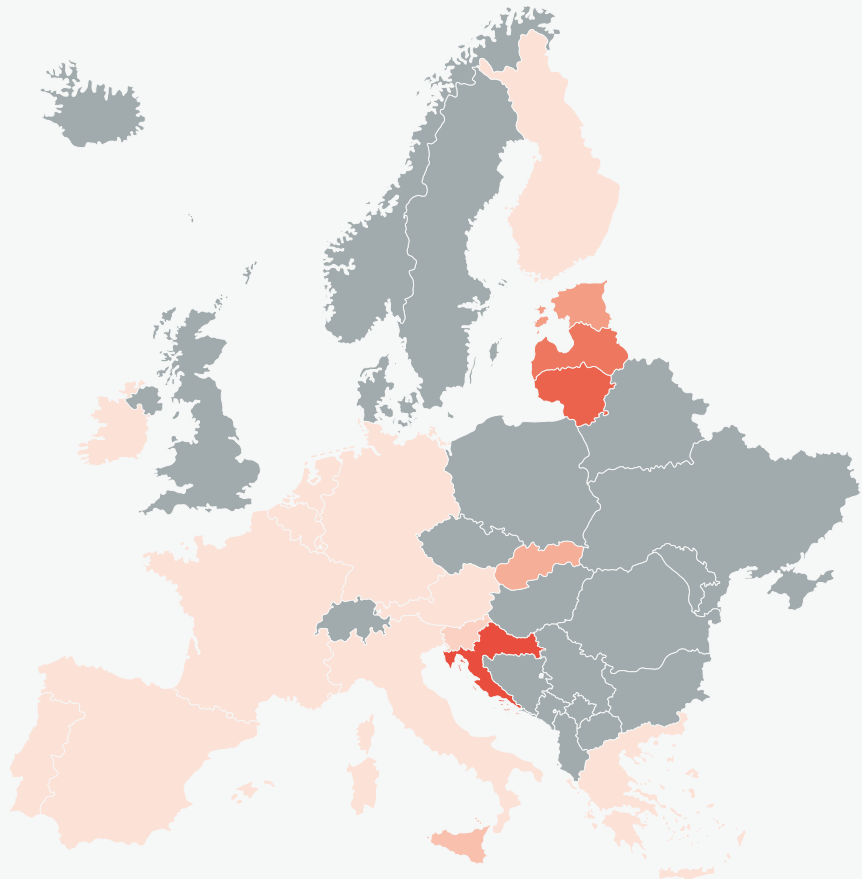
Start: Buchgeld 1999, Bargeld 2002

Mitglieder: 20 EU-Staaten nutzen den Euro.

- **1999:** Deutschland, Frankreich, Italien, Belgien, Luxemburg, Niederlande, Österreich, Finnland, Spanien, Portugal, Irland, Griechenland
- **2007:** Slowenien
- **2008:** Zypern, Malta
- **2009:** Slowakei
- **2011:** Estland
- **2015:** Lettland
- **2018:** Litauen
- **2023:** Kroatien

Zentralbank: Europäische Zentralbank (EZB) in Frankfurt steuert Geldpolitik; 4 Präsidenten bisher: Willem F. Duisenberg (1998–2003), Jean-Claude Trichet (2003–2011), Mario Draghi (2011–2019), Christine Lagarde (seit 2019)

Größe: zweitgrößte Volkswirtschaft weltweit, zweitwichtigste Reservewährung



**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

Senior Director
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 abrufbar. Eine Zusammenfassung der Anlegerrechte ist in deutscher Sprache unter 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. ■